

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1433/2017-ICCIFD

ATA/300/2019

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 19 mars 2019**

**4<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Madame et Monsieur A\_\_\_\_\_**  
représentés par Sett Fiduciaire SA, mandataire

contre

**ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE**

et

**ADMINISTRATION FÉDÉRALE DES CONTRIBUTIONS**

\_\_\_\_\_  
**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
9 avril 2018 (JTAPI/323/2018)**

---

## EN FAIT

1. B\_\_\_\_\_ (ci-après : B\_\_\_\_\_ ) est une société anonyme sise à C\_\_\_\_\_, inscrite le 29 octobre 1996 au registre du commerce (ci-après : RC) du canton de Genève, et radiée le 21 janvier 2019. Elle avait pour but statuaire : « entretien général et nettoyage de bâtiments ; services, prestations et vente de produits liés aux immeubles et à l'entretien des bureaux ; gérance et courtage ».
2. B\_\_\_\_\_ a été fondée par Madame A\_\_\_\_\_, qui en a par la suite été administratrice. Au début des années 2000, son beau-fils, Monsieur D\_\_\_\_\_, a acquis la moitié du capital-actions de cette société et en est également devenu administrateur.
3. Par acte des 13 et 25 juillet 2007, la contribuable et M. D\_\_\_\_\_ ont acquis, conjointement et à parts égales, la propriété d'un immeuble de la commune de Genève-E\_\_\_\_\_ (parcelle n° 1\_\_\_\_\_ située à la rue F\_\_\_\_\_ ; ci-après : l'immeuble) au prix de CHF 1'960'000.-. Il s'agit d'un bâtiment bas, donnant sur la rue mais construit entre des immeubles, et à vocation commerciale.
4. Au 31 décembre des années 2008 à 2011, ils ont établi une comptabilité relative à l'immeuble, sous l'intitulé « Société : F\_\_\_\_\_ », comprenant les bilans et comptes de « produits et charges » des exercices. À l'actif de ces bilans figuraient notamment la valeur de l'immeuble et celle des travaux y relatifs, tandis qu'au passif étaient comptabilisés les emprunts liés à ce bien. Ainsi, dès 2008, des travaux de transformation ont été entrepris, soit notamment : rénovation et aménagement de bureaux et stockage, construction d'un sous-sol avec monte-charge et remaniement et adjonction des sorties de secours et d'un sas d'entrée.  
  
Le coût de ces travaux s'élevait à CHF 607'652.35 au 31 décembre 2008 et à CHF 3'147'992.49 au 31 décembre 2011. Les dettes liées à l'immeuble s'élevaient à CHF 1'906'635.63 au 31 décembre 2008 et à CHF 3'993'624.34 au 31 décembre 2011, y compris un emprunt hypothécaire de CHF 3'686'000.-. L'investissement propre de chaque associé était de CHF 445'547.- au 31 décembre 2008.
5. Dans leur déclaration fiscale pour l'année 2007, Mme A\_\_\_\_\_ et son époux, Monsieur A\_\_\_\_\_ (ci-après : les époux A\_\_\_\_\_ ), ont notamment indiqué être propriétaires de sept immeubles, dont cinq sis dans le canton de Genève. Parmi ces derniers, trois étaient « locatif ou loués », dont l'immeuble. Ils y ont mentionné leurs dettes hypothécaires, qui totalisaient CHF 1'277'500.-.

6. Par acte du 24 septembre 2012, Mme A\_\_\_\_\_ et M. D\_\_\_\_\_ ont vendu l'immeuble pour le prix de CHF 7'100'000.-, encaissant ainsi chacun CHF 3'550'000.-.
7. Le 12 décembre 2013, les époux A\_\_\_\_\_ ont déposé leur déclaration fiscale pour l'année 2012. Au titre de revenu, ils y ont notamment indiqué le salaire perçu par Mme A\_\_\_\_\_ auprès de B\_\_\_\_\_ (soit CHF 180'000.-) et le loyer de CHF 110'000.- encaissé pour la location de l'immeuble.
8. Par bordereau d'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (ci-après : IBGI) du 15 décembre 2014, l'administration fiscale cantonale (ci-après : AFC-GE) a retenu que le gain découlant de la vente de l'immeuble s'élevait pour Mme A\_\_\_\_\_ à CHF 837'909.-, et l'IBGI correspondant à CHF 280'699,50.
9. Le 14 janvier 2015, Mme A\_\_\_\_\_ s'est acquittée de cet impôt.
10. Par bordereaux du 2 août 2016, l'AFC-GE a taxé les époux A\_\_\_\_\_ pour l'impôt fédéral direct (ci-après : IFD) et l'impôt cantonal et communal (ci-après : ICC) 2012. À teneur de ces bordereaux, la vente de l'immeuble relevait d'une activité professionnelle, de sorte que le bénéfice net y relatif (CHF 566'907.-) était imposable. L'IBGI versé (CHF 280'699.50) était toutefois imputé sur l'ICC dû (CHF 257'249,50).
11. Le 2 septembre 2016, les époux A\_\_\_\_\_ ont formé réclamation contre ces bordereaux.

Ils contestaient le caractère professionnel de la vente de l'immeuble. Mme A\_\_\_\_\_ avait acquis cet immeuble au moyen de sa fortune personnelle, non commerciale, dans l'unique but d'obtenir un loyer destiné à combler une lacune de sa prévoyance professionnelle. C'était la raison pour laquelle l'immeuble n'avait pas été acquis par B\_\_\_\_\_, qui en avait simplement « pris possession ».

Mme A\_\_\_\_\_ avait dû faire face à « certains imprévus tant professionnels que privés ». Elle avait ainsi décidé, conjointement avec M. D\_\_\_\_\_, de vendre B\_\_\_\_\_, dont les acquéreurs n'avaient pas souhaité conserver les locaux. La location étant devenue « très difficile » à Genève, Mme A\_\_\_\_\_ et M. D\_\_\_\_\_ avaient saisi l'occasion que constituait l'offre faite par une association d'acquérir l'immeuble.

La vente de l'immeuble ne devait donc pas être considérée comme professionnelle, mais soumise uniquement à l'IBGI.

12. Par décisions du 16 mars 2017, l'AFC-GE a rejeté cette réclamation.

L'achat de l'immeuble avait été fait en association avec M. D\_\_\_\_\_. La vente de ce bien avait été effectuée après des travaux apportant une plus-value, dont certains avaient été entrepris l'année suivant l'acquisition. La possession de l'immeuble avait été de courte durée (cinq ans), et l'endettement y relatif était important, des emprunts supplémentaires ayant déjà été contractés lors de l'année de l'achat du bien. Ces éléments démontraient qu'il s'agissait d'une activité dépassant la gestion de la fortune privée, de sorte que la qualification professionnelle de l'opération était justifiée.

13. Par acte du 20 avril 2017, les époux A\_\_\_\_\_ ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant implicitement à leur annulation.

Ils ne contestaient pas le bénéfice de CHF 566'907.- en tant que tel, mais le fait que l'AFC-GE l'ait qualifié de professionnel.

En raison de la croissance et de la taille de B\_\_\_\_\_, Mme A\_\_\_\_\_ et M. D\_\_\_\_\_ avaient recherché des nouveaux locaux pour installer le siège de leur société, raison pour laquelle ils avaient acquis l'immeuble en 2007. Celui-ci n'avait pas été acquis par la société, en raison « de la structure du bilan de celle-ci ». En outre, les établissements bancaires avaient préféré financer ce bien « en nom ». En cas de cession éventuelle de l'exploitation de ladite société, Mme A\_\_\_\_\_ et M. D\_\_\_\_\_ espéraient louer l'immeuble et encaisser un loyer « confortable » leur permettant de combler une lacune de leur prévoyance professionnelle.

Vu son succès et sa croissance exponentielle due à la qualité de ses services, B\_\_\_\_\_ employait 399 salariés en 2012, alors qu'elle n'en avait que 45 en 2000. « Contre toute attente », Mme A\_\_\_\_\_ et M. D\_\_\_\_\_ avaient décidé de céder le capital-actions de cette société, ne souhaitant plus en assumer les lourdes responsabilités. Ils n'avaient en outre pas les moyens financiers pour reprendre leurs parts respectives. Mme A\_\_\_\_\_ avait par ailleurs souhaité rejoindre son époux, résidant au Liban depuis 2010, ce qu'elle avait fait en 2013, après avoir participé à la transmission de la société.

L'acquéreur de la société n'avait pas souhaité reprendre l'immeuble. Contrairement à ce qu'ils avaient prévu lors de l'acquisition de ce bien, qui faisait partie du patrimoine privé de Mme A\_\_\_\_\_ et de M. D\_\_\_\_\_, « les associés » avaient décidé de le mettre en vente « prématurément », compte tenu de « l'économie de marché ». Finalement, un acquéreur avait été trouvé et la vente concrétisée en 2012.

L'immeuble avait été destiné à B\_\_\_\_\_. L'association de Mme A\_\_\_\_\_ avec M. D\_\_\_\_\_ était « évidente » compte tenu de la composition du capital-actions de cette société. L'acquisition de l'immeuble avait été financée avec le

concours d'une banque. Les travaux de transformation de l'immeuble avaient été effectués afin de faciliter l'activité commerciale de la société et « mettre aux normes » le bien acquis. La durée de propriété aurait dû être bien plus longue, mais ni Mme A\_\_\_\_\_ ni M. D\_\_\_\_\_ n'avaient prévu une telle croissance de leur société.

Quant à eux, ils bénéficiaient d'une « certaine surface financière », et leur patrimoine était exclusivement investi dans l'immobilier. Ils n'avaient aucun investissement en bourse. Mme A\_\_\_\_\_ n'avait jamais fait de promotion immobilière et ne s'était associée avec personne d'autre que M. D\_\_\_\_\_, lors de l'opération immobilière litigieuse. Cette opération était ainsi « unique et distincte ».

14. Par jugement du 9 avril 2018, le TAPI a rejeté le recours.

En sa qualité de dirigeante de B\_\_\_\_\_, Mme A\_\_\_\_\_ avait été professionnellement active dans le milieu immobilier. Quand bien même son activité principale ne consistait pas dans l'achat et la vente d'immeubles, elle l'avait rapprochée depuis de nombreuses années des affaires propres à ce domaine, contexte qui devait être pris en compte quand bien même chaque transaction devait être examinée pour elle-même.

La durée de détention de l'immeuble n'était certes pas très courte, mais pas non plus d'une importance telle qu'elle paraîtrait complètement incongrue dans une gestion de la fortune commerciale, laquelle ne nécessitait d'ailleurs nullement que les opérations d'achat et de vente se fassent dans une perspective spéculative à très court terme.

L'absence de participation à une société de personnes n'était pas non plus en soi un critère décisif. En l'espèce, l'achat s'était inscrit dans une démarche en lien étroit, sinon exclusif, avec la croissance de B\_\_\_\_\_, étant entendu que cette dernière n'aurait pas pu réaliser le même volume d'affaires si Mme A\_\_\_\_\_ n'avait pas acheté l'immeuble. Dans cette mesure, la logique de l'investissement était étrangère à la simple gestion de sa fortune privée.

Le fait que l'immeuble a été mis en location pendant toute la durée de sa détention n'a pas davantage de poids dans un sens ou l'autre. Le fait que l'immeuble a toujours été déclaré en tant qu'élément de la fortune privée – et que par conséquent il n'ait pas fait l'objet d'amortissements –, ou encore que Mme A\_\_\_\_\_ n'ait pas procédé à d'autres promotions immobilières, n'avait pas non plus un poids décisif.

La réalisation de la vente de l'immeuble par elle-même, au lieu de la confier à un professionnel, constituait plutôt un indice plaidant en faveur de l'appartenance de ce bien à la fortune commerciale, puisqu'on s'attendait

davantage de la part d'un professionnel à ce qu'il dirige lui-même l'opération de vente de son immeuble. Cet indice était toutefois de faible intensité.

Tout autre était le poids qu'il convenait de donner au financement de l'achat de l'immeuble et des travaux effectués postérieurement. Fondamentalement, la différence entre une personne agissant à titre privé et une autre agissant à titre professionnel, tenait dans le fait que la première cherchait à placer sa fortune privée de manière à la sécuriser et si possible à la faire fructifier, tandis que la seconde cherchait avant tout à réaliser un revenu dans le cadre de son activité professionnelle. Cela supposait que la première investisse concrètement sa fortune dans l'achat, sans quoi l'idée même de gestion de la fortune privée perdait son sens. Or, pour acquérir et transformer l'immeuble, Mme A\_\_\_\_\_ avait contracté, conjointement avec son associé, des emprunts totalisant CHF 3'993'624.34, alors qu'elle n'y avait investi qu'environ CHF 450'000.- de sa fortune. Le coût des travaux entrepris (CHF 3'147'292.-), dépassant largement le prix d'acquisition de l'immeuble (CHF 1'960'000.-), avait été entièrement financé par des fonds étrangers. En s'endettant dans une mesure dépassant quatre fois et demi son propre investissement, la recourante avait agi comme si elle investissait dans son entreprise. On ne pouvait en effet admettre qu'un simple gestionnaire de sa fortune privée s'endetterait dans une telle mesure.

Enfin, il fallait reconnaître que l'opération immobilière avait été planifiée. En effet, c'était en s'associant avec une autre personne, M. D\_\_\_\_\_, que la recourante avait acquis et transformé l'immeuble. S'il s'agissait d'une simple gestion de sa fortune, on ne voyait pas pourquoi cette association était nécessaire pour y parvenir. Les associés avaient d'ailleurs géré l'immeuble comme si celui-ci était une entreprise, ce que démontraient les bilans et les comptes de « produits et charges » qu'ils avaient établis pour chaque année de détention de leur bien.

15. Par acte posté le 9 mai 2018, les époux A\_\_\_\_\_ ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité, concluant à ce qu'il soit revu (recte : annulé) et à ce que l'AFC-GE revoie (recte : réforme) en conséquence ses décisions de taxation.

Le TAPI n'avait pas apprécié les raisons pour lesquelles l'immeuble se trouvait par moitié dans la fortune privée de Mme A\_\_\_\_\_ et par moitié dans celle de M. D\_\_\_\_\_, à savoir que leur association avait été « créée par le marché immobilier et les possibilités de financement bancaire », toutes les banques souhaitant dissocier l'exploitation d'une société des immeubles financés.

Le TAPI s'était par ailleurs contenté d'alléguer (sic) qu'une seule opération immobilière pouvait être qualifiée de professionnelle, en renonçant à analyser la situation personnelle des intéressés.

En l'espèce, aucun caractère systématique ou planifié ne pouvait être démontré, Mme A\_\_\_\_\_ et M. D\_\_\_\_\_ s'étant décidés à vendre l'immeuble uniquement en raison des problèmes du marché immobilier à Genève concernant les surfaces commerciales vacantes. Il ne pouvait y avoir de fréquence élevée des opérations puisque l'opération en question avait été unique.

Il n'y avait pas non plus de volonté d'augmentation du capital. L'immeuble avait nécessité bon nombre de travaux de mise en conformité non prévus initialement, et le bénéfice net avant impôts de CHF 566'907.- n'était pas en symbiose avec le risque économique pris sur l'immeuble.

Les époux A\_\_\_\_\_ n'étaient pas des professionnels de l'immobilier, et ils se faisaient conseiller par des régies et autres spécialistes.

Enfin, souligner qu'une petite comptabilité avait été établie en relation avec l'immeuble par leur fiduciaire pour démontrer qu'il s'agissait d'une activité commerciale devait être qualifié de « mesquinerie ».

16. Le 22 mai 2018, le TAPI a communiqué son dossier sans formuler d'observations.

17. Le 15 juin 2018, l'AFC-GE a conclu au rejet du recours.

Les différents indices développés par la jurisprudence pour distinguer les opérations relevant de la fortune commerciale de celles relevant de la fortune privée avaient été correctement énumérés et analysés par le TAPI.

Mme A\_\_\_\_\_ insistait sur le caractère unique de l'opération, alors que ce critère n'était pas déterminant à lui seul.

En l'espèce, l'activité de Mme A\_\_\_\_\_ en tant qu'administratrice d'une société active dans l'immobilier était un indice fort, allant dans le sens d'une opération commerciale. Mais le critère décisif était, comme l'avait retenu le TAPI, celui de l'importance considérable des fonds étrangers, qui dépassait à l'évidence de très loin ce qu'un contribuable agissant à titre privé aurait pu consentir. Cet endettement considérable et la revente du bien dans un court délai après la fin des travaux, soit dans les cinq ans après l'acquisition du bien, démontrait clairement une volonté de réaliser un gain important à court terme.

Les différents éléments allaient ainsi dans le sens d'une qualification professionnelle de l'opération litigieuse.

18. Le 5 juillet 2018, le juge délégué a fixé aux parties un délai au 24 août 2018 pour formuler toutes requêtes ou observations complémentaires, après quoi la cause serait gardée à juger.

19. Le 22 août 2018, l'AFC-GE a déclaré ne pas avoir de requêtes ni d'observations à formuler.
20. Les époux A\_\_\_\_\_ ne se sont quant à eux pas manifestés.

### **EN DROIT**

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 7 al. 2 de la loi de procédure fiscale du 4 octobre 2001 - LPFisc - D 3 17 ; art. 145 de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 - LIFD - RS 642.11).
2. Le litige porte sur la question de savoir s'il se justifiait de qualifier le bénéfice issu de la vente de l'immeuble sis rue F\_\_\_\_\_, de revenu provenant de l'activité professionnelle.
3. La présente cause concernant la période fiscale 2012, sont applicables la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010, ainsi que la LIFD dans sa teneur en 2012.
4. L'impôt sur le revenu a pour objet tous les revenus du contribuable, qu'ils soient uniques ou périodiques, à l'exception des gains en capital réalisés lors de l'aliénation d'éléments de la fortune privée qui ne sont pas imposables (art. 16 al. 1 et 3 LIFD ; art. 17 LIPP).  
  
Sont imposables tous les revenus provenant de l'exploitation d'une entreprise commerciale, industrielle, agricole ou sylvicole, de l'exercice d'une profession libérale ou de toute autre activité lucrative indépendante (art. 18 al. 1 LIFD ; art. 19 al. 1 LIPP). Tous les bénéfices en capital provenant de l'aliénation, de la réalisation ou la réévaluation comptable d'éléments de la fortune commerciale font partie du produit de l'activité lucrative indépendante (art. 19 al. 2 LIPP). Les gains en capital réalisés lors de l'aliénation d'éléments de la fortune privée sont exonérés ; l'imposition distincte des gains immobiliers demeure réservée (art. 27 let. j LIPP).
5. De jurisprudence constante, la distinction entre un gain privé en capital et un bénéfice commercial en capital dépend des circonstances concrètes du cas. La notion d'activité lucrative indépendante s'interprète largement, de telle sorte que sont seuls considérés comme des gains privés en capital exonérés d'impôt ceux qui sont obtenus par un particulier de manière fortuite ou dans le cadre de la simple administration de sa fortune privée. En revanche, si l'activité du contribuable excède ce cadre et est orientée dans son ensemble vers l'obtention d'un revenu, l'intéressé est réputé exercer une activité lucrative indépendante. Une telle qualification peut se justifier, selon les cas, même en l'absence d'une activité



reconnaissable pour les tiers et/ou organisée sur le modèle d'une entreprise commerciale, et même si l'activité n'est exercée que de manière accessoire ou temporaire, voire ponctuelle. Les éléments patrimoniaux utilisés pour l'accomplissement d'une activité lucrative indépendante sont pour leur part considérés comme des actifs commerciaux. C'est avant tout en lien avec les transactions effectuées par les particuliers sur des immeubles ou sur des titres que la jurisprudence a été amenée à dégager des critères permettant de tracer la limite entre les gains (privés) en capital et les bénéfices (commerciaux) en capital. Elle a notamment considéré que valent comme indices d'une activité lucrative indépendante dépassant la simple administration de la fortune privée les éléments suivants :

- le caractère systématique et/ou planifié des opérations ;
- la fréquence élevée des transactions ;
- la courte durée de possession des biens avant leur (re)vente ;
- la relation étroite entre l'activité indépendante (accessoire) supposée et la formation et/ou la profession (principale) du contribuable ;
- l'utilisation de connaissances spécialisées ;
- l'engagement de fonds étrangers d'une certaine importance pour financer les opérations ;
- le réinvestissement du bénéfice ou encore la constitution d'une société de personnes.

Peuvent être mentionnés également l'utilisation effective du bien et le motif de son aliénation. Chacun de ces indices peut conduire, en concours avec les autres voire – exceptionnellement – isolément s'il revêt une intensité particulière, à la reconnaissance d'une activité lucrative indépendante. En outre, l'absence d'éléments typiques d'une telle activité dans un cas concret peut être relativisée par d'autres indices revêtant une intensité particulière. En tout état, les circonstances concrètes du cas sont déterminantes, telles qu'elles se présentent au moment de l'aliénation (ATF 125 II 113 consid. 6a ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_228/2015 du 7 juin 2016 consid. 6.3 ; 2C\_42/2015 du 10 septembre 2015 consid. 2.1 et 2.2 ; 2C\_818/2012 du 21 mars 2013 consid. 6.1 ; 2C\_834/2012 du 19 avril 2013 consid. 5.5 ; 2C\_819/2011 du 20 avril 2012 consid. 3.2 ; Yves NOËL, in Yves NOËL/Florence AUBRY GIRARDIN, Impôt fédéral direct, Commentaire de la loi sur l'impôt fédéral direct, 2<sup>e</sup> éd., 2017, n. 18 ad art. 18 LIFD).

Si des éléments typiques de l'activité lucrative indépendante ne sont pas remplis dans le cas particulier, cela peut être compensé par d'autres éléments qui posséderaient une intensité particulière. Ce qui est décisif, c'est que l'image

d'ensemble reflétée par l'activité soit axée sur l'obtention d'un gain (ATF 125 II 113 consid. 3c ; Archives 69 788 consid. 2a ; arrêts du Tribunal fédéral 2A.425/2001 du 12 novembre 2002 consid. 3.3 = RDAF 2003 II 611 et les références citées ; 2A.205/2001 du 12 décembre 2001 consid. 2 ; Danielle YERSIN, Les gains en capital considérés comme le revenu d'une activité lucrative, in ASA, 1990/1991, p. 137ss).

Selon les cas, une opération unique peut même être assimilée à une telle activité lorsque, par son ampleur, sa complexité, les compétences requises ou les moyens mis en œuvre, elle excède largement les capacités d'un simple particulier en matière de gestion de ses biens, respectivement les limites d'un mandat de gestion de fortune de type traditionnel (ATA/99/2019 du 29 janvier 2019 consid. 6 : achat d'un appartement en vue d'une occupation personnelle, puis procédure pour faire évacuer les locataires et revente peu de temps après ; ATA/593/2011 du 20 septembre 2011 consid. 5 : réhabilitation d'un immeuble suivie de la revente de la plus grande partie des appartements issus de la transformation). Tel est également le cas lorsque l'opération isolée est en rapport avec la profession principale du contribuable. Dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral a considéré que la constitution d'une PPE pour faciliter la revente d'un immeuble et réaliser un gain plus élevé ne constitue pas à elle seule un indice déterminant en faveur d'une opération professionnelle. En revanche, il y a lieu de tenir compte de l'ensemble des opérations immobilières réalisées par les personnes concernées et les apprécier dans leur globalité. Le Tribunal fédéral a ainsi retenu que trois opérations immobilières sur des lots de PPE en l'espace de sept ans dépassaient la simple gestion de la fortune privée (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_1276/2012 et 2C\_1277/2012 du 24 octobre 2013 consid. 4.3.1 ; RF 2014 p. 50 ; Yves NOËL, in Yves NOËL/ Florence AUBRY GIRARDIN, op. cit., n. 22 ad art. 18 LIFD).

Le gain réalisé lors de la vente représente le produit de l'activité lucrative non seulement lorsqu'on est en présence de nombreux achats et ventes d'immeubles, mais également lorsqu'il est obtenu dans le cadre d'une opération isolée (ATF 93 I 285 ; ATF 92 I 121). Ce sont les circonstances dans lesquelles s'est déroulée l'opération et son but qui sont déterminants. La relation qui peut exister entre l'opération et la profession du contribuable, ainsi que l'utilisation de fonds étrangers importants, par exemple, constituent des indices permettant d'établir l'existence d'une activité indépendante principale ou accessoire (Danielle YERSIN, op. cit. , p. 141).

Ainsi, les opérations immobilières d'un contribuable peuvent être d'emblée considérées comme commerciales lorsqu'elles sont en relation avec sa profession. Cette relation est directe lorsque l'opération a pour but de procurer du travail au contribuable ou à son entreprise ou que celui-ci utilise les connaissances qu'il a acquises dans sa profession principale. C'est le cas de personnes qui exercent l'un

des métiers du bâtiment, c'est-à-dire des entrepreneurs, des architectes, des gypsiers-peintres, des installateurs de chauffage et autres maîtres d'état, ainsi que celles dont la profession est en rapport direct avec l'exploitation d'immeubles, telle que les gérants d'immeubles. Il est indifférent que l'opération ait effectivement procuré un travail au contribuable ou que celui-ci ait revendu l'immeuble sans transformation (Danielle YERSIN, *ibid.*, p. 143-144).

6. En l'espèce, la recourante était la fondatrice et l'administratrice d'une société fournissant des prestations en lien avec l'entretien des immeubles, et qui avait notamment pour buts statutaires la gérance et le courtage immobiliers. L'achat de l'immeuble a été entrepris en lien avec l'activité commerciale de la recourante, et la vente de celui-ci a eu lieu de manière concomitante à la décision de revendre les parts de son entreprise, la première ayant du reste un lien direct avec la seconde.

Comme l'a relevé à juste titre l'instance précédente, il ressort en outre du dossier que, pour acquérir et transformer l'immeuble, la recourante a contracté, conjointement avec son associé, des emprunts totalisant CHF 3'993'624.34, alors qu'elle n'y a investi qu'environ CHF 450'000.- de sa fortune. Le coût des travaux entrepris (CHF 3'147'292.-), dépassant largement le prix d'acquisition de l'immeuble (CHF 1'960'000.-), a été entièrement financé par des fonds étrangers. En s'endettant de la sorte, la recourante a agi comme si elle investissait dans son entreprise.

Par ailleurs, l'opération liée à l'immeuble a bien été, au moins en partie, planifiée ; il paraîtrait du reste déraisonnable d'emprunter autant pour mettre à niveau un immeuble commercial du type de celui en cause sans avoir aucune perspective de développement ou de revente. Dans ce cadre, la remarque faite par le TAPI, selon laquelle la recourante et M. D\_\_\_\_\_ avaient géré l'immeuble comme si celui-ci était une entreprise, ce que démontraient les bilans et les comptes de « produits et charges » qu'ils avaient établis pour chaque année de détention de leur bien, est pertinente et ne relève nullement d'une « mesquinerie ». Cela étant, il ne s'agit pas du critère ayant pesé le plus lourd dans le jugement attaqué.

Face à ces éléments, la recourante fait grand cas de ce que la vente de l'immeuble considéré ait été une opération unique, et que l'on ne puisse dès lors pas parler d'une fréquence élevée de transactions. Mais comme le rappelle la jurisprudence tant du Tribunal fédéral que de la chambre de céans, une opération unique peut parfaitement remplir les conditions d'une gestion commerciale, ce qui est le cas en l'espèce au vu des éléments concrets ressortant du dossier.

Au vu de ce qui précède, c'est à raison que l'AFC-GE a qualifié le bénéfice de la vente de l'immeuble comme relevant de l'activité professionnelle de Mme A\_\_\_\_\_. Le jugement du TAPI ne peut qu'être confirmé.

Mal fondé, le recours sera rejeté.

7. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 700.- sera mis à la charge solidaire des recourants, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA), et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 9 mai 2018 par Madame et Monsieur A\_\_\_\_\_ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 9 avril 2018 ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge de Madame et Monsieur A\_\_\_\_\_, pris solidairement, un émoulement de CHF 700.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Sett Fiduciaire SA, mandataire des recourants, à l'administration fiscale cantonale, à l'administration fédérale des contributions, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Krauskopf, présidente, MM. Pagan et Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

F. Krauskopf

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :