

BGer 2C 38/2007 vom 9. Juli 2007

Bundesgericht, 2007-07-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_38_2007

FR: TF 2C 38/2007 du 9 juillet 2007

IT: TF 2C 38/2007 del 9 luglio 2007

Regeste

Estimation fiscale des immeubles | Finances publiques & droit fiscal

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 132 III 747 consid. 4 p. 748 et les arrêts cités).

E. 1.1

L'arrêt attaqué date du 29 janvier 2007, de sorte qu'il y a lieu d'appliquer la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), entrée en vigueur le 1er janvier 2007, au présent recours (art. 132 al. 1 LTF).

E. 1.2

Le recourant est directement touché par l'arrêt attaqué et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 89 al. 1 LTF). Son recours, déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes prescrites par la loi (art. 42 LTF) contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu dans une cause de droit public (art. 82 let. a LTF) par une autorité cantonale de dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF), est en principe recevable.

E. 2

Le recours peut notamment être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris les droits constitutionnels (cf. Message concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 p. 4132). Il ne peut critiquer les constatations de fait retenues dans l'arrêt attaqué qu'au motif que les faits ont été établis de façon manifestement inexacte, notamment de manière arbitraire (art. 9 Cst. ; cf. Message précité, FF 2001 p. 4135), ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Comme c'était le cas pour le recours de droit administratif (ATF 130 III 707 consid. 3.1 p. 709), le Tribunal fédéral applique le droit d'office dans le recours en matière de droit public (art. 106 al. 1 LTF). Dans le cadre du recours de droit administratif, le Tribunal fédéral s'imposait toutefois, de manière générale, une certaine retenue lorsqu'il s'agissait de trancher des questions d'appréciation (cf. RDAF 2000 II p. 41 consid. 1c, 2A.387/1997 relatif à une taxation d'office) ou lorsqu'il examinait une estimation établie par des autorités cantonales sur la base de circonstances locales qu'elles sont mieux à même d'apprécier (cf. RDAF 1999 II 97 consid. 9 p. 111, 2A.53/1998; Archives 66 p. 484 consid. 3 p. 489 et les arrêts cités). Dans ces cas, il n'intervenait qu'en cas d'erreur, de lacune ou de contradiction manifestes. Il n'y a pas lieu de s'écarter de cette jurisprudence. Le

Tribunal fédéral n'examine la violation de droits fondamentaux ainsi que celle de dispositions de droit cantonal et intercantonal que si ce moyen est invoqué et motivé par le recourant (art. 106 al. 2 LTF); les exigences de motivation de l'acte de recours correspondent à celles de l' art. 90 al. 1 let. b OJ (FF 2001 p. 4142).

E. 3

Le recourant estime que les faits ont été établis de façon inexacte: l'estimation fiscale 2006 des autres appartements faisant partie du même immeuble que son bien immobilier aurait dû être recherchée par l'autorité intimée. Elle aurait ainsi été à même de comparer les estimations fiscales des différents appartements et constater la violation du principe d'égalité. En l'occurrence, le Tribunal administratif a estimé que les faits pertinents ressortaient suffisamment du dossier et que les estimations en cause n'étaient pas importantes pour la solution du cas. Cette constatation n'est pas manifestement inexacte et les faits n'ont pas été établis de manière incomplète, la valeur fiscale des autres appartements de la PPE n'étant pas un élément susceptible d'influer sur le sort de la cause. Dès lors, le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF).

E. 4.1

Le recourant se plaint de ce que le Tribunal administratif ne se soit pas prononcé sur le grief d'inégalité de traitement qu'il aurait soulevé dans son recours devant cette autorité.

E. 4.2

Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision; elle peut toutefois se limiter aux points essentiels pour la décision à rendre (ATF 130 II 530 consid. 4.3 p. 540, 473 consid. 4.1 p. 477).

E. 4.3

En l'espèce, le Tribunal administratif mentionne de façon succincte le grief relatif à la violation de l'égalité de traitement et l'écarte au motif que les conditions légales d'une révision de l'estimation fiscale du bien du recourant était remplies. Ainsi, la motivation de la décision attaquée était suffisante puisque ledit Tribunal mentionne brièvement les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Sans compter que, dans son recours devant ladite autorité, l'intéressé n'a fait que mentionner le principe d'égalité sans dire en quoi il aurait été violé.

E. 5

Le recourant estime que pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble au sens de l' art. 14 LHID , la valeur marchande "ne saurait constituer d'office la valeur vénale déterminante pour l'estimation" fiscale.

E. 5.1

L'art. 14 al. 1 de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (ci-après: LHID ou la loi fédérale sur l'harmonisation fiscale; RS 642.14) prévoit que la fortune est estimée à la valeur vénale; toutefois, la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée. Cette disposition ne concerne que l'harmonisation des impôts entre les cantons. Elle fait, en effet, partie du chapitre 4 relatif à l'impôt sur la fortune et ne touche donc pas - en l'absence d'impôt fédéral direct sur la fortune - l'harmonisation verticale, soit celle entre les impôts directs de la Confédération,

des cantons et des communes. Les cantons ont, à cet égard, une certaine liberté d'appréciation, dans les limites toutefois des principes constitutionnels (ATF 128 I 240 consid. 3.1.1 p. 248).

E. 5.2

La loi vaudoise du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI ou la loi sur l'estimation fiscale des immeubles) prévoit à son art. 2 que l'estimation fiscale est faite par biens-fonds en prenant la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur vénale (al. 1). Toutefois, la valeur fiscale ne pourra être supérieure à la valeur vénale (al. 2). La valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci (al. 4). Le règlement vaudois du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI) définit la valeur vénale. A son art. 8, il dispose que la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, en tenant compte de l'offre et de la demande. Cette valeur marchande est établie en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble (al. 1). A défaut d'indications (prix d'achat, éléments de comparaison, etc.), la valeur vénale est obtenue en capitalisant le rendement brut à un taux qui varie selon le genre d'immeuble, la nécessité d'amortissement, les risques de placement sur ces immeubles (al. 2). En ce qui concerne la modification des valeurs fiscales, la loi sur l'estimation fiscale des immeubles prévoit une mise à jour périodique des estimations (art. 20 LEFI) ainsi qu'une révision générale (art. 22 LEFI). L'art. 20 al. 1 LEFI dispose: "A partir de la mise en vigueur de ladite loi, la commission de district procède périodiquement à la mise à jour des estimations. Cette opération a pour but de revoir l'estimation des immeubles lorsqu'il est constaté, notamment par demande motivée des propriétaires, par mutations, réunion ou division de biens-fonds, construction ou démolition de bâtiments, constitution ou radiation de servitudes, ou par d'autres opérations, que la valeur fiscale de ces immeubles a notablement augmenté ou diminué." Selon l'art. 22 LEFI, la révision des estimations peut être ordonnée pour l'ensemble des immeubles du canton, pour certaines catégories de biens-fonds, pour tous les immeubles d'un territoire communal ou d'une partie notable de ce territoire, s'il est démontré que leur valeur fiscale s'écarte notablement de l'estimation portée au registre.

E. 5.3

Le recourant a acquis le bien en cause en 2006 pour le prix de 420'000 fr. Conformément à l'art. 20 LEFI, la Commission d'estimation fiscale a alors procédé à une nouvelle estimation fiscale du bien immobilier, puisque celui-ci avait fait l'objet d'une mutation. Pour déterminer la valeur fiscale du bien en cause, la Commission d'estimation fiscale a fixé la valeur de rendement à 262'000 fr. et la valeur vénale à 420'000 fr., soit le prix d'acquisition, ce qui a donné une estimation fiscale de 341'000 fr. ($262'000 \text{ fr.} + 420'000 \text{ fr.} : 2$). Le recourant ne conteste pas la valeur de rendement telle que prise en compte pour l'estimation fiscale de son appartement, mais uniquement la valeur vénale; il est d'avis que " pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble au sens de l' art. 14 LHID , la valeur marchande ne saurait constituer d'office la valeur vénale déterminante pour l'estimation ". L'art. 2 al. 4 LEFI prévoit expressément que la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci. L'art. 8 RLEFI précise même qu'il s'agit de tenir compte, pour la détermination de la valeur marchande, outre de la situation, de la destination, de l'état et du rendement de l'immeuble, de l'influence de l'offre et de la demande. Le recourant a acheté son appartement à un moment où les prix des biens en PPE étaient notoirement élevés. Le fait de répercuter le prix élevé de l'acquisition, dû à l'offre peu abondante, sur la valeur

fiscale est conforme aux art. 2 al. 4 LEFI et art. 8 RLEFI. Par ailleurs, la valeur vénale tient compte en général de l'état de l'immeuble. Dès lors, la prise en compte du mauvais état de l'immeuble et de l'appartement en question, dû à un manque d'entretien, a forcément influencé le prix de 420'000 fr. payé par le recourant, soit la valeur vénale. A n'en pas douter, l'intéressé aurait payé un montant plus élevé si l'immeuble et l'appartement avaient été moins vétustes. Par ailleurs, le recourant ne prétend pas que le droit vaudois ait été mal appliqué ni qu'il soit arbitraire, mais il lui oppose, dans une argumentation purement appellatoire, les normes de l'Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles qui privilégient d'autres modes de calcul sur certains points. Cela ne suffit pas à établir que l'estimation fiscale de son bien immobilier aurait été faite de manière contraire à l'art. 14 LHID ou violerait l'interdiction de l'arbitraire.

E. 6.1

Une décision viole le principe de l'égalité de traitement (art. 8 Cst.) lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler, ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante (ATF 131 V 107 consid. 3.4.2 p. 114; 129 I 113 consid. 5.1 p. 125).

E. 6.2

Dans une argumentation sommaire et essentiellement appellatoire, le recourant estime que le principe d'égalité de traitement a été violé car la valeur fiscale de son appartement est nettement supérieure à celle d'un appartement voisin, alors que les deux biens sont de même grandeur.

E. 6.3

Il est exact que le droit vaudois peut engendrer certaines différences dans la mesure où des appartements identiques - de même grandeur et dans un même état d'entretien - d'une PPE n'ont pas tous la même valeur fiscale. Ceci est dû au fait que la loi sur l'estimation fiscale des immeubles autorise la réévaluation périodique de la valeur fiscale d'un bien immobilier, notamment en cas de mutation d'un objet (art. 20 LEFI). Elle permet donc la prise en compte d'événements particuliers pour un bien donné. Par conséquent, deux objets n'auront pas la même valeur fiscale si, par exemple, l'un a été acquis à une époque où le marché immobilier était détendu et si l'autre l'est, à l'occasion d'une mutation, en situation de surchauffe comme c'est le cas actuellement dans la région lémanique. Toutefois, la loi sur l'estimation fiscale des immeubles prévoit qu'une révision générale des estimations d'un ensemble d'immeubles peut être ordonnée lorsque les valeurs fiscales s'écartent notablement de l'estimation portée au registre (art. 22 LEFI). L'intéressé n'invoque aucun grief à l'encontre du système vaudois. Il se plaint uniquement du fait qu'un appartement voisin du sien a une valeur fiscale inférieure. Il ne fait que comparer les surfaces de son appartement à celles de l'autre sans même prétendre, et encore moins prouver, qu'ils sont dans un état d'entretien comparable. Il n'est pas contraire au principe d'égalité de procéder à une nouvelle estimation fiscale lors du transfert d'un bien immobilier, sans pour autant procéder systématiquement à une nouvelle évaluation des valeurs fiscales de tous les biens construits à la même date et plus ou moins similaires, les situations n'étant pas semblables. Il ne pourrait être question de violation du principe d'égalité que si, le cas échéant, un

appartement identique à celui du recourant avait été transféré à la même date et que la Commission d'estimation fiscale ait renoncé à en réévaluer la valeur fiscale, ou si la nouvelle estimation aboutissait à un résultat notablement différent de celui du bien du recourant. Tel n'est pas le cas en l'espèce. L' art. 8 Cst. n'a donc pas été violé par l'arrêt attaqué.

E. 7

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté. Succombant, le recourant doit supporter un émolument judiciaire (art. 65 et 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 68 al. 3 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.