

BGer 2C 494/2016 vom 15. November 2016

Bundesgericht, 2016-11-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_494_2016

FR: TF 2C 494/2016 du 15 novembre 2016

IT: TF 2C 494/2016 del 15 novembre 2016

Regeste

Estimation fiscale des immeubles | Finances publiques & droit fiscal

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office sa compétence (art. 29 al. 1 LTF) et contrôle librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 141 III 395 consid. 2.1 p. 397; 140 IV 57 consid. 2 p. 59).

E. 1.1

Le litige a pour objet la valeur fiscale d'un immeuble, déterminée dans le canton de Vaud sur la base de la loi vaudoise du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; RSV 642.21), qui, conformément au renvoi de l'art. 53 al. 1 de la loi vaudoise du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux (LI; RSV 642.11), institue une procédure spéciale à cet effet (cf. arrêt 2C_83/2009 du 8 mai 2009 consid. 1.1, in RF 64/2009 p. 760). Il s'ensuit que le recours, dirigé contre une décision en matière fiscale, rendue par une autorité judiciaire cantonale de dernière instance (art. 86 al. 1 let . d et 2 LTF), sur la base du droit public, est en principe recevable comme recours en matière de droit public au sens des art. 82 ss LTF (cf. en particulier l' art. 82 let. a LTF), aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. En outre, en tant qu'elle confirme la valeur fiscale déterminante d'un immeuble, la décision attaquée porte sur un objet réglé au titre 2, chapitre 4 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID; RS 642.14), plus particulièrement à l' art. 14 LHID , de sorte que le recours est également recevable comme recours en matière de droit public en vertu de l' art. 73 al. 1 LHID (cf. arrêt 2C_83/2009 du 8 mai 2009 consid. 1.1).

E. 1.2

Le recours au Tribunal fédéral est recevable contre les décisions qui mettent fin à la procédure (art. 90 LTF). La procédure d'estimation fiscale des immeubles instituée par la LEFI relève de la compétence d'une autorité distincte de l'autorité fiscale de taxation (cf. art. 5 LEFI), suit ses propres règles de procédure et se clôt par une décision susceptible de réclamation, puis de recours (cf. art. 12 et 15 LEFI); une fois entrée en force, cette décision donne lieu à une inscription définitive dans le registre foncier (cf. art. 19 LEFI; cf. arrêt 2C_83/2009 du 8 mai 2009 consid. 1.2). Compte tenu de son caractère autonome et parfaitement dissociable de la décision de taxation, la décision d'estimation fiscale revêt dès lors un caractère final au sens de l' art. 90 LTF (arrêts 2C_171/2010 du 30 juin 2010 consid. 1.2; 2C_83/2009 du 8 mai 2009 consid. 1.2).

E. 1.3

Dans la mesure où les recourants demandent que l'estimation fiscale de leur immeuble soit arrêtée à 1'446'428 fr., leurs conclusions ont un caractère réformatoire, ce qui est conforme à la jurisprudence, l' art. 73 al. 3 LHID cédant le pas devant l' art. 107 al. 2 LTF (cf. ATF 134 II 186 consid. 1.5 p. 190 ss).

E. 1.4

Au surplus, déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes prescrites par la loi (art. 42 LTF), par les destinataires de l'arrêt attaqué qui ont un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 89 al. 1 LTF), le présent recours est recevable.

E. 2.1

Aux termes de l' art. 106 al. 1 LTF , le Tribunal fédéral applique le droit d'office. Par conséquent, il vérifie en principe librement l'application du droit fédéral et, notamment, la conformité du droit cantonal harmonisé et son application par les instances cantonales aux dispositions de la LHID. L' art. 106 al. 2 LTF prévoit toutefois que le Tribunal fédéral n'examine la violation de droits fondamentaux ainsi que celle de dispositions de droit cantonal et intercantonal que si ces griefs ont été invoqués et motivés par la partie recourante (arrêt 2C_6/2016 du 18 juillet 2016 consid. 2.1, destiné à la publication). Il en va ainsi lorsque les dispositions de la LHID laissent une certaine marge de manoeuvre aux cantons; l'examen de l'interprétation du droit cantonal est alors limité à l'arbitraire (ATF 134 II 207 consid. 2 p. 210; arrêts 2C_495/2015 du 13 avril 2016 consid. 2.1; 2C_316/2010 du 29 juillet 2010 consid. 3.1; 2C_83/2009 du 8 mai 2009 consid. 3.2). L' art. 14 LHID , selon lequel la fortune est estimée à la valeur vénale, la valeur de rendement pouvant toutefois être prise en considération de façon appropriée, fait partie des dispositions de la LHID laissant une marge de manoeuvre importante aux cantons, aussi bien dans le choix de la méthode applicable que pour déterminer dans quelle mesure le rendement doit être pris en considération dans l'estimation (cf. ATF 134 II 207 consid. 3.6 p. 214; arrêts 2C_442/2012 du 14 décembre 2012 consid. 4.1; 2C_316/2010 du 29 juillet 2010 consid. 3.1 et les références citées). L' art. 106 al. 2 LTF exige que l'acte de recours contienne un exposé succinct des droits constitutionnels ou des principes juridiques violés et précise en quoi consiste la violation (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; arrêt 2C_6/2016 du 18 juillet 2016 consid. 2.1, destiné à la publication).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral se fonde sur les faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . Le recours ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266), ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF , et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF ; ATF 137 III 226 consid. 4.2 p. 233 s.).

E. 3

Invoquant l' art. 9 Cst. , les recourants se plaignent d'une appréciation arbitraire des preuves par le Tribunal cantonal. Ils lui reprochent de ne pas s'être fondé sur les expertises produites en procédure cantonale, qui proposaient d'appliquer un prix au m² de 300 fr. aux fins de calculer la valeur de rendement de leur bien. En revanche, ils ne critiquent ni la valeur vénale retenue, ni le nombre de m² de surface (178), ni le taux de capitalisation employé pour le calcul de la valeur de rendement.

E. 3.1

Lorsque la partie recourante s'en prend à l'appréciation des preuves et à l'établissement des faits, la décision n'est arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (cf. ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 III 226 consid. 4.2 p., 234; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560; arrêt 2C_419/2015 du 3 juin 2016 consid. 6.1, destiné à la publication). Il n'y a pas arbitraire du seul fait qu'une autre solution serait envisageable ou même préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable; il faut encore que cette décision soit arbitraire dans son résultat (ATF 141 III 564 consid. 4.1 p. 566 et les références citées). Il appartient à la partie recourante de démontrer l'arbitraire par une argumentation répondant aux exigences de l' art. 106 al. 2 LTF . En particulier, le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire portant sur l'état de fait ou sur l'appréciation des preuves (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 139 II 404 consid. 10.1 p. 445; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; arrêt 2C_419/2015 du 3 juin 2016 consid. 6.1, destiné à la publication).

E. 3.2

Les résultats issus d'une expertise privée produite sont soumis au principe de la libre appréciation des preuves et sont considérés comme des simples allégués de parties (ATF 141 IV 369 consid. 6 p. 372 s.; arrêt 2C_419/2015 du 3 juin 2016 consid. 6.1, destiné à la publication).

E. 3.3

En l'occurrence, le Tribunal cantonal a fait état, dans la partie de son arrêt relative aux faits, des expertises produites par les recourants au sujet de la valeur locative de leur appartement et a notamment indiqué le prix au m² déterminant selon ces documents (300 fr./m²). Il a par ailleurs relevé que les recourants reprochaient à la Commission de ne pas avoir pris en considération la situation de l'immeuble et les nuisances sonores et visuelles environnantes (p. 2 et 3 de l'arrêt entrepris). Dans la partie "considérant en droit", le Tribunal cantonal a, s'agissant du prix au m² déterminant, exposé que la Commission avait justifié le prix de 380 fr./m² en se référant notamment au bâtiment voisin de celui des recourants, dans lequel les loyers variaient de 350 à 400 fr./m². Au sujet de cette comparaison, le Tribunal cantonal a relevé que le bâtiment en question était plus éloigné de la voie de chemin de fer que celui des recourants. La Commission n'avait pas fourni d'indications concernant la valeur de rendement retenue pour les autres appartements de la PPE des recourants, alors que ces valeurs auraient été plus pertinentes. Les autres exemples, faisant état de prix allant de 360 à 456 fr./m², concernaient des appartements plus petits, justifiant un prix au m² plus élevé, ou disposant de meilleures commodités que celui des recourants. Un appartement de surface identique à celui des recourants était loué à 360 fr./m², alors qu'il était plus éloigné de la ligne de chemin de fer. Compte tenu de ces comparaisons, le Tribunal cantonal a considéré qu'il conviendrait d'arrêter le prix au m² de l'appartement des recourants à 350 fr. plutôt qu'à 380 fr. comme retenu par la Commission. La valeur de rendement devait donc être fixée à 890'000 fr. (178 m² x 350 fr./m², capitalisé au taux de 7%). La différence entre l'estimation fiscale fiscale à laquelle il parvenait, soit 1'510'000 fr. (2'130'000 fr. + 890'000 fr. / 2) et celle de la Commission étant inférieure à 5%, le Tribunal cantonal a estimé qu'il n'y avait pas lieu de retenir un abus du pouvoir d'appréciation et partant de corriger

l'estimation fiscale contestée.

E. 3.4

Les recourants reprochent aux premiers juges de ne pas avoir retenu dans les faits les informations détaillées données par les experts concernant les nuisances résultant du fait que leur parcelle se situe en première ligne en amont de la voie de chemin de fer Lausanne-Berne, la décision attaquée ne faisant qu'évoquer leurs critiques, sans rapporter les nombreux éléments objectifs évoqués dans l'expertise du 2 septembre 2015. Cette critique tombe à faux. Il ressort en effet de l'arrêt entrepris que les juges cantonaux ont non seulement fait état des expertises produites par les recourants, ainsi que de la principale critique qui en découlait (nuisances liées à la proximité de la voie ferrée), mais ont encore pris en compte leur critique relative aux désagréments environnants dans leur raisonnement, puisqu'ils ont écarté certaines comparaisons proposées par la Commission précisément au motif que l'appartement des recourants était plus proche de la voie de chemin de fer que les habitations auxquelles la Commission s'était référée. Dans ces circonstances, on ne discerne pas en quoi les faits auraient été établis de manière arbitraire. En particulier, le fait que les juges précédents aient choisi de ne pas reproduire intégralement le contenu du rapport d'expertise du 2 septembre 2015 ne suffit pas à rendre les faits manifestement inexacts comme le prétendent les recourants. Ceux-ci échouent par ailleurs à démontrer l'arbitraire de l'appréciation des preuves effectuée par le Tribunal cantonal, qui n'a omis aucun moyen important à disposition et a, du reste, suivi partiellement le point de vue des intéressés.

E. 3.5

Les recourants reprochent en outre aux juges cantonaux d'avoir fait abstraction des critiques objectives exposées par les experts concernant la comparaison suggérée par la Commission entre le loyer litigieux et ceux d'un bâtiment voisin. Cette critique est en contradiction avec les termes de l'arrêt entrepris, le Tribunal cantonal ayant précisément explicitement écarté les comparaisons proposées par la Commission avec les loyers pratiqués dans le bâtiment voisin. Les recourants ne peuvent ainsi valablement reprocher aux juges précédents l'omission d'un fait. Ils ne démontrent au demeurant pas, nonobstant leur lecture de l'arrêt cantonal, que l'omission d'un tel fait aurait abouti à un résultat arbitraire. Pour conclure que le prix au m² devrait être de 300 fr., les recourants se contentent en effet d'opposer leur propre appréciation des expertises produites à celle du Tribunal cantonal. Or, il convient de rappeler que les résultats issus d'une expertise privée sont soumis au principe de la libre appréciation des preuves (cf. supra consid. 3.2). En d'autres termes, le Tribunal cantonal n'était pas tenu d'aboutir aux mêmes chiffres que les recourants au motif que ceux-ci les avaient présentés à plusieurs reprises. Le résultat auquel est parvenu le Tribunal cantonal (350 fr./m²) se situe un peu au dessus de la moyenne entre le montant avancé par la Commission (380 fr./m²) et celui défendu par les recourants (300 fr./m²). Une telle solution n'est pas en contradiction manifeste avec la situation effective. Tant l'établissement des faits que l'appréciation des preuves effectuée par les juges cantonaux échappent en conséquence à l'arbitraire. Il s'ensuit que le grief des recourants est infondé et doit être rejeté.

E. 3.6

Au surplus, les recourants ne prétendent pas que, sur la base des faits constatés, le droit vaudois aurait été appliqué de manière arbitraire. En particulier, ils ne critiquent pas la conclusion du Tribunal cantonal selon laquelle celui-ci ne corrige pas l'estimation fiscale lorsque la différence entre l'estimation fiscale contestée et celle à laquelle il aboutit est

inférieure à 5%.

E. 4

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours. Succombant, les recourants doivent supporter les frais judiciaires, solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 68 al. 1 et 3 LTF).

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