

# FR\_GERICHTE 604 2019 107 vom 30. November 2020

FR Kantonsgericht, 2020-11-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_604\\_2019\\_107](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_604_2019_107)

FR: FR\_GERICHTE 604 2019 107 du 30 novembre 2020

IT: FR\_GERICHTE 604 2019 107 del 30 novembre 2020

## Regeste

Arrêt de la Cour fiscale du Tribunal cantonal | Einkommens- und Vermögenssteuer der natürlichen Personen

## Erwägungen

### E. 23

mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). Le 1er juillet 2020, les parties ont été invitées à se déterminer sur l'expertise déposée le 29 juin 2020. Par courrier du 14 juillet 2020, dont une copie a été communiquée pour ultimes remarques éventuelles à la fiduciaire le 15 juillet 2020, le Service cantonal des contributions a conclu au rejet du recours. La fiduciaire s'est déterminée à son tour le 24 août 2020 au nom des recourantes. Dans sa conclusion, elle relève ce qui suit : "Il a été démontré que l'expert a surestimé les rendements possibles de l'ordre de grandeur de 24%. En effet, ses déterminations provoquent des revenus locatifs supérieurs à ce qui est pratiqué à C. \_\_\_\_\_ dans un immeuble neuf pour une habitation parfaitement isolée et sur un seul niveau et plein sud, dans le même quartier. En utilisant un taux de capitalisation de 6% au lieu de 7%, l'expert a surfait sa propre estimation de 14,3%. Enfin la présentation de la « Valeur intrinsèque » pour autant qu'utilisable ne fait que démontrer que le chiffre est surfait de l'ordre de 50% en raison de la prise en compte d'éléments impossibles". La fiduciaire a conclu au rejet des déterminations de l'autorité intimée et à ce qu'il soit reconnu que "les chiffres déclarés, en son temps, correspondent à la réalité économique". Une copie des ultimes remarques a été transmise pour information au Service cantonal des contributions le 26 août 2020.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 16 604 2019 107 à 110 en droit Procédure 1. 1.1. Le recours, posté le 25 octobre 2019, contre une décision sur réclamation du 6 septembre 2019, a été déposé dans le délai et les formes prévus aux art. 140 ss de la loi du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (LIFD; RS 642.11), 50 al. 1 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID; RS 642.14), 180 LICD ainsi que 79 ss CPJA. Par ailleurs, les avances des frais de procédure ont été versées en temps utile. Partant, le recours est recevable tant pour l'impôt fédéral direct que pour l'impôt cantonal. 1.2. Par renvoi de l'art. 104 al. 4 LIFD et en vertu des art. 100 al. 1 let. c CPJA, 45 al. 1 let. c de la loi fribourgeoise sur la justice du 31 mai 2010 (LJ; RSF 130.1) et 186 LICD, la cause relève de la compétence du Président de la Cour fiscale qui statue par prononcé présidentiel lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 1'000 francs, comme en l'espèce. 1.3. En vertu de l'art. 42 al. 1 let. b CPJA, l'autorité peut, pour de justes motifs, joindre en une même procédure des requêtes qui concernent le même objet. En l'espèce, les causes 604 2020 107/109 et 604 2020 109/110 concernent le même état de fait et la même question juridique. Il convient donc de les joindre et de prononcer un seul et même arrêt.

Impôt fédéral direct (604 2019 107 et 109) 2. 2.1. Le revenu imposable a pour objet tous les revenus du contribuable, qu'ils soient uniques ou périodiques (art. 16 al. 1 LIFD). Sont aussi considérés comme revenu les prestations en nature de tout genre dont bénéficie le contribuable (art. 16 al. 2 LIFD). Selon l'art. 21 al. 1 let. b LIFD, est ainsi imposable en tant que rendement de la fortune (privée) la valeur locative des immeubles ou de parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit. L'imposition de la valeur locative est fondée notamment sur le fait qu'il s'agit d'un revenu en nature qui augmente la capacité économique du contribuable dans la mesure où l'usage que le propriétaire retire de son logement a une valeur économique correspondant au loyer qu'il aurait pu retirer de son immeuble en le louant à un tiers. En occupant son propre logement, le contribuable fait l'économie d'une dépense indispensable que tout autre contribuable doit engager (voir arrêt du 13 avril 1983 in Archives 53 p. 383 ss, 391; ATF 112 Ia 240 ss, 242). La valeur locative est en principe fixée d'après la valeur que l'usage de l'immeuble considéré représente sur le marché. Si ce loyer ne peut être déterminé en se référant à des immeubles comparables, il doit être estimé sur la base de critères objectifs (LOCHER, Kommentar zum DBG,

Tribunal cantonal TC Page 6 de 16 604 2019 107 à 110 Ière partie, 2001, n. 52 ss. ad art. 21 et les références). Selon l'al. 2 de l'art. 21 LIFD, la valeur locative est déterminée compte tenu des conditions locales et de l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable. 2.2. Dans un arrêt du 23 octobre 1992 (en la cause T. R. contre canton de Fribourg), le Tribunal fédéral a considéré que les règles cantonales sur la détermination de la valeur locative étaient aussi applicables pour l'impôt fédéral direct (voir aussi arrêt TF 2C\_648/2008 du 7 janvier 2009 consid. 7.1 ainsi que, notamment, l'arrêt TC FR 607 2016 1/2 du 8 juin 2017). Au niveau cantonal, les prescriptions nécessaires à la fixation des valeurs locatives édictées par le Conseil d'Etat doivent être établies notamment de manière à favoriser l'accès à la propriété individuelle du logement et le maintien de celle-ci (art. 22 al. 2 LICD). Selon l'art. 1 de l'arrêté du 9 avril 1992 concernant l'imposition des immeubles non agricoles (ci-après: l'arrêté d'exécution; RSF 631.33), dans sa version en vigueur en 2014, la valeur locative est fixée sur la base de normes (al. 1); les normes sont établies sur la base du nombre d'unités de chambre, des locaux supplémentaires et garages (al. 2). L'art. 3 de l'arrêté dispose que la valeur locative mensuelle est obtenue en multipliant la somme des unités de chambre par un montant (valeur mensuelle de l'unité de base) qui est fonction de l'année de construction, de transformation ou de rénovation de l'immeuble ainsi que de son aménagement et de sa situation (al. 1). L'aménagement et la situation de l'immeuble sont déterminés sur la base de points (al. 2). S'agissant de l'aménagement, il ressort de l'art. 4 de l'arrêté d'exécution que seul l'aménagement intérieur est pris en compte dans la détermination de la valeur locative, à l'exclusion des aménagements extérieurs. Les points sont attribués selon l'échelle suivante, des points intermédiaires pouvant être utilisés : - 2 points : très simple ; - 4 points : simple ; - 6 points : standard ; - 8 points : luxueux (al. 1). Selon l'art. 5 al. 1 de l'arrêté concernant la situation individuelle de l'immeuble, considérée à l'intérieur du périmètre de la commune, les points suivants sont attribués : 1 point : mal situé = situation A; 2 points : situation normale = situation B; 3 points : bonne situation = situation C. Aux termes de l'al. 2 du même article, les critères d'appréciation pour la détermination de la situation individuelle de l'immeuble sont fixés comme suit, au moyen d'une feuille de pointage : Nombre de points – éloignement jusqu'au magasin (épicerie) le plus proche 0 – 10 – éloignement jusqu'à l'arrêt d'un transport public le plus proche (bus ou train) 0 – 8 – voies d'accès à la propriété 1 – 4 –

aménagement de l'accès à la propriété 0 – 4 – grandeur de la parcelle, y compris constructions 4 – 12 – désignation de la zone 2 – 8 – ensoleillement (exposition) 0 – 6 – nuisances : le bruit 0 – 12 – nuisances : les odeurs 0 – 8 Le barème figurant dans le formulaire "Situation individuelle" permet ensuite de déterminer la situation de l'immeuble : Jusqu'à 40 points = Situation (A) = 1 point de 41-60 points = Situation (B) = 2 points dès 61 points = Situation (C) = 3 points

Tribunal cantonal TC Page 7 de 16 604 2019 107à110 Enfin, l'art. 6 de l'arrêté dispose que la valeur mensuelle de l'unité de base est fixée aux montants suivants : Année de construction, transformation ou rénovation Nombre de points jusqu'en 1929 de 1930 à 1949 de 1950 à 1960 de 1961 à 1974 de 1975 à 1990 depuis 1991 CHF CHF CHF CHF CHF CHF 3 52.– 65.– 78.– 91.– 104.– 117.– 4 72.– 85.– 98.– 111.– 130.– 150.– 5 91.– 104.– 117.– 130.– 156.– 182.– 6 111.– 124.– 137.– 156.– 182.– 208.– 7 130.– 143.– 156.– 182.– 208.– 234.– 8 150.– 163.– 176.– 208.– 234.– 260.– 9 169.– 182.– 195.– 234.– 260.– 286.– 10 189.– 202.– 215.– 260.– 286.– 312.– 11 208.– 221.– 234.– 286.– 312.– 338.– 3. 3.1. La fiduciaire s'en prend à l'évaluation de la situation de l'immeuble de ses mandantes, en relevant ce qui suit : "la décision du SEI de contester la demande de déclassification des valeurs locatives des appartements en raison de la situation de l'immeuble car les normes édictées ne le prévoient pas, sort de l'entendement. En effet, le SEI reconnaît que la valeur de l'immeuble doit être réduite en raison de sa situation. De fait, le SEI reconnaît le droit à s'écarter de certaines règles. Il est donc incompréhensible que la règle ne puisse connaître l'exception appliquée pour la valeur locative". Et dans les contre-observations, la fiduciaire relève que le confort de l'usage de l'immeuble des recourantes est manifestement inférieur à ce dont bénéficient les propriétaires des villas situées vers H.\_\_\_\_\_ : dégagements sur le panorama des Préalpes, quasi absence de passage du public, absence de trafic routier et pas de trépidations et bruits provoqués par les trains. Elle estime que la valeur locative doit donc être inférieure à ce que connaissent les propriétaires de ces villas et qu'il en va du respect de l'égalité de traitement entre contribuables. 3.2. Il ressort du formulaire d'évaluation de la situation de l'immeuble complété par le SEI le 12 avril 2016 qu'à l'intérieur de la commune, sur une échelle allant de 40 points et moins pour une situation A valant 1 point, à 61 points et plus pour une situation C valant 3 points, la situation individuelle de l'immeuble des recourantes a été évaluée à hauteur de 50 points ce qui correspond à une situation B, soit 2 points à reporter dans le "Questionnaire pour l'estimation des valeurs locatives et fiscales des immeubles non agricoles" (ci-après : QINA) : - 8 points sur 10, pour l'éloignement de 500 m à 1'000 m jusqu'au magasin le plus proche (sur une échelle allant à plus de 3'000 m. avec 0 point), - 8 points sur 8 jusqu'à 500 m. pour l'éloignement jusqu'à l'arrêt d'un transport public le plus proche (sur une échelle allant à plus de 3'000 m. avec 0 point), - 4 points sur 4 pour des voies d'accès à la propriété plus ou moins plates (sur une échelle prévoyant au minimum 1 point en cas d'absence de route carrossable), - 4 points sur 4 pour un aménagement de l'accès à la propriété avec trottoirs, ou accès sans issue y compris l'éclairage (sur une échelle prévoyant 0 point en cas d'absence de traçage jaune, trottoirs ou éclairage), - 8 points sur 12 pour la grandeur de la parcelle (de 901 m<sup>2</sup> à 1'100 m<sup>2</sup> sur une échelle prévoyant 12 points au-delà de 1'500 m<sup>2</sup> avec et 4 points jusqu'à 700 m<sup>2</sup>),

Tribunal cantonal TC Page 8 de 16 604 2019 107à110 - 6 points sur 8 pour la désignation de la zone (quartier mixte en zone centre, artisanale sur une échelle allant du quartier d'habitation avec 8 points à hors zone ou endroit isolé avec 0 points), - 6 points sur 6 pour

l'ensoleillement (exposition normale par rapport à un ensoleillement moyen le matin ou l'après-midi avec 3 points ou à un mauvais ensoleillement avec 0 point), - 0 point sur 12 pour les nuisances sonores (sur une échelle allant jusqu'à 12 points correspondant à pas ou peu de bruit) mais 6 points sur 8 pour les nuisances dues à des odeurs occasionnelles (sur une échelle allant de 0 point en cas d'odeur très importante et continue jusqu'à 8 points en l'absence d'odeur). Il apparaît clairement qu'en attribuant 0 point pour les nuisances sonores, l'autorité intimée a tenu compte des nuisances dues à la proximité de la ligne de train des CFF. La fiduciaire relève que le SEI reconnaît la nécessité de réduire la valeur de l'immeuble en raison de sa situation. Il a en effet été précisé dans l'estimation du 26 août 2019 que : "Bien que la rénovation de ce bâtiment n'a pas été exploitée dans le but d'un rendement nous retenons une valeur mixte : 1 x VR et 1x VI en raison des fortes nuisances dues à la proximité des lignes de chemin de fer et de la mauvaise isolation phonique de la dalle entre l'appartement de B. \_\_\_\_\_ et celui du 1er étage". Pour autant, cela ne signifie pas encore que les valeurs locatives imposables des recourantes devraient être réduites davantage, en dehors du cadre des normes figurant dans le formulaire de la situation de l'immeuble. La valeur de rendement que constituent les valeurs locatives imposables et la valeur de rendement à prendre en compte dans l'estimation de la valeur vénale de l'immeuble constituent des composantes distinctes de la valeur fiscale, la valeur de rendement retenue pour fixer la valeur vénale se basant sur des rendements théoriques réalisables sur le marché (voir tableau sous consid. 7.3 plus avant). L'on notera au surplus que l'imposition de la valeur locative, laquelle a été fixée en tenant déjà compte des nuisances invoquées comme cela vient d'être constaté, est en outre globalement pondérée par rapport aux loyers du marché en vertu de l'impératif légal visant à favoriser l'accès à la propriété individuelle du logement (voir art. 22 al. 2 LICD précité). Quant au reproche fait à l'autorité intimée de ne pas respecter le principe d'égalité dans l'application de son arrêté d'exécution et des critères définis sur cette base dans le QINA, l'on rappellera dans quelles circonstances une décision viole le droit à l'égalité ancré à l'art. 8 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. féd.; RS 101). Tel est le cas lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer 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. Le législateur dispose toutefois d'une liberté importante dans les choix qu'il opère, notamment en matière de contributions publiques où un certain schématisme peut s'imposer (voir notamment ATF 132 I 157 consid. 4 et les références citées). Cela étant, force est de constater qu'en l'espèce, les recourantes ne démontrent pas que les autres propriétaires de villas situées à proximité de leur immeuble auraient bénéficié d'un pointage plus favorable. A cela s'ajoute le fait que si l'immeuble des recourantes était classée en situation A valant un total de 1 point au lieu de la situation B avec 2 points qui lui a été attribuée, cela impliquerait que l'ensemble des rubriques du formulaire d'évaluation de la situation de l'immeuble des recourantes ne dépasse pas 40 points au lieu des 50 points attribués. Or, l'on ne voit pas ce qui justifierait que les critères autres que les nuisances sonores, ces dernières étant correctement prises en compte avec le pointage de 0, se voient attribuer 10 points

Tribunal cantonal TC Page 9 de 16 604 2019 107à110 de moins. Les aspects tels que le panorama des Préalpes ou le passage du public n'entrent en ligne de compte pour aucun propriétaire. 3.3. Il en résulte que les valeurs locatives retenues par l'autorité intimée (CHF

13'176.- et CHF 15'924.-) l'ont été conformément aux normes prévues par l'arrêté d'exécution. 4. 4.1. Sur le vu de ce qui précède, le recours formé en droit fédéral, mal fondé, doit être rejeté. 4.2. En vertu de l'art. 144 al. 1 LIFD, les frais de procédure doivent être mis à la charge du recourant débouté. Le montant de l'émolument est fixé compte tenu du temps et du travail requis, de l'importance de l'affaire ainsi que, dans les affaires de nature pécuniaire, de la valeur litigieuse en cause (art. 144 al. 5 LIFD et art. 2 du Tarif du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative: RSF 150.12; Tarif JA). Il peut être compris entre CHF 100.- et CHF 50'000.- (art. 1 Tarif JA). En l'espèce, il se justifie de mettre à la charge des recourantes un émolument de CHF 250.- pour la procédure fédérale, et de le compenser avec les avances de frais déposées à hauteur de CHF 3'000.-. Impôt cantonal (604 2019 108 et 110) 5. 5.1. En droit cantonal harmonisé aussi, le revenu imposable a pour objet tous les revenus du contribuable, qu'ils soient uniques ou périodiques (art. 17 al. 1 LICD). Sont aussi considérés comme revenu les prestations en nature de tout genre dont bénéficie le contribuable (art. 17 al. 2 LICD). Selon l'art. 22 al. 1 let. b LICD (voir aussi art. 7 al. 1 LHID), sont ainsi imposables au titre de rendement de la fortune immobilière (privée) notamment tous les revenus provenant de la location, de l'affermage, de l'usufruit ou d'autres droits de jouissance (let. a) de même que la valeur locative des immeubles ou des parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit (let. b). Les normes prévues par l'arrêté d'exécution sont par ailleurs également applicables pour déterminer la valeur locative. 5.2. En présence de règles similaires, les considérants 2 et 3 concernant l'impôt fédéral direct peuvent être repris pour l'impôt cantonal. Il en résulte qu'au niveau cantonal également, il ne se justifie pas de réduire les valeurs locatives des recourantes. 6. 6.1. S'agissant de l'impôt sur la fortune, l'art. 53 LICD énonce le principe selon lequel tous les actifs mobiliers et immobiliers sont imposables (al. 1) et délègue au Conseil d'Etat la compétence d'édicter les prescriptions nécessaires à l'évaluation des immeubles (al. 3). C'est également sur la base de cette dernière disposition que le Conseil d'Etat a pris l'arrêté d'exécution déjà cité pour le calcul de la valeur locative (consid. 2b et 5.1). Pour ces derniers, l'art. 54 al. 1 LICD prévoit qu'ils

Tribunal cantonal TC Page 10 de 16 604 2019 107 à 110 sont imposés à leur valeur fiscale, celle-ci correspondant à la valeur vénale du terrain et de la construction, en tenant compte de façon appropriée de la valeur de rendement. Cette règle concorde à celle de l'art. 14 al. 1 LHID. A cet égard, l'art. 13 al. 1 de l'arrêté d'exécution précise qu'en règle générale, la valeur fiscale des immeubles non agricoles est déterminée par la moyenne arithmétique entre la valeur vénale (marchande) et le double de la valeur de rendement, cette dernière correspondant à la capitalisation des rendements annuels conformément à l'art. 14 de l'arrêté d'exécution. L'alinéa 3 de cette dernière disposition précise que les taux de capitalisation sont les suivants : 8,50 % pour les propriétés construites jusqu'en 1929, 8,25 % pour les propriétés construites de 1930 à 1960, 8 % pour les propriétés construites de 1961 à ce jour, 8 % pour les propriétés par étages ou par appartements. 6.2. Dans deux arrêts de principe relatifs à la valeur vénale au sens des dispositions qui précèdent (RFJ 1999 126 consid. 2b, 2c et 2d ainsi que 155 consid. 2d et 2e et les références, également publiés sur le site internet du Tribunal cantonal le 17 juin 1999 sous les no 22 et 23 de la section administrative), la Cour de céans a rappelé que lorsque l'immeuble vient d'être l'objet d'une transaction, le prix payé permettra de fixer cette valeur. De même, lorsqu'il vient d'être construit, le coût de sa construction représente pratiquement sa valeur vénale. Il a ensuite

été jugé que la valeur vénale déterminante au plan fiscal est la valeur actuelle du marché et que l'autorité fiscale ne saurait s'écarter du prix stipulé que (mais tout de même!) dans l'hypothèse où celui-ci n'est pas le résultat du marché libre, notamment lorsqu'il a été influencé par les relations particulières entre les parties. En outre, si la valeur vénale d'un immeuble ne peut pas être déduite du prix stipulé, plusieurs méthodes permettent de la déterminer à titre subsidiaire. Ainsi, la valeur vénale doit en premier lieu être fixée par la méthode comparative. Subsidiairement, il y a lieu de prendre en compte le prix de revient (prix d'achat ou de construction et impenses de plus-value), la dépréciation liée à l'âge du bâtiment ainsi que l'évolution des prix du terrain et des coûts de construction. De plus, dans la ligne d'une jurisprudence constante, il a été confirmé que la méthode préconisée par le Manuel de l'estimateur peut être appliquée lorsque ni des chiffres de comparaison ni le prix de revient ne sont connus. La valeur vénale est alors estimée d'après la valeur de rendement et la valeur réelle (méthode mixte). Enfin, lorsque cela apparaît commandé par les circonstances, il y a lieu de déterminer la valeur vénale par le biais d'une expertise. 6.3. En cas d'expertise, la détermination de la valeur vénale d'un immeuble aboutit forcément à une valeur qui n'est qu'estimative (arrêt TF 2C\_419/2015 du 3 juin 2016 consid. 6.4 et références à l'ATF 128 I 240 consid. 3.2 et l'arrêt TF 2C\_834/2015 du 15 février 2016 consid. 2.5). 7. 7.1. La valeur fiscale de CHF 857'000.- pour 2014 fixée en procédure de réclamation est basée sur une valeur vénale de CHF 1'550'000.- : Valeur locative de B. \_\_\_\_\_ CHF 15'924 Valeur locative de A. \_\_\_\_\_ CHF 13'176 Valeur locative de la mère des contribuables au 1er étage CHF 11'784 Valeur locative totale CHF 40'884 Valeur locative totale capitalisée à 8% x 2 [soit la "valeur de rendement fiscale" : 2 fois CHF 40'884.- au taux de capitalisation de 8%] CHF 1'022'100 + valeur moyenne [soit la valeur vénale basée sur la moyenne de 1 x valeur intrinsèque + 1 x CHF 1'550'000

Tribunal cantonal TC Page 11 de 16 604 2019 107à110 "valeur de rendement du marché" au taux de capitalisation de 6.1% = CHF 1'548'000 arrondis à] CHF 2'572'100 Valeur fiscale (montant total / 3 arrondi) CHF 857'000 Part de chaque copropriétaire CHF 428'500 Le calcul de la valeur fiscale revient à opérer une moyenne pondérée en prenant en considération deux fois la valeur locative capitalisée (valeur de rendement "fiscale"), soit CHF 1'022'100.-, et une fois la valeur vénale de CHF 1'550'000.-, elle-même obtenue par la moyenne entre la valeur intrinsèque de CHF 2'006'000.- et la valeur de rendement ("du marché") capitalisée de CHF 1'090'000.-. Dès lors que cette valeur vénale était contestée, une expertise a été ordonnée dans le cadre de l'instruction du recours. Elle a été menée en tenant compte de toutes les caractéristiques de la propriété, de différentes approches (valeur intrinsèque de CHF 2'210'000.- et valeur de rendement de CHF 1'360'000.-) et en prenant en considération la proximité immédiate de la ligne CFF et du pont routier qui sont qualifiés d'éléments très négatifs. A également été signalée la faible isolation phonique entre l'appartement du rez et du 1er étage dans le corps du bâtiment principal certainement due au fait, selon l'expert, que le plancher d'origine n'a pas été rénové. Après une visite sur place et en tenant compte de l'ensemble des circonstances, la valeur vénale de la propriété examinée pour la période fiscale de 2014 a été estimée à hauteur de CHF 1'550'000.- (soit un montant se situant en dessous de la valeur intrinsèque mais au-dessus de la valeur de rendement). Ce montant correspond au montant fixé par l'autorité intimée bien qu'il soit fondé sur une approche différente puisque les valeur de rendement et valeur intrinsèque estimées ont été pondérées après comparaison avec une valorisation opérée dans une optique de vente PPE (voir p. 16 s. du rapport d'expertise). De plus, la valeur vénale ressortant de l'expertise tient compte en plus du garage implanté sur l'article 384 et non pas seulement de l'article 381

pour lequel elle a été ordonnée, l'estimation de l'autorité intimée portant elle aussi uniquement sur l'article 381. Il ne se justifie pas toutefois d'écarter le résultat de l'expertise pour ce motif dans la mesure où la valeur vénale qui y est attribuée pour le garage représente CHF 40'000.- seulement sur le total de CHF 1'550'000.-. Cela équivaut à un écart de 2.58% sur un montant qui, par définition, ne correspond pas à un résultat exact mais demeure une estimation et qui n'aura en définitive qu'une faible incidence sur la valeur fiscale. Il en va de même pour la réduction de deux fois CHF 35.- pour deux places de parc extérieures que les recourantes demandent de retrancher des CHF 81'600.- annuels de valeur locative potentielle servant à fixer la valeur de rendement de CHF 1'360'000.- (total annuel de CHF 81'600.- multiplié par 100 et divisé par 6). Il peut donc être admis que tant l'expert que l'autorité intimée aboutissent pratiquement au même résultat de CHF 1'550'000.- de valeur vénale. 7.2. Comme elle l'avait déjà relevé dans sa réclamation et dans le recours, la fiduciaire fait valoir que l'expertise ne doit pas tenir compte des valeurs standardisées ou moyennes contenues dans le procès-verbal de l'ECAB. Outre diverses remarques qu'elle formule sur les chapitres de l'expertise relatifs à la présentation générale de la propriété et au bâtiment, la fiduciaire conteste tant la valeur intrinsèque que la valeur de rendement qui en ressortent. Elle est d'avis que la valeur intrinsèque (pour le terrain, le bâtiment rénové et les aménagements extérieurs) doit correspondre à CHF 1'386'840.- compte tenu notamment du vieillissement des

Tribunal cantonal TC Page 12 de 16 604 2019 107 à 110 différents éléments de l'immeuble et de l'absence d'isolation phonique entre les appartements situés au rez et à l'étage du corps d'habitation rénové. Quant à la valeur de rendement, elle relève que le taux de capitalisation en 2014 devrait correspondre à 7 % au minimum et que 8% serait correct compte tenu du fait que l'immeuble n'est pas en situation idéale pour un rendement ordinaire. La fiduciaire ajoute pour l'essentiel que la valeur de rendement doit correspondre aux loyers équitables de CHF 1'530.- plus CHF 1'513.- plus CHF 1'826.- pour les appartements plus 4 places de parcs à CHF 35.- et 2 places garage à CHF 80.-, soit à CHF 5'169.- mensuellement, ou à CHF 62'028.- annuellement. Elle estime qu' "après corrections, capitalisé à 6% de rendement, la valeur de rendement [CHF 62'028.-] sera de CHF 1'033'800.- ou à CHF 886'114.- pour une capitalisation à 7% et à CHF 775'350.- pour une capitalisation à 8%" et que "Compte tenu du taux d'intérêts appliqué par la BCF en 2014 et de la situation hors ville, le taux de rendement sera d'au moins 7% soit CHF 886'114.- ou le 65.15% de la détermination de l'expert". La question litigieuse en l'espèce porte donc sur la valeur vénale. 7.3. L'estimation de la valeur vénale de l'immeuble des recourantes par l'autorité intimée est fondée sur la méthode mixte pondérant la valeur réelle (composée de la valeur intrinsèque/actuelle de l'ensemble des constructions érigées sur le bien-fonds, du coût des travaux des aménagements extérieurs, des frais secondaires liés aux autorisations, taxes, intérêts, financement, assurances, etc. et de la valeur du terrain y compris les travaux préparatoires) et la valeur de rendement (valeur locative annuelle ou rendement locatif annuel après capitalisation; voir Manuel de l'estimateur, p. 366). La méthode mixte choisie par l'autorité intimée tient compte notamment du passé proche dans la méthode de la valeur réelle ainsi que d'un regard sur l'avenir s'agissant des rendements locatifs durables et capitalisés dans la méthode de la valeur de rendement (Manuel de l'estimateur p.117). Elle est non seulement adaptée au genre d'immeuble dont les recourantes sont propriétaires, à savoir un immeuble de deux à quatre appartements (Manuel de l'estimateur p. 51), mais encore conforme à la jurisprudence de la Cour fiscale qui a confirmé que la méthode préconisée par le Manuel de l'estimateur pouvait être appliquée (voir considérant 6.3 ci-dessus). Dans ses observations

sur le recours, l'autorité intimée a expliqué avoir défini, pour déterminer la valeur à neuf des constructions entrant dans l'estimation de la valeur réelle (intrinsèque), le coefficient de pondération 1-1 en tenant compte de la nature de la rénovation, les surfaces n'ayant pas été exploitées dans le but d'optimiser un rendement mais de créer deux logements destinés à être habités par les propriétaires et un troisième destiné à la location. L'autorité intimée a retenu une valeur mixte qui tient aussi compte de la valeur de rendement (basée sur le rendement réalisable sur le marché et donc aussi sur la situation de l'immeuble) et cette valeur de rendement s'est vu attribuer le même poids que la valeur réelle alors que le coefficient de pondération de la valeur de rendement pour ce genre d'immeuble peut être inférieur à 1 (voir Manuel de l'estimateur, p. 323). Ainsi, dans la mesure où la valeur vénale n'est pas basée seulement sur la valeur réelle comme ce peut être le cas pour les maisons individuelles (voir Manuel de l'estimateur, p. 51), mais aussi sur la valeur intrinsèque, l'autorité intimée a tenu compte des nuisances invoquées par les recourantes. S'agissant premièrement de la valeur réelle (intrinsèque), les montants suivants ont été retenus par le SEI :

Tribunal cantonal TC Page 13 de 16 604 2019 107à110 CFC Unité unité/m2/m3 CHF  
 unité/m2/m3 Part % CHF intermédiaire CHF final 0 Terrain > Prix d'acquisition > Par  
 classe de situation (selon Manuel suisse de l'estimateur) > Autre Total terrain 1'069 200  
 10.66% 213'800 213'800 1 Travaux préparatoires > Selon devis > Par classe > Autre Total  
 travaux préparatoires en bloc 0.0% 2 Bâtiment (s) > cave > habitations > garage etc. Total  
 bâtiments(s) à neuf 280 2'750 1'627 350 600 200 98'000 1'650'000 325'400 2'073'400 > ./.  
 dépréciation cave > ./ dépréciation vétusté/obsolescence habitation > ./ dépréciation  
 vétusté grange Total de(s) dépréciation(s) Total bâtiment(s) avec dépréciation(s) 98'000  
 1'650'000 325'400 -40% -20% -40% 78.47% -39'200 -330'000 -130'160 -499'360 1'574'040  
 4 Aménagements extérieurs > Surface engazonnée > Surface carrossable > Autre Total  
 aménagements extérieurs à neuf 70'000 70'000 > ./ dépréciation due à l'âge surface  
 engazonnée > ./ dépréciation due à l'âge surface carrossable > ./ dépréciation due à l'âge  
 autre Total des dépréciation(s) aménagements extérieurs Total aménagements extérieurs  
 avec dépréciations 70'000 0% 0% -5% -5% 3.32% -3'500 -3'500 66'500 5 Frais secondaires  
 (sur CFC 2 + 4) > Taxes, autorisations, assurances, frais intercalaires, etc. (non soumis à  
 dépréciation) > Taxes, autorisations, assurances, frais intercalaires, etc. (soumis à  
 dépréciation) > ./ dépréciation due à l'âge (sur CFC2) Total frais secondaires avec  
 dépréciation 2'143'400 2'143'400 85'736 4% 4% -24% 7.52% 85'736 85'736 -20'649  
 150'823 Total Valeur réelle arrondie 100% 2'006'000 Il ressort de ce qui précède que  
 l'autorité intimée a bien tenu compte dans son estimation de la valeur réelle (intrinsèque)  
 des nuisances invoquées puisqu'elle a retranché de la valeur à neuf des bâtiments de CHF  
 2'073'400.- (CHF 98'000.- pour la cave, CHF 1'650'000.- pour l'habitation et CHF 325'400.-  
 pour la grange etc.) un total de CHF 499'360.- pour dépréciation liée notamment à la vétusté  
 et à l'obsolescence (CHF 39'200.- ou 40% pour la cave, CHF 330'000.- ou 20% pour  
 l'habitation et CHF 130'160.- ou 40% pour la grange etc.). Pour le reste, les prix des m3/SIA  
 de

Tribunal cantonal TC Page 14 de 16 604 2019 107à110 CHF 350.- pour la cave, CHF 600.-  
 pour les habitations et CHF 200.- pour le garage etc. ne correspondent pas à ceux de l'expert  
 qui s'échelonnent de CHF 150.-/m3 pour la grange à CHF CHF 300.-/m3 pour la cave ainsi  
 que les combles et CHF 750.- /m3 pour l'habitation. Toutefois, la valeur réelle (intrinsèque)  
 de CHF 2'006'000.- qui résulte de l'estimation de l'autorité intimée est inférieure à celle de

CHF 2'210'000.- figurant dans l'expertise. C'est pourquoi, la valeur réelle (intrinsèque) établie par l'autorité intimée peut être confirmée. L'on relèvera que si le procès-verbal de l'ECAB a servi à l'estimation de la valeur réelle (intrinsèque), cela ne signifie pas que c'est la valeur d'assurance qui a été retenue et seuls les volumes assurés ont été repris. L'autorité a signalé à cet égard qu'il est courant de reprendre le volume pris retenu par l'ECAB dans le domaine de l'estimation immobilière et elle relève que le recourant s'y réfère également. En l'occurrence, il n'apparaît pas critiquable dans ces conditions d'avoir recours aux données de l'ECAB d'autant plus que les recourantes auraient pu si elles le souhaitent, s'opposer à la communication de ces données lorsqu'elles ont été requises en procédure de taxation. L'on notera au demeurant que l'autorité intimée n'a pas tenu compte de la totalité du volume de 4'657 m<sup>3</sup> assuré par l'ECAB puisqu'elle a repris les 2'750 m<sup>3</sup> pour les habitations, 280 m<sup>3</sup> pour la cave et 1'627 m<sup>3</sup> pour le garage et autres locaux, ces derniers étant estimés à CHF 200.- le m<sup>3</sup> et CHF 350.- le m<sup>2</sup> pour la cave et non pas à CHF 600.- le m<sup>3</sup> comme pour les habitations. Dans la mesure où les volumes retenus pour les parties telles que la cave ou la grange sont utilisables quoi qu'en disent les recourantes, il ne se justifie pas de les écarter de l'estimation. Et l'expert a d'ailleurs repris lui aussi la totalité du volume assuré par l'ECAB dans son calcul de la valeur réelle (intrinsèque). Ce dernier n'a certes pas tenu compte des deux fois 4% de taxes (CHF 171'472.- au total) comme le requièrent les recourantes mais comme cela a été relevé précédemment, la valeur réelle (intrinsèque) de CHF 2'006'000.- peut être confirmée dès lors qu'elle est inférieure à celle de CHF 2'210'000.- ressortant de l'expertise. Quant à la valeur de rendement servant à établir la valeur vénale, l'autorité intimée l'a fixée à hauteur de CHF 1'090'000.- de la manière suivante :

Rendement locatif réalisable (hors charges) Logements Surfaces locatives en m<sup>2</sup> Prix au m<sup>2</sup>/an Loyers mensuels nets Loyers annuels nets

Appart. L.	175	123.43	CHF 1'800	32.4%	CHF 21'600
Appart. C.	145	161.38	CHF 1'950	35.1%	CHF 23'400
Locataire	135	142.22	CHF 1'600	28.8%	CHF 19'200

Surface des logements 455 141.10 m<sup>2</sup>/an Place de parc extérieure logements CHF 200 3.6% CHF 2'400 CHF 5'550 100% CHF 66'600 Rendement annuel logements CHF 66'600 Taux de capitalisation (net-brut) Taux de référence OFL 1.50% Date du taux OFL 02.03.2019 Lien Internet OFL Taux historiques des 50 dernières années 4.44% Selon Manuel suisse de l'estimateur, éd. 2019 Risque structurel/conjoncturel lié à l'objet (optionnel) 0.00% (uniquement si l'objet est spécifique) Taux de base retenu per le SEI 3.47% 1/3 taux OFL + 2/3 taux historiques + supplément risque structurel/conjoncturel Logements Taux/Prime % du montant Montant Taux net 3.47% 56.84% CHF 37'855 Rendement locatif annuel net Charges d'entretien courant 0.42% 6.83% CHF 4'550 10.- Retenu en CHF/m<sup>2</sup> Charges d'exploitation 0.63% 10.25% CHF 6'825 15.- Retenu en CHF/m<sup>2</sup> Charges d'administration 0.31% 5.00% CHF 3'330 5% Retenu selon norme usuelle

Tribunal cantonal TC Page 15 de 16 604 2019 107à110 Provision annuelle 1.23% 20.08% CHF 13'374 selon calcul ci-dessous Risque locatif admissible 0.06% 1.00% CHF 666 1% Retenu selon norme usuelle Taux brut 6.10% 100.00% CHF 66'600 Rendement annuel "logements" Pondération des taux selon les revenus locatifs bruts Revenus locatif des logements 66'600 100% Total des revenus 66'600 100% Détermination de la provision à rénover selon la répartition des revenus bruts Valeur à neuf des CFC 2 + 4 + 5 à 50% CHF 2'290'000 Taux de capitalisation net "logements" 3.47% Durée du cycle de rénovation 30 ans (entre 25 et 40 ans maximum) Part pour rénovation future 30% Facteur de capitalisation des rentes échues (FCRE) 51.36687 Provision annuelle CHF 13'374.37846 Montant à rénover selon % des revenus "logements" CHF 13'374.38 (Provision annuelle x % des

revenus locatifs des logements) Valeur de rendement Valeur de rendement "logements" CHF 1'090'974 (rendements annuel "logements" brut x taux brut "logements") Valeur de rendement CHF 1'090'974 Valeur de rendement arrondie à CHF 1'090'000 Comme l'a indiqué à juste titre l'autorité intimée dans ses observations sur le recours, le taux de capitalisation retenu pour estimer la valeur de rendement servant à établir la valeur vénale doit être distingué du taux de capitalisation qui s'applique pour déterminer la valeur de rendement fiscale. Cette dernière est en effet différente de la valeur de rendement ordinaire sur le marché libre. La première (valeurs locatives et autres revenus de la fortune immobilière annuels qui sont capitalisés à 8 % pour obtenir la valeur fiscale en application de l'art. 13 al. 1 de l'arrêté d'exécution) n'est pas pertinente pour entrer dans le calcul de la valeur vénale / marchande car le taux de capitalisation ne reflète pas la réalité actuelle du marché. Dès lors que l'expertise retient un taux de capitalisation de 6%, le taux très proche de 6.1% appliqué par l'autorité intimée demeure réaliste. En outre, il ne se justifie pas de réduire le rendement annuel à prendre en compte dans la valeur de rendement. Le montant de CHF 66'600.- par année retenu par l'autorité intimée apparaît raisonnable si l'on considère que l'expert le fixe à plus de CHF 80'000.- par an. 7.4. Sur le vu de ce qui précède, la valeur vénale de CHF 1'550'000.- retenue par l'autorité intimée est confirmée, avec pour conséquence que la valeur fiscale fixée à CHF 857'000.- l'est également. 8. 8.1. Le recours formé en droit cantonal, mal fondé, doit être rejeté. 8.2. Conformément à l'art. 131 CPJA, en cas de recours, la partie qui succombe supporte les frais de la procédure. Le montant de l'émolument est fixé compte tenu du temps et du travail requis, de l'importance de l'affaire ainsi que, dans les affaires de nature pécuniaire, de la valeur litigieuse en cause (art. 2 Tarif JA). Il peut être compris entre CHF 100.- et CHF 50'000.- (art. 1 Tarif JA).

Tribunal cantonal TC Page 16 de 16 604 2019 107 à 110 En l'espèce, il se justifie de fixer l'émolument à CHF 250.-. Compte tenu des frais d'expertise de CHF 4'200.- attribués à la seule procédure cantonale, les frais de justice totalisent CHF 4'450.-. Ils sont compensés avec le solde des avances de frais de CHF 2'750.- (CHF 3'000.- moins CHF 250.- fixés précédemment pour la procédure fédérale), la différence de CHF 1'700.- (CHF 4'450.- moins CHF 2'750.-) étant mise à la charge des deux recourantes, chacune à hauteur de CHF 850.-. le Président prononce : I. Impôt fédéral direct (604 2019 107 et 109)

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