

NE_GERICHTE CDP.2019.245 vom 22. Juni 2016

NE Tribunal cantonal, 2016-06-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2019.245_d20160622

FR: NE_GERICHTE CDP.2019.245 du 22 juin 2016

IT: NE_GERICHTE CDP.2019.245 del 22 giugno 2016

Regeste

Impôt sur les gains immobiliers (preuve des impenses; fardeau de la preuve).

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

E. 2

a) Aux termes de l'article 12 al. 1 LHID, l'impôt sur les gains immobiliers a pour objet les gains réalisés lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de la fortune privée du contribuable ou d'un immeuble agricole ou sylvicole, à condition que le produit de l'aliénation soit supérieur aux dépenses d'investissement (prix d'acquisition ou autre valeur s'y substituant, impenses). Toute aliénation d'immeubles est imposable (al. 2). Dans certaines situations, notamment en cas de transfert de propriété par succession (dévolution d'hérédité, partage successoral, legs), d'avancement d'hoirie ou de donation, l'imposition est différée (al. 3 let. a à e). b) Conformément à l'article 12 LHID, le droit neuchâtelois prévoit que toute aliénation qui opère le transfert de la propriété juridique ou économique d'un immeuble donne lieu à imposition du gain immobilier (art. 57 al. 1 LCdir). L'impôt sur les gains immobiliers a pour objet les gains réalisés lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble, y compris ses accessoires, faisant partie de la fortune privée du contribuable (art. 56 al. 1 LCdir). Le gain réalisé lors de l'aliénation est constitué par la différence entre le prix d'aliénation et le prix d'acquisition, augmenté des impenses (art. 60 al. 1 LCdir). Le prix d'acquisition et le prix d'aliénation comprennent l'ensemble des prestations auxquelles l'acquéreur s'oblige à l'égard de l'aliénateur (ou de tiers) pour l'immeuble transféré, y compris les accessoires (art. 62 LCdir). Sont considérés comme impenses les frais étroitement liés à l'acquisition ou à l'aliénation de l'immeuble, ainsi que les dépenses ayant eu pour effet d'en augmenter la valeur. Les impenses comprennent notamment les dépenses pour l'amélioration ou la plus-value de l'immeuble (art. 69 al. 1 et al. 2 let. c LCdir). Ne peuvent en revanche être prises en considération les dépenses qui servent à maintenir la valeur de l'immeuble, car celles-ci peuvent être déduites comme frais d'entretien dans le cadre de l'imposition du revenu (cf. art. 69 al. 4 let. b LCdir; arrêt du TF du 07.09.2009 [2C_131/2009]).

E. 3

a) En l'espèce, il n'est plus contesté que le prix d'acquisition de l'article [1111] correspond au prix auquel feu X. _____ l'a acheté en 1979, à savoir 80'000 francs. A cet égard, on rappellera que le législateur cantonal a exclu, en suivant sa commission fiscalité, diverses manières de calculer le gain immobilier imposable, en particulier celle déduisant du prix d'aliénation le prix d'acquisition indexé à l'indice des prix à la consommation dès la date de

l'achat, augmenté des impenses, ainsi que la valeur cadastrale au moment de la vente (cf. Rapport intermédiaire de la commission fiscalité à l'appui d'un projet de loi instituant un impôt sur les gains immobiliers et d'un projet de loi concernant la perception de droits de mutation sur les transferts immobiliers [BGC 1991-1992, vol. 157, p. 1588 ss, spéc. p. 1596 s. et 1600 s.]). La recourante ne remet pas non plus en cause que les frais relatifs à l'acquisition peuvent être fixés à 4'400 francs (4 % de lods et 1,5 % de frais de notaire forfaitaires), respectivement que les frais dits de constitution, soit ici les honoraires du notaire en lien avec la procédure en annulation de la cédula hypothécaire au porteur, sont à arrêter, conformément au mémoire du 5 mai 2017 dudit mandataire, à 1'145 francs.

L'intimé a admis ces deux montants et les a déduits, tout comme le prix d'acquisition de 80'000 francs, du prix d'aliénation afin d'établir le gain imposable. Enfin, la contribuable ne soutient plus que le montant de 2'000 francs pour les assurances couvrant l'article [1111] et l'habitation voisine, allégué à titre de dépenses pour améliorations et plus-values dans la déclaration pour l'impôt sur les gains immobiliers, serait à porter en déduction du gain imposable.

b) Elle invoque en revanche la prise en considération, au titre d'impenses à ajouter au prix d'acquisition de 1979, des frais d'aliénation et des dépenses pour améliorations et plus-values à concurrence de 45'000 francs, dont l'autorité fiscale n'a admis qu'une partie. Plus spécifiquement, sur le vu de la facture du 6 octobre 2016 intitulée "expropriation" déposée par la contribuable dans le cadre de la procédure de réclamation, le Service des contributions a tenu compte de l'entier des coûts engagés pour l'obtention d'un conseil juridique lié à la procédure d'expropriation (CHF 1'500). Il n'a en revanche pas admis les investissements qui auraient été consentis par feu X. _____ et son épouse avant 1995, estimés par la recourante à 40'000 francs, motif pris, en substance, que cette dernière n'avait pas produit de justificatifs à leur sujet. En vertu de la maxime inquisitoire, les autorités fiscales établissent d'office les faits pertinents (arrêt du TF du 16.05.2013 [2C_1201/2012] cons. 4.5). Cette maxime ne dispense pas pour autant les parties de collaborer à l'établissement des faits (arrêt du TF du 15.12.2012 [2C_84/2012] cons. 3.1, non publié in ATF 139 IV 137), notamment le contribuable (arrêts du TF des 28.03.2014 [2C_1021/2013] cons. 5.2 et 28.09.2010 [2C_819/2009] cons. 2.2, in RDAF 2010 II, p. 605). Il peut arriver que, même après l'instruction menée par l'autorité, un fait déterminant pour la taxation reste incertain. Ce sont alors les règles générales sur le fardeau de la preuve qui s'appliquent pour déterminer qui doit supporter les conséquences de l'échec de la preuve ou de l'absence de preuve d'un tel fait. D'une manière générale, la jurisprudence en matière fiscale a retenu que le principe de l'article 8 CC s'exprime dans le sens où il appartient à l'autorité d'établir les faits qui fondent la créance d'impôt ou qui l'augmentent, tandis que le contribuable doit prouver les faits qui suppriment ou réduisent cette créance (ATF 142 II 488 cons. 3.8, 140 II 248 cons. 3.5). Il s'ensuit que les dépenses d'investissement étant un facteur qui conduit à réduire la charge fiscale, le contribuable supporte le fardeau de la preuve des faits y relatifs (arrêt du TF du 20.07.2010 [2C_797/2009] cons. 3.3 et la référence citée). Dans le domaine des gains immobiliers particulièrement, il est ainsi admis que celui qui entend faire valoir une impense déductible doit l'établir (StE 1991 B.44.13 no 5 et les références citées). Ayant procédé à une instruction qui ne prête pas le flanc à la critique, avec notamment une entrevue avec la recourante, plus précisément avec A. _____, et divers échanges de courriels également avec celui-ci, on ne saurait reprocher à l'intimé de ne pas avoir admis, au titre d'impenses ajoutées au prix d'acquisition de 1979, le montant de 40'000 francs allégué, sans éléments justificatifs à l'appui, par la recourante. En effet, les règles relatives à l'attribution du fardeau de la

preuve ne pouvaient conduire l'autorité fiscale qu'à refuser ces investissements qui reposaient uniquement sur les affirmations de la contribuable. C'est en vain que celle-ci estime qu'il importe peu que ces derniers ne soient pas établis par factures, la réalisation des travaux pouvant être constatée, a priori, sur place . Il convient de relever qu'une vision locale ne permettrait quoi qu'il en soit pas de déterminer quand les travaux invoqués ont été réalisés. D'ailleurs, pour certains travaux, la vision locale pourrait prendre une part de plus-value conjoncturelle en considération, ce qui est contraire au système voulu par le législateur cantonal, exposé ci-avant (cf. BGC 1991-1992, vol. 157, p. 1588 ss, spéc, p. 1596 s. et 1600 s.). A cet égard, on signalera encore qu'alors que la recourante indiquait, dans sa déclaration pour l'impôt sur les gains immobiliers, que les 40'000 francs invoqués étaient liés à la construction d'une route, de murets, de barrières et d'une baraque de jardin, respectivement à l'entretien courant, elle a soutenu dans un courriel du 19 décembre 2017 au Service des contributions que les dépenses pour améliorations et plus-values alléguées étaient en particulier liées à des travaux conséquents consentis sur la maison et l'annexe par l'époux de feu X. _____, soit la construction d'une salle-de-bain, de deux garages et d'une terrasse, ainsi que l'aménagement d'un garage dans l'annexe du bâtiment, soit des travaux réalisés sur la parcelle voisine de celle ici concernée. Enfin, pour les mêmes motifs que ceux énoncés ci-avant, on ne saurait reprocher à l'intimé de ne pas avoir admis, au titre d'impenses ajoutées au prix d'acquisition de 1979, le montant de 3'500 francs allégué, sans éléments justificatifs à l'appui, par la recourante et afférent aux activités qu'aurait effectuées A. _____ au nom de l'hoirie consécutivement au dézonage du terrain [1111]. Il est encore à noter que le calcul de l'impôt n'est pas contesté en ce qui concerne tant le taux de l'impôt applicable que celui de la réduction retenue.

E. 4

Les considérations qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision sur réclamation , qui entérine la taxation pour l'impôt sur les gains immobiliers du 12 juillet 2019 . La recourante qui succombe doit supporter les frais judiciaires (art. 47 LPJA). Elle n'a pas droit à des dépens (art. 48 LPJA a contrario).

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