

NE_GERICHTE TA.1998.8 vom 11. März 1998

NE Tribunal cantonal, 1998-03-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_TA.1998.8

FR: NE_GERICHTE TA.1998.8 du 11 mars 1998

IT: NE_GERICHTE TA.1998.8 del 11 marzo 1998

Erwägungen

E. 7

de la loi sus-

mentionné, du 12 mars 1984, lorsqu'une donation entre vifs ou toute autre transmission d'un bien à titre gratuit porte sur un immeuble sis dans le canton, le droit de donation et l'émolument de dévolution d'hérédité sont calculés sur la base de l'estimation cadastrale même si la valeur attribuée à l'immeuble par les parties est différente (art.1 al.1).

3. En l'espèce, l'autorité inférieure de recours a parfaitement circonscrit la question litigieuse qui consiste à examiner si le recourant a accordé, au sens de l'article 6 de la loi précitée, une libéralité à sa fille en fixant le prix de l'immeuble au-dessous de l'estimation cadastrale, en d'autres termes si l'acte intitulé comme une vente n'est pas en réalité une donation mixte, à savoir un complexe de deux actes juridiques différents : d'un part, un contrat bilatéral à titre onéreux (une vente) et, d'autre part, une donation.

a) Le département a tout d'abord relevé que la question ne devait pas être tranchée selon le critère de la volonté de donner du vendeur de l'immeuble, l'"animus donandi" n'étant pas déterminante selon le droit fiscal qui doit s'en tenir à des critères objectifs; sont ainsi seuls décisifs l'existence d'un acte de disposition, l'enrichissement provenant de la fortune d'un tiers et la gratuité; si ces trois éléments sont réunis, il y a une donation au sens du droit fiscal (Höhn / Waldburger, Steuerrecht, 8e éd., p.370). En réalité, si telle est l'opinion de ces derniers auteurs, ceux-ci ne soulignent pas moins que le point de savoir si l'"animus donandi" est une circonstance à prendre en compte ou non est controversée dans la doctrine et citent les auteurs pour lesquels celle-ci doit l'être.

Dès lors, à la doctrine divisée, il y a lieu de préférer la jurisprudence du Tribunal fédéral qui n'a pas varié sur ce sujet. Ayant eu à se pencher sur des dispositions cantonales similaires à celle de l'article 6 de la loi neuchâteloise précitée, la Haute Cour a jugé que si la notion de donation en droit fiscal ne devait pas nécessairement se confondre avec celle du droit civil, elle ne pouvait cependant s'interpréter en faisant abstraction de toute "intention de donner", sans quoi elle ne répondrait ni au sens ni à la finalité voulus par la loi (ATF 118 Ia 501, 102 Ia 426, 98 Ia 263, 65 I 212). Elle a ainsi considéré que chaque achat favorable ne pouvait être assimilé à une donation indépendamment des circonstances concrètes et de l'absence de toute volonté d'effectuer une libéralité; le fait que le prix de vente se situe au-dessous de la valeur vénale objective, respectivement de la valeur cadastrale, ne permet pas à lui seul de conclure à l'existence d'une intention de consentir une libéralité qui ferait apparaître l'opération comme une donation mixte soumise à émolument; dans la formation du prix d'autres motifs peuvent intervenir que la volonté de procéder à une attribution gratuite ou partiellement gratuite, laquelle volonté est une condition indispensable à l'assujettissement de la taxe sur les donations. Aussi le Tribunal fédéral a-t-il tenu pour arbitraire de percevoir un émolument sur la donation en se fondant uniquement sur la différence objective entre la prestation et la contre-prestation, sans examiner s'il existe ou non l'intention de donner (ATF 118 Ia 497).

En l'occurrence, la décision entreprise en tant qu'elle assimile la transaction du 13 avril 1995 à une donation mixte du recourant en faveur de sa fille en raison de la seule disparité existant entre le prix de vente et celui de la valeur cadastrale de l'immeuble cédé ne peut donc être confirmée.

b) A l'appui du prononcé entrepris, l'autorité inférieure de recours invoque également l'article 1 al.1 de l'arrêté d'exécution des articles 6 et 7 de la loi du 10 novembre 1920, selon lequel le droit de donation est calculé sur la base de l'estimation cadastrale. Ce moyen ne lui est d'aucun secours. Le Tribunal fédéral a considéré que l'on ne pouvait déduire d'une disposition analogue de la législation bernoise que

tout achat à un prix inférieur à l'estimation cadastrale était en soi une circonstance de nature à entraîner l'assujettissement à l'émolument sur les donations mais que la disposition en question n'avait d'autre fin, une fois la donation portant sur un immeuble établie, que de préciser que l'impôt devait se calculer selon l'estimation cadastrale et non point selon d'autres estimations (ATF 118 Ia 502-503).

4. Cela étant, il reste à examiner, ce que n'ont pas fait les autorités inférieures, si le recourant peut invoquer des motifs rationnels qui l'ont conduit à convenir avec sa fille d'un prix de vente de l'immeuble inférieur à celui de sa valeur cadastrale. L'intéressé s'en explique en relevant que des travaux importants de réfection de la maison d'habitation, qui n'avait pratiquement plus été entretenue depuis sa construction en 1946, se sont révélés nécessaires déjà avant son acquisition. Ces faits sont avérés, puisque, selon le bureau d'architecte E. SA les travaux de remise en état devisés en octobre 1994 à 400'000 francs visaient à rendre la maison habitable selon les critères actuels de confort et d'économie d'énergie, que les installations de sanitaire, de chauffage et d'électricité étaient très sommaires et ne respectaient plus les règlements en vigueur et que les travaux envisagés étaient les premiers entrepris depuis la construction de l'immeuble (lettre du 13.03.1996). Par ailleurs, à l'issue desdits travaux, l'estimation cadastrale a été révisée et élevée à 594'000 francs le 15 décembre 1995, de sorte qu'on peut admettre qu'une grande part de l'investissement consacré à cet immeuble après sa vente a consisté dans des travaux d'entretien. Dans ces conditions, il n'est pas douteux que l'état de la maison et les travaux de réfection coûteux qu'elle occasionnerait, au moment de la passation de l'acte, ont joué un rôle déterminant dans la fixation du prix de vente. Au vu du prix de ces travaux, de telles circonstances justifiaient économiquement et objectivement qu'un tel prix fût arrêté en la cause au-dessous de la valeur cadastrale, sans que le lien de parenté entre le recourant et sa fille - qui constitue en principe un indice d'une libéralité - ne permette d'aboutir à une autre conclusion.

5. Il suit de là que le recours, bien fondé, doit être admis et que le prononcé entrepris ainsi que la décision de l'office des droits de mu-

tation doivent être annulés. Vu le sort de la cause, il est statué sans frais (art.47 al.1 LPJA) et des dépens sont alloués au recourant pour les deux instances de recours.

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