

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.113 vom 10. Dezember 2010

Ne Jurisprudence Adm, 2010-12-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2010.113

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.113 du 10 décembre 2010

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.113 del 10 dicembre 2010

Regeste

Acquisition d'une immeuble pour une association se prévalant d'utilité publique. Elle a sollicité l'exonération des lods, mais celle-ci a été refusée. En effet, c'est à juste titre qu'il a été considéré que l'opération était soumise aux lods, étant donné qu'il s'agissait d'un immeuble de placement.

Volltext

A.

Le 9 décembre 2009, le notaire appelé à instrumenter l'acte de vente de l'immeuble, dont il est question ci-après, a sollicité l'office des impôts immobiliers et de succession (ci-après: l'office) afin que l'opération soit exonérée des lods, au motif que l'association X. dont le siège est à Y. (ci-après: la recourante, respectivement l'intéressée) est une association d'utilité publique, et que la totalité du rendement de l'immeuble serait vouée au financement de ses activités, conformément à son but statutaire.

B.

Par acte authentique du 11 décembre 2009, la recourante a acquis les unités d'étages nos 2803/A, 2804/B, 2805/C, 2806/D, 2807/E, 2808/F, 2809/G et 2810/H, sises sur le bien-fonds n° *** du cadastre de X., pour le prix de Fr. 2'800'000.-.

C.

Par courrier du 16 décembre 2009, l'office a relevé que l'acquisition de l'immeuble par l'intéressée ne pouvait être exonérée des lods, dans la mesure il s'agissait d'un immeuble de placement.

D.

Par décision du 18 janvier 2010, l'office a constaté que le transfert était soumis aux lods, à raison de 3,3 % du prix de vente, soit Fr. 92'400.-.

Une décision dans ce sens a été notifiée à la recourante.

E.

Le 24 février 2010, la recourante a adressé au Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel une requête, afin que l'achat de l'immeuble soit exonéré des lods, aux motifs que s'il n'est pas inexact que celui-ci a porté sur un immeuble de placement, le but de l'association n'est pas de thésauriser des biens, mais de faire en sorte qu'elle ait les ressources nécessaires à son activité et à sa mission, de manière à ne pas devoir faire appel aux pouvoirs publics et que, si elle a été reconnue d'utilité publique et dispensée du

paiement d'impôts, cela doit également être admis en ce qui concerne la gestion de ses biens.

F.

Dans la mesure où la requête précitée a été considérée comme une réclamation, l'office a statué à son sujet par décision du 18 mars 2010.

A cet égard, il a considéré que pour bénéficier de l'exonération des lods en cas d'acquisition immobilière, une institution devait être reconnue d'utilité publique et l'opération ne devait pas poursuivre un but lucratif, qu'en l'occurrence ce n'était pas le cas de la recourante dans la mesure où il s'agissait d'un immeuble de placement, de sorte que les lods étaient dus.

G.

Par mémoire du 15 avril 2010, la recourante soumet le différend au Département de la justice, de la sécurité et des finances, en faisant valoir qu'il n'est pas contesté qu'elle est reconnue d'utilité publique, que l'acquisition ne peut être considérée comme un placement, dans la mesure où la recourante n'a pas pour vocation de thésauriser de la fortune, que le fait de refuser l'exonération constitue un comportement contradictoire, étant donné que toutes ses sources de revenus ne sont pas imposées, qu'elle aurait pu placer sa fortune d'une manière spéculative, laquelle n'aurait donné lieu à aucune imposition et, enfin, qu'il faut éviter que "l'Etat ne se paie des lods à soi-même", dans l'hypothèse où elle devrait solliciter l'aide des pouvoirs plus tôt si sa situation financière venait à se dégrader.

H.

Dans ses observations du 28 juillet 2010, l'office relève, en concluant au rejet du recours, que l'acquisition de l'immeuble ne peut être considérée comme d'intérêt public, dans la mesure où, dans le cadre d'une association reconnue d'utilité publique, il n'est pas directement affecté au fonctionnement de l'entité.

I.

Invitée le 10 août 2010 à faire valoir son droit d'être entendue, la recourante n'a pas formulé d'observations complémentaires.

Considérant en droit:

1.

La recourante a un intérêt manifeste à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée. De plus, le recours a été interjeté dans les formes et délai légaux, il est donc recevable.

2.

Selon la loi concernant la perception de droits de mutation sur les transferts immobiliers (LDM), du 20 novembre 1991, l'Etat perçoit les droits de mutation sur les transferts immobiliers entre vifs à titre onéreux (art. 1 LDM). Constitue un transfert au sens de la loi l'exécution de tout acte juridique ou combinaison d'acte juridique, quelle qu'en soit la forme, ayant pour effet de conférer la propriété à un tiers, juridiquement ou économiquement (art. 2 LDM). D'une manière générale, les lods sont perçus au taux de 3,3 % (art. 6 LDM). Aux termes de l'article 12, alinéa 1 LDM, le département désigné par le Conseil d'Etat exonère des lods les acquisitions faites par les communes dans l'intérêt public, qui ne poursuivent

aucun but lucratif. Aux mêmes conditions, il peut exonérer des lods les acquisitions des institutions reconnues d'utilité publique (al. 2).

2.1.

Selon la doctrine, une activité est d'utilité publique lorsqu'elle est accomplie par des personnes privées plus ou moins bénévoles qui, sans rechercher un profit, accomplissent une tâche d'intérêt social général : une fondation d'aide sociale, un théâtre, des églises, etc. De telles tâches ne sont pas des tâches de l'Etat, mais on peut considérer qu'elles ont un intérêt social suffisant pour justifier des mesures particulières telles que le subventionnement ou l'exemption d'impôts.

2.2.

Ces tâches sont entreprises spontanément par les particuliers; ceux-ci n'ont dès lors aucun droit à obtenir une aide directe ou indirecte de l'Etat. Même si la loi autorise de telles aides, l'Etat est libre de reconnaître, de cas en cas, le caractère d'utilité publique de l'entreprise et de mesurer l'aide accordée (Knapp, Précis de droit administratif N°546).

2.3.

Le Tribunal fédéral exige, en outre, pour qu'une activité soit reconnue d'utilité publique au sens de l'impôt fédéral direct, que ceux qui s'y adonnent fassent des sacrifices personnels à cette fin (ATF 74 I 311).

2.4.

La notion d'utilité publique se distingue de celle d'intérêt public, laquelle comprend les intérêts de l'Etat lui-même et toutes les tâches propres à promouvoir l'intérêt général dont le législateur considère que l'Etat doit se charger en lieu et place de particuliers (RJN 1987, p. 128). L'auteur précité, mais dans un autre ouvrage (Intérêt, utilité et ordre publics, in Centenaire du Tribunal fédéral, p. 138) ajoute que les activités de particuliers agissant dans le cadre d'une concession, d'une délégation de puissance publique et les activités d'entreprises d'économie mixte ne sont pas d'utilité publique, mais d'intérêt public ou de police selon les cas.

3.

En l'occurrence, il n'est pas contesté que la recourante bénéficie de l'exonération du point de vue des impôts directs, étant donné qu'elle poursuit un but d'intérêt public, de sorte que demeure seule litigieuse l'exonération des lods, quant à l'acquisition de l'immeuble n°*** du cadastre de X..

3.1.

A ce sujet, l'office relève que l'acquisition de l'immeuble ne peut être qualifiée d'intérêt public, dans la mesure où il s'agit d'un immeuble de placement, lequel est destiné à procurer un rendement du placement immobilier opéré par la recourante, ce qui n'est pas contesté d'ailleurs, de sorte que l'acquisition ne peut être qualifiée d'utilité publique et bénéficier de l'exonération des lods, conformément à l'article 12, alinéa 2 LDM.

3.2.

Selon la jurisprudence, la loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre. Si le texte légal n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, il y a lieu

de rechercher la véritable portée de la norme, en la dégagant de sa relation avec d'autres dispositions légales, de son contexte, du but poursuivi, de son esprit ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle résulte des travaux préparatoires. De même, lorsque le texte légal est clair, l'autorité qui applique le droit ne peut s'en écarter que s'il existe des motifs sérieux de penser que ce texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions (ATF 132 V 159 cons. 4.4.1, 132 III 555 cons. 3.4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral [2P.297/2006] du 8.3.2007, cons. 4.1).

4.

En l'occurrence, il faut relever tout d'abord que l'article 12, alinéa 2 LDM confère une liberté d'appréciation à l'autorité chargée de l'application de la loi, qui "peut" exonérer des lods les acquisitions des institutions reconnues d'utilité publique.

4.1.

La liberté d'appréciation est la faculté octroyée à certains organes d'opter pour plusieurs solutions dans l'application de la loi. Elle est la faculté de résoudre des questions d'appréciation, dont le sort, variant selon l'organe appelé à décider, dépend de considérations plus ou moins objectives. Autrement dit, c'est la faculté de choisir entre plusieurs solutions.

4.2.

Selon une opinion répandue, toutes les solutions possibles sont justes au regard de la loi. En vérité, il s'agit là d'une fiction. Il y a toujours une solution plus juste que les autres: la solution opportune. En accordant la liberté d'appréciation, le législateur ne se désintéresse pas du choix entre diverses solutions; il renonce à l'exercer lui-même pour le confier à d'autres organes (André Grisel, Traité de droit administratif, p.329-331).

5.

En l'espèce, il découle de ce qui vient d'être dit que, d'une part, l'office dispose d'un pouvoir d'appréciation, quant à savoir si l'exonération des lods prévue à l'article 12, alinéa 2 LDM peut être accordée, de sorte que la recourante ne peut se prévaloir du fait qu'il a violé la loi en la refusant, alors qu'il dispose justement d'une latitude de jugement en la matière.

5.1.

D'autre part, le fait que la recourante bénéficie de l'exonération des impôts directs ne signifie pas qu'elle doit automatiquement et sans condition bénéficier du même régime au niveau des lods, en cas d'acquisition immobilière, dans la mesure où ceux-ci sont de nature indirecte et répondent à d'autres critères.

5.2.

Enfin, il n'est pas contesté que l'immeuble acquis par la recourante vise à faire fructifier sa fortune, en tant que placement, de sorte que la solution adoptée par l'office est également conforme à l'article 12 LDM, quand bien même elle peut paraître contraire à la logique exposée par l'intéressée, selon laquelle l'Etat pourrait être amené à l'aider financièrement, alors qu'elle doit s'acquitter des lods. A cet égard, force est de constater que le soutien de l'Etat repose sur des hypothèses, alors que la perception des droits de mutation s'inscrit dans

le cadre légal, auquel seraient soumises toutes les autres institutions reconnues d'utilité publique placées dans la même situation.

6.

En conclusion, la décision de l'office ne souffre d'aucun grief d'arbitraire, ni d'excès de pouvoir d'appréciation, de sorte que le recours se révèle mal fondé et doit être rejeté. Les frais de la procédure seront mis à la charge de la recourante, qui succombe, et seront imputés sur l'avance de frais versée le 22 avril 2010.

Par ces motifs, le conseiller d'Etat, chef du Département de la justice, de la sécurité et des finances,

décide:

1. Le recours est rejeté;

2. Les frais de procédure comprenant un émolument de Fr. 500.-, auxquels s'ajoutent les frais par Fr. 50.-, soit au total Fr. 550.-, sont mis à la charge de la recourante, montant compensé par son avance versée le 22 avril 2010;

3. Il n'est pas alloué de dépens.

Neuchâtel, le 10 décembre 2010

Jean Studer

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