

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.328 vom 6. Februar 2012

Ne Jurisprudence Adm, 2012-02-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2010.328

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.328 du 6 février 2012

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.328 del 6 febbraio 2012

Regeste

La loisur les droits de mutations en cas de transfert immobilier prévoit dans certains cas d'exonération du prélèvement de l'impôt. C'est notamment le cas lorsque l'acquisition est réalisée sans but lucratif par une institution reconnue d'utilité publique. En l'occurrence, il s'agissait d'une institution reconnue d'utilité publique acquérant un immeuble au titre de placement de la fortune. Dès lors, l'opération ne peut être considérée comme sans but lucratif, de sorte qu'elle ne peut être exonérée de lods.

Volltext

A.

Par acte authentique du 31 août 2010, l'association X., association avec siège à Y. (ci-après: la recourante, respectivement l'intéressée) a acquis le bien-fonds n° *** du cadastre de Y., pour le prix de Fr. 1'150'000.-.

B.

Le 2 octobre 2010, la recourante a demandé au Département de la justice, de la sécurité et des finances l'exonération des lods, en se prévalant du fait qu'elle était une association indépendante, exerçant un service d'utilité publique, en offrant aux plus défavorisés un encadrement socio-sanitaire, que ses ressources provenaient notamment du rendement de son patrimoine, et, enfin, que l'acquisition de l'immeuble devait lui permettre de pérenniser le financement de ses activités.

C.

Par décision du 29 octobre 2009, l'office des impôts immobiliers et de succession (ci-après: l'office) a refusé l'exonération et constaté que le transfert était soumis aux lods, à raison de 3,3 % du prix de vente, soit Fr. 37'950.-.

A cet égard, l'office a relevé que la demande d'exonération ne pouvait être acceptée, étant donné que la loi ne l'admet, pour les institutions reconnues d'utilité publique, que si l'acquisition ne poursuit aucun but lucratif.

Or, l'office a considéré qu'il s'agissait en l'occurrence d'un immeuble de placement, procurant un certain rendement, dont l'achat avait été réalisé dans le but d'assurer la rentabilité du patrimoine, de sorte que les lods étaient dus.

D.

Par mémoire du 18 novembre 2010, la recourante soumet le différend au Département de la justice, de la sécurité et des finances en alléguant, en substance, ce qui suit.

Elle fait valoir qu'elle est une association indépendante, sans but lucratif et reconnue d'utilité publique, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par l'office, qu'il faut considérer qu'elle assume des tâches d'intérêt public, et qu'elle cherche à organiser ses sources de financement afin de pérenniser le fonctionnement de ses activités.

La recourante se prévaut, tout en admettant que l'acquisition immobilière porte sur un immeuble de placement, qu'il s'agit là d'un moyen de financer ses activités, de sorte que l'opération doit être exonérée des lods.

Elle conclut implicitement à l'annulation attaquée.

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.

Par ailleurs en matière de recours contre une décision du Service des contributions, lequel comprend l'Office des impôts immobiliers et de succession, refusant d'exonérer des lods les acquisitions des institutions reconnues d'utilité publique, la compétence de l'autorité de céans est donnée, par la voie du recours hiérarchique.

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

Les notions "d'institutions reconnues d'utilité publique" et de "mêmes conditions" contenues à l'article 12 LDM n'y sont pas définies et doivent être interprétées.

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).

A ce sujet la Cour de droit public du Tribunal cantonal neuchâtelais a relevé que les travaux préparatoires, soit le Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil à l'appui d'un projet de LDMI du 4 avril 1990, le rapport intermédiaire de la commission fiscalité du 9 septembre 1991 et les discussions devant le Grand Conseil ne donnent aucune information en rapport avec l'interprétation littérale ou téléologique de l'article 12 LDMI (qui correspond à l'art. 11 du projet), sur les notions d'utilité publique et les conditions justifiant une exonération des lods. Tout au plus on peut en déduire que le projet n'apportait pas de changement à la situation préexistante.

En revanche, en relation avec la "règle 15" de l'ancien Code des lods de 1842, la jurisprudence a précisé que l'acquisition d'un immeuble par une commune n'était exonérée des lods que si elle répondait à un but d'utilité publique et si l'immeuble acquis était de nature entièrement improductive (RJN 4 III 222). Les instructions internes à l'administration allaient dans le même sens, en disposant que les acquisitions des communes et des institutions de bienfaisance et d'utilité publique devaient être faites "sans but lucratif" (arrêt de la Cour de droit public du 18 octobre 2011, CDP.2011.42).

2.2.

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. L'activité doit être désintéressée, servir l'intérêt public et se fonder sur l'altruisme dans le sens d'un dévouement à la collectivité. 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.

2.3.

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).

2.4.

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).

2.5.

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 poursuit un but d'utilité publique, de sorte qu'il s'agit d'examiner dans quel but l'acquisition de l'immeuble a été opérée.

3.1.

A ce sujet, l'office relève que l'affectation de l'immeuble ne respecte pas le principe de désintéressement, dans la mesure où il est destiné à procurer un certain rendement, comme elle l'admet elle-même.

3.2.

Dans l'arrêt récent de la Cour de droit public du Tribunal cantonal précité, la question d'un transfert immobilier, ayant pour objet un immeuble de rendement opéré par une institution se prévalant d'un but d'utilité publique, a été examinée.

Dans l'arrêt en question l'institution avait acquis un immeuble, procurant à l'heure actuelle un certain rendement, dont les logements étaient voués à loger des personnes aidées par elle. A ce sujet le Cour a estimé qu'une condition supplémentaire n'était pas réalisée, en ce sens que les baux repris lors de la vente avaient été conclus pour une longue durée, de sorte que l'immédiateté de l'affectation au but poursuivi ne pouvait être retenue (CDP.2011.81).

Ici la question ne se pose même pas étant donné qu'il s'agit, comme l'admet la recourante elle-même, d'un immeuble de placement en vue de dégager un rendement, destiné à rentabiliser son patrimoine, de manière à pouvoir continuer de financer les tâches qu'elle assume, conformément à ses buts statutaires.

Par conséquent, c'est à juste titre que l'office a considéré que l'acquisition immobilière litigieuse était soumise aux lods.

4.

La recourante se plaint également du fait que la décision attaquée ne tient pas suffisamment compte du contexte général de l'affaire, notamment quant aux activités assumées par elle.

4.1

En ce sens la recourante fait valoir l'inopportunité de la décision, que l'autorité de céans ne revoit pas. Quant à l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation, il faut relever que la décision attaquée peut se fonder sur un certain nombre d'arguments qui ont été mis en évidence par l'office, principalement le caractère lucratif de la transaction. Il faut relever de surcroît que plusieurs cantons n'accordent aucun privilège aux communes en matière de droits de mutation, et par conséquent pas non plus aux institutions reconnues d'utilité publique, et que la législation neuchâteloise n'est pas la plus restrictive (Thomas, Les droits de mutation, th. Lausanne 1991, p. 275-276). Il n'existe donc pas de droit à l'exonération des lods, et une exception à un assujettissement généralisé doit se fonder sur une base légale interprétée de manière restrictive (CDP.2011.81).

5.

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 relève 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 25 février 2011. Vu l'issue du recours, il n'y a pas lieu à l'octroi de dépens.

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.-, auquel 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 25 février 2011.

3.Il n'est pas alloué de dépens.

Neuchâtel, le 6 février 2012

Jean Studer

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