

## **VD\_OMNI EF.1990.0009 vom 27. September 1991**

VD Tribunal cantonal, 1991-09-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.1990.0009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1990.0009)

FR: VD\_OMNI EF.1990.0009 du 27 septembre 1991

IT: VD\_OMNI EF.1990.0009 del 27 settembre 1991

### **Regeste**

BRAUCHLI Bernard c/Commission d'estimation fiscale de Lausanne | La donation peut être considérée comme une mutation, donant lieu à une mise à jour conformément à l'art. 20 LEFI, quand bien même l'autorité fiscale n'aurait pas demandé la mise à jour selon 23 LMSD

### **Erwägungen**

#### **E. 20**

de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI), la commission de district procède périodiquement à la mise à jour des estimations. Cette opération a pour but de revoir l'estimation des immeubles lorsqu'il est constaté, notamment par demande motivée des propriétaires, par mutations, réunion ou division de biens-fonds, construction ou démolition de bâtiments, constitution ou radiation de servitudes, ou par d'autres opérations que la valeur fiscale de ces immeubles a notablement augmenté ou diminué. Le recourant ne remet pas en cause le principe de la mise à jour de l'estimation fiscale de sa parcelle à la suite de la donation que son père lui en a faite; il s'en étonne néanmoins, au vu du caractère non spéculatif d'une telle opération, par rapport à une vente notamment. A cet égard, ni l'exposé des motifs, que ce soit de la loi du 21 février 1918 (BGC, automne 1917) ou de celle du 18 novembre 1935 (BGC, printemps 1935, p. 1190 ss), ni la loi ou son règlement d'application n'excluent l'assimilation de la donation à une mutation et, par là même, sa prise en compte comme motif de mise à jour de l'estimation fiscale des immeubles. Dans sa jurisprudence, la Commission centrale en matière d'estimation fiscale des immeubles (ci-après la Commission centrale) a d'ailleurs admis que la commission de district procède en pareille hypothèse à une nouvelle estimation que ce soit d'office (voir notamment CCEF M. Ho. et crts, du 18.10.1989; G. Va., du 6.6.1991, dans ce cas toutefois, il s'agissait d'une mise à jour de l'estimation ensuite de donation sur demande du propriétaire rejetée faute d'une modification notable de la valeur de l'immeuble) ou sur requête de l'autorité fiscale, conformément à l'art. 23 al. 2 LMSD (CCEF B. et S. Von Gu., du 23.11.1990). Le Tribunal administratif admet dès lors le principe d'une mise à jour à la suite de donations, indépendamment d'une demande de l'autorité fiscale dans le cadre de l'art. 23 LMSD. Cette solution coïncide apparemment avec la pratique suivie par la commission de district de Lausanne; il semble cependant qu'elle ne soit pas toujours partagée par d'autres commissions de district. Il n'appartient cependant pas au Tribunal administratif, mais bien au Département des finances, de veiller à uniformiser les pratiques des commissions de district, en particulier sur le point qui vient d'être évoqué. Comme le relève le Service du cadastre et du registre foncier dans ses déterminations du

#### **E. 24**

juin 1991, il faut bien entendu que l'autorité cadastrale puisse constater, à l'occasion d'une telle mutation, une modification - diminution ou, plus souvent, augmentation - de la valeur fiscale. Tel sera généralement le cas lorsque, comme en l'espèce, l'estimation en vigueur n'est pas récente et que les prix ont connu une forte croissance dans le secteur immobilier entre la date à laquelle elle a été arrêtée et la donation. 2. Le recourant estime choquant le fait que l'estimation fiscale de sa parcelle a pratiquement passé du simple au triple à l'occasion d'un transfert de propriété à titre gratuit et sans volonté spéculative. a) Se pose à titre liminaire, la question du droit applicable dans la mesure où le recours a été déposé avant le 25 janvier 1991, date à laquelle le Conseil d'Etat a adopté un nouveau règlement sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI), modifiant celui du 22 décembre 1936, alors que l'autorité de céans a statué après cette date. En ce qui concerne la question du changement de régime juridique en cours de procédure, l'application du nouveau droit s'impose si la nouvelle règle repose sur un intérêt public prépondérant, un intérêt purement fiscal étant à cet égard insuffisant (André Grisel, Traité de droit administratif, éd. 1984, p. 153). En l'espèce, l'intérêt en cause est précisément d'ordre fiscal, si bien que l'autorité de céans juge qu'il convient d'appliquer le REFI dans sa teneur antérieure au 25 janvier 1991. b) Aux termes de l'art. 2 al. 1 et 2 LEFI, l'estimation fiscale d'un bien-fonds est égale à la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale, sans pouvoir toutefois excéder cette dernière. Les art. 2 al. 4 LEFI et 8 al. 1 REFI précisent que la valeur vénale représente la valeur marchande de l'immeuble, en tenant compte de l'offre et de la demande. Cette valeur marchande est établie en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble. A défaut d'indications (prix d'achat, éléments de comparaison, etc.) la valeur vénale est obtenue en capitalisant le rendement brut à un taux qui varie selon le genre d'immeuble, la nécessité d'amortissements, les risques de placement sur ces immeubles et le chômage (art. 8 al. 2 REFI). Si l'immeuble à taxer est susceptible d'avoir une destination ultérieure plus profitable que celle qu'il a présentement, on ne tiendra compte de cette possibilité dans la fixation de la valeur vénale qu'en tant qu'une augmentation de prix se produit actuellement déjà, de ce fait, dans les transactions (art. 8 al. 3 REFI et 24 al. 3 REFI pour les propriétés d'agrément). La valeur de rendement correspond au rendement brut ou net capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges périodiques (art. 2 al. 3 LEFI). L'art. 7 al. 1 REFI précise que la capitalisation du rendement s'opère sur la base du 4 % du rendement net ou, dans la règle, du 6 au 8 % du rendement brut selon le genre d'immeuble. La valeur vénale d'un immeuble avec une construction s'obtient en additionnant les valeurs du terrain et du bâtiment. c) Concernant tout d'abord la valeur vénale du bâtiment, la Commission de district a pris en considération la valeur d'assurance incendie de base valable au moment de l'acquisition (soit celle de 1958) à l'indice 500 (soit à l'indice de l'année de l'acquisition). Si la référence à la valeur d'assurance a déjà été admise pour fixer la valeur vénale d'une maison d'habitation, que ce soit dans sa totalité (CCEF P. Sch., du 8.2.1983; A. Ge., du 19.11.1985; F. Br. du 15.7.1985, confirmé par ATF non publié du 2 juin 1986; J. Se., du 15.12.1988) ou pour une certaine fraction (CCEF B. et S. Von Gu., précité), on peut en l'occurrence s'étonner que la Commission de district ait pris en compte la valeur d'assurance de 1958 et non celle de 1970. Quoi qu'il en soit, visite des lieux faite, le tribunal considère que le montant de Fr. 281'000.-- - à première vue modeste - se justifie au regard de l'état de vétusté du bâtiment, dont la construction remonte à 1872. S'agissant de la valeur vénale du terrain, la Commission de district a distingué le terrain nécessaire à l'économie générale du bâtiment et de ses habitants, estimé à 2'000 m<sup>2</sup>, et le reste de la

parcelle pour en fixer la valeur vénale à respectivement Fr. 250.-- et Fr. 100.-- le mètre carré. La loi ne fixe pas de méthode uniforme pour déterminer l'estimation fiscale des immeubles et renvoie sur ce point au règlement d'application (art. 4 LEFI). Celui-ci se contente d'évoquer des critères d'appréciation, tels que la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble (art. 8 al. 1, 2ème phrase). En l'espèce, la méthode choisie tient compte, si ce n'est de la réalité du zonage, tout au moins de l'état actuel de la parcelle dans la mesure où la surface entretenue et affectée aux bâtiments et à ses habitants correspond grosso modo à 2'000 m<sup>2</sup>, voire lui est quelque peu supérieure. Dans cette mesure, cette distinction a le mérite de faire abstraction de tout caractère spéculatif à l'opération. Elle présente toutefois, dans le cas particulier, l'inconvénient de taxer à des prix différents des terrains classés dans la même zone. Si le prix de Fr. 250.-- le mètre carré pour un terrain sis en zone de villas n'apparaît nullement excessif tant en comparaison des prix pratiqués dans la commune - le père du recourant a en effet admis que des terrains sis en zone de villas s'étaient vendus à Romanel pour le même prix - qu'en égard à la situation privilégiée de la parcelle à la fois proche du centre du village comme de la Ville de Lausanne et éloignée des grandes artères, l'estimation à Fr. 100.-- le mètre carré du reste de la parcelle classée en zone de villas (soit quelque 3'340 m<sup>2</sup>) paraît en revanche relativement modeste; le recourant aurait en effet la possibilité de construire deux nouvelles villas, au regard des dispositions réglementaires de police des constructions relatives à la surface bâtie. Dès lors que cette estimation relativement basse pour du terrain classé en zone de villas permet de compenser l'estimation fixée à Fr. 100.-- du terrain sis actuellement en zone intermédiaire, elle peut cependant être admise; s'agissant de cette dernière surface, certes inconstructible, l'art. 8 al. 3 et 23 al. 2 REFI paraissent de toute façon autoriser une telle estimation. Vu ce qui précède, le tribunal considère que la valeur vénale de Fr. 1'315'000.- retenue par la Commission de district procède d'une juste appréciation du cas d'espèce et doit être confirmée. d) Pour ce qui concerne la valeur de rendement, la Commission de district a pris en compte la valeur locative indiquée par Bernard Brauchli lui-même dans le questionnaire y relatif. Elle ne saurait dès lors être critiquée dans son principe. Toutefois, le père du recourant a indiqué à l'audience de la Commission centrale que le chiffre de Fr. 41'000.-- avancé était erroné et qu'un revenu locatif annuel de Fr. 38'400.-- était approprié. Ce chiffre a d'ailleurs été confirmé par la fiduciaire Stoudmann & Cie S.A. Le tribunal tient toutefois à relever que ce montant ne tient compte que du rendement de l'immeuble et non du rendement du terrain. Or, le père du recourant a précisé à l'audience qu'une partie du verger était louée à un agriculteur aux fins d'y faire pâturer ses vaches pour une somme mensuelle de Fr. 100.--; il convient dès lors d'ajouter au chiffre déjà obtenu un montant annualisé de Fr. 1'200.-- (100.-- x 12). Vu ce qui précède, la valeur de rendement doit être arrêtée à Fr. 39'600.--. e) Quant au taux de capitalisation applicable aux villas, l'art. 22 al. 2 REFI stipule qu'il doit être inférieur à celui des immeubles locatifs. Or, s'agissant de villas de construction récente, ce taux est fixé en règle générale à 6 % (CCEF J. Ha., du 27.10.1987; J. Se., du 15.12.1988; D. Ro., du 14.12.1990). C'est dire qu'en appliquant un taux de 6,5 %, la Commission de district a suffisamment tenu compte du fait qu'il ne s'agit pas d'un bâtiment neuf. 3. Après vérification, la nouvelle estimation fiscale de la parcelle doit être ramenée à Fr. 962'000.-- (Fr. 1'315'000.- + (Fr. 39'600.- x 6,5 %) : 2). Ce chiffre étant inférieur à celui retenu par la Commission de district, la décision attaquée doit en conséquence être réformée en ce sens. Toutefois, cette modification résulte exclusivement d'une erreur de l'administré qui a fait figurer dans le questionnaire relatif à la détermination du revenu locatif un montant trop élevé de Fr. 41'000.--; dans ces conditions

et conformément à l'art. 38 LJPA, il se justifie de mettre à la charge du recourant un émolument de Fr. 800.--.

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