

VD_OMNI EF.1994.0084 vom 30. Januar 1995

VD Tribunal cantonal, 1995-01-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1994.0084

FR: VD_OMNI EF.1994.0084 du 30 janvier 1995

IT: VD_OMNI EF.1994.0084 del 30 gennaio 1995

Regeste

GUGGISBERG Rudolf c/Morges | Il n'y a pas lieu d'appliquer un coefficient de vétusté de 2% par année à une construction métallique qui vieillit bien. On ne doit pas s'agissant du prix du terrain, distinguer entre ce qui est effectivement construit et ce qui ne l'est pas. Ce qui compte, ce sont les possibilités effectives de construire.

Erwägungen

E. 18

janvier 1980, ASA 48, p. 45 ss). D'une part, ces amortissements fiscaux se calculent sur la valeur d'acquisition du bien, respectivement sur la valeur comptable, alors que la commission est en l'espèce partie de la valeur ECA, qui est un prix de reconstruction.

D'autre part et surtout, suivant l'avis de ses assesseurs spécialisés, le Tribunal administratif constate que le phénomène de vétusté joue un rôle peu important en l'espèce, compte tenu de la structure essentiellement métallique du bâtiment, qui ne souffre que peu d'usure et ne nécessite pas de frais d'entretien élevés, à la différence des constructions réalisées avec des matériaux traditionnels. Dans ces conditions, la prise en compte d'un coefficient de vétusté de 10% peut même être considérée comme une mesure favorable au recourant.

4. Celui-ci s'en prend également à la valeur vénale retenue par la commission pour le terrain (120 fr. le m² pour l'ensemble de la surface). Plus précisément, il considère qu'on doit faire une différence entre la partie du terrain qui est utilisable pour la construction (pour laquelle il admet un chiffre de 150 fr. au m²) et celle qui est inconstructible, soit en raison de la proximité de la forêt et des limites à respecter en vertu de la loi, soit à cause d'alignements le long du chemin public. Mais, indépendamment du fait que le recourant n'a pas établi quelles seraient exactement les surfaces concernées, de toute manière le raisonnement n'est pas correct. Le Tribunal administratif a déjà eu l'occasion de juger que la valeur vénale d'un terrain dépendait essentiellement de ce que l'on pouvait y faire et des possibilités de mise en valeur économiquement et juridiquement possibles, en relevant que cette valeur devait s'apprécier en fonction des caractéristiques objectives de l'immeuble, notamment en ce qui concerne la constructibilité (arrêt EF 94/050 du 8 juillet 1994 consid. 3 et les réf. citées). En l'espèce, les possibilités offertes par le règlement du plan d'extension partiel "Plaine de la Venoge" sont extrêmement importantes puisqu'il est possible d'utiliser jusqu'au 50% de la surface totale de la parcelle (art. 5) avec un volume possible de 5 mètres cubes par mètre carré de la surface totale de la parcelle (art. 6 al. 1). De telles possibilités de construire, que le recourant est loin d'avoir épuisé à ce jour, dépendent évidemment de la totalité de la surface, même si cette dernière ne peut pas être tout entière occupée par des constructions. Il n'y a dans ces conditions pas lieu de distinguer, comme le fait le recourant, entre les surfaces effectivement bâties et celles qui ne le sont pas. En outre, le tribunal tient également à constater que le prix du mètre carré retenu par la commission est très

raisonnable (120 fr. le m²). Le terrain du recourant est bien situé, d'accès facile, non loin des grandes zones industrielles de l'ouest lausannois et il est d'une forme et d'une configuration offrant comme on l'a vu d'importantes possibilités d'utilisation accrue. Un prix de 120 francs le mètre carré, qui correspond au minimum de la fourchette prévue par les Instructions du Département des finances, du 31 janvier 1991, pour les terrains artisanaux ou industriels dans la région Vevey-Morges-Lausanne ne relève dès lors en aucun cas d'un abus du pouvoir d'appréciation, le Tribunal administratif ayant eu d'ailleurs l'occasion de juger qu'un prix de 200 francs le mètre carré dans la région lausannoise ou morgienne, bien que probablement un peu élevé compte tenu de la conjoncture actuelle, pouvait être admis (arrêt EF 93/028 du 23 septembre 1993 consid. 1bb). 5.

Enfin, à l'audience du 24 janvier 1995, le recourant a produit la déclaration qu'il a établie le 15 novembre 1993 en vue de la taxation du bénéfice en capital résultant du transfert de son immeuble de son patrimoine commercial à son patrimoine privé, en vue de la modification des structures de son entreprise. Il est vrai que ce document révèle un prix de sortie de l'immeuble de 1'337'000 francs, soit correspondant exactement au montant de l'estimation fiscale qu'il propose en procédure. Mais, dans la mesure où ce chiffre résulte d'éléments de calcul que le tribunal considère comme erroné, soit un coefficient de vétusté de 22% pour le bâtiment et un prix de 10 francs au mètre carré pour les deux tiers de la surface du terrain (v. consid. 3 ci-dessus), l'argument n'apporte aucun élément nouveau. Le fait que l'autorité fiscale l'ait accepté en tant que prix de sortie de l'immeuble (le bénéfice en capital correspond à la différence entre ce prix et la valeur comptable avant l'aliénation, en l'espèce 1'034'362 fr.) n'est pas davantage déterminant puisque, selon une jurisprudence constante tant de la Commission centrale des estimations fiscales que du Tribunal administratif depuis 1991, la procédure d'estimation fiscale des immeubles est régie exclusivement par la LEFI et est indépendante des autres décisions de taxation que les autorités fiscales peuvent être amenées à prendre en application d'autres lois, par exemple en matière de taxation du revenu ou de la fortune, en droit fédéral ou en droit cantonal (Tribunal administratif, arrêts EF 93/066 du 5 juillet 1994; EF 92/006 du 11 août 1992; EF 91/011 du 6 juillet 1992; v. également BGC, Printemps 1986, p. 369). 6.

Le recours doit dans ces conditions être rejeté aux frais du recourant débouté, conformément à l'art. 55 LJPA.

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