

## **VD\_OMNI EF.1994.0092 vom 24. November 1995**

VD Tribunal cantonal, 1995-11-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.1994.0092](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1994.0092)

FR: VD\_OMNI EF.1994.0092 du 24 novembre 1995

IT: VD\_OMNI EF.1994.0092 del 24 novembre 1995

### **Regeste**

RAMSEYER Georges (hoirs) c/CEFI | Maison de 2 appart. datant de 1298 et 1692, inscrite à l'invent. des mon. hist. 849 m2 de terrain, dont 240 m2 pour la maison. Besoin de rénovation. Pour un tel immeuble, on ne peut pas estimer à neuf, puis pondérer avec un tx de vétusté. Estimation globale de la valeur vénale. Revenu locatif estimé à fr. 110.- /m2 ne répond pas aux mêmes critères que la valeur locative en droit fiscal.

### **Erwägungen**

#### **E. 26**

novembre 1956 sur les impôts directs cantonaux (LI), la valeur locative de l'immeuble dont le contribuable est propriétaire et qu'il affecte à son habitation correspond à un loyer moyen de ce logement estimé au moment de l'affectation (al. 1) et reste inchangée par la suite (al. 2). Elle est établie d'après une statistique des loyers pratiqués dans le canton mise à jour périodiquement et adaptée d'après la variation du coût de la vie, des loyers et du coût de la construction (al. 3) et peut faire l'objet d'un abattement maximal de 4'000 fr. lorsqu'elle excède 20% du revenu net du contribuable (art. 24a LI). La valeur locative représente ainsi une valeur d'usage du bien qui ne correspond pas nécessairement à sa valeur réelle. Les règles d'estimation fiscale (art. 2 al. 3 LEFI et 22 REFI notamment) tendent en revanche à établir la valeur actuelle effective du bien au moment de l'estimation (ainsi par exemple, il ne saurait être question de tenir compte de l'abattement déterminant au regard de la valeur locative). C'est également sur une valeur réelle du bien que l'autorité fiscale tend à imposer le contribuable sur sa fortune, raison pour laquelle les immeubles sont imposés non pas sur la valeur locative déterminante pour l'imposition ordinaire sur le revenu, mais pour le 80% de leur estimation fiscale (art. 33 al. 1 LI). Les valeurs ainsi dégagées ne sont donc pas comparables. Lors des discussions ayant abouti à l'adoption des art. 21a et 24a LI, le législateur vaudois a d'ailleurs clairement marqué sa volonté de séparer la valeur locative de la valeur d'estimation fiscale (Bulletin du Grand Conseil, printemps 1986, p. 369 et 431). C'est pourquoi, la jurisprudence constante de la Commission centrale d'estimation fiscale des immeubles, puis du Tribunal administratif qui lui a succédé, a clairement rejeté le recours à la valeur locative retenue par l'autorité fiscale pour déterminer la valeur de rendement d'un immeuble. Les recourantes n'ont pas apporté d'éléments nouveaux qui justifieraient une remise en cause de cette jurisprudence, de sorte que le recours à la valeur locative déterminante au niveau fiscal pour déterminer la valeur de rendement de l'immeuble doit être écarté (arrêt EF 94/73 du 8 décembre 1994). Pour le surplus, le calcul opéré par la commission est conforme aux instructions précitées, lesquelles préconisent, lorsque l'autorité doit estimer le revenu locatif, le prix unitaire par mètre carré peut être estimé, en règle générale, pour les villas entre 100 fr. à 200 fr. par m2. Le tribunal estime qu'une valeur au m2 de 110 fr., calculée sur une surface de 258 m2, indiqués par les

recourantes à la CEFI, et correspondant à un loyer de 2'300 fr. pour 2 appartements et un jardin et se situant peu en dessus du minimum prévu par les directives est adéquate et doit être confirmée. Le tribunal obtient ainsi une estimation fiscale de 554'000 fr. équivalent à la moyenne entre la valeur vénale de 750'000 fr. et la valeur de rendement de 354'000 francs. Cette valeur étant inférieure de plus de 5% de la valeur de 683'000 fr. retenue par la CEFI, le tribunal conclut à ce que l'autorité intimée a abusé de son pouvoir d'appréciation et sa décision doit dès lors être réformée dans le sens des considérants. 4. Au vu de ce qui précède, le recours est admis. L'estimation fiscale de l'immeuble des recourantes est fixée à 552'000 francs. Les frais sont laissés à la charge de l'Etat, qui versera aux recourantes, qui ont fait appel à un mandataire professionnel, la somme de 1'000 fr. à titre de dépens.

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