

## **VD\_OMNI EF.1998.0010 vom 15. April 1999**

VD Tribunal cantonal, 1999-04-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.1998.0010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1998.0010)

FR: VD\_OMNI EF.1998.0010 du 15 avril 1999

IT: VD\_OMNI EF.1998.0010 del 15 aprile 1999

### **Regeste**

ER-KOHEN Jak et Gila c/ CEFI Lausanne | Liquidation d'un immeuble en SI : pour la nouvelle EF, la valeur vénale doit en principe correspondre à la valeur de sortie admise par l'ACI. Recours admis

### **Erwägungen**

#### **E. 26**

novembre 1956 sur les impôts directs cantonaux (LI), entré en vigueur le 1er janvier 1995, subordonne l'octroi des allègements fiscaux à la condition que la S.I. soit liquidée entièrement avant le 1er janvier 2000. Selon l'art. 1er al. 1er du règlement de 1995, la valeur de transfert des immeubles de la société immobilière à ses actionnaires correspond à la valeur vénale de ces biens. L'art. 2 précise que l'ACI prend, à la demande de la société immobilière ou de ses actionnaires, une décision portant sur le principe de la liquidation au sens de l'art. 135 LI, sur ses modalités ainsi que sur la valeur vénale attribuée aux immeubles en vue de leur transfert aux actionnaires; cette décision est assimilée à une décision de l'autorité de taxation au sens de l'article 100 LI. La circulaire no 30 de l'ACI concernant les allègements fiscaux en vue de faciliter la liquidation des sociétés immobilières rappelle que le transfert des immeubles aux actionnaires doit se faire à la valeur vénale (ch. 2.4.) et impose l'obligation de mettre en oeuvre une expertise à cette fin, sous réserve d'un acte récent de transfert de l'immeuble (ch. 3.1.) Ainsi, dans le cadre de la liquidation des S.I., l'ACI se fonde sur la valeur vénale de l'immeuble : or, celle-ci équivaut précisément à la valeur marchande au sens où l'entend l'art. 2 al. 4 LEFI. Tant l'ACI que les commissions d'estimation fiscale sont donc chargées d'imposer la même valeur, l'assiette de l'impôt étant identique dans les deux cas; et même si ces autorités appliquent des législations différentes et exercent leurs compétences indépendamment l'une de l'autre, d'éventuelles divergences sont difficilement soutenables s'agissant de normes utilisant le même concept et surtout visant le même but, ce qui est décisif (au sujet de l'exercice des compétences parallèles, voir Pierre Moor, *Droit administratif*, éd. 1994, vol. I, p. 275). Le tribunal considère en conclusion que, lors de la mise à jour des estimations fiscales des immeubles ayant fait l'objet d'une liquidation fiscalement privilégiée, il convient de s'en tenir en principe à la décision de l'ACI fixant la valeur de transfert de l'immeuble au titre de valeur déterminante pour l'estimation fiscale. Demeurent tout au plus réservées d'éventuelles circonstances particulières, justifiant que l'on s'écarte de ce principe (voir dans ce sens TA, arrêt EF 98/0016 du 11 mars 1999). c) Dans le cas concret, cette conclusion conduit le tribunal à fixer la valeur vénale de la parcelle no 672 à 1'350'000 fr.

5. S'agissant de la valeur de rendement, l'expertise parvient au même chiffre que pour la valeur vénale, soit 1'350'000 fr.; en revanche, comme on l'a vu, la commission retient à ce titre un montant de 1'520'000 fr. L'écart se révèle donc assez sensible. A cet

égard, force est de constater - avec l'assesseur spécialisé du tribunal - que depuis plusieurs années les transactions concernant des bâtiments locatifs sont devenues rares : vu l'absence d'offre, leur valeur vénale tend ainsi à devenir inférieure à leur valeur de rendement. A cela s'ajoute que, fréquemment, l'état locatif ne reflète pas la vraie valeur de rendement : en effet, de nombreux propriétaires tardent ou renoncent à répercuter sur les loyers les baisses du taux d'intérêt hypothécaire de référence (voir TA, arrêt EF 98/0016 déjà cité). Toutefois, point n'est besoin d'approfondir ici la question de la valeur de rendement. En effet, comme on l'a vu plus haut (considérant 2), l'art. 2 al. 2 LEFI dispose que la valeur fiscale ne pourra être supérieure à la valeur vénale : il est dès lors exclu de dépasser le montant de 1'350'000 fr. admis au titre de valeur vénale. 6. En résumé, la nouvelle estimation fiscale de la parcelle no 672 doit être fixée à 1'350'000 fr., comme le demandent les recourants : autrement dit, il y a lieu d'admettre le pourvoi. Il se justifie de rendre le présent arrêt sans frais : l'avance versée par les recourants leur sera restituée. C'est avec le concours d'un mandataire professionnel que les recourants obtiennent gain de cause : en application de l'art. 55 al. 1er LJPA, ils ont donc droit à des dépens, fixés à 1'300 fr.

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