

# VD\_OMNI EF.1998.0014 vom 1. Dezember 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-12-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.1998.0014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1998.0014)

FR: VD\_OMNI EF.1998.0014 du 1 décembre 2000

IT: VD\_OMNI EF.1998.0014 del 1 dicembre 2000

## Regeste

SEREX Michel et Pascal c/ CEFI Lausanne | La valeur vénale déterminée dans le cadre de l'estimation fiscale doit être coordonnée à la détermination de la valeur vénale arrêtée pour fixer la valeur de sortie lors de la liquidation des SI.

## Erwägungen

### E. 3

al. 1 LEFI dispose que l'estimation fiscale d'un bien-fonds comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires. c) Selon l'art. 2 LEFI, la valeur de rendement d'un immeuble correspond au rendement brut ou net capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques (al. 3); la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci (al. 4). 3. a) En vertu de l'art. 7 al. 1 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI), la capitalisation du rendement s'opère sur la base du 5 à 6 % du rendement net ou, dans la règle, du 6 à 9 % du rendement brut selon le genre d'immeuble. Pour les immeubles locatifs, l'art. 21 dispose que la valeur de rendement d'un immeuble locatif s'obtient en capitalisant le revenu brut normal à un taux variant suivant le genre de construction, la situation et l'état de l'immeuble (al. 1); pour le revenu brut, la justification du taux employé sera établie en partant du taux de 5 % prévu à l'article 7 REFI, auquel seront ajoutés en pour-cent les frais généraux et les frais d'entretien, ce revenu variant dans la règle du 6 à 9 % (al. 2). b) Par ailleurs, selon la jurisprudence du Tribunal administratif, le fait que certains logements d'un immeuble soient vacants n'est pas pris en compte dans la détermination de la valeur locative, en tous cas dans la mesure où il n'est pas établi que l'immeuble en cause serait spécialement touché par ce problème (voir arrêt TA EF 93/068 du 23 février 1995, consid.2e). c) En l'espèce, pour déterminer la valeur locative, il convient de prendre en compte l'état locatif effectif de 196'860 francs au 1er juillet 1998, qui est admis par l'autorité intimée. Quant au taux de capitalisation, l'autorité intimée a retenu dans un premier temps un taux de 7,5%, puis, dans son nouveau calcul du 8 octobre 1998, elle a appliqué un taux de 8,5%, qui est considérablement plus favorable aux recourants; le tribunal estime que le taux de 8,5% tient justement compte de l'état du bâtiment et qu'il convient ainsi de confirmer la valeur de rendement arrêtée par la commission le 8 octobre 1998, soit 2'316'000 francs.

4. a) Aux termes de l'art.

### E. 8

REFI, la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, 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 (al. 1). b) L'art. 8 al. 2 REFI précise qu'à 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'amortissement, les risques de placement sur ces immeubles. Selon les Instructions, un facteur de pondération doit être appliqué en fonction de l'âge du bâtiment, à raison de 1% l'an, mais au maximum 30%, sauf cas exceptionnels. aa) Dans un arrêt du

### **E. 11**

mars 1999 (EF 98/0016), le tribunal a considéré que lors de la mise à jour des estimations fiscales des immeubles ayant fait l'objet d'une liquidation fiscalement privilégiée, il convenait de s'en tenir en principe à la décision de l'Administration cantonale des impôts fixant la valeur de sortie de l'immeuble pour calculer l'estimation fiscale; en effet, l'Administration cantonale des impôts et les commissions d'estimation fiscale dépendaient du même Département des finances et elles étaient chargées d'imposer la même valeur, l'assiette de l'impôt étant identique. Ainsi, même si elles appliquaient des législations différentes et exerçaient leurs compétences indépendamment l'une de l'autre, d'éventuelles divergences étaient difficilement soutenables car les normes visaient le même concept et le même but; le tribunal a toutefois réservé des circonstances concrètes propres au cas d'espèce et justifiant que l'on s'écarte de la valeur de sortie (arrêt TA EF 00/008 du 18 août 2000). bb) En modifiant l'art. 135 de la loi sur les impôts directs cantonaux du 26 novembre 1956, lors de la révision du 21 juin 1994, le législateur cantonal a voulu une nouvelle et dernière fois faciliter la reprise en nom propre des immeubles des sociétés immobilières par leurs actionnaires (voir BGB juin 1994 p. 986). Il a délégué au Conseil d'Etat la compétence d'arrêter les dispositions d'application relatives à ces nouvelles facilités. Le règlement du 5 avril 1995 relatif à la liquidation des sociétés immobilières prévoit à son art. 1er que la valeur de transfert des immeubles de la société immobilière à ses actionnaires correspond à la valeur vénale de ses biens. L'art. 3 précise que le Département des finances édicte une directive sur la liquidation des sociétés immobilières bénéficiant des allègements fiscaux prévus à l'art. 135 LI. cc) Les dispositions légales destinées à favoriser la liquidation des sociétés immobilières ne comportent donc aucune définition ni aucune précision sur la notion de valeur vénale et il convient donc de se référer aux critères légaux et réglementaires arrêtés dans le domaine de l'estimation fiscale, pour coordonner les décisions à prendre dans ces deux domaines. La circulaire no 30 de l'Administration cantonale des impôts ainsi que son annexe 2 doivent donc en principe être appliquées de manière conformes aux règles sur l'estimation fiscale des immeubles afin d'harmoniser les pratiques des deux autorités. c) Le tribunal procédera donc à un contrôle de la valeur vénale selon les critères définis par la législation régissant l'estimation fiscale. aa) L'immeuble présente une construction de base simple; il compte par ailleurs un volume important de locaux non habitables et non isolés. Concernant les appartements, seuls trois d'entre eux ont été équipés d'une cuisine agencée et toutes les canalisations sont d'origine; les pièces sont en outre exigües. Au vu de ces caractéristiques, le tribunal estime qu'un prix de 450 francs le m<sup>3</sup> doit être retenu; en outre, un taux de vétusté de 25%, compte tenu des travaux de rénovation extérieurs dont le bâtiment a fait récemment l'objet, doit être appliqué. Quant au terrain, un prix de 500 francs le m<sup>2</sup> se justifie au vu de sa situation et des prix pratiqués pour les parcelles situées dans le même quartier. Le tribunal aboutit donc au calcul suivant de la valeur vénale : - habitation: 5'025 m<sup>3</sup> à 450 frs:

2'261'250.-- - vétusté:

25%

1'695'937,50 - terrain: 878 m<sup>2</sup> à 500 frs:

439'000.--

- Valeur vénale: 2'134'937,50 bb) L'estimation de la valeur vénale selon les critères de la législation sur l'estimation fiscale s'écarte donc sur plusieurs points des valeurs retenues par

l'Administration cantonale des impôts; tout d'abord en ce qui concerne le taux de vétusté de 47,88%; un tel taux ne se justifie pas dans le cas présent; d'une part, un taux supérieur à 30% est en effet réservé aux cas exceptionnels (bâtiments vétustes), et d'autre part, l'immeuble en cause a fait l'objet de travaux de rénovation de l'enveloppe extérieure complets et récents. Quant au terrain, le prix de 400 fr/m<sup>2</sup> ne correspond pas aux prix fixés dans le même secteur, qui s'élèvent entre 600 et 800 fr/m<sup>2</sup> à l'avenue des Oiseaux et atteignent 1250 fr/m<sup>2</sup> à la rue de la Borde dans une situation également bruyante le long d'un axe routier à fort trafic. Ainsi, les chiffres retenus pour déterminer la valeur de sortie de l'immeuble s'écartent sensiblement de la situation effective et des critères habituels appliqués dans le cadre de l'estimation fiscale et aussi de ceux fixés par les directives de l'Administration cantonale des impôts, notamment en raison d'une sous-estimation de la valeur du terrain et un taux de vétusté trop élevé. cc) La jurisprudence du tribunal tend à coordonner l'établissement de la valeur vénale lors de l'estimation fiscale d'une part, et lors de la détermination de la valeur de sortie dans le cadre des mesures destinées à favoriser la liquidation de sociétés immobilières d'autre part; mais elle réserve les circonstances particulières justifiant que l'on s'écarte de ce principe (voir les arrêts TA, arrêts EF 98/0016 du 11 mars 1999, EF 98/0010 du 15 avril 1999 et EF 98/021 du 9 novembre 1999). En l'espèce, le tribunal retient une valeur vénale de 2'134'937.50 fr. selon les critères de l'estimation fiscale et la valeur de sortie, devant correspondre à la valeur vénale, a été fixée à 2'000'000 fr. par l'Administration cantonale des impôts. Comme la différence de 135'000 fr. qui subsiste reste dans une marge de 10% par rapport à la valeur vénale fixée conformément aux critères de la législation sur l'estimation fiscale, le tribunal considère qu'il n'existe pas de circonstances particulières au sens de la jurisprudence, justifiant de s'écarter de la valeur de sortie déterminée par l'ACI. L'estimation fiscale doit donc être arrêtée à la valeur vénale retenue à 2'000'000.- fr. dès lors que la valeur de rendement (2'316'000 fr.) est supérieure à la valeur vénale (art. 2 al. 2 LEFI). 5. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours n'est que partiellement admis; les recourants ont en effet conclu à ce que l'estimation fiscale soit arrêtée à 1'815'000 fr. dans leur mémoire de recours du 28 juillet 1998 et ils ont confirmé cette conclusion dans leur mémoire complémentaire du 20 novembre 1998 et à l'audience du 12 mars 1999. Au vu de ce résultat, un émolument réduit à 500 fr. sera mis à leur charge. Comme ils obtiennent toutefois aussi partiellement gain de cause avec l'aide d'un homme de loi, ils ont droit à l'allocation de dépens, mais réduits à 1'000 fr.

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