

VD_OMNI EF.1998.0022 vom 9. November 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-11-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1998.0022

FR: VD_OMNI EF.1998.0022 du 9 novembre 1999

IT: VD_OMNI EF.1998.0022 del 9 novembre 1999

Regeste

DE PREUX Patrick c/CEFI de Lausanne | Liquidation d'un immeuble en SI : pour la nouvelle EF, la VV (soit la valeur retenue pour le transfert des actions augmentée de la charge fiscale de liquidation) doit correspondre à la valeur de sortie admise par l'ACI. Recours partiellement admis.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 09.11.1999 EF.1998.0022

DE PREUX Patrick c/CEFI de Lausanne | Liquidation d'un immeuble en SI : pour la nouvelle EF, la VV (soit la valeur retenue pour le transfert des actions augmentée de la charge fiscale de liquidation) doit correspondre à la valeur de sortie admise par l'ACI. Recours partiellement admis.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 9 novembre 1999 sur le recours interjeté par Patrick de PREUX, représenté par l'avocat Daniel Pache, à Lausanne contre la décision de la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne (ci-après : Commission) du 10 décembre 1998, relative à la parcelle no 6169 de la Commune de Lausanne. * * * * * Composition de la section: M. J.-A. Wyss, président; M. J. Morel et M. A. Rochat, assesseurs. Greffier: M. J.-C. Weill. Vu les faits suivants: A.

La parcelle no 6169 de la Commune de Lausanne est située à l'avenue de Florimont no 5; mesurant 1010 m², elle supporte un bâtiment de cinq niveaux sur rez-de-chaussée, édifié en 1938. Dans le cadre de la dernière révision générale des estimations fiscales, la parcelle no 6169 avait été taxée à 3'455'000 fr. en 1992.

B. Sur demande de la SI Florimont-Lucinge B SA, alors propriétaire de la parcelle no 6169, l'administration cantonale des impôts (ci-après : ACI) a considéré comme remplies les conditions légales d'une liquidation fiscalement privilégiée et a fixé à 3'870'000 fr. la valeur de sortie par décision du 20 décembre 1996 : elle se fondait sur une expertise établie le 22 octobre 1996 par la gérance Robert Crot et Cie SA. Par acte notarié Besso inscrit le 15 janvier 1998, la SI Florimont-Lucinge B SA en liquidation a transféré la parcelle no 6169 à son actionnaire unique, Patrick de Preux, au prix de 2'785'000 fr. A la suite de ce transfert, la Commission a procédé à une nouvelle estimation fiscale. Le 11 juin 1998, elle a taxé la parcelle no 6169 à 4'231'000 fr.; sur recours, elle a réduit ce montant à 3'870'000 fr. le 10 décembre 1998. C.

Patrick de Preux a recouru contre cette décision : il a conclu à sa réforme, en ce sens que la nouvelle estimation fiscale de la parcelle no 6169 est arrêtée à 2'785'000 fr. L'ACI ayant ramené sur réclamation la valeur de sortie à 3'180'000 fr., la Commission s'est ralliée à ce chiffre pour fixer la nouvelle estimation fiscale; interpellé, le recourant a toutefois maintenu ses conclusions initiales. Le tribunal a statué sans tenir d'audience. Considérant en droit: 1. En vertu de l'art. 20 de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI), les

commissions de district procèdent 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 mutation, 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 a notablement augmenté ou diminué. Le recourant a profité des allègements fiscaux privilégiant la liquidation des sociétés immobilières pour reprendre en son nom la parcelle no 6169; la nouvelle estimation fiscale a eu lieu à l'occasion de ce transfert, à forme de l'art. 20 LEFI. 2.

Selon l'art. 2 LEFI, l'estimation fiscale d'un bien-fonds est calculée en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (al. 1er); toutefois, la valeur fiscale ne pourra être supérieure à la valeur vénale (al. 2). La valeur de rendement d'un immeuble correspond au rendement brut ou net capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent ainsi que des charges annuelles et périodiques (al. 3); la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci (al. 4). La valeur vénale est précisée par l'art. 8 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI). Cette disposition prévoit notamment que la valeur vénale d'un immeuble représente sa valeur marchande, en tenant compte de l'offre et de la demande (al. 1er); à défaut d'indications (prix d'achat, éléments de comparaison, etc.), la valeur vénale est obtenue en capitalisant le rendement brut (al. 2).

3. a) Aux termes de l'art. 1er al. 1er du règlement de 1995 relatif à la liquidation des sociétés immobilières, 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 de la loi du 26 novembre 1956 sur les impôts directs cantonaux (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 sociétés immobilières, 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 a dès lors posé le principe 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 à la décision de l'ACI fixant la valeur de sortie 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 TA, arrêts EF 98/0016 du 11 mars 1999 et EF 98/0010 du 15 avril 1999). b) Dans son pourvoi contre la décision du 10 décembre 1998, le recourant faisait valoir en substance que la valeur vénale au sens des art. 2 al. 4 LEFI et 8 al. 2 REFI devait correspondre au prix de vente effectif de 2'785'000 fr.; il rappelait par ailleurs que la valeur de sortie fixée par l'ACI

le 20 décembre 1996 avait fait l'objet d'une réclamation. On l'a vu, l'ACI a finalement ramené cette valeur de sortie à 3'180'000 fr.; et la Commission, liée par la jurisprudence qui vient d'être citée, a fait sien ce montant. Le recourant maintient toutefois ses conclusions initiales : il soutient que, lorsque la valeur de sortie - montant consacrant selon lui, dans le cas particulier, une solution transactionnelle - diffère de la valeur de transfert admise par les parties, seule cette dernière traduit la véritable valeur marchande de l'immeuble et, partant, sa valeur vénale. c) Si dans le cadre d'une transaction ordinaire le prix d'une vente récente constitue indiscutablement une indication déterminante de la valeur marchande au sens des art. 2 al. 4 LEFI et 8 al. 2 REFI, il n'en va pas nécessairement de même lorsqu'une société immobilière en liquidation cède un immeuble à son actionnaire : en pareille hypothèse en effet, il y a identité économique entre venderesse et acquéreur, qui pourraient ainsi convenir d'un prix échappant totalement à la loi de l'offre et de la demande caractérisant la valeur marchande. Mais tel n'a pas été le cas ici : en novembre 1997, le recourant a acquis le capital-actions de la SI Florimont-Lucinge B SA pour 2'703'552.10 et c'est à un prix du même ordre que, en janvier 1998, la société immobilière en liquidation a transféré le bien-fonds litigieux à son actionnaire unique. Comme le rappelle la décision de l'ACI du 11 février 1999, la valeur de sortie correspond à la valeur retenue pour le transfert des actions augmentée de la charge fiscale de liquidation : au regard du prix auquel le capital-actions de la SI Florimont-Lucinge B SA a été récemment repris, une valeur de sortie de 3'180'000 fr. apparaît dès lors logique, encore qu'elle n'ait pas à être remise en cause dans le cadre de la présente procédure. Quoi qu'il en soit, aucune circonstance particulière ne justifie de s'écarter ici des principes jurisprudentiels exposés plus haut. d) Le tribunal parvient ainsi à la conclusion que la valeur vénale de la parcelle en cause est bien de 3'180'000 fr.

4. 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 : or, personne ne le conteste, la valeur de rendement de la parcelle no 6169 dépasse largement le montant de 3'180'000 fr. admis au titre de valeur vénale. 5.

En résumé, l'estimation fiscale de 3'180'000 fr. admise par la Commission en cours de procédure est confirmée. Au regard des conclusions qu'il a maintenues, le recourant n'obtient pas entièrement gain de cause en sorte que le pourvoi doit être considéré comme partiellement admis : il se justifie donc en équité de laisser les frais à la charge de l'Etat et de pas allouer d'indemnité à titre de dépens au recourant, quand bien même il a consulté un homme de loi (voir dans ce sens TA, arrêts EF 95/0014 du 17 août 1995 et EF 95/0107 du 30 juillet 1997). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête:

I. Le recours est partiellement admis. II. La décision rendue le 10 décembre 1998 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne est réformée en ce sens que l'estimation fiscale de la parcelle no 6169 de Lausanne est arrêtée à 3'180'000 fr. III. Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens. pe/Lausanne, le 9 novembre 1999 Le

président:

Le greffier: Le présent

arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint