

VD_OMNI EF.1999.0003 vom 11. April 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-04-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1999.0003

FR: VD_OMNI EF.1999.0003 du 11 avril 2006

IT: VD_OMNI EF.1999.0003 del 11 aprile 2006

Regeste

TELLIER Gilbert et Jean-Claude et MARAVIGLIA Josette/CEFI du distict de Lausanne | Liquidation d'un immeuble en SI. Estimation fiscale de la valeur vénale fixée à la valeur de sortie admise par l'ACI, faute de circonstances concrètes justifiant de s'en écarter (confirmation de jurisprudence). Recours admis.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 11.04.2006 EF.1999.0003

TELLIER Gilbert et Jean-Claude et MARAVIGLIA Josette/CEFI du distict de Lausanne | Liquidation d'un immeuble en SI. Estimation fiscale de la valeur vénale fixée à la valeur de sortie admise par l'ACI, faute de circonstances concrètes justifiant de s'en écarter (confirmation de jurisprudence). Recours admis.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 11 avril 2006 sur le recours interjeté par Josette MARAVIGLIA, représentée par son tuteur Gérard Bartholoméo, Jean-Claude TELLIER et l'hoirie Marcel Tellier, tous représentés par la Fiduciaire Stanley Nicolas SA, 1000 Lausanne 9, contre la décision rendue le 14 janvier 1999 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne (parcelle n° 117 de Paudex). * * * * * Composition de la section: M. Vincent Pelet, président; M. Rolf Ernst et M. Jacques Morel, assesseurs. Greffière: Mme Aurélia Rappo. Vu les faits suivants: A. La parcelle n° 117 (folio 6), située sur la Commune de Paudex, en bordure de la route du Simplon, dispose d'une surface totale de 1'151 m². Ce bien-fonds supporte un immeuble locatif de 4'854 m³, construit en 1958: le sous-sol comprend neuf garages, des caves, une buanderie et deux chambres individuelles. Les quatre autres niveaux abritent cinq appartements de 6.5 pièces et quatre logements respectivement de 5.5, 4.5, 3.5 et 2.5 pièces. A l'extérieur du bâtiment, huit places de parc sont aménagées. La parcelle est grevée de deux cédules hypothécaires au porteur en premier et parité de rang respectivement d'un montant de 350'000 fr. et de 70'000 fr. inscrites le 16 mars 1959. En deuxième et parité de rang, la parcelle est grevée de deux cédules au porteur d'un montant de 30'000 fr. chacune, inscrites le 17 mars 1960. Cet immeuble, détenu depuis le 10 avril 1958 par la S.I Paudex-Beausite, a été estimé en 1992, dans le cadre de la dernière révision générale des estimations fiscales, à 1'947'000 francs. B. Par acte notarié Pierre Noverraz du 28 novembre 1997, inscrit au registre foncier de Lausanne le 5 décembre 1997, la S.I. Paudex-Beausite en liquidation a cédé la parcelle n° 117 à ses actionnaires, Juliette Maraviglia, Gilbert Tellier et Marcel Tellier, qui l'ont acceptée en copropriété respectivement pour 5/10, 4/10 et 1/10. Le 8 août 1997, l'Administration cantonale des impôts (ci-après: l'ACI), qui était saisie d'une demande de liquidation fiscalement privilégiée, a fixé sur la base d'une expertise la valeur de sortie de la parcelle à 1'880'000 francs. Juliette Maraviglia fait l'objet d'une mesure de tutelle. Dans sa séance du

21 mars 1996, la Justice de Paix du Cercle de Lausanne a confirmé la nomination de Gérard Bartholoméo en qualité de tuteur de Juliette Maraviglia à forme de l'art. 369 CC. Marcel Tellier est décédé le 12 janvier 1999. Sa succession est représentée par ses deux héritiers, Gilbert et Jean-Claude Tellier. C.

Suite à la liquidation de la SI Paudex-Beausite et au transfert immobilier, la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne (ci-après: la commission) a procédé à une nouvelle estimation; par décision du 3 juin 1998, la parcelle n° 117 a été taxée à 2'148'000 francs. A la demande des propriétaires, la commission a expliqué par courrier du 22 juin 1998 que, s'étant fondée sur l'état locatif annuel arrêté au 31 novembre 1997, elle avait arrêté l'estimation fiscale à la valeur de rendement, selon le calcul suivant: Nature Surface Prix au m² Total Revenu loc. au 30.11.1997 Fr. 161'064 Valeur locative totale Fr. 161'064 Revenu total Taux capitalisat. Estimation fiscale Fr. 161'064.- 7.50% Fr. 2'148'000.- Le 19 juin 1998, les propriétaires de l'immeuble ont formé un recours contre cette décision auprès de la commission. Celle-ci a rejeté le recours le 14 janvier 1999 par les motifs suivants: "La Commission, malgré le recours tardif dû à une perte de son courrier envoyé en date du 3 juin 1998, accepte d'entrer en matière et a recontrôlé sa taxation. Après l'établissement d'une valeur vénale de contrôle, la Commission a arrêté l'estimation fiscale à la valeur de rendement qui est inférieure à la valeur vénale de contrôle. La Commission rend attentif le recourant que les critères de taxation retenus par l'Administration cantonale des impôts pour le calcul des valeurs de sortie des immeubles lors des liquidations des sociétés immobilières sont différents de ceux qui découlent de la loi sur l'estimation fiscale. (...)." D.

Par acte du 29 janvier 1999, les propriétaires ont recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que l'estimation fiscale de l'immeuble litigieux soit arrêtée à 1'800'000 francs. Les recourants ont notamment produit un état locatif établi le 25 mars 1999, dont il ressort que le revenu mensuel net de l'immeuble s'élevait à cette date à 13'807 fr., soit à 165'684 fr. par année. Toutefois, certains logements ont depuis lors fait l'objet d'une baisse de loyer, de sorte que ce revenu immobilier a diminué de 618 fr. par mois dès le mois de juin 1999, puis de 1'283 fr. dès septembre 1999 et de 151 fr. dès décembre 1999. Une nouvelle diminution de loyer de 1'183 fr. par mois était prévue dès le mois d'avril 2000. En définitive, au mois de janvier 2000, les revenus locatifs s'élevaient au total à 11'755 fr. par mois, soit à 141'060 fr. par année. Le 4 mars 1999, la commission a conclu au rejet du recours, se référant pour le surplus aux considérants de la décision entreprise. E.

Le Tribunal administratif a tenu audience sur place le 9 novembre 1999. A cette occasion, il a procédé à une visite des lieux en présence des parties. A l'issue de l'audience, les débats ont été suspendus, afin de permettre à la commission de formuler une offre transactionnelle. Cette proposition ayant été rejetée par les recourants le 24 novembre 1999, le Tribunal a statué sans nouvelle audience, comme annoncé aux parties lors de sa séance du 9 novembre 1999. 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. Les recourants ont profité des allègements fiscaux privilégiant la liquidation des sociétés immobilières pour reprendre en leur propre nom la parcelle n° 117; 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). 3.

Dans le cadre de la révision générale de 1992, l'estimation fiscale de la parcelle litigieuse avait été arrêtée à 1'947'000 fr. Lors de la mise à jour de cette estimation suite au transfert immobilier, la commission s'est fondée sur l'état locatif annuel arrêté au 30 novembre 1997, soit un revenu immobilier de 161'064 fr. par année. Ce montant a été capitalisé à un taux de 7.50 %, d'où une estimation fiscale de 2'148'000 fr. Or, les recourants contestent cette décision, en invitant le tribunal à se fonder sur l'expertise et la valeur de sortie retenue par l'ACI. Le principal objet du litige consiste à examiner quelle est la portée - dans le domaine particulier de l'estimation fiscale - de la valeur de sortie de l'immeuble admise par l'ACI. Cette question a fait l'objet de plusieurs décisions du Tribunal administratif. Dans un premier arrêt (EF 97/0020 du 11 février 1998), le tribunal a considéré - sans toutefois ériger cette solution au rang de principe - que, dans le domaine de l'estimation fiscale et plus particulièrement de la détermination de la valeur vénale d'un immeuble, seuls étaient décisifs les critères définis par la législation régissant l'estimation fiscale. Il a ainsi jugé qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte des valeurs résultant de l'application de la loi sur les impôts directs cantonaux, telles que la valeur locative fiscale ou encore la valeur de transfert des immeubles au sens du règlement du 5 avril 1995 relatif à la liquidation des sociétés immobilières. En revanche, en 1998, le tribunal - toujours sans se prononcer sur la question de principe - a arrêté l'estimation fiscale sur la base de la valeur de sortie de l'immeuble transféré par la société immobilière à son actionnaire (EF.1998.0007 du 23 juillet 1998). Dans le cas d'espèce, le tribunal avait constaté que la valeur de sortie fixée par l'ACI sur la base d'une expertise correspondait à celle portée au registre foncier en 1992. Ainsi, en l'absence de travaux, le simple changement de propriétaire - une mutation au reste purement formelle - ne justifiait pas en soi une hausse de l'estimation fiscale; ce d'autant plus que les prix du marché immobilier n'avaient pas augmenté depuis les années 1990. Dans deux arrêts plus récents (EF.1998.0016 du 11 mars 1999; EF.1998.0010 du 15 avril 1999), le tribunal a finalement tranché cette question de principe. Il a jugé 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'ACI fixant la valeur de transfert comme valeur déterminante pour l'estimation fiscale, sous réserve de circonstances concrètes propres au cas d'espèce et justifiant que l'on s'en écarte. En effet, selon l'art. 1 al. 1 du règlement de 1995 relatif à la liquidation des sociétés immobilières et la circulaire n° 30 de l'ACI concernant les allègements fiscaux en vue de faciliter la liquidation des sociétés immobilières, l'ACI doit se fonder sur la valeur vénale de l'immeuble laquelle équivaut précisément à la valeur marchande au sens de l'art. 2 al. 4 LEFI. En d'autres termes, tant l'ACI que les commissions d'estimation fiscale sont chargées d'imposer la même valeur, l'assiette de l'impôt étant identique dans les deux cas. Ainsi, même si ces deux autorités appliquent des législations différentes et exercent des compétences indépendantes l'une de l'autre, elles se fondent sur des normes qui consacrent le même concept et visent le même but (au sujet de l'exercice de compétences parallèles, voir P. Moor, Droit administratif, éd. 1994, vol.I, p. 275). Dès lors, la valeur vénale d'un immeuble précédemment détenu par une SI et ayant fait l'objet d'une liquidation fiscalement privilégiée doit être fixée à la valeur de

sortie admise par l'ACI. Cette jurisprudence a été confirmée depuis lors à plusieurs reprises (EF.2000.0013 du 9 janvier 2001, consid. 4d, p. 5 ; EF.2000.0008 du 18 août 2000, consid. 3.1. ; EF.1999.0017 du 2 décembre 1999, consid. 4 ; EF.1998.0022 du 9 novembre 1999, consid. 3a). En l'espèce, les considérants qui précèdent conduisent le tribunal à fixer la valeur vénale de la parcelle litigieuse à 1'880'000 francs. 4. S'agissant de la valeur de rendement, la commission et le tribunal sont parvenus dans la présente espèce à une valeur supérieure à la valeur vénale de l'immeuble retenue au considérant précédent. En effet, l'autorité intimée a arrêté la valeur de rendement à 2'148'000 fr., en capitalisant le revenu locatif au 30 novembre 1997 à un taux de 7.5%. Le tribunal aurait corrigé ce taux pour tenir compte de la vétusté à 7.75%, portant ainsi la valeur de rendement capitalisée à 2'078'245 francs. Quoi qu'il en soit, il n'est pas nécessaire d'approfondir la question de la valeur de rendement, puisque selon l'art. 2 al.2 LEFI, la valeur fiscale ne pourra être supérieure à la valeur vénale: dès lors, le tribunal ne saurait prendre en compte une valeur supérieure au montant de 1'880'000 fr. admis au titre de la valeur vénale. 5. En définitive, la nouvelle estimation fiscale de la parcelle n° 117 doit être arrêtée à 1'880'000 francs. Les recourants obtenant gain de cause, le présent arrêt doit être rendu sans frais; l'avance versée par les recourants leur sera restituée. De plus, ayant recouru aux services d'un mandataire professionnel, les recourants ont droit à des dépens en vertu de l'art. 55 al.1 LJPA. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis. II. La décision rendue le 14 janvier 1999 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne est réformée en ce sens que l'estimation fiscale de la parcelle n° 117 du cadastre de la Commune de Paudex est arrêtée à 1'880'000 francs. III. Le présent arrêt est rendu sans frais. IV. Des dépens arrêtés à 1'000 (mille) francs sont alloués aux recourants, solidairement entre eux, et mis à la charge de l'Etat de Vaud, par son Département des finances. Lausanne, le 11 avril 2006 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint

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