

VD_OMNI EF.2000.0008 vom 18. August 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-08-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2000.0008

FR: VD_OMNI EF.2000.0008 du 18 août 2000

IT: VD_OMNI EF.2000.0008 del 18 agosto 2000

Regeste

DEGONDA Hans et Elisabeth c/CEFI | Transfert de l'immeuble de la S.I. aux actionnaires. EF fixée à la valeur de sortie, vu l'interdiction résultant de l'art. 2 al. 2 LEFI. Recours admis.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 18.08.2000 EF.2000.0008

DEGONDA Hans et Elisabeth c/CEFI | Transfert de l'immeuble de la S.I. aux actionnaires. EF fixée à la valeur de sortie, vu l'interdiction résultant de l'art. 2 al. 2 LEFI. Recours admis.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 18 août 2000 sur le recours interjeté par Hans et Elisabeth DEGONDA , p.a. Degonda-Rehab SA, Avenue du

Rond-Point 8, case postale 458, 1001 Lausanne, contre la décision rendue sur recours le 27 avril 2000 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne (ci-après : la commission) relative à l'estimation fiscale de la parcelle 5172 de Lausanne. * *

* * * * * Composition de la section: M. Jean-Claude de Haller, président; M. Daniel Malherbe et M. Rolf Ernst, assesseurs. Greffier: Mme N. Neuschwander. Vu les faits suivants: A.

La parcelle 5172 de Lausanne est située à l'Avenue du Rond-Point 8. Sur sa surface de 696 m² est érigé un bâtiment de 606 m² construit en 1933 comprenant des locaux commerciaux et d'habitation. L'Etablissement cantonal d'assurance l'a assuré pour un montant de 1'739'260 francs, valeur indexée, selon la police du 10 février 1999. L'estimation fiscale de la parcelle 5172 a été fixée dans le cadre la révision générale de 1992 à 638'000 francs. Le 30 avril 1999, les époux Degonda, après avoir acheté le même jour la totalité du capital-actions de la société immobilière Les Pelouses D en liquidation, ont obtenu de la S.I. précitée la cession de la parcelle 5172 pour le prix de 774'750 francs, sur la base de la valeur de sortie de l'immeuble du chapitre de la S.I. admise par le fisc [lettre de l'Administration cantonale des impôts (ACI) du 30 avril 1999]. Le 9 mars 2000, agissant " ensuite de transfert de S.I. " la commission a fixé l'estimation fiscale de la parcelle 5172 à 1'573'000 francs. Le 20 mars 2000, les époux Degonda ont contesté la décision de la commission en se prévalant de la valeur de sortie retenue par l'ACI et en se prévalant d'une expertise de Hans Schaffner du 10 juin 1997 remarquant que " par la construction bon marché de l'époque et par manque d'entretien on peut estimer que le bâtiment est arrivé en fin de vie " B.

Par décision sur recours rendue le 27 avril 2000, la commission a maintenu l'estimation fiscale de la parcelle 5172 à 1'573'000 francs. Elle a obtenu ce résultat sur la base d'une valeur de rendement de 1'1780'000 francs (elle a ajouté au revenu locatif annuel déclaré par les intéressés une somme de 8'400 francs pour l'appartement de Degonda-Rehab SA) et une valeur vénale de 1'968'000 francs.

C. Les époux Degonda ont saisi le Tribunal administratif d'un recours dirigé contre la décision de la commission. Ils demandent que la valeur vénale de leur immeuble soit fixée à la valeur de sortie, soit à 774'750 francs, et la valeur de rendement soit ramenée

à 1'073'000 francs (cette différence correspond au rajout de la commission). L'autorité intimée propose le maintien de sa décision. Le tribunal a tenu audience sur place en date du 8 août 2000 en présence des parties. A cette occasion, le tribunal a procédé à une visite des lieux au cours de laquelle, les parties ont été entendues dans leurs explications respectives. A l'issue de cette mesure d'instruction, l'audience a été levée sur place et le tribunal a quitté les lieux pour délibérer à huis clos. Considérant en droit: 1. Déposé dans le délai prescrit par l'art. 31 de la loi sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), le recours a été déposé en temps utile. Il respecte au surplus les exigences de forme précisées par cette disposition (al. 2). 2. Selon l'art. 20 de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI), à partir de la mise en vigueur de cette loi, la commission procède 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 de ces immeubles a notablement augmenté ou diminué. En vertu de l'art. 2 LEFI, l'estimation fiscale est faite par biens-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (al. 1). Toutefois, la valeur fiscale ne pourra être supérieure à la valeur vénale (al. 2). L'art. 36 lit. a LJPA prévoit que le recourant peut invoquer devant l'autorité de recours la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation; il ne peut invoquer l'inopportunité que si la loi spéciale le prévoit (art. 36 let. c). La LEFI ne comporte aucune disposition étendant le pouvoir de l'autorité de recours au contrôle de l'opportunité; le pouvoir d'examen du Tribunal administratif est donc limité au contrôle de la légalité en matière d'estimation fiscale.

3. Est litigieuse l'estimation fiscale de l'immeuble 5172 à la suite du transfert de l'immeuble de la S.I. aux actionnaires. La décision attaquée a été rendue à l'occasion de ce transfert, à forme de l'art. 20 LEFI. 3.1 Aux termes de l'art. 1er al. 1 du règlement du 5 avril 1995 relatif à la liquidation des sociétés immobilières (RSV 9.4 K), la valeur de transfert des immeubles de la société immobilière à ses actionnaires correspond à la valeur vénale de ces biens. L'art. 2 de ce règlement 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 de se prononcer sur la même valeur et au même moment pratiquement. De même si ces autorités appliquent des législations différentes et exercent leurs compétences indépendamment l'une de l'autre, il demeure qu'il s'agit de normes se référant au 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). Des différences significatives ne sont dans ces conditions pas acceptables. Le tribunal a ainsi jugé que la valeur vénale de l'immeuble,

détenu précédemment par une S.I. ayant fait l'objet d'une liquidation fiscalement privilégiée, doit en principe être fixée à la valeur de sortie admise par l'ACI (TA, arrêts EF 98/0016 du mars 1999; EF 98/0010 du 15 avril 1999; EF 98/0022 du 9 novembre 1999).

Dans ces trois arrêts, en présence de valeur de rendement plus élevée que la valeur de sortie admise au titre de valeur vénale, le tribunal a arrêté l'estimation fiscale de la parcelle à la valeur de sortie, compte tenu de l'interdiction résultant de l'art. 2 al. 2 LEFI. 3.2

Lors de la visite de lieux, le tribunal a pu constater qu'aucune circonstance particulière ne justifiait en l'espèce de s'écarter de la valeur de sortie admise par le fisc au titre de valeur vénale. En effet, tant la disposition des locaux que l'état de vétusté du bâtiment (qui souffre notamment d'infiltrations d'eau) ne peuvent légitimer une valeur vénale proche de deux millions de francs. Les appartements sont en rapport avec l'âge du bâtiment construit en 1933; en particulier les sanitaires et cuisines présentent un caractère rustique. Il faut également tenir compte du fait qu'une rénovation, inévitable à court terme, engendra de très coûteuses interventions sur la structure de la maison. Au surplus, si une rénovation plus complète devait être entreprise, elle présentera d'évidentes difficultés tenant non seulement à la forme du bâtiment et à la disposition des locaux, mais encore à la restriction du droit de bâtir en faveur de la parcelle 5170. Compte tenu de ces éléments, la valeur vénale doit être arrêtée à la valeur de sortie, soit à 774'750 francs. 3.3

S'agissant de la valeur de rendement, le tribunal constate que les parties admettent toutes deux que la valeur de rendement de l'immeuble litigieux est très largement supérieure au montant admis au titre de valeur vénale. Dès lors que l'estimation fiscale ne peut pas être supérieure à la valeur vénale, selon l'art. 2 al. 2 LEFI, point n'est besoin de déterminer quel est le montant exact de la valeur locative. 4.

Les considérants qui précèdent conduisent à la réforme de la décision attaquée en ce sens que l'estimation fiscale de la parcelle 5172 doit être arrêtée à la valeur de sortie de l'immeuble de la S.I., soit à 774'750 francs. Cette estimation, qui est déjà de 20% supérieur à celle fixée en 1992 lors de la révision générale (638'000 francs), reste proportionnée, ce qui n'est pas manifestement pas le cas de l'estimation contestée, qui triple presque la valeur admise en 1992. 5.

Le recours étant admis, les frais du présent arrêt sont laissés à la charge de l'Etat (art. 55 LJPA), le dépôt de garantie versé, par 1'700 francs, étant restitué aux recourants. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I.

Le recours est admis. II. La décision rendue sur recours le 27 avril 2000 par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne est réformée en ce sens que l'estimation fiscale de la parcelle 5172 de Lausanne est ramenée à 774'750 francs. III.

Il n'est pas perçu d'émolument judiciaire. Lausanne, le 18 août 2000 Le président:

La greffière: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.