

VD_OMNI EF.2000.0013 vom 9. Januar 2001

VD Tribunal cantonal, 2001-01-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2000.0013

FR: VD_OMNI EF.2000.0013 du 9 janvier 2001

IT: VD_OMNI EF.2000.0013 del 9 gennaio 2001

Regeste

Fondation de prévoyance complémentaire en faveur du personnel de SGS c/ CEFI Aigle | Demande de réexamen à la suite de la procédure de liquidation de la SI.VR: état locatif à 8,5% VV: valeur de sortie de l'immeuble. Recours partiellement admis.

Erwägungen

E. 8

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 (Loi art. 2, al. 4). A 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'immeubles, la nécessité d'amortissement, les risques de placement sur ces immeubles. Si l'immeuble à taxer est susceptible d'avoir une destination ultérieure plus profitable que celle qu'il a présentement on ne tiendra compte de cette possibilité dans la fixation de la valeur vénale qu'en tant qu'une augmentation de prix se produit actuellement déjà, de ce fait, dans les transactions." a) La recourante soutient qu'il faut distinguer la valeur vénale de la valeur marchande. La première représenterait une valeur durable à moyen terme, alors que la seconde serait la valeur à court terme déterminée le jour de l'expertise et influencée par les conditions du moment du marché. D'après elle, la référence à la valeur marchande indiquerait que le législateur n'a pas voulu prendre en compte une valeur future de l'immeuble, mais bien plutôt sa valeur au moment de l'expertise. Elle en déduit que c'est à tort que la commission justifie sa décision par le fait que l'estimation est faite pour durer. Elle en conclut que la valeur vénale de son immeuble doit être arrêtée sur la base de la valeur marchande, telle qu'elle a été revue à la baisse au début mai 2000 par l'expertise Deriaz, soit à 4'500'000 francs. b) L'art. 8 al. 1 première phrase REFI impose incontestablement de tenir compte des conditions du marché au moment de l'estimation. Mais, il prescrit également dans le même aliéna 2ème phrase de prendre en considération des éléments objectifs, dont la nature est plus statique dans le temps. Cette constatation permet dès lors d'affirmer que la définition de la valeur vénale comprend une composante (parmi d'autres) qui a trait à la valeur marchande au sens où l'entend la recourante. Cette dernière notion ne doit certainement pas être comprise comme opposée à une valeur vénale, fixée également sur la base d'éléments subissant des variations peu sensibles. Les estimations fiscales ne sont pas modifiées à chaque fois que le marché subit une modification de tendance. L'art. 20 LEFI ne prévoit d'ailleurs la mise à jour de l'estimation qu'en cas d'écart notable de valeur. L'art. 23 LEFI, en dépit de sa formulation différente, suppose aussi un changement significatif puisqu'il vise également une demande de réexamen (RDAF 1991, 326). Cela étant, un laps de temps relativement important s'écoule

nécessairement entre deux mises à jour ou une mise à jour après révision générale. c) La commission a déterminé la nouvelle estimation uniquement en fonction du rendement de l'immeuble. La recourante demande au tribunal de fixer la valeur vénale de l'immeuble à 4'500'000 francs sur la base de l'expertise complémentaire de Claude Deriaz de mai 2000. d) Selon l'art. 21 al. 4 REFI, la valeur vénale des immeubles locatifs doit être établie conformément à l'art. 8 REFI, dont la teneur est rappelée au considérant 3 ci-dessus. Le tribunal a 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; EF 00/0008 du 18 août 2000). En bref, le tribunal a considéré que dans le cadre d'une telle procédure, le fisc recherchait et se fondait sur la même valeur vénale que les commissions d'estimation fiscale des immeubles. Il a rappelé que même si ces deux autorités appliquaient des législations différentes et exerçaient leurs compétences indépendamment l'une de l'autre, d'éventuelles divergences étaient difficilement soutenables, s'agissant de normes visant non seulement le même concept, mais visant à imposer la même valeur, l'assiette de l'impôt étant identique dans les deux cas. Suivant le principe posé par la jurisprudence, la valeur vénale de la parcelle 2771 devrait être fixée à sa valeur de sortie, soit à 6'750'000 francs. e) Il faut néanmoins examiner si une exception se justifie en l'espèce. Il faut d'abord rappeler que les conclusions de l'expertise complémentaire de mai 2000 ne lient pas le tribunal. Il faut ensuite constater que le même expert est parvenu à une valeur vénale de 5'500'000 francs, soit inférieure de plus d'un million de francs par rapport à ses premières conclusions qui ont été retenues dans le cadre de la liquidation de la S.I. Il suggère encore de tenir compte d'une différence d'un million de francs par rapport à cette nouvelle valeur vénale revue à la baisse, pour ce qu'il appelle la valeur marchande. Un tel écart n'est manifestement pas soutenable sur un laps de temps aussi court, ce d'autant plus dans une conjoncture qui amorce une reprise depuis quelque temps. En outre, l'expert relève des éléments (vacance) qui avaient déjà influencé sa première expertise. Même si la proportion de logements inoccupés persiste, voire s'aggrave, il apparaît finalement décisif le fait que cette tendance (qui a trait à la politique de gérance de l'immeuble) avait déjà été constatée et que de part et d'autre, le prix de sortie de l'immeuble a été accepté durant le second semestre 1999 pour 6'750'000 francs. En conclusion, le tribunal retient une valeur vénale de 6'750'000 francs. 5.

S'agissant de la valeur de rendement, le REFI contient les dispositions topiques suivantes : "

Art. 5. - La valeur de rendement d'un immeuble correspond au rendement net ou brut capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques. (Loi art. 2, al. 3). Dans le calcul du rendement, les jouissances réservées au propriétaire pour ses besoins personnels sont estimées d'après l'usage ordinaire. Les intérêts des dettes et les impôts ne peuvent pas être déduits. Art. 6. - La valeur de rendement des immeubles est calculée, dans la règle, d'après le rendement normal de l'année précédente. Art. 21. - 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. Pour le revenu brut, la justification du taux employé sera établie en partant du taux de 5 % prévu à l'article 7 ci-dessus, auquel seront ajoutés en pour-cent les frais généraux et les frais d'entretien, ce revenu variant dans la règle du 6 à 9 %. Lorsqu'une partie de l'immeuble est occupé par son propriétaire, se trouve vacante, ou si le montant du loyer n'est pas connu, la commission l'évalue. (...)" a) L'autorité intimée a expliqué que la précédente estimation fiscale (7'570'000 francs) a été déterminée sur la base du revenu

locatif de 1991 qui s'établissait à 568'000 francs et qu'elle a capitalisé à 7,5 %, ce principe d'évaluation ayant été appliqué pour l'ensemble des immeubles locatifs du district. Elle expose que lors de la nouvelle estimation fiscale, elle n'a pas jugé nécessaire de procéder à de savants calculs. Elle a à nouveau admis le nouveau revenu locatif théorique de 530'000 francs qu'elle a capitalisé au taux de 7,5 % s'agissant d'un immeuble construit récemment. Elle fait valoir que les appartements modernes devraient trouver des locataires relativement facilement, contrairement à des locaux usagés, raison pour laquelle elle n'a pas retenu de revenu locatif réel, l'immeuble devant par ailleurs être évalué dans son entier. De son côté, la recourante fait valoir que l'immeuble n'a jamais atteint en pratique les revenus locatifs espérés et que les loyers encaissés n'ont même pas cessé de baisser. Elle relève à cet égard que la disproportion de locataires étrangers serait " un facteur tout à fait négatif quant à la location des appartements vacants ". Elle se prévaut également du fait que l'encaissement des loyers pose de gros problèmes. Ainsi, sur un total de 28/29 locataires pour 40 appartements, quatre procédures de poursuite sont en cours et les montants impayés représentent une charge considérable. Dès lors, la recourante demande qu'il soit tenu compte du revenu locatif réel moyen brut des trois dernières années (à savoir 358'000 francs) et que ce montant soit capitalisé à 10,5 %, ce qui donne une valeur de rendement de 3'410'000 francs, représentant un rendement net avant déductions des charges financières d'environ 5 %.

b) En l'espèce, il est établi que le rendement locatif de l'immeuble en cause n'a jamais atteint ces dernières années un montant de l'ordre de 500'000 francs. Partant, on ne peut plus aujourd'hui se baser sur des projections de cet ordre. On doit admettre que l'immeuble n'a pas une pleine valeur de rendement, en tous cas pas celle optimale sur laquelle s'est fondée la commission. Continuer d'évaluer le rendement des appartements inoccupés, sur la base de l'art. 21 al. 3 REFI, conduirait en l'espèce à un résultat ne correspondant manifestement pas à la réalité. En effet, on ne voit pas comment on pourrait attribuer à des logements vacants une valeur locative alors qu'il est démontré que sur le marché, ils n'en ont pas. Cela étant, il faut admettre que faute de preneurs, des appartements sont inoccupés de longue date et qu'une telle situation, qui n'a rien de passager, a des répercussions sur l'état locatif. Le bilan de liquidation au 31 octobre 1999 fait état de loyers pour un montant de 294'368 fr., ce qui donne une valeur de rendement annuelle de 353'241 francs. Ce montant doit être retenu au titre de rendement normal de l'immeuble, au sens de l'art. 6 REFI, ce d'autant plus si l'on considère que ce résultat correspond assez exactement aux revenus réalisés les deux années précédentes, soit 365'718 fr. pour 1998 et 359'316 fr. pour 1997 (selon bilans aux 31 décembre de la S.I. Les Vergers d'Aigle SA). En résumé, le tribunal considère que la valeur de rendement doit en l'espèce être calculée d'après un rendement locatif de 353'241 francs.

c) Il faut ensuite examiner le taux de capitalisation. D'emblée, il faut constater qu'avec un taux de 7,5 %, la commission obtient une valeur de rendement de sept millions de francs qu'elle retient au titre d'estimation fiscale, ce qui contrevient à l'art. 2 al. 2 LEFI puisque la valeur vénale est en l'occurrence inférieure à ce montant. Le tribunal a jugé ensuite que la jurisprudence publiée in RDAF 1993, 380, consistant à déterminer la valeur de rendement d'un immeuble locatif en fonction du taux hypothécaire de référence en vigueur au moment de la détermination de l'état locatif, majoré de 2 points, n'était plus d'actualité (TA, arrêts EF 99/0002 du 7 mai 1999 et EF 99/0012 du 28 septembre 1999). Récemment, il a retenu un taux de capitalisation de 8,5% pour des logements à Echallens et à Bex (TA, arrêts EF 99/0012 précité et EF 99/0006 du 9 juin 2000). Il y a lieu de s'y tenir en l'espèce, s'agissant au surplus d'un immeuble situé dans la même région que dans l'affaire EF 99/0006 précitée. Le tribunal parvient ainsi à une valeur

de rendement de 4'156'000 francs. 6. Compte tenu d'une valeur vénale de 6'750'000 francs et d'une valeur de rendement de 4'156'000 francs, l'estimation fiscale de la parcelle 2771 s'élève à 5'453'000 francs, ce qui représente une différence de l'ordre de 22 % par rapport à l'estimation contestée (7'000'000 fr.), ce qui justifie la réforme de la décision attaquée dans ce sens. 7. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours. Un émolument réduit doit être mis à la charge de la recourante. Vu l'issue du pourvoi, la recourante qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel a droit à l'allocation de dépens réduits.

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