

VD_OMNI EF.2005.0001 vom 30. Mai 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-05-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2005.0001

FR: VD_OMNI EF.2005.0001 du 30 mai 2005

IT: VD_OMNI EF.2005.0001 del 30 maggio 2005

Regeste

CHRISTINET, KAISER/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Echallens | Le calcul de l'autorité intimée aboutit à retenir une estimation fiscale supérieure à la valeur vénale, alors même qu'aucun élément du dossier ne permet de retenir que la vente s'est faite à un prix inférieur à la valeur réelle. Admission du recours.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 30.05.2005 EF.2005.0001

CHRISTINET, KAISER/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Echallens | Le calcul de l'autorité intimée aboutit à retenir une estimation fiscale supérieure à la valeur vénale, alors même qu'aucun élément du dossier ne permet de retenir que la vente s'est faite à un prix inférieur à la valeur réelle. Admission du recours.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 30 mai 2005 Composition M. Etienne Poltier, président; M. Alain Maillard et M. Dino Venezia, assesseurs. M. Patrick Gigante, greffier. recourants 1. Jean-François CHRISTINET, à Ecublens/VD, 2. Erich KAISER, à La Conversion, représenté par Jean-François CHRISTINET, à Ecublens/VD, autorité intimée Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Echallens, à Echallens Objet Estimation fiscale des immeubles Recours Jean-François CHRISTINET et Erich KAISER c/ décision du 24 décembre 2004 de la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Echallens (estimation fiscale des parcelles 478 à 487 d'Assens) Vu les faits suivants A. La S.I. Antonin SA était propriétaire des parcelles nos 476 et 477 du cadastre communal d'Assens, sises route du Merelet 12 et 14. En 1994, elle y a fait construire deux bâtiments locatifs et a constitué une propriété par étages sur ces deux parcelles (feuilles nos 478 à 487 au registre foncier). A la suite de la construction de ces deux bâtiments, l'estimation fiscale globale a été portée à 3'080'000 francs. B. Par acte notarié Jean-François Wahlen et Etienne Rodieux du 2 juin 2003, Jean-François Christinet et Erich Kaiser ont acquis ces deux parcelles en copropriété au prix de 2'050'000 francs ; ce transfert a été inscrit au registre foncier le 11 suivant. Les acheteurs ont produit devant la Commission d'estimation fiscale du district d'Echallens (ci-après : CEFI) l'état locatif de ces deux bâtiments au 1^{er} juin 2003, soit 100'740 francs pour la parcelle n° 476 et 91'620 francs s'agissant de la parcelle n° 477. Par décision du 26 février 2004, la CEFI a ramené à 2'500'000 francs l'estimation globale de ces deux immeubles. Sur réclamation des nouveaux propriétaires, elle a encore ramené, par décision du 24 décembre 2004, à 2'300'000 francs cette estimation, avec effet rétroactif au 31 décembre 2003. C. La faillite de la S.I. Antonin SA a été prononcée le 15 juillet 2004 ; suspendue pour défaut d'actifs, cette faillite a été clôturée le 30 août 2004. La raison sociale a été radiée du registre du commerce le 3 janvier 2005. D. Jean-François Christinet et Erich Kaiser se sont pourvus, par la plume du premier nommé, auprès du Tribunal administratif contre cette dernière décision, en concluant à son

annulation. La CEFI s'est déterminée à son tour, sans toutefois prendre de conclusions. D'après l'invitation du magistrat instructeur, Jean-François Christinet a produit une copie de l'acte de vente ; il a en outre indiqué que ni lui ni Erich Kaiser n'avaient un lien quelconque avec la S.I. Antonin SA. Considérant en droit 1. a) La loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (ci-après : 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 limité au contrôle de la légalité en matière d'estimation fiscale (art. 36 lit. a LJPA). b) Selon l'art. 20 LEFI, la commission de district 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 mutations, 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. Cette disposition habilitait donc la commission intimée à rendre une nouvelle décision relative aux parcelles nos 476 et 477 d'Assens du fait du transfert intervenu entre la SI Antonin SA et les recourants en 2003. En l'occurrence, elle a ramené de 3'050'000 francs à 2'300'000 francs l'estimation fiscale de l'objet. 2 L'art. 2 al. 1 LEFI dispose que l'estimation fiscale est faite par bien-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale. L'alinéa 2 précise toutefois que la valeur fiscale ne pourra être supérieure à la valeur vénale. Ce régime n'apparaît pas contraire à l'art. 14 al. 1 LHID, à teneur duquel : « La fortune est estimée à la valeur vénale. Toutefois, la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée » (v. à ce propos ATF 128 I 240 consid. 3). a) Aux termes de l'art. 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). 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'immeuble, la nécessité d'amortissement, les risques de placement sur ces immeubles (al. 2). 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. 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 (al. 3). b) L'art. 9 REFI réserve cependant l'hypothèse dans laquelle les ventes ont lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence de conditions particulières (vente entre parents, vente juridique dont l'acquéreur a qualité de créancier, expropriation, achat extraordinaire dans des buts de spéculation, etc.), auquel cas ces transactions ne sont dans la règle pas prises en considération. Dans un arrêt relativement ancien (EF 1993.0035 du 4 octobre 1994), le tribunal a considéré que la commission de district était fondée, si elle constatait sans procéder à d'amples investigations que le prix convenu était inférieur à la valeur marchande de l'immeuble, à s'écarter de ce critère pour se fonder sur d'autres indications de nature essentiellement comparative. Il a jugé ainsi que la commission était autorisée à s'écarter du prix de vente convenu lorsqu'à l'issue de ses calculs elle parvenait à une différence supérieure à 20 % entre le prix de vente et la valeur vénale calculée. Cette jurisprudence a été confirmée dans des arrêts plus récents où les écarts étaient de l'ordre de 25 % entre le prix d'adjudication de l'immeuble aux enchères publiques et la valeur vénale calculée par la

commission (cf. arrêts EF 2004.0001 du 20 octobre 2004 ; EF 1999.0002 du 7 mai 1999 ; EF 1997.0007 du 14 juillet 1997 ; EF 1998.0006 du 17 juin 1998 ; voir également EF 1998.0009 du 10 août 1998, affaire dans laquelle le tribunal s'est écarté du prix d'acquisition pour le motif que la valeur de liquidation après faillite du vendeur avait été fixée sans l'accord de ce dernier, partant en l'absence de négociations). 3. a) Dans le cas d'espèce, l'autorité intimée n'a pas évoqué l'art. 9 REFI, bien que la vente ait été conclue avant la faillite de la société venderesse (laquelle est, certes, survenue plus d'une année après la signature de l'acte). Cela étant, aucun élément du dossier ne permet de retenir que la vente aux recourants s'est faite à un prix inférieur à la valeur réelle cumulée des deux immeubles, ce d'autant plus que ceux-ci ont affirmé n'avoir aucun lien avec la S.I. Antonin SA. Il n'y a donc pas lieu de s'écarter du montant de 2'050'000 francs, dès lors que celui-ci est donc censé représenter la valeur marchande des deux immeubles. b) Le calcul auquel à procédé l'autorité intimée pour retenir l'estimation querellée s'inspire de l'art. 2 al. 1 LEFI, dès lors que ce montant est issu de la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur vénale. On relève tout d'abord que ce calcul prête le flanc à la critique en ce que la valeur vénale retenue a été majorée des frais d'achat. Or, si les frais d'achat peuvent être invoqués à titre d'impenses en déduction du gain immobilier réalisé pour définir l'assiette de l'impôt dû (art. 70 LI), il est douteux en revanche qu'ils puissent entrer en considération dans la détermination de l'estimation fiscale. L'autorité intimée a en outre - et surtout - perdu de vue que son calcul aboutissait à retenir un montant supérieur à la valeur vénale des deux immeubles. La règle contenue à l'alinéa 2 de la disposition précitée commandait en pareille circonstance de s'en tenir au montant de 2'050'000 francs. c) A cela s'ajoute que l'autorité intimée, sans s'en expliquer, a arrêté l'estimation querellée avec effet au 31 décembre 2003, lors même que la vente a eu lieu le 11 juin 2003. Suivant la jurisprudence de la Commission cantonale de recours en matière d'impôts (ci-après CCRI), rendue il est vrai à propos de l'art. 19 al. 4 LIC, et confirmée par le tribunal de céans, cette disposition ne signifie pas nécessairement que la décision arrêtant l'estimation fiscale déterminante doit être entrée en force au 1er janvier de l'année en cours; il faut et il suffit que cette estimation corresponde, même si elle est arrêtée ultérieurement, à la valeur effective de l'immeuble à cette date (v. CCRI, arrêt du 12 janvier 1970 en la cause S. ; TA arrêts FI 1998.0030 du 4 décembre 1998 ; FI 1995.0115 du 29 novembre 1996 ; FI 1993.0108 du 15 décembre 1994). Rien n'empêche, en effet, une décision de nature fiscale de déployer ses effets sur toute une période fiscale, alors même qu'elle aurait été prise et notifiée à une date postérieure au début de cette période: dans ce cas, on ne saurait parler, sinon de manière impropre, d'effet rétroactif (v. TA, arrêt FI 1993.0006 du 6 décembre 1994). Ainsi par exemple, les estimations fiscales de la même étape d'une révision générale entrent toutes en vigueur simultanément, même si elles ont été prononcées - en première instance ou sur recours - ultérieurement; d'autre part, lorsqu'un transfert par donation donne lieu à une mise à jour, la nouvelle estimation fiscale peut fort bien « rétroagir » (v. TA, arrêt EF 1990.0009 du 27 septembre 1991); de même, les dates déterminantes d'une mise à jour sont celle de la vente en cas de transfert et celle du décès en cas de succession (v. TA, arrêt EF 1991.0010 du 5 janvier 1993). Enfin, le Tribunal administratif a retenu que la décision arrêtant une nouvelle estimation fiscale, à la suite d'une demande du contribuable, pouvait fort bien être déterminante au 1er janvier d'une année fiscale donnée, quand bien même elle était rendue ultérieurement seulement (en l'occurrence, la demande de nouvelle estimation était antérieure au 1er janvier de l'année déterminante : arrêt FI 1995.0115, déjà cité; v. en outre un cas similaire, EF 1995.0062 du 7 août 1996, relatif également à une demande de révision

du propriétaire de l'immeuble, ensuite d'un déclassement de ce dernier). Il résulte de l'exposé qui précède que les valeurs auxquelles la loi se réfère pour déterminer l'estimation fiscale doivent être fixées à la date déterminante pour la mise à jour ou la révision à entreprendre. En l'occurrence, la date décisive est celle du transfert aux recourants, soit le 11 juin 2003 ; c'est donc à cette date que devait « rétroagir » la nouvelle estimation fiscale.

4. Les considérants qui précèdent conduisent par conséquent le tribunal à admettre le recours et à annuler la décision attaquée ; le dossier est renvoyé à l'autorité intimée pour nouvelle décision conformément au considérant qui précède. Au surplus, le présent arrêt sera rendu sans frais. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis. II. La décision du 24 décembre 2004 de la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Echallens est annulée, le dossier lui étant renvoyé pour nouvelle décision, conformément aux considérants 3b), c) et 4 du présent arrêt. III. Il n'est pas perçu d'émolument judiciaire. Lausanne, le 30 mai 2005 Le

président:

Le greffier : Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint En tant qu'il a trait à l'application de l'art. 14 LHID, le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours dès sa notification, d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral. Le recours s'exerce conformément aux art. 103 ss de la loi fédérale d'organisation judiciaire (RS 173.110)

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