

VD_OMNI EF.2005.0005 vom 9. Januar 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-01-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2005.0005

FR: VD_OMNI EF.2005.0005 du 9 janvier 2007

IT: VD_OMNI EF.2005.0005 del 9 gennaio 2007

Regeste

GIOBELLINA/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne | La méthode de calcul utilisée par la Commission d'estimation afin de définir la valeur fiscale d'une parcelle grevée d'un droit de superficie, soit la capitalisation à 5% de la valeur de rendement du droit de superficie, n'est pas conforme à l'art. 2 LEFI et à l'art. 8 al. 2 REFI, dans la mesure où il est possible d'établir la valeur vénale des parcelles par comparaison avec d'autres parcelles sises dans la région. Une telle manière de procéder est arbitraire. Recours admis, décision annulée et dossier retourné à l'autorité intimée pour nouvelle décision.

Erwägungen

E. 1

a) Déposé dans le délai de trente jours prescrit par l'art. 15 al. 2 nouveau de la loi vaudoise sur l'estimation fiscale des immeubles du 18 novembre 1935 (RSV 9.2 A; ci-après LEFI), modifiée le 4 juillet 2000 et entrée en vigueur le 1er janvier 2001 (ROLV 2000, p. 328; cf. également BGC juin 2000, p.1874), le recours est intervenu en temps utile. Il est au surplus recevable à la forme. En tant que propriétaires des parcelles litigieuses et destinataires de la décision querellée, les recourants ont qualité pour recourir au sens de l'art. 37 LJPA. b) L'art. 36 litt. a LJPA prévoit que les recourant peuvent 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 litt. c LJPA). La LEFI ne comportant 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. Le tribunal renonce ainsi à corriger l'estimation fiscale lorsque la différence entre la valeur contestée et celle à laquelle il aboutit est inférieure à 5%, marge en deçà de laquelle il considère qu'il n'y a pas d'abus du pouvoir d'appréciation (cf. notamment arrêts TA EF.1998.0006 du 17 juin 1998; EF.1994.0083 du 28 février 1995; EF.1993.0029 du 8 septembre 1993; EF 1992.0039 du 1er juillet 1993).

E. 2

Conformément à l'art. 20 LEFI, à partir de la mise en vigueur dudit 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 notamment augmenté ou diminué. En l'occurrence, les motifs pour lesquels la Commission d'estimation a procédé à de nouvelles estimations des parcelles des recourants ne sont pas clairs. La décision du 4 février 2003 mentionne en effet comme justification ce qui suit: "Ensuite de taxe 2002 des redevances sur DDP des

parcelles 429, 1870 et 2002 de COOP IMMOBILIER AG, notre commission a procédé à une nouvelle estimation des immeubles". Les recourants ne contestent toutefois pas le principe d'une nouvelle estimation fiscale, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner si c'est à juste titre qu'une nouvelle taxation a été effectuée.

E. 3

Aux termes 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 peut pas 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 et des charges annuelles et périodiques (al. 3). La valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci (al. 4).

E. 4

a) Selon l'art. 8 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (ci-après: 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 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). b) En l'occurrence, les immeubles des recourants sont grevés d'un droit de superficie, inscrit au registre foncier sous forme d'un droit distinct et permanent. Dans ces conditions, la valeur du sol est estimée séparément au chapitre du propriétaire de la parcelle grevée. Les droits de superficie font l'objet d'une estimation fiscale dans laquelle, seuls les bâtiments sont considérés (EF 1994/0021 du 8 mars 1995, EF 2001/0002 du 28 juin 2001 et EF 2005/0003 du 15 août 2006). S'agissant également de la question des droits de superficie, le Tribunal de céans a considéré que dans la mesure où les parties avaient prévu une indemnité de retour correspondant à la valeur vénale des bâtiments à l'échéance du droit, on devait admettre que cette valeur ne subissait pas d'autres diminutions que celle résultant de la vétusté et que, à cet égard, la valeur vénale d'un bâtiment qui est régie en vertu d'un droit de superficie ne se distinguait pas de celle d'une construction appartenant notamment au propriétaire du fond (arrêt TA EF 1995/0009 du 29 mai 1995 et EF 2001/0002 du 28 juin 2001). En l'occurrence, l'autorité intimée ne s'est fondée que sur la valeur de rendement des parcelles des recourants, qu'elle a capitalisé un taux de 5%, pour définir leur valeur fiscale. Elle a ainsi fait application de l'art. 8 al. 2 REFI et des instructions pour les commissions de district d'estimation fiscale des immeubles établies à l'occasion de la révision générale de 1992 (ci-après instruction) dont on extrait ce qui suit: "III. Cas particulier 1. Droits distincts et permanents (DDP) Toutes les parcelles doivent être estimées selon des critères analogues pour respecter le principe de l'égalité de traitement, qu'elles soient soumises à un droit de superficie ou non. Les règles en matière d'estimation fiscale s'appliquent par analogie au DDP considérés par la loi comme des immeubles (art. 1 ALEF; recours Conforama 1982). S'agissant d'un DDP, la valeur du sol est estimée séparément au chapitre du propriétaire de la parcelle grevée. Les droits de superficie font l'objet d'une estimation fiscale dans lesquels seuls les bâtiments sont considérés. Pour déterminer la valeur du terrain, on pourra se fonder sur la redevance annuelle versée par le superficiaire capitalisée à un taux de 5 à 6% selon le cas." La méthode préconisée par les instructions correspond à celle de l'art. 8 al. 2 REFI et doit être comprise comme étant applicable à défaut d'indication relative au prix

d'achat ou à des éléments de comparaison.

E. 5

a) Les recourants invoquent le fait que c'est à tort que l'autorité intimé a fait application de cette disposition dans la mesure où des éléments de comparaisons existent et doivent permettre à la commission d'estimation de déterminer la valeur vénale des parcelles dont l'estimation fait l'objet du présent recours. Dans ses déterminations, l'autorité intimée cite des exemples de vente de parcelles similaires dans la région : - la parcelle 783 qui est estimée à une valeur fiscale de 118.40 fr par mètre carré; la commission précisant que cette valeur ne correspond plus à la valeur du terrain et qu'une révision devrait intervenir, - la parcelle 2223 qui a été par la suite parcellisée, mais dont la valeur est de 288 fr. ou 290 fr. le mètre carré, suivant la surface prise en compte (avant ou après parcellisation), - une parcelle dont la référence n'est pas citée, mais qui se serait vendue à un prix correspondant à 549 fr. par mètre carré. b) Les éléments pris en compte par l'autorité intimée peuvent être résumés dans le tableau suivant :

No de la parcelle	redevance	Surface en m2	Rendement par m2	Capitalisation à 5%
758	126'842.00	7147	17.75	2'536'840.00
779	425'621.00	23982	17.75	8'512'420.00
780	308'010.00	4241	72.63	6'160'200.00
781	256'675.00	5044	50.89	5'133'500.00

Sur la base de ces éléments, si le calcul de la valeur fiscale avait été effectué en opérant une moyenne entre la valeur vénale et la valeur de rendement, la valeur vénale des parcelles aurait été la suivante : redevance Capitalisée à 8 % Valeur fiscale retenue par la commission valeur vénale supputée valeur vénale supputée par m2 Valeur fiscale retenue selon CEF par m2

758	126'842.00	1'585'525.00	2'536'840.00	3'488'155.00	488.06	354.95
779	425'621.00	5'320'262.50	8'512'420.00	11'704'577.50	488.06	354.95
780	308'010.00	3'850'125.00	6'160'200.00	8'470'275.00	1997.24	1452.53
781	256'675.00	3'208'437.50	5'133'500.00	7'058'562.50	1399.40	1017.74

Compte tenu des éléments relevés par l'autorité intimée dans ses déterminations, il apparaît clairement que l'on ne se trouve pas dans une situation dans laquelle de l'art. 8 al. 2 REFI, dont on peut par ailleurs se demander si cette disposition repose sur une base légale suffisante, peut trouver application. En effet, l'autorité intimée a pu citer des exemples de parcelles qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété dans la région et elle ne soutient d'ailleurs pas qu'une estimation de la valeur vénale n'est pas possible en raison de l'absence d'éléments de comparaison, notamment. Par ailleurs, le tableau ci-dessus démontre que le résultat auquel arrive l'autorité intimée apparaît arbitraire en ce qui concerne les parcelles no 780 et 781 à tout le moins. En prenant pour base la valeur fiscale retenue par l'autorité intimée et en l'utilisant pour faire une moyenne avec la valeur de rendement capitalisée à 8 % (art. 7 al. 1 REFI), on obtiendrait une valeur vénale de 8'470'275 fr. pour la parcelle no 780 et de 7'058'562 fr. pour la parcelle no 781, soit un prix au mètre carré de 1997 fr. pour la parcelle no 780 et de 1399 fr. pour la parcelle no 781. De telles valeurs sont 3 à 4 fois plus élevées que la valeur vénale la plus haute des exemples cités par l'autorité intimée. Celle-ci n'invoque par ailleurs aucune raison justifiant une telle différence. En définitive, le résultat auquel arrive l'autorité intimée, fondé sur un calcul mathématique qui ne tient pas compte des caractéristiques des parcelles estimées, en particulier de leur valeur vénale, et apparaît arbitraire. Il est par ailleurs contraire à la lettre de la loi qui prévoit que la valeur fiscale soit calculée en opérant une moyenne entre la valeur vénale et la valeur de rendement (art. 2 al. 1 LEFI). La décision entreprise doit dès lors être annulée et le dossier retourné à l'autorité intimée afin qu'elle rende une nouvelle décision, en effectuant un calcul de la valeur fiscale fondé sur une moyenne entre la valeur vénale et la valeur de rendement.

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent à l'annulation de la décision entreprise. Le présent arrêt peut dès lors être rendu sans frais, l'avance de frais effectuée étant restituée aux recourants. Ceux-ci, qui obtiennent gain de cause avec l'aide d'un homme de loi ont droit à des dépens.

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