

VD_OMNI EF.2007.0003 vom 28. August 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-08-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2007.0003

FR: VD_OMNI EF.2007.0003 du 28 août 2007

IT: VD_OMNI EF.2007.0003 del 28 agosto 2007

Regeste

PASCHE/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Aubonne | Confirmation de l'estimation fiscale revue à la baisse par la CEFI, la valeur de rendement de l'immeuble étant égale à la valeur vénale et le recourant ne produisant aucun élément propre à démontrer que cette réduction aurait dû être plus importante encore.

Erwägungen

E. 1

La loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (ci-après : LEFI ; RSV 642.21) 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 ainsi limité au contrôle de la légalité de la décision attaquée (art. 36 let. a LJPA).

E. 2

a) La commission de district procède périodiquement à la mise à jour des estimations, afin 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 (art. 20 LEFI). En outre, tout propriétaire peut demander la révision de l'estimation de son immeuble, s'il rend vraisemblable que la valeur fiscale de celui-ci s'écarte de l'estimation portée au registre (art. 23 al. 1 LEFI). Cette révision s'apparente dans une très large mesure à la mise à jour de l'art. 20 LEFI (v. arrêt EF.1995.0065 du 24 avril 1996 ; EF.1993.0024 du 30 août 1994 ;v. en outre RDAF 1991, 324). b) En l'espèce, le recourant a requis la révision de l'estimation et la CEFI a estimé réunies les conditions lui permettant de revoir l'estimation en vigueur depuis 1992 ; il n'y a donc pas lieu de revenir sur cette question.

E. 3

L'art. 14 al. 1 de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (ci-après: LHID ; RS 642.14) prévoit que la fortune est estimée à la valeur vénale; toutefois, la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée. Cette disposition ne concerne que l'harmonisation des impôts entre les cantons. Elle fait, en effet, partie du chapitre 4 relatif à l'impôt sur la fortune et ne touche donc pas - en l'absence d'impôt fédéral direct sur la fortune - l'harmonisation verticale, soit celle entre les impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes. Les cantons ont, à cet égard, une certaine liberté d'appréciation, dans les limites toutefois des principes constitutionnels (ATF 2C_38/2007 du 9 juillet 2007, consid. 5.2 ; ATF 128 I 240 consid. 3.1.1 p. 248). a) Aux termes de l'art. 2 LEFI, l'estimation fiscale est faite par bien-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). Ce régime ne heurte pas l'art. 14 al. 1 LHID (ATF 128 I 240, consid. 3, p. 248/249). 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 (art. 2 al. 3 LEFI). La capitalisation du rendement s'opère sur la base du 5 à 6 % du rendement net ou, dans la règle, du 6 à 9 % du rendement brut selon le genre d'immeuble (art. 7 al. 1 du Règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles ; ci-après: REFI ; RSV 642.21.1). Pour les immeubles locatifs, l'art. 21 REFI dispose que 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 (al. 1) ; pour le revenu brut, la justification du taux employé sera établie en partant du taux de 5 % prévu à l'article 7 REFI, auquel seront ajoutés en pour-cent les frais généraux et les frais d'entretien, ce revenu variant dans la règle de 6 à 9 % (al. 2). La valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci (art. 2 al. 4 LEFI). Selon l'art. 8 REFI, il convient à ce propos de prendre en compte l'offre et la demande, en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble (al. 1) ; à 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) ; 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). L'art. 9 REFI réserve l'hypothèse des ventes conclues dans des circonstances extraordinaires 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. La commission de district est autorisée, si elle constate sans procéder à d'amples investigations que le prix convenu est 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 (arrêt EF.1993.0035 du 4 octobre 1994). En l'occurrence, a été admis le fait de s'écarter du prix de vente convenu lorsqu'à l'issue de ses calculs, la commission d'estimation a conclu à une différence supérieure à 20% entre le prix de vente et la valeur vénale calculée (pour des cas où des écarts de 25% ont été constatés entre le prix d'adjudication de l'immeuble aux enchères publiques et la valeur vénale calculée par la commission, cf. 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 arrêt EF.1998.0009 du 10 août 1998, dans lequel 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). b) La décision attaquée a partiellement admis la demande en révision, en ce sens que seule la valeur de rendement des dépôts a été ramenée à 60 francs le mètre carré ; en revanche, les valeurs de rendement des deux ateliers de production, à l'étage et au rez, ont été maintenues à 150, respectivement à 100 francs le mètre carré. Pour justifier cette distinction, l'autorité intimée a pris en considération les deux ateliers de production, estimant qu'il s'agissait de locaux chauffés et facilement accessibles. Pour des ateliers et dépôts fermés hors localité, elle a retenu, selon les prix usuellement pratiqués, une fourchette allant de 60 à 150 francs le m². Elle a retenu le montant maximal de cette fourchette pour les locaux du premier étage, eu égard au bon

équipement dont ils sont dotés. L'équipement moins sophistiqué des locaux du rez justifierait en revanche une moins-value de 50 francs le m². Pour les locaux restants, soit 105 m² de dépôt, l'autorité intimée a retenu le montant minimal de la fourchette, ces espaces étant ni chauffés, ni aménagés ; elle n'a en revanche pas pris en considération dans son calcul les combles, soit une surface d'environ 150 m², non isolée, non accessible aux véhicules et servant uniquement de local de rangement. L'autorité intimée retient dès lors un rendement global de 89'300 francs, montant capitalisé à 8% pour obtenir une valeur de rendement de 1'116'000 francs. Pour contester ces calculs, le recourant se contente d'explications pour le moins sommaires. Il explique avoir transformé sa raison individuelle en société anonyme à la fin de l'année 2006. Or, le loyer exigé de cette société anonyme sera, selon lui, certainement inférieur au montant de 66'300 francs dont il est question dans la demande en révision de l'estimation fiscale. On observe pourtant que le recourant n'a produit aucun contrat de bail à l'appui de ses explications. A cela s'ajoute que le loyer dont il se prévaut doit être apprécié avec force retenue, s'agissant de relations contractuelles conclues non pas entre tiers mais entre une société et son actionnaire unique. c) Questions aux assesseurs ; une vision locale paraît-elle dans ces conditions nécessaire ? De ce qui précède, il ressort que le calcul opéré par l'autorité intimée doit être confirmé, ce d'autant plus que la valeur vénale retenue ici est équivalente à la valeur de rendement, ce qui favorise d'autant le recourant.

E. 4

Les considérants qui précèdent conduisent par conséquent le Tribunal à rejeter le recours et à confirmer la décision attaquée. Vu l'issue du recours, les frais seront mis à la charge du recourant et l'allocation de dépens n'entre pas en ligne de compte.

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