

# **VD\_OMNI EF.2008.0002 vom 25. Januar 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-01-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.2008.0002](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2008.0002)

FR: VD\_OMNI EF.2008.0002 du 25 janvier 2010

IT: VD\_OMNI EF.2008.0002 del 25 gennaio 2010

## **Regeste**

X. \_\_\_\_\_ /Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Morges |  
L'autorité de taxation peut s'écarter du prix fixé dans l'acte de transfert lorsqu'elle fixe l'estimation fiscale si la vente a eu lieu dans des circonstances exceptionnelles et lorsque le prix a été fixé sous l'influence de conditions particulières. En l'espèce, cession entre deux fondations de prévoyance d'un parc immobilier estimé à plus de 400 millions de francs. Dans ces conditions, la valeur de cession d'un immeuble représentant moins de un pour-cent du montant total de la transaction ne saurait avoir la même valeur probante que dans le cas d'une vente de gré à gré. Recours rejeté (recours au TF pendant).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Conformément à l'art. 20 de la loi du 1<sup>er</sup> janvier 1937 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; RSV 642.21), à partir de la mise en vigueur de ladite 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 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 notamment augmenté ou diminué. Dans le cas présent, la parcelle litigieuse a été cédée à la recourante selon un contrat de cession du 24 mai 2006. Cette mutation justifiait dès lors la mise à jour de son estimation fiscale. On précisera d'emblée que les valeurs auxquelles la loi se réfère pour déterminer l'estimation fiscale (valeur de rendement, valeur vénale, taux de capitalisation, éléments déterminants du marché immobilier) devront être fixées à la date déterminante pour la mise à jour à entreprendre. En l'occurrence, la date décisive est celle de la conclusion de la vente, soit le 24 mai 2006, et non pas la date à laquelle l'autorité intimée a statué. En effet, la mise à jour intervient à la suite de faits déterminés et postule par conséquent une estimation à une date donnée, soit celle de la vente dans le cas présent. Elle a pour but de cerner de plus près, à une date donnée, la valeur cadastrale d'un immeuble dont on présume qu'elle a notablement varié par rapport à l'estimation portée au registre (v. dans ce sens arrêt TA EF.1998.0006 du 17 juin 1998 plus les réf. cit.).

### **E. 2**

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)." En l'espèce, la contestation porte aussi bien sur la

valeur vénale.

### E. 3

a) Selon l'art. 8 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI; RSV 642.21.1), "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)". Pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble à la suite d'une vente, l'autorité peut, en l'absence de circonstances particulières réservées à l'art. 9 RLEFI, présumer que celle-ci correspond au prix convenu entre les parties. Il paraît au demeurant normal d'admettre que la fortune de l'acquéreur n'a pas varié en raison de cette opération immobilière, l'immeuble remplaçant les montants versés dans la composition de ce patrimoine; dès lors, la prise en considération du prix de vente dans la détermination de la valeur vénale est d'autant moins critiquable que celle-ci n'est pas le seul élément entrant dans le calcul de l'estimation fiscale et que cette dernière a généralement été arrêtée à un chiffre inférieur au prix précité du fait de la prise en considération de la valeur de rendement (arrêt TA EF.1994.0017 du 6 juin 1994 déjà cité). Selon l'art. 9 RLEFI, "Les ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence des conditions particulières (vente entre parents, vente juridique dont l'acquéreur a qualité de créancier, expropriation, achats extraordinaires dans des buts de spéculation, etc.) ne sont dans la règle pas prises en considération." En l'espèce l'autorité intimée soutient que la vente a eu lieu dans des circonstances extraordinaires au sens de cette disposition. b) Selon la jurisprudence, par "ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires", il faut entendre les ventes dont le prix est manifestement trop bas, mais également celles dont le prix est nettement trop élevé (CCEF du 3 juin 1969, cité dans l'arrêt du TA EF.1994.0017 du 6 juin 1994). On relèvera ici qu'il paraît logique de cerner au plus près la valeur marchande de l'immeuble, l'estimation fiscale constituant une procédure incidente par rapport à la taxation de fortune des intéressés. Les autorités d'estimation n'ont donc pas à s'en tenir au prix d'achat indiqué lorsque celui-ci ne correspond pas à la valeur du marché. Mis à part les hypothèses visées par l'art. 9 RLEFI, de tels cas peuvent également se produire en présence de vente entre amis (cf. arrêt TA EF.1993.0035 du 4 octobre 1994). Ainsi, la commission est-elle fondée, si elle constate, sans procéder à d'amples investigations, que le prix convenu est inférieur à la valeur marchande de l'immeuble, soit que la loi du marché a été manifestement entravée par une circonstance extraordinaire (comme par exemple l'obligation du vendeur de vendre à tout prix lors d'une vente aux enchères où l'acquéreur se voit adjuger l'immeuble à un prix à l'évidence inférieur à la valeur objective arrêtée par l'expert), à abandonner ce critère pour se fonder sur d'autres indications de nature essentiellement comparative. L'art. 8 al. 2 RLEFI mentionne d'ailleurs expressément, outre le prix d'achat, des éléments de comparaison (cf. arrêt susmentionné). Il a ainsi été jugé 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 plusieurs arrêts où les écarts étaient de l'ordre de 24 et 25 % entre le prix d'adjudication de l'immeuble aux enchères publiques et la valeur vénale calculée par la commission (cf. arrêts TA EF.1997.0007 du 14 juillet 1997; EF.1998.0006 du 17 juin 1998 et EF.1999.0002 du 7 mai

1999; voir également arrêt TA 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 du vendeur, partant en l'absence de négociations). Lorsque le prix convenu paraît inférieur à la valeur réelle du bien aliéné, en raison précisément des circonstances particulières dans lesquelles s'est déroulée la transaction, l'autorité fiscale a la faculté de renverser la présomption instituée par l'art. 6 al. 2 LMSD (art. 6 al. 5 LMSD; cf. par exemple, arrêts FI.1994.0115 précité, montant revu à la hausse; FI.1995.0075 du 10 janvier 1996, publié in RDAF 1996, p. 91 et ss, not. 97-98, montant revu à la baisse; cf. en outre, FI.1997.0060 du 17 novembre 1997 et FI.1992.0005 du 30 mars 1993). L'art. 6 al. 5 LMSD, s'il permet à l'autorité de taxation de s'écarter du prix stipulé dans l'acte de transfert et institue une procédure analogue à la taxation d'office (BGC printemps 1963, p. 1040), doit, en tant qu'il constitue une exception par rapport au système de taxation sur la base du prix convenu entre les parties, être appliqué de manière restrictive. L'autorité fiscale ne saurait de façon générale être habilitée à corriger le prix de chaque transaction du même type. Elle doit au contraire apporter la preuve, d'une part, que le transfert générant le droit de mutation est la résultante d'une opération qui ne s'est pas déroulée dans un marché libre, et d'autre part, que ces circonstances ont eu pour conséquences que l'immeuble a été aliéné à un prix ne correspondant pas à sa valeur réelle. Ainsi, l'autorité fiscale ne prendra en compte la valeur vénale de l'immeuble transféré au lieu du prix convenu que s'il s'impose à elle que le prix ne correspond manifestement pas à la valeur réelle de l'immeuble (cf. jurisprudence zurichoise citée par Thomas, op. cit., p. 221, note 3, in fine; l'autorité de céans va dans le même sens: cf. arrêt FI.1992.0005 déjà cité, FI.1995.0120 du 5 mars 1996; cf. encore la jurisprudence rendue en application de l'art. 9 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles qui applique des critères analogues: cf. notamment arrêts EF.1999.0011 du 18 octobre 1999; EF.1999.0002 du 7 mai 1999; EF.1998.0008 du 10 août 1998; FI.1993.0035 du 4 octobre 1994). S'il est démontré par l'autorité fiscale que la valeur vénale ainsi arrêtée s'écarte du prix d'acquisition convenu, ce montant servira à déterminer l'assiette du droit de mutation. Lorsqu'elle invoque un élément susceptible de renverser la présomption consacrée par l'art.

## **E. 6**

al. 2 LMSD, l'autorité fiscale doit supporter le fardeau de la preuve; le contribuable doit en revanche rendre vraisemblable qu'il n'existe aucune relation particulière entre les parties au contrat et que le libre marché a fonctionné (arrêt FI.1998.0034 du 3 mai 2000 consid. 2; arrêt du Tribunal administratif fribourgeois du 28 mai 1999, in RFJ 1999, p. 155, cons. 2d). c) En l'espèce, le transfert immobilier trouve sa source dans un contrat de cession passé le 24 mai 2006, qui portait notamment sur plusieurs immeubles sis dans toute la Suisse, pour un montant total estimé par la société PricewaterhouseCoopers AG à 409'554'300 francs. L'immeuble en cause ne constituait ainsi qu'un bien parmi de nombreux autres dans le cadre de la transaction, et ne pesait que d'un poids relatif dans ce cadre, dès lors que sa valeur, arrêtée entre parties, ne représentait que moins de un pourcent de la valeur totale des biens cédés. Il est patent que, dans une telle configuration, le prix de vente arrêté par les parties au contrat ne saurait avoir la même valeur probante, au stade de la fixation de l'estimation fiscale, que dans le cas d'une vente unique de gré à gré. A cela il convient d'ajouter que, comme le souligne l'autorité intimée, la situation du marché immobilier n'a guère varié entre 1996 et 2006 s'agissant du bien en cause. Au surplus, hormis les expertises précitées, qui, il convient de le rappeler, ont été mises en œuvre dans le cadre d'une vente de grande ampleur, la recourante ne fait valoir aucun argument permettant de

justifier une aussi drastique perte de valeur. Enfin, la transaction est intervenue dans le cadre d'un transfert de patrimoine entre institutions de prévoyance, ce qui relativise la portée des valeurs retenues dans les expertises. Ainsi, l'autorité intimée était fondée à faire application de l'article 9 RLEFI et de ne pas tenir compte du prix convenu. Pour le surplus, la recourante ne met pas en cause les autres éléments du calcul. 4. Dans ses déterminations du 20 mai 2008, l'autorité intimée a admis que la valeur de rendement soit capitalisée sur la base d'un taux de 8%, et l'estimation fiscale ramenée à 7'656'000 francs. Il y a lieu de se rallier à cette solution, pour les motifs évoqués par la Commission. 5. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission très partielle du recours. La recourante, qui succombe dans une très large mesure, supportera les frais de justice.

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