

VD_OMNI EF.2008.0004 vom 31. Juli 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-07-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2008.0004

FR: VD_OMNI EF.2008.0004 du 31 juillet 2008

IT: VD_OMNI EF.2008.0004 del 31 luglio 2008

Regeste

X. _____ c/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Morges | La valeur vénale d'un immeuble correspond à sa valeur marchande. On peut dès lors prendre comme valeur de référence le prix d'achat d'un immeuble récemment acquis. Il n'est cependant pas possible de fixer la valeur de rendement d'un immeuble au moyen d'une méthode qui se base sur le pourcentage de la valeur vénale de l'objet à estimer. Le rendement d'un immeuble habité par ses propriétaires doit correspondre au loyer normal d'un objet comparable dans la région. Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours prévu par l'art. 15 al. 2 LEFI, le recours est intervenu en temps utile. Il est au surplus recevable en la forme.

E. 2

L'art. 36 let. a de la loi vaudoise du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA; RSV 173.36) prévoit que le recourant peut 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 let. 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 de la Cour de droit administratif et public est par conséquent limité au contrôle de la légalité de la décision attaquée. Selon sa jurisprudence, le tribunal renonce à corriger l'estimation fiscale lorsque 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 abus du pouvoir d'appréciation (voir Tribunal administratif, arrêts EF.1998.0006 du 17 juin 1998; EF.1996.0044 du 24 septembre 1996; EF.1993.0029 du 8 septembre 1993; EF.1992.0039 du 1^{er} juillet 1993). Conformément à l'art. 20 de la loi sur l'estimation fiscale des immeubles du 18 novembre 1935 (RSV 642.21 ; LEFI), la commission d'estimation du 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. En l'espèce, la parcelle litigieuse a fait l'objet d'une vente le 4 octobre 2006. La commission était donc fondée à revoir l'estimation fiscale de l'immeuble. Reste à savoir si l'estimation fiscale fixée à fr. 904'000.- est conforme à la loi.

E. 3

Selon 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. Conformément à l'art. 8 du règlement sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI ; RSV 642.21.1), la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, en tenant compte de l'offre et la demande. C'est donc à juste titre que la commission d'estimation a pris comme valeur de référence, pour la valeur vénale de l'immeuble, le prix payé par les recourants dans le récent achat du 4 octobre 2006. L'argument des recourants selon lequel le prix payé serait excessif n'est pas fondé. Quant à la valeur de rendement, l'art. 5 REFI prévoit que 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. Dans le calcul du rendement, les jouissances réservées aux propriétaires pour leurs besoins personnels sont estimées d'après l'usage ordinaire. Les intérêts des dettes et des impôts ne peuvent pas être déduits (al. 2). L'art. 22 REFI prévoit que « la valeur de rendement d'une villa est obtenue en capitalisant le revenu normal au taux fixé conformément aux prescriptions de l'art. 21. Si la villa est habitée par le propriétaire, la commission estimera le loyer » Dans le cadre de la révision générale des estimations fiscales des propriétés sises sur le canton de Vaud de 1992, le Département des finances a édicté le 31 janvier 1991 des instructions destinées aux commissions de districts d'estimation fiscale des immeubles (ci-après instructions CEFI), instructions complétées le 20 novembre 1992 et le 7 avril 1995. En ce qui concerne la valeur de rendement des villas, les instructions CEFI disposent ce qui suit : « 4. Valeur de rendement Selon l'art. 21 du règlement du 25 janvier 1991 modifiant celui du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles et l'art. 22 du règlement du 22 décembre 1936, la valeur de rendement d'une villa est obtenue en capitalisant le revenu locatif à un taux inférieur à celui des immeubles locatifs. Si la villa est louée, le loyer sera admis s'il correspond aux loyers normaux de la région. Si la villa est habitée par le propriétaire ou un membre de sa famille, la commission de district estime le loyer. Le calcul de la valeur de rendement est effectué de la manière suivante (art. 22 REF) :
$$\frac{\text{Revenu locatif (revenu brut normal)} \times 100}{\text{Taux de capitalisation A}}$$
 défaut de loyer, le revenu locatif est déterminé par la surface habitable et le prix unitaire par m². La surface habitable correspond en règle générale au 80% de la surface cadastrale multipliée par le nombre d'étages ou à la surface donnée par le propriétaire. Toutefois, les commissions de district n'accepteront pas sans réserve les indications qui peuvent se révéler très approximatives. Le nombre de pièces peut également être indicatif. Le prix unitaire par m² peut être estimé, en règle générale, pour des villas entre fr. 100.-- à fr. 200.-- par m². Les commissions établiront pour leur district des valeurs moyennes. Les revenus locatifs supputés devront correspondre aux loyers normaux de la région. Afin d'éviter de trop fortes disparités, les commissions de district voisins se consulteront. ». Ces directives constituent une application des art. 21 et 22 REFI, qui imposent notamment à la Commission d'estimer le loyer lorsque le logement est habité par le propriétaire (EF 2005.0004 du 27 juillet 2006, cons. 4).

E. 4

En l'occurrence, en annexe à sa décision du 11 janvier 2008, la commission d'estimation fiscale a fourni le détail du calcul de l'estimation fiscale, dont il ressort qu'elle a calculé la valeur de rendement sur la base de la valeur vénale et de l'estimation fiscale préalablement fixée à 80% de la valeur vénale. La Commission d'estimation s'est contentée de préciser « qu'un revenu annuel de fr. 3'955 est normal pour un tel objet dans le marché locatif actuel ». Cette explication est d'ailleurs entachée d'une erreur, puisqu'il s'agit

vraisemblablement du revenu mensuel et non annuel de fr. 3'955.-. La méthode utilisée par la Commission n'est pas conforme aux dispositions légales, ni à celles figurant dans les instructions établies par le Département des finances. Selon celles-ci (directives du 6 novembre 1992, p. 4), à défaut de loyers, le revenu locatif est déterminé par la surface habitable et le prix unitaire par m². Les commissions doivent établir pour leur district des valeurs moyennes. Les revenus locatifs supputés doivent correspondre aux loyers normaux de la région. Il n'est dès lors pas possible de fixer la valeur fiscale d'un immeuble sur la base d'une méthode qui se base sur le pourcentage de la valeur vénale de l'objet à estimer. En effet, la loi prescrit expressément que la valeur fiscale est une moyenne entre la valeur vénale et la valeur de rendement, soit des avantages que le propriétaire peut retirer de son bien. La détermination de la valeur fiscale par un pourcentage de la valeur vénale est donc contraire aux termes de la loi et à son but. Une telle pratique, qui ne tient nullement compte des particularités de chaque objet, est arbitraire (EF 2005.0004 du 27 juillet 2006, cons. 5). L'application du taux de capitalisation de 7% pour une villa est quant à lui conforme à l'art. 21 al. 2 LEFI.

E. 5

Toutefois, il faut examiner si la décision fondée sur des motifs erronés satisfait néanmoins, dans son résultat, aux dispositions de la LEFI : Les recourants se réfèrent à la valeur locative qui, calculée par le programme Vaud Tax, est nettement inférieure à la valeur de rendement fixée par la commission. Ils en déduisent que la valeur de rendement fixée par l'autorité intimée est excessive. Cet argument n'est pas pertinent. Selon l'art. 5 al. 2 REFI, dans le calcul du rendement, les jouissances réservées au propriétaire pour ses besoins personnels sont estimées d'après l'usage ordinaire. C'est donc uniquement la valeur de rendement qui doit être prise en considération, à l'exclusion de la valeur locative, qui est une valeur d'usage, par définition inférieure à la valeur de rendement définie à l'art. 5 al. 2 REFI. De plus, la valeur locative et la valeur de rendement découlant de lois différentes. Selon les chiffres retenus par l'autorité intimée, le rendement locatif mensuel de la maison, dont la surface de logement est de 140 m², serait de fr. 3'955.- soit 47'460 par année. Cela correspond à un rendement annuel par m² de fr. 339.-. Cette estimation n'est fondée sur aucun élément permettant la comparaison ou la justification de cette valeur. Elle doit pourtant être justifiée et revue au regard des autres loyers comparables de la région. Ce d'autant plus qu'elle excède de beaucoup la fourchette des instructions CEFI. En définitive, la Cour de Céans n'est pas en mesure d'établir, au regard des éléments figurant au dossier, quelle peut être l'estimation du loyer de la maison des recourants. Dans ces conditions, il convient d'annuler la décision rendue par la commission d'estimation des immeubles et de renvoyer le dossier à l'autorité intimée, afin qu'elle estime, conformément aux instructions CEFI, par une méthode comparative, la valeur de rendement de la maison et qu'elle établisse, selon l'art. 2 al. 1 LEFI, une estimation dûment documentée. Le taux de capitalisation de 7%, conforme à la loi, pourra être repris pour la capitalisation du loyer annuel nouvellement déterminé.

E. 6

Vu l'issue du recours, le présent arrêt sera rendu sans frais.