

# VD\_OMNI EF.2010.0003 vom 21. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.2010.0003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2010.0003)

FR: VD\_OMNI EF.2010.0003 du 21 septembre 2010

IT: VD\_OMNI EF.2010.0003 del 21 settembre 2010

## Regeste

A.X. \_\_\_\_\_, B.X. \_\_\_\_\_ c/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne | Recours contre la valeur de l'estimation fiscale d'un bien-fonds rejeté, celle-ci n'étant pas, comme les recourants le prétendent, fixée en pratique entre 77% et 80% de la valeur vénale dudit bien-fonds.

## Erwägungen

### E. 1

Interjeté en temps utile et en la forme, le présent recours est recevable.

### E. 2

Est litigieuse la valeur de l'estimation fiscale du bien-fonds des recourants. a) A teneur de l'art. 2 de la loi vaudoise du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; RSV 642.21), l'estimation d'un bien-fonds est calculée 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). 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). L'art. 8 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI; RSV 642.21.1) dispose que 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). b) En l'espèce, les recourants ne contestent ni le montant de la valeur de rendement, ni le montant de la valeur vénale. Ils invoquent uniquement une pratique selon laquelle "toutes les estimations pour un immeuble neuf sont entre 77% et 80% de la somme du prix du terrain et du prix de revient de la construction". Ils prétendent donc que la valeur de l'estimation fiscale devrait être fixée entre 77% et 80% de la valeur vénale. Or, il convient de constater que, d'une part, cette allégation n'est pas claire puisqu'elle peut signifier: - soit: que la valeur de l'estimation fiscale doit être fixée sur la base de la valeur vénale uniquement, c'est-à-dire en faisant abstraction de la valeur de rendement, à un taux de 80% de celle-là. Or, cette façon de procéder serait contraire à la loi puisque, selon l'art. 2 al. 1 LEFI, l'estimation fiscale d'un bien-fonds est déterminée par la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale; - soit: que la valeur de rendement retenue en l'espèce est trop élevée (ce qui entraîne un résultat final supérieur à 80% de la valeur vénale). Cependant, dans la mesure où, comme on le relève ci-dessus, les recourants ne contestent pas les calculs des valeurs vénale et de rendement par l'autorité intimée, cet

argument ne peut être retenu. D'autre part, il ne ressort d'aucun texte ni d'aucune jurisprudence que la valeur de l'estimation fiscale devrait correspondre à un pourcentage de la valeur obtenue en additionnant le prix du terrain et le prix de la construction. On relèvera d'ailleurs que les allégations des recourants au sujet de la pratique invoquée sont dépourvues de toute indication quant à une base légale et des exemples précis. Au surplus, dès lors que, s'agissant d'une construction nouvelle, l'autorité intimée disposait d'indications précises sur la valeur du terrain et des coûts de construction, c'est à juste titre qu'elle a établi la valeur vénale du bien-fonds des recourants en prenant en compte ces montants, soit 450'000 fr. pour le terrain (prix d'achat) et 1'359'000 fr. pour la construction (1'340'000 fr. selon le contrat d'entreprise générale, auxquels ont été ajoutés les travaux de plus-value, de 19'000 fr.), soit un montant total de 1'809'000 francs. On ne peut donc que confirmer le montant retenu à ce titre par l'autorité intimée, soit 1'809'000 francs.

### **E. 3**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision entreprise confirmée. Vu l'issue du pourvoi, les frais seront mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

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