

VD_OMNI EF.2011.0003 vom 23. November 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-11-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2011.0003

FR: VD_OMNI EF.2011.0003 du 23 novembre 2011

IT: VD_OMNI EF.2011.0003 del 23 novembre 2011

Regeste

X. _____, Y. _____/Commission d'estimation fiscale | Selon une jurisprudence constante, le recours à la valeur locative déterminante au niveau fiscal pour déterminer la valeur de rendement d'un immeuble doit être écarté.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD.

E. 2

L'art. 98 let. a LPA-VD 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. La loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; RSV 642.21) ne comportant aucune disposition étendant le pouvoir de l'autorité de recours au contrôle de l'opportunité, le pouvoir d'examen de la CDAP 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 elle considère qu'il n'y a pas abus du pouvoir d'appréciation (voir arrêts EF.2009.0003 du 18 mai 2010 et EF.2008.0005 du 29 octobre 2009, ainsi que les références citées).

E. 3

a) Conformément à l'art. 20 LEFI, la commission de 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. b) En l'espèce, compte tenu des travaux réalisés (transformations intérieures et réalisation d'une véranda), l'autorité intimée était fondée à revoir l'appréciation de l'estimation fiscale de l'immeuble litigieux. Les recourants font valoir qu'après la révision générale de 1992, seuls les travaux importants touchant à la totalité de l'immeuble doivent conduire à une mise à jour complète; pour les travaux partiels, il faudrait ajouter environ 80% de la plus-value à l'estimation antérieure de la valeur vénale. Toutefois, dans la mesure où l'immeuble litigieux a échappé à la révision générale de 1992, la dernière estimation fiscale datant de plus de trente ans, l'autorité intimée ne pouvait pas se borner à prendre en compte la plus-value due aux derniers travaux entrepris, mais devait réaliser une mise à jour complète. Le grief des recourants sur ce point

doit dès lors être rejeté.

E. 4

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). La valeur fiscale ne peut toutefois pas être supérieure à la valeur vénale (al. 2). En l'espèce, les recourants contestent tant la valeur de rendement que la valeur vénale retenues par l'autorité intimée.

E. 5

a) Selon l'art. 2 al. 3 LEFI, 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. L'art. 7 al. 1 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI; RSV 642.21.1) précise que la capitalisation du rendement s'opère sur la base du 5 à 6% du rendement net ou, dans la règle, du

E. 6

a) A teneur de l'art. 2 al. 4 LEFI, la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci. Selon l'art. 8 REFI, 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'immeubles, la nécessité d'amortissement, les risques de placement sur ces immeubles (al. 2). b) En l'espèce, les recourants contestent la valeur de 650 fr. le m³ retenue par l'autorité intimée. Ils la jugent excessive, dans la mesure où seuls 55% du bâtiment sont affectés au logement. Le bâtiment présente un volume total de 1'567 m³, dont seule une partie est effectivement habitable. Le chiffre de 850 m³ indiqué par les recourants dans leurs écritures comme volume affecté au logement est toutefois erroné, puisqu'il prend en compte uniquement le volume intérieur sans tenir compte des murs. Le recourant l'a reconnu lors de l'inspection locale. D'après les plans produits, le volume habitable du bâtiment s'élève en réalité à 1'084 m³, soit 852 m³ pour le rez et le premier étage, 136 m³ pour la partie habitable des combles et 96 m³ pour la véranda. Le tribunal estime à 750 fr. le m³ la valeur à attribuer à la partie habitable et à 500 fr. le m³ la valeur à attribuer au reste du bâtiment. On parvient ainsi à une valeur de 1'054'500 fr. pour la construction, soit 813'000 fr. (1'084 x 750) pour la partie habitable et 241'500 fr. (483 x 500) pour la partie non habitable. Il faut pondérer encore cette valeur pour tenir compte de la vétusté du bâtiment, en particulier du mauvais état du toit. Le tribunal appliquera à cet égard une décote de 20%, ce qui donne un résultat de 843'600 francs. c) Les recourants contestent également le montant retenu pour le prix du terrain. L'autorité intimée l'a évalué à 360 fr. le m², aménagements extérieurs compris, soit un montant total de 400'000 francs. Compte tenu de la situation peu idéale de la parcelle, de l'absence de vue et de la proximité de la route cantonale, le tribunal estime à 300 fr. le m² le prix du terrain. Il convient d'ajouter à ce montant la valeur des aménagements extérieurs. Le hangar en tôle peut être évalué à 10'000 fr. et le petit cabanon à 4'000 francs. Pour l'aménagement du jardin, on tient compte en règle générale d'un prix de 70 fr. le m², soit en l'occurrence 64'190 fr. (917 x 70). On parvient ainsi à un montant de 412'390 fr. [(300 x 1'114) + 10'000 + 4'000 + 64'190] pour le prix du terrain, aménagement extérieurs compris. Le montant de 400'000 fr. retenu par l'autorité intimée s'avère ainsi plus favorable aux recourants. Le tribunal s'en tiendra par conséquent à ce chiffre. d) Le tribunal parvient ainsi à une valeur vénale totale de 1'243'600 fr., soit 843'600 fr. pour la construction et 400'000

fr. pour le terrain, les dépendances et les aménagements.

E. 7

En conclusion, l'estimation fiscale de la parcelle litigieuse, correspondant à la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale, s'élève à 990'371 fr. $[(737'142 + 1'243'600):2]$, arrondie à 990'000 fr. conformément à l'art. 29 RLEFI, en lieu et place du montant contesté de 1'100'000 francs. La différence entre l'estimation de l'autorité intimée et celle du tribunal, soit 110'000 fr., étant supérieure à 5% (voir consid. 2 in fine), le recours doit être partiellement admis et la décision attaquée réformée en ce sens que l'estimation fiscale de la parcelle n o ***** du cadastre de la Commune de Daillens est arrêtée à 990'000 francs.

E. 8

Les considérants qui précèdent conduisent à une admission partielle du recours. Dans ces conditions, l'émolument quelque peu réduit qui devrait être mis à la charge des recourants peut être en partie compensé avec l'indemnité réduite à laquelle ils peuvent prétendre de la part de l'Etat (dès lors qu'ils ont été assistés au cours de l'audience). Cela étant, les frais seront arrêtés à 1'200 fr, et il ne sera pas alloué de dépens.

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