

VD_OMNI EF.2011.0005 vom 21. Dezember 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-12-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2011.0005

FR: VD_OMNI EF.2011.0005 du 21 décembre 2011

IT: VD_OMNI EF.2011.0005 del 21 dicembre 2011

Regeste

X. _____ c/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne | Estimation fiscale d'une parcelle que le contribuable a achetée. Recours au motif que l'estimation fiscale devrait être fixée à 80% de sa valeur vénale (fixée par l'expert). Or, comme l'autorité de céans a déjà eu l'occasion de le relever (arrêt EF.2010.0003 consid. 2b), 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 vénale. Les allégations du recourant au sujet de la pratique invoquée sont du reste dépourvues de toute indication relative à une base légale. C'est dès lors à juste titre que l'autorité intimée a procédé à la taxation de la parcelle en effectuant la moyenne entre la valeur de rendement fournie par le propriétaire et capitalisée au taux de 7,5% l'an (conforme à l'art. 7 RLEFI) et la valeur vénale figurant dans l'acte de vente notarié. Recours rejeté.

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 des bien-fonds du recourant. a) Conformément à l'art. 20 LEFI, la commission d'estimation fiscale 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 mutation, 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. A teneur de l'art. 2 LEFI, l'estimation d'un bien-fonds est calculée en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (al. 1). 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). La valeur fiscale ne peut être supérieure à la valeur vénale (al. 2). 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). c) En l'espèce, le recourant fait valoir les deux arguments suivants: aa) Concernant les parcelles ***** , 2***** , 4***** et 6***** , dont il a acquis la propriété à la suite du

partage d'une succession, il reproche à l'autorité intimée d'avoir pris en compte la valeur vénale fixée par l'expert immobilier mandaté par les héritiers, dès lors que cette valeur (qui a été fixée en effectuant la moyenne entre la "valeur intrinsèque" et la valeur de rendement fixées par l'expert) comprend déjà une composante de rendement. Il demande que la valeur vénale pour fixer le montant de l'estimation fiscale soit celle résultant de la moyenne entre la "valeur intrinsèque" fixée par l'expert et la valeur de rendement établie par l'autorité intimée. Or, la loi prévoit clairement que la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci. En l'espèce, les biens immobiliers ont été attribués au recourant dans le cadre d'un partage lors d'une succession et leur valeur vénale a été fixée lors d'une expertise. C'est toutefois bien à ces valeurs fixées par l'expert que le recourant a accepté de recevoir ces biens. Dès lors qu'il était d'accord, lors du partage, qu'on attribue ces valeurs à ses biens, il ne peut les contester lorsqu'elles servent à établir la valeur de leur estimation fiscale. Quant à son reproche selon lequel l'autorité intimée a pris en compte la valeur vénale fixée par l'expert immobilier mandaté par les héritiers, laquelle comprend déjà une composante de rendement, on relève d'une part qu'il n'est pas contraire à la réglementation en matière d'estimation fiscale de tenir compte d'une composante de rendement pour le calcul d'une valeur vénale; c'est d'ailleurs précisément prévu par l'art. 8 al. 1 in fine RLEFI. D'autre part, l'autorité intimée n'est pas liée par les paramètres d'évaluation retenus par l'expertise immobilière effectuée dans le cadre du partage successoral; la notion de valeur intrinsèque est inconnue dans la législation en matière d'estimation fiscale et la valeur de rendement, au demeurant établie sur la base d'un revenu locatif différent de celui communiqué à l'autorité intimée, résulte d'une capitalisation à un taux inapproprié. C'est dès lors à juste titre que l'autorité intimée a pris en compte les valeurs vénales figurant dans l'acte de transfert notarié pour établir le montant de l'estimation fiscale des parcelles *****, 2*****, 4***** et 6*****. bb) Concernant la parcelle 8*****, dont il a acquis la propriété en l'achetant à l'un des autres héritiers de feu Z. _____, le recourant requiert que la valeur de l'estimation fiscale soit fixée à 80% de sa valeur vénale (fixée par l'expert). Or, comme l'autorité de céans a déjà eu l'occasion de le relever (dans un arrêt du 21 septembre 2010 EF.2010.0003, consid. 2b), 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 vénale. Les allégations du recourant au sujet de la pratique invoquée sont du reste dépourvues de toute indication relative à une base légale. Quant aux deux exemples dont il se prévaut, il apparaît que le fait que l'estimation fiscale des biens immobiliers en question corresponde à un montant égal ou proche du 80% de leur prix d'achat est le fruit du hasard et non d'une façon de procéder des Commissions d'estimation fiscale concernées. A supposer même que ces autorités se soient, à tort, fondées exclusivement sur le 80% de la valeur vénale, le recourant ne saurait se prévaloir d'une telle pratique. C'est dès lors à juste titre que l'autorité intimée a procédé à la taxation de la parcelle 8***** en effectuant la moyenne entre la valeur de rendement fournie par le propriétaire et capitalisée au taux de 7 ½ % l'an (conforme à l'art. 7 RLEFI) et la valeur vénale figurant dans l'acte de vente notarié.

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 du recourant. Il n'est pas alloué de dépens.

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