

VD_OMNI EF.2011.0006 vom 19. Dezember 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-12-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2011.0006

FR: VD_OMNI EF.2011.0006 du 19 décembre 2011

IT: VD_OMNI EF.2011.0006 del 19 dicembre 2011

Regeste

X. _____, Y. _____ c/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district d'Aigle | Estimation fiscale d'un immeuble. Valeur de rendement. Surface habitable déterminante. Les instructions du Chef du Département des finances pour les Commissions de district d'estimation fiscale des immeubles ne donnent aucune précision sur la manière de calculer la surface habitable. On peut toutefois s'inspirer des règles qui ont été développées en matière de détermination de la valeur locative. En application de ces règles, la pièce litigieuse au sous-sol n'entre pas dans le calcul de la surface habitable, mais doit être prise en compte dans la détermination de la valeur de rendement. En l'espèce, compte tenu du type d'habitation, de son emplacement et du marché locatif dans la région, le prix unitaire au m² retenu pas la CEFI doit être corrigé à la baisse. Décision réformée.

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

a) Aux termes de l'art. 20 de la loi vaudoise du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; RSV 642.21), le conservateur 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, la commission a procédé à une nouvelle estimation fiscale de la parcelle litigieuse à la suite de sa vente aux recourants. Elle a porté sa valeur de 840'000 fr. à 885'000 fr., ce qui correspond à une augmentation quelque peu supérieure à 5% (précisément de 5.36%). Les recourants s'opposent à cette nouvelle estimation fiscale, considérant que les conditions d'une réévaluation ne sont pas réunies. L'art. 20 LEFI exige, pour procéder à une mise à jour, que la valeur de l'immeuble considéré ait "notablement augmenté ou diminué". La jurisprudence ne précise pas à partir de quel pourcentage la différence peut être considérée comme "notable". Les recourants se prévalent des instructions du chef du Département des finances du 31 janvier 1991 et du 20 novembre 1992 établies à l'attention des Commissions de districts, dans le cadre de la révision générale par catégorie d'immeubles de l'ensemble du parc immobilier du canton. Ces instructions – qui constituent des "directives" – exposent en préambule que les estimations fiscales, mises à jour en 1990-1991-1992 ne feront pas l'objet d'une révision, exception faite de celles qui divergent manifestement de la valeur fiscale prévue dans ces

instructions (instructions du 20 novembre 1992, let. B pour les villas et propriétés par étage; instructions du 31 janvier 1991, let. A). On relève à cet égard que ces directives concernent une révision générale – c'est-à-dire la mise à jour périodique prévue à l'art. 22 LEFI: la réserve exprimée par les instructions, qui requièrent une divergence "manifeste" , ne prive pas le propriétaire de solliciter en tout temps une "révision" , c'est-à-dire un réexamen conformément à l'art. 23 LEFI, ce que souligne expressément les directives (loc. cit.). Les recourants s'appuient encore sur l'art. 9 du règlement sur l'estimation fiscale des immeubles du 22 décembre 1936 (RLEFI; RSV 642.21.1); cette disposition vise des circonstances extraordinaires, lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence de conditions particulières. Selon la jurisprudence rendue en application de cette disposition, la commission est autorisée à s'écarter du prix de vente convenu lorsqu'à l'issue de ses calculs elle parvient à une différence supérieure à 20 % entre le prix de vente et la valeur vénale comptée (EF.1997.0027 du 22 juin 2006 consid. 2c, qui cite: EF.1993.0035 du 4 octobre 1994; jurisprudence confirmée à l'occasion d'écarts de l'ordre de 24-25 % entre le prix d'adjudication de l'immeuble aux enchères publiques et la valeur vénale calculée par la commission, EF.1997.0007 du 14 juillet 1997, consid. 4b, p. 6 s., et EF.1998.0006 du 17 juin 1998; en outre EF.1999.0002 du 7 mai 1999 où l'écart était de 27%). Cette différence de 20% s'applique à des situations exceptionnelles et ne saurait constituer un critère pour entrer en matière sur une révision opérée à la suite de toute mutation. Enfin, les recourants invoquent l'arrêt rendu par la Commission centrale d'estimation fiscale des immeubles du 6 juin 1991 (RDAF 1991, 324), qui considère qu'une perte du revenu locatif annuel de 7'000 fr. (baisse des loyers encaissés de 160'000 fr. à 153'000 fr.) ne présente pas une différence suffisamment importante pour justifier un réexamen de l'estimation. Dans le cadre de son pouvoir d'examen limité au contrôle de la légalité, la CDAP renonce à corriger l'estimation fiscale retenue lorsque la valeur contestée et celle à laquelle elle aboutit est inférieure au chiffre de 5%; elle considère en effet qu'il n'y a pas abus du pouvoir d'appréciation en deçà de cette marge (arrêts EF.2010.0002 du 20 octobre 2010, consid. 3 in fine; EF.2008.0005 du 29 octobre 2009 consid. 2, ainsi que les références citées). Si l'instance judiciaire peut constater l'existence d'un tel abus et par conséquent corriger une estimation à partir d'une variation de 5%, il convient de juger que la commission doit se voir en droit de procéder elle-même à une réévaluation quand la nouvelle mutation conduit à une augmentation (ou à une diminution) de 5%. Il s'ensuit qu'une différence de 5% suffit à admettre une variation "notable" , justifiant un réexamen requis par l'art. 20 LEFI. C'est dès lors à bon droit que la commission a procédé à une nouvelle estimation fiscale de la parcelle litigieuse.

E. 3

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 ne critiquent pas la valeur vénale arrêtée par la commission à 1'140'000 fr., soit le prix d'acquisition de la villa; ils contestent en revanche la valeur de rendement retenue.

E. 4

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

Les considérants qui précèdent conduisent à une admission partielle du recours. Les recourants, qui n'obtiennent pas entièrement gain de cause (ils ont conclu "subsidiatement" à une valeur d'estimation fiscale de 775'000 fr.), supporteront une partie des frais de justice. Ils n'auront par ailleurs pas droit à l'allocation de dépens, puisqu'ils ont procédé sans l'assistance d'un mandataire.

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