

## **VD\_OMNI EF.2014.0004 vom 13. April 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-04-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_EF.2014.0004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2014.0004)

FR: VD\_OMNI EF.2014.0004 du 13 avril 2015

IT: VD\_OMNI EF.2014.0004 del 13 aprile 2015

### **Regeste**

X. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_ /Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne | Estimation de la valeur fiscale d'un appartement en PPE. Les travaux entrepris par les recourants après l'acquisition de l'appartement, d'une valeur approximative de 230'000 fr., n'ont pas à être pris en compte pour déterminer la valeur vénale de l'immeuble, l'autorité intimée n'expliquant pas dans quelle mesure les aménagements réalisés généreraient une plus-value. La valeur vénale déterminante est celle qui ressort de l'acte de vente de l'appartement, comme l'a retenu l'autorité intimée dans la décision attaquée. La valeur de rendement doit en revanche être revue. Compte tenu des configurations du logement, une valeur de 300 fr. le m<sup>2</sup>, en lieu et place de 350 fr., doit être retenue. La surface de l'appartement indiquée au Registre foncier ne correspondant pas à la réalité, il y a lieu de la calculer à nouveau sur la base des recommandations de 2008 émises par diverses associations professionnelles de l'immobilier, relatives au calcul des quotes-part de propriétés par étages dans le canton de Vaud. Admission du recours et réforme de la décision attaquée.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

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 1'670'000 fr., correspondant au prix d'acquisition de l'appartement et du garage. Lors de l'audience, la Commission a demandé que cette valeur soit réévaluée, en incluant les travaux réalisés par les recourants après l'acquisition de leur appartement, pour un montant situé entre 150'000 et 200'000 fr. Les recourants ont produit les pièces justificatives, relatives aux travaux entrepris en 2013, qu'ils ont déduit de leur revenu imposable pour la période fiscale de 2013 à concurrence d'un montant de 148'764 fr., comprenant la rénovation de la cuisine, l'électricité dans tout l'appartement, la peinture dans tout l'appartement à l'exception des salles de bain, la réfection des parquets abîmés, l'isolation des fenêtres, ainsi que l'isolation de la cuisine et du plafond. En 2014, les recourants ont en outre effectué des travaux pour un montant total de 85'726,05 fr., comprenant la rénovation des deux salles de bain, ainsi que la peinture du balcon et de la terrasse. Selon les recourants, ces travaux, pour un total de 234'490,05 fr. étaient destinés à l'entretien courant et non à apporter une plus-value. La valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci (art. 2 al. 4 LEFI). Conformément à l'art. 8 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI; RSV 642.21.1), il convient de tenir compte de l'offre et la demande. Cette valeur marchande est établie en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le

rendement de l'immeuble. La Commission n'a en l'occurrence donné aucune explication, de nature à justifier d'augmenter, à concurrence de 150'000, voire 200'000 fr., la valeur vénale de l'appartement des recourants. Elle n'explique en particulier pas en quoi les aménagements réalisés généreraient une plus-value. La question de savoir si les travaux entrepris par les recourants après l'achat de l'appartement sont susceptibles de justifier une nouvelle révision de la valeur fiscale de l'immeuble sort ainsi du cadre du litige. Dans ces circonstances, il convient de s'en tenir à la valeur vénale arrêtée par l'autorité intimée à 1'670'000 fr., telle qu'elle ressort de l'acte de vente, que les recourants ne remettent pas en cause.

## **E. 2**

Les recourants contestent uniquement la valeur de rendement de l'appartement, à l'exclusion de celle retenue pour le garage, de sorte que l'objet du litige est limité à l'examen du bien-fondé de l'estimation du rendement de l'appartement. 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 RLEFI 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**

à 9% du rendement brut selon le genre d'immeuble. Les instructions du Chef du Département des finances pour les Commissions de district d'estimation fiscale des immeubles du 20 novembre 1992 (ci-après: les instructions) prévoient qu'à défaut de loyer ou si celui-ci ne correspond pas aux loyers normaux de la région, le revenu locatif est déterminé par la surface habitable et le prix unitaire par m<sup>2</sup> ; pour des maisons d'habitation, le prix unitaire peut être estimé, en règle générale, entre 100 fr. et 200 fr. par m<sup>2</sup>. b) En l'espèce, la commission a retenu un revenu locatif de 5'250 fr. par mois pour l'habitation. Elle s'est fondée sur une surface habitable de 180 m<sup>2</sup> estimée au prix de 350 fr. le m<sup>2</sup>. Les recourants contestent la valeur de 350 fr. le m<sup>2</sup> retenue par la commission. Ils font valoir que le marché locatif ne permet pas de confirmer ces données. Ils proposent une valeur de 300 fr., voire 280 fr. le m<sup>2</sup>, en se référant à un projet de contrat de mise en valeur et de gérance proposé par une agence immobilière. La commission conteste ces valeurs. Elle relève que le contrat de mise en valeur et de gérance n'est pas signé. En outre, le prix au m<sup>2</sup> payé à l'achat, de 9'111 fr., correspondrait à un appartement de niveau supérieur. La commission se réfère en outre au prix de location de trois appartements, dont la superficie varie de 171 à 240 m<sup>2</sup>, avec un loyer de respectivement 351, 354 et 475 fr. le m<sup>2</sup>. Elle précise toutefois qu'elle a en sa possession autant d'exemples supérieurs et inférieurs à ces données. Sur le site officiel de la ville de Lausanne (<http://www.lausanne.ch/lausanne-en-bref/lausanne-un-portrait/un-portrait/statistiques/cout-de-la-vie.html>), il est certes précisé que les loyers des appartements nouvellement mis sur le marché dans la commune varient de 175 à 295 fr. le m<sup>2</sup> par an. Le logement dont les recourants sont propriétaires étant un appartement de standing élevé, au vu de sa situation et de ses configurations (surface importante, appartement entièrement rénové, exposition au Sud du séjour et de la plupart des chambres, grand balcon également exposé au Sud), il se justifie de s'écarter de ces valeurs moyennes. Dans ces circonstances, on peut s'inspirer des exemples cités par l'autorité intimée, qui correspondent également à des logements d'une surface importante et de standing élevé, pour déterminer le prix au m<sup>2</sup> à la location de l'appartement dont les recourants sont propriétaires. Dans un environnement urbain proche du centre ville, il est en

effet vraisemblable que le prix au m<sup>2</sup> des logements de dimension importante soit élevé, de tels biens étant généralement rares sur le marché. On peut l'observer à la lecture de l'encyclopédie statistique de la Suisse éditée par l'Office fédéral de la statistique (Loyer moyen au m<sup>2</sup> d'après 12 types de communes, selon le nombre de pièces, 2003, T 9.3.3.62). D'après ces statistiques, dans les grandes villes, le prix au m<sup>2</sup> est le plus bas pour les appartements de trois pièces, puis augmente progressivement selon le nombre de pièces que compte le logement, à l'inverse de ce qui se produit dans les villes moins importantes et dans les agglomérations. Cela étant, il y a lieu de relever que l'appartement des recourants, situé au rez inférieur, ne dispose pas d'une vue sur le lac. Il est en outre situé, pour la moitié de sa surface donnant sur l'avenue du Léman, dans un environnement bruyant. Enfin, du fait qu'il est en partie enterré, les fenêtres de la façade Nord sont situées au niveau du trottoir et ont dû dès lors être munies d'un vitrage satiné. Cette configuration restreint en outre les possibilités d'ouverture des fenêtres. Dans ces circonstances et sur la base des observations faites à l'audience du 19 janvier 2015, le prix au m<sup>2</sup> du loyer du logement doit être arrêté à 300 fr., plutôt qu'à 350 fr., comme l'a retenu l'autorité intimée. L'affectation d'une partie des pièces de l'appartement à une fonction commerciale n'est pas déterminante. On ne se trouve en effet pas dans l'hypothèse où un changement d'affectation aurait été autorisé au sens de la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR; RSV 840.15). Dans ces circonstances, les propriétaires n'auraient d'autre choix, s'ils souhaitaient louer leur bien, de proposer aux éventuels locataires un bail d'habitation. c) Reste à examiner quelle est la surface de l'appartement. De l'acte constitutif de la propriété par étage, il ressort que l'appartement des recourants a une superficie de 180 m<sup>2</sup>. C'est également cette valeur qui figure au Registre foncier. Selon l'évaluation de l'autorité intimée, la surface brute de l'appartement, murs extérieurs compris, s'élève à 174,50 m<sup>2</sup>. La surface nette de l'appartement, à l'intérieur des murs, serait quant à elle de 140,45 m<sup>2</sup>. Les instructions CEFI précisent que le revenu locatif est déterminé par la surface habitable, laquelle correspond en règle générale au 80 % de la surface cadastrale. Ces instructions concernent toutefois le calcul de la valeur de rendement des villas; elles ne fournissent cependant aucun critère précis permettant le calcul de la surface habitable d'un appartement en PPE. Or, afin d'assurer le respect du principe de l'égalité de traitement, il importe de disposer de références claires pour déterminer la surface à prendre en compte pour le calcul du rendement d'un appartement en PPE. A cet égard, l'on relèvera que diverses associations professionnelles de l'immobilier (à savoir la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières, la Chambre vaudoise immobilière, l'Association des notaires vaudois, le Groupe patronal de l'Association vaudoise des ingénieurs géomètres et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier) ont établi en 2008 des recommandations relatives au calcul des quotes-parts de propriétés par étages dans le canton de Vaud dont il apparaîtrait judicieux de s'inspirer à défaut de disposer d'autres éléments. Ces recommandations décrivent avec précision les méthodes de calcul de surface de façon plus adéquate que les instructions de l'Administration cantonale des impôts (cf. arrêt EF.2009.0003 du 18 mai 2010, consid. 4). Il apparaît en tous les cas que la surface habitable n'est pas égale à la surface cadastrale. Partant, c'est à tort que l'autorité intimée s'est fondée sur la surface inscrite au Registre foncier pour calculer la valeur de rendement de l'immeuble du recourant. Selon les recommandations, par surface d'un lot, on entend la surface de celui-ci calculée depuis l'intérieur des murs qui le délimitent, sous déduction des murs de refends (murs porteurs intérieurs), des gaines techniques, des piliers et des conduits de cheminée.

Les balcons et les terrasses sont pris en compte dans le calcul de la surface à raison de la moitié. En l'occurrence, la surface nette, déterminante au sens des recommandations précitées, s'élève à 140,45 m<sup>2</sup>. Il faut y ajouter la moitié de la surface du balcon de 30 m<sup>2</sup>, soit 15 m<sup>2</sup>. Il n'y a en revanche pas lieu d'y intégrer la terrasse, qui n'est pas accessible et, partant, est inutilisable. La surface habitable déterminante doit dès lors être arrêtée à 155,45 m<sup>2</sup>. d) La valeur de rendement de l'appartement doit ainsi être fixée à 621'800 fr. (155,45 m<sup>2</sup> x 300, capitalisé au taux de 7,5%), les recourants ne critiquant pas le taux de capitalisation retenu par l'autorité intimée. Quant à la valeur vénale, elle est de 1'640'000 fr. Il s'ensuit que la valeur correspond à 1'130'900 fr. (621'800 fr. + 1'640'000 fr./2). 3. Le recours doit ainsi être admis et la décision attaquée réformée en ce sens que l'estimation fiscale de l'appartement est arrêtée à 1'130'900 fr. Pour le surplus, la décision de la Commission est confirmée, s'agissant de l'estimation fiscale du garage, arrêtée à 30'000 fr. Il n'est pas perçu de frais. Les recourants n'ont pas conclu à l'octroi de dépens.

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