

VD_OMNI EF.2015.0003 vom 15. November 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-11-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2015.0003

FR: VD_OMNI EF.2015.0003 du 15 novembre 2016

IT: VD_OMNI EF.2015.0003 del 15 novembre 2016

Regeste

X. _____ et Y. _____ /Commission d'estimation fiscale des immeubles | Recours contre l'estimation fiscale de l'appartement des recourants, acquis en 2014. Pour ce qui concerne la valeur vénale, un éventuel "coup de cœur" entraînant les acquéreurs à payer un prix élevé ne constitue pas une circonstance extraordinaire permettant de ne pas retenir le prix de vente comme valeur vénale déterminante. Concernant la valeur de rendement, au vu de toutes les circonstances, et en particulier des éléments de comparaison fournis par l'autorité intimée, il s'avère raisonnable de baisser légèrement la valeur de rendement retenue. Toutefois, comme la différence entre l'estimation de l'autorité intimée et celle du tribunal est inférieure à 5%, il n'y a pas lieu de corriger l'estimation fiscale contestée. Rejet du recours. Par arrêt du 15 novembre 2016 (dans l'affaire 2C_494/2016), le Tribunal fédéral a rejeté le recours déposé contre cet arrêt.

Erwägungen

E. 1

a) Aux termes de l'art. 15 de la loi vaudoise du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; RSV 642.21), le recours au Tribunal cantonal contre les décisions sur réclamation rendues par la commission s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative. Le recours ayant été interjeté dans la forme prescrite (art. 79 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]) et le délai de trente jours étant respecté (art. 77 LPA-VD), il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

a) La LEFI ne comporte aucune disposition étendant le pouvoir de l'autorité de recours au contrôle de l'opportunité. Le pouvoir d'examen du tribunal est ainsi limité au contrôle de la légalité en matière d'estimation fiscale, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation et la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 98 let. a et b LPA-VD). b) Selon la jurisprudence constante de l'ancien Tribunal administratif, reprise par la CDAP, il n'y a pas lieu de corriger l'estimation fiscale lorsque la valeur contestée et celle à laquelle il aboutit est inférieure à 5%, marge en-deçà de laquelle il considère qu'il n'y a pas abus du pouvoir d'appréciation (voir notamment arrêts EF.2014.0001 du 1^{er} octobre 2014; EF.2011.0002 du 27 septembre 2011; EF.2008.0003 du 1^{er} décembre 2008).

E. 3

a) Il est établi une estimation, dite "estimation fiscale", en vue de déterminer la valeur d'imposition des immeubles (biens-fonds, droits distincts et permanents, mines). Cette estimation représente l'estimation officielle au sens de l'article 19 de la Constitution vaudoise (art. 1^{er} al. 1 let. a et 2 LEFI). La compétence pour procéder aux estimations fiscales, leur mise à jour et leur révision, est attribuée à la commission de district du lieu de

situation de l'immeuble, sous réserve des compétences du conservateur du Registre foncier; ce dernier est compétent pour les immeubles non agricoles, lorsque la valeur vénale est connue, pour les immeubles agricoles, lorsque la valeur de rendement est établie (art. 5 al. 1 et 2 LEFI). b) L'art. 2 LEFI dispose que l'estimation fiscale est faite par bien-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (al. 1). La valeur fiscale ne pourra être supérieure à la valeur vénale (al. 2). Ce régime est conforme à l'art. 14 al. 1 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID; RS 642.14), à teneur duquel la fortune est estimée à la valeur vénale; toutefois, la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée (v. à ce propos ATF 128 I 240 consid. 3). 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; RS 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 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 m²; celui-ci pouvant être estimé, en règle générale, entre 100 fr. et 200 fr. le m² (instructions, ch. I 4). Ces instructions précisent en outre que, selon une pratique généralement admise, le taux de capitalisation pour une villa est inférieur de 1% à celui appliqué aux immeubles locatifs et se situe en principe entre 7 et 8%, une telle différence par rapport aux immeubles locatifs se justifiant par le fait que le plus grand soin généralement apporté aux maisons individuelles diminue les frais d'entretien et d'administration et que l'on peut compter sur une durée de vie plus longue (ch. I 5). Toujours selon les instructions, les commissions sont tenues d'établir, pour le calcul de la valeur de rendement en l'absence de loyer effectif, des valeurs moyennes; les revenus locatifs supputés doivent correspondre aux loyers normaux de la région.

E. 4

a) En l'occurrence, le litige a trait à la détermination de la valeur de rendement de l'appartement des recourants. La valeur vénale n'est pas contestée directement par les recourants; elle est néanmoins remise en question dans le rapport du 9 novembre 2015 auquel se réfèrent les recourants, sous-entendant que l'objet a été acheté à un prix surévalué en raison d'un "coup de cœur". Il convient donc d'examiner l'applicabilité de l'art. 9 RLEFI qui réserve l'hypothèse dans laquelle les ventes ont lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence de conditions particulières (vente entre parents, vente juridique dont l'acquéreur a qualité de créancier, expropriation, achat extraordinaire dans des buts de spéculation, etc.), auquel cas ces transactions ne sont, dans la règle, pas prises en considération. Dans le cas présent, il n'a pas été démontré que la vente aurait été conclue dans des circonstances extraordinaires. Un éventuel "coup de cœur" entraînant les acquéreurs à payer un prix élevé ne constitue en effet pas encore une circonstance extraordinaire. On citera à titre de comparaison l'arrêt du Tribunal administratif du 26 septembre 1997 (EF.1997.0011), dans lequel le recourant avait payé un prix 462 fr. le m² pour un terrain alors que le prix de 300 fr. au m² apparaissait plus conforme au marché. Le tribunal s'était demandé s'il ne convenait pas de faire abstraction du prix payé en application de l'art. 9 RLEFI. Il avait toutefois répondu par la négative; il a

considéré que, quelles que soient les raisons ayant conduit le recourant à payer un prix nettement plus élevé que celui qu'aurait accepté normalement un acquéreur, le recourant avait par là même admis que, pour lui et même si des éléments d'ordre subjectif entraînent largement en compte dans ce choix, l'achat de cette parcelle était suffisamment important pour justifier une offre très élevée. On n'était pas en présence de circonstances extraordinaires justifiant de s'écarter d'une valeur fixée concrètement. Dans le même arrêt, le Tribunal administratif a aussi eu l'occasion de rappeler que l'application de l'art. 9 RLEFI devait demeurer restrictive, seules les ventes s'écartant manifestement de la valeur objective de l'immeuble pouvant être ignorées, d'autres circonstances telles que l'inexpérience en matière immobilière ou la précipitation ne pouvant être qualifiées d'extraordinaires au sens de cette disposition (EF.1994.0017 du

E. 6

juin 1994 consid. 2b et les réf. citées). A défaut de circonstances extraordinaires au sens décrit ci-dessus, il y a lieu en l'espèce de retenir le prix de vente de 2'130'000 fr. comme valeur vénale déterminante. b) Pour ce qui concerne la valeur de rendement, il faut relever que les recourants, après avoir dans un premier temps, contesté la surface nette prise en compte par l'autorité intimée pour déterminer la valeur de rendement de leur appartement, se sont, en cours de procédure, ralliés à la surface retenue par l'autorité, soit une surface habitable de 178 m². Les recourants critiquent en revanche le prix unitaire de 380 fr./m², sur la base duquel l'autorité intimée a déterminé la valeur de rendement de leur appartement. Ils concluent à ce qu'un montant de 300 fr./m² soit retenu. Dans ses déterminations du 25 janvier 2016, l'autorité intimée a estimé qu'un montant de 350 fr./m² était un minimum. Elle a justifié le montant de 380 fr./m², en se fondant sur les prix pratiqués dans la région de Pully-Lutry. Elle se réfère notamment au bâtiment voisin de celui des recourants, pour lequel les loyers varient de 350 à 400 fr./m². Au sujet de ce bâtiment, le tribunal relève premièrement qu'il est plus éloigné de la voie de chemin de fer que celui des recourants, qui se trouve en surplomb immédiat et, deuxièmement, que les appartements concernés sont plus petits (de 81 m² à 96 m², de 2 à 3,5 pièces). Or, à la lecture de l'Encyclopédie statistique de la Suisse, éditée par l'Office fédéral de la statistique (Loyer moyen au m² d'après 12 types de communes, selon le nombre de pièces, 2003, T 9.3.3.62), on constate que, sauf dans les grandes villes, le prix au m² diminue progressivement selon le nombre de pièces que compte le logement et que les prix au m² des appartements de 4, 5 et 6 pièces sont toujours plus bas que ceux des appartements de 2 et 3 pièces. Il est par ailleurs étonnant que l'autorité intimée n'ait fourni aucune indication concernant la valeur de rendement retenue pour les autres appartements de la PPE des recourants, alors que ces valeurs sont nettement plus pertinentes que les valeurs d'objets faisant partie d'autres immeubles. Quant aux autres exemples fournis par l'autorité intimée, ils font certes état de prix allant de 360 à 456 fr./m² dans les Communes de Pully et Lutry. Il faut cependant souligner qu'ils concernent quasiment tous des appartements dont la surface est inférieure à 118 m², soit clairement inférieure à celle de l'appartement en cause. Un seul exemple concerne des appartements de 168 m² et 173 m², dont le prix au m² est respectivement de 407 fr. et 360 fr./m². Il faut à cet égard encore relever que l'appartement loué 407 fr./m² est situé au rez de chaussée et a l'usage d'un jardin arborisé de plus de 1'000 m². Il offre ainsi des commodités dont ne dispose pas le logement des recourants. Quant à l'appartement du 1^{er} étage, dont la surface est quasiment identique à celle de l'objet litigieux, il est loué 360 fr./m², alors même qu'il est nettement plus éloigné de la ligne de chemin de fer que celui des recourants et qu'il en est protégé par un jardin

arborisé. Au vu de toutes ces circonstances, et en particulier des éléments de comparaison fournis par l'autorité intimée, il s'avère ainsi raisonnable de fixer la valeur de rendement de l'appartement des recourants à 350 fr./m² plutôt qu'à 380 fr./m². c) La valeur de rendement de l'appartement doit dès lors être fixée à 890'000 fr. (178 m² x 350, capitalisé au taux de 7%), les recourants ne critiquant pas le taux de capitalisation retenu par l'autorité intimée. Quant à la valeur vénale indiquée dans la décision attaquée, elle s'élève à 2'130'000 fr. Il s'ensuit une nouvelle valeur d'estimation fiscale correspondant à 1'510'000 fr. (890'000 fr. + 2'130'000 fr./2). 5. Il ressort de ce qui précède que la différence entre l'estimation de l'autorité intimée (1'548'000 fr.) et celle du tribunal (1'510'000 fr.), soit 38'000 fr., est inférieure à 5%. Au vu de la jurisprudence précitée (consid. 2 ci-dessus in fine), il n'y a pas lieu de retenir l'existence d'un abus du pouvoir d'appréciation ni par conséquent de corriger l'estimation fiscale contestée. En conclusion, le recours doit être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Un émolument judiciaire sera mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). L'allocation de dépens n'entre pas en ligne de compte (art. 55 al. 1 a contrario, 56 al. 3, 91 et 99 LPA-VD).

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