

VD_OMNI EF.2015.0005 vom 4. Juli 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-07-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2015.0005

FR: VD_OMNI EF.2015.0005 du 4 juillet 2016

IT: VD_OMNI EF.2015.0005 del 4 luglio 2016

Regeste

A. X. _____, B. X. _____/Commission d'estimation fiscale des immeubles | Confirmation de l'estimation fiscale d'un immeuble sis dans la commune de Château-d'Oex, réévaluée à la suite d'importants travaux de réaménagement intérieur, dont le coût total s'est élevé à environ 3'360'000 fr. L'autorité d'estimation n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que la valeur vénale de l'immeuble devait être augmentée à concurrence d'environ 2/3 de la valeur des travaux réalisés, après déduction des travaux de démolition et d'aménagement extérieur. Aux transformations entraînant une plus-value (ascenseur, dégagement d'espace habitable, hammam, agrandissement d'une lucarne), s'ajoute la plus-value découlant de l'augmentation de la qualité des finitions et du niveau de confort. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

a) Conformément à l'art. 20 de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; RSV 642.21), le conservateur ou la commission d'estimation du 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, les propriétaires de l'immeuble ont procédé à d'importants travaux pour un montant de 3'356'360 fr. sur l'immeuble litigieux. La commission était donc fondée à revoir l'appréciation de l'estimation fiscale de la parcelle n o 2*****, ce que les recourants ne contestent pas.

E. 2

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). 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). 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 valeur de rendement d'une maison individuelle est obtenue en capitalisant le

revenu brut normal à un taux variant suivant le genre de construction, la situation et l'état de l'immeuble (art. 21 et 22 RLEFI) et tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques (art. 2 al. 3 LEFI et 5 al. 1 RLEFI). Pour le revenu brut, la justification du taux employé sera établie en partant d'un taux de 5% auquel seront ajoutés en pour-cent les frais généraux et les frais d'entretien, ce revenu variant dans la règle du 6 à 9% (art. 21 al. 2 RLEFI applicable par renvoi de l'art. 22 al. 1 RLEFI). Pour le reste, la valeur de rendement des immeubles est calculée, dans la règle, d'après le rendement normal de l'année précédente (art. 6 RLEFI).

E. 3

Les recourants contestent en premier lieu la valeur de rendement prise en compte dans le cadre de l'estimation fiscale. L'autorité intimée a retenu une valeur de 1'124'857 fr., qui comprend notamment un revenu locatif de 76'340 fr. pour l'habitation, capitalisé au taux de 7%. Les recourants critiquent le prix au m² choisi par l'autorité intimée, soit 220 fr. Ils considèrent qu'un revenu locatif au m² de 190 fr., qui correspond au montant de la moyenne nationale et qui ressortirait d'une évaluation du bien effectuée par le Crédit Suisse, serait plus approprié. D'emblée, on relèvera que l'estimation précitée a été effectuée à l'occasion de la vente, de sorte qu'elle ne semble plus d'actualité, étant antérieure aux travaux réalisés par les recourants. D'après l'annuaire statistique de l'Office fédéral de la statistique (T 9.3.3.5), le loyer moyen par m² est de 19,7 fr. (avec un intervalle de confiance de +/- 1,1) dans le Canton de Vaud pour les logements de six pièces et plus. En multipliant cette valeur par 347 m² (surface intérieure habitable du chalet), on obtient un montant mensuel de 6'835,90 fr., ce qui correspond à un montant annuel de 82'030,80 fr. (voire 77'450,40 fr. en retenant l'intervalle de confiance le plus favorable aux recourants). Cette valeur est supérieure à celle calculée par l'autorité intimée. Quant à la valeur de rendement des garages, elle n'est pas contestée par les recourants, tout comme le taux retenu pour la capitalisation, de 7% pour l'habitation et le garage. L'autorité intimée n'a, dans ces circonstances, pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant une valeur de rendement de 1'124'857 fr.

E. 4

L'autorité intimée a pris en compte, pour le calcul de la valeur vénale, le prix de vente de l'immeuble, auquel elle a ajouté une somme de 1'820'000 fr., correspondant approximativement, après déduction des travaux de démolition (350'000 fr.) et d'aménagement extérieur (70'000 fr.), aux deux tiers du coût total des travaux (3'356'000 fr.) entrepris postérieurement à l'achat par les recourants. L'autorité intimée a justifié sa décision par le fait que le chalet avait été construit récemment et ne nécessitait dès lors pas d'importants travaux d'entretien. Les recourants contestent l'ampleur de la plus-value liée aux travaux qu'ils ont réalisés essentiellement à l'intérieur du chalet. Ils se réfèrent à un document établi par l'atelier d'architecture D. _____, ventilant le coût des travaux de transformation dans trois catégories, dont les travaux ayant pour conséquence une plus-value. Ceux-ci n'excéderaient pas 733'000 fr., hors honoraires d'architecte. Les travaux entrepris par les recourants n'ont pas eu pour conséquence une modification importante de la surface ou du volume habitable. La surface au sol n'a en effet été augmentée que de quelques m². Ils ont en revanche permis de dégager de l'espace au rez-de-chaussée, le système de chauffage, qui occupait jusqu'alors une pièce, ayant été enterré. De même, au niveau des combles, les recourants ont mis à profit les soupentes. Ils ont également agrandi une lucarne existante pour dégager la vue dans une des pièces situées sous la toiture. Les

recourants ont enfin fait réaliser un ascenseur et un hammam. Ces aménagements ont eu incontestablement pour effet d'augmenter la valeur vénale du bien des recourants, ce qui n'est pas contesté. On ne saurait toutefois, comme le requièrent les recourants, limiter la plus-value à ces seules transformations. Les recourants ont certes démontré que le chalet, tel qu'ils l'ont acquis, présentait déjà un standard de qualité élevé, au regard notamment des nombreuses boiseries réalisées sur mesure, des plafonds en bois à caisson, des éclairages indirects et des vitrages travaillés. Les aménagements qu'ils ont réalisés ont toutefois eu pour effet d'accroître encore le niveau de qualité des finitions. S'agissant en particulier du réseau électrique, les recourants l'ont intégralement changé, pour l'adapter aux nouvelles technologies et ainsi introduire des aspects de domotique et un éclairage exclusivement à base d'ampoules LED. Ces aménagements ont pour effet une amélioration du confort et permettent des économies d'énergie. Il est dès lors évident qu'il en résulte une augmentation de la valeur du bien. Quant aux travaux réalisés dans les sanitaires et la cuisine, ils n'ont pas consisté seulement au remplacement des installations existantes par de nouvelles pièces d'une qualité comparable. Au contraire, les recourants ont fait procéder à la pose d'aménagements de toute première qualité, à l'image des portes de douche, qui ont coûté à elles seules environ 65'000 fr. L'autorité intimée pouvait par conséquent considérer que les travaux entrepris par les recourants pour réorganiser l'espace intérieur du chalet et le faire correspondre à leurs goûts, excédait ce qui est généralement considéré comme de l'entretien normal, ne générant pas de plus-value. Les recourants ne mettent en évidence que deux types de prestations qui correspondent à de véritables travaux d'entretien. Il s'agit des travaux de peinture, dont la facture s'est élevée à 95'562,40 fr., et des travaux relatifs à la charpente, dont le défaut d'isolation se serait révélé à l'occasion de la modification de la lucarne. On ignore dans quelle mesure ce défaut a eu une influence sur le prix de vente du chalet, cédé sans aucune garantie. Quoiqu'il en soit, il ressort du décompte établi par l'architecte mandaté par les recourants que les factures ayant trait à la charpente s'élèvent à respectivement 71'500 fr. et 86'159 fr. (dont 60'000 fr. en lien avec des travaux de démolition), étant précisé que les travaux relatifs à la modification de la lucarne et à la couverture de la cave sont compris dans ces factures. Les montants s'y rapportant apparaissent ainsi de minime importance par rapport au coût total des travaux. Au vu de ce qui précède, il n'apparaît pas que l'autorité intimée ait abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant qu'un tiers seulement des travaux réalisés par les recourants pouvaient être qualifiés de travaux d'entretien, n'ayant pas eu pour effet d'augmenter la valeur vénale du bien. Compte tenu du fait que le chalet des recourants, construit en 1999, est encore relativement récent, l'estimation de l'autorité intimée n'apparaît en tout état de cause pas disproportionnée. Aux éléments de plus-value chiffrés par les recourants, s'ajoutent en effet l'augmentation de valeur découlant de l'augmentation du confort du chalet, ainsi que de la qualité supérieure des aménagements intérieurs. L'estimation faite par l'autorité intimée s'approche par ailleurs de la valeur d'assurance de l'immeuble, qui s'élève, depuis les transformations, à 4'097'188 fr., sans tenir compte du prix du terrain. Celui-ci ayant une surface de 1'501 m², il pourrait être estimé à 750'000 fr. compte tenu d'un prix du m² de 500 fr. (cf. dans ce sens, arrêt EF.2007.0002 du 30 janvier 2009, s'agissant d'un bien situé également en zone constructible à 5*****). Cela porterait la valeur du bien-fonds à 4'847'188 fr., soit un montant très proche de celui calculé par l'autorité intimée, ce qui tend également à confirmer l'évaluation de l'autorité intimée. La CEFI n'a par conséquent pas abusé de son pouvoir d'appréciation en établissant à 3'072'000 fr. la valeur fiscale de l'immeuble des recourants, montant qui correspond à la moyenne entre la valeur de

rendement (1'124'857 fr.) et la valeur vénale (5'020'000 fr.).

E. 5

Le recours doit dès lors être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais sont mis à la charge des recourants, qui succombent. Il n'est pas alloué de dépens.

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