

VD_OMNI EF.2016.0001 vom 13. Dezember 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-12-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2016.0001

FR: VD_OMNI EF.2016.0001 du 13 décembre 2016

IT: VD_OMNI EF.2016.0001 del 13 dicembre 2016

Regeste

A. _____ /Commission d'estimation fiscale des immeubles | Estimation fiscale d'un immeuble d'habitation en tenant compte de la moyenne entre la valeur vénale (selon acte de vente notarié) et la valeur de rendement (selon les loyers usuels dans la région). La recourante conteste cette méthode de calcul et soutient la déduction de la valeur capitalisée du droit d'habitation concédé aux vendeurs de l'immeuble, ainsi que de la valeur capitalisée de la rente viagère en faveur de ceux-ci, qui constituent, outre le versement d'un montant en espèce, les deux autres modalités de paiement du prix convenu. Pour ce faire, la recourante préconise un calcul selon l'ALMSD. Elle soutient la même méthode pour la détermination de la valeur de rendement. La cour ne comprend pas sur quelles bases la recourante entend substituer ses propres méthodes de calcul à celles prévues par la loi et appliquées par l'autorité intimée sans abus ni excès de pouvoir d'appréciation. Rejet du recours et confirmation de l'estimation fiscale litigieuse.

Erwägungen

E. 1

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 et les délais prescrits (art. 7 al. 1, 27 al.

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. Cette définition est reprise par l'art. 5 al. 1 RLEFI; l'al. 2 de cette disposition prévoit que dans le calcul du rendement, les jouissances réservées au propriétaire pour ses besoins personnels sont estimées d'après l'usage ordinaire, les intérêts des dettes et les impôts ne pouvant être déduits. 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 6 à 9% du rendement brut selon le genre d'immeuble. L'art. 22 al. 4 RLEFI précise enfin que, pour une villa, si celle-ci est habitée par le propriétaire, la commission estimera le loyer. 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. b) En l'occurrence, il s'agit d'une villa individuelle de 148 m² au sol, constituée d'un logement de 4 pièces pour une surface habitable de 148 m² (surface au sol du bâtiment ECA n° 2838a et surface habitable déclarée par les propriétaires) ou de 200 m² (surface habitable selon le Registre cantonal des bâtiments); cette maison, construite en 1981, est située sur les hauts de Cully, dans le Lavaux, au chemin *****; elle dispose de 623 m² de jardin et de 613 m² de terrain en nature de vignes. La Commission a retenu une valeur de rendement fondée sur un loyer mensuel hypothétique de 4'000 fr., soit un montant annuel de 48'000 fr., à un taux de capitalisation de 7%, pour aboutir à une estimation de 685'000 fr. La recourante conteste ce calcul et préconise la prise en compte d'une "valeur locative" correspondant à la valeur capitalisée du droit d'habitation selon l'art. 32 ALMSD arrondie à 28'000 fr. Elle ne soutient pas pour le surplus que la valeur retenue par la Commission ne corresponde pas aux loyers du marché et ne fournit aucun élément de comparaison en ce sens. Tout comme pour la détermination de la valeur vénale, le tribunal peine à comprendre sur quelle base la recourante entend substituer ses propres méthodes de calcul à celles prévues par la loi dont il ressort clairement qu'en l'absence de loyer effectif, soit lorsque l'immeuble est habité par le propriétaire ou réservé à sa jouissance pour des besoins personnels, la commission estime le loyer selon l'usage ordinaire, soit selon les loyers normaux de la région (5 al. 2 et 22 al. 4 RLEFI; instructions, ch. I.4 et I.5). Il est vrai que la commission a pour le moins sommairement motivé sa décision sans procéder à une visite des lieux et sans fournir des éléments de comparaison. Il n'en demeure pas moins qu'il est notoire que le prix des loyers dans cette région n'est pas inférieur à 300 à 350 fr./m². A titre de comparaison, le Tribunal cantonal a retenu dans un arrêt EF.2015.0003 du 25 avril 2016, que dans la région Pully-Lutry, communes directement voisines de celle où se situe l'immeuble litigieux, un loyer de 350 fr./m² pour un appartement en PPE de 178 m² situé à la Conversion, sans jardin (mais avec patio et terrasse) et proche du chemin de fer, était raisonnable. La cour avait procédé à une comparaison détaillée des loyers de la région, qui oscillaient entre 350 et 400 fr./m², analyse à laquelle il est renvoyé, en particulier s'agissant d'exemples de loyers usuels dans la région (arrêt EF.2015.0003 du 25 avril 2016, consid. 4b, confirmé par arrêt du TF du 15 novembre 2016 2C_494/2016). Il résulte de ce qui précède que, si l'on retient les valeurs les plus favorables à la recourante soit une maison individuelle comprenant un logement de 4 pièces de 148 m² habitables et un jardin/vigne de plus de 1'000 m², pour un loyer annuel de 300 fr./m², capitalisé à un taux de 7%, on arrive à une valeur de rendement de 634'000 fr. Comme la recourante ne soutient pas que sa maison se louerait sur le marché à un prix inférieur à celui retenu par la Commission et ne propose aucun élément de preuve en ce sens, mais entend seulement substituer sa propre méthode de calcul à celle de l'autorité, son grief en tant qu'il critique l'utilisation de la méthode de détermination de la valeur de rendement par la prise en considération des loyers usuels de la région doit être rejeté.

E. 5

Au vu de ce qui précède, il apparaît que l'estimation fiscale de l'immeuble de la recourante n'est pas inférieure à 1'217'000 fr. (moyenne arithmétique entre 1'800'000 fr. de valeur

vénale + 634'000 fr. de valeur de rendement). En retenant une valeur inférieure, soit 1'198'000 fr., qui s'écarte de moins de 5% de celle retenue par le tribunal et est de surcroît à l'avantage de la recourante, l'autorité intimée n'a pas commis d'abus ni excès de son pouvoir d'appréciation, de sorte que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais de justice seront supportés par la recourante qui succombe; il n'est pas alloué de dépens (art. 45, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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