

VD_OMNI EF.2019.0003 vom 25. Juli 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-07-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2019.0003

FR: VD_OMNI EF.2019.0003 du 25 juillet 2019

IT: VD_OMNI EF.2019.0003 del 25 luglio 2019

Regeste

A. _____, B. _____/Commission d'estimation fiscale des immeubles | Confirmation de l'estimation fiscale d'une villa. La donation constitue une mutation; elle permet à l'autorité d'estimation de procéder à une mise à jour de l'estimation de l'immeuble. L'autorité intimée s'est à juste titre appuyée sur la valeur indiquée dans l'acte de donation pour établir la valeur vénale. La donation étant intervenue entre des parents et leurs enfants, il n'y a pas de raison de douter que la problématique de la présence d'amiante dans le bâtiment a été prise en considération pour établir la valeur indiquée dans l'acte. Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 15 de la loi vaudoise du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; BLV 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; BLV 173.36) et le délai de trente jours (art. 95 LPA-VD), il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants requièrent la tenue d'une audience afin qu'ils puissent être entendus. a) Devant la CDAP, la procédure est en principe écrite (art. 27 LPA-VD). Les parties participent à l'administration des preuves (art. 34 al. 1 LPA-VD). A cet effet, l'autorité peut, notamment (art. 29 al. 1 LPA-VD), entendre les parties (let. a), ordonner une inspection locale (let. b), mettre en œuvre une ou plusieurs expertises (let. c), recourir à la production de documents, titres et rapports officiels (let. d), aux renseignements fournis par les parties, des autorités ou des tiers (let. e) et recueillir des témoignages (let. f). Elle n'est toutefois pas liée par les offres de preuves formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD); elle doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence (art. 34 al. 3 LPA-VD). Le droit d'être entendu découlant des art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst./VD; BLV 101.01) comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. A lui seul, l'art. 29 al. 2 Cst. ne confère pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins ou la mise en œuvre d'un expert. Le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des

preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 140 I 68 consid. 9.6; 131 I 153 consid. 3 et les arrêts cités). Les art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst./VD n'accordent pas à la partie dans la procédure devant la juridiction administrative le droit inconditionnel d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins ou la mise en œuvre d'une expertise (ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148; 122 II 464 consid. 4c p. 469/470). b) En l'espèce, l'autorité intimée a produit son dossier et les recourants ont eu l'occasion de s'exprimer par écrit dans le cadre de la présente procédure et de produire des pièces. Par avis du juge instructeur du 21 mai 2019, l'attention des recourants a été attirée sur le caractère écrit de la procédure. Un délai de réplique leur a été imparti pour déposer un mémoire complémentaire et produire les pièces justificatives dont ils entendaient se prévaloir. Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, la cour s'estime en mesure de statuer en toute connaissance de cause, sans faire droit à la réquisition d'audition personnelle des recourants.

E. 3

al. 1 LEFI prévoit que l'estimation fiscale comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires. S'agissant de la valeur vénale, l'art. 2 al. 3 LEFI dispose que celle-ci représente la valeur marchande de l'immeuble. Au sens de l'art. 3 LEFI, il est tenu compte dans l'estimation, des servitudes actives et passives et des charges foncières (al. 3); en revanche, les droits d'habitation et d'usufruit n'exercent aucune influence sur l'évaluation d'un immeuble (al. 4). Le règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI; RS 642.21.1) précise la méthode d'évaluation. Ainsi, l'art. 8 al. 1 RLEFI rappelle que la valeur vénale représente la valeur marchande de l'immeuble, en tenant compte de l'offre et de la demande et en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble. Il ressort de l'art. 8 al. 2 RLEFI que le prix d'achat ou d'autres éléments de comparaison sont de prime abord déterminants pour fixer la valeur vénale et c'est seulement à défaut de ces indications que la valeur est obtenue en capitalisant le rendement brut à un taux qui varie selon le genre d'immeuble, la nécessité d'amortissement ou les risques de placement. Selon l'art. 9 RLEFI, les ventes qui ont lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence des conditions particulières (vente entre parents, vente juridique dont l'acquéreur a qualité de créancier, expropriation, achats extraordinaires dans des buts de spéculation, etc.), ne sont dans la règle pas prises en considération. L'art. 22 al. 5 RLEFI précise enfin que la valeur vénale d'une villa est établie conformément aux art. 8 et 9 RLEFI. c) Il y a tout d'abord lieu de constater que la commission a, à bon droit, considéré que les conditions d'une mise à jour de l'estimation de l'immeuble propriété des recourants se justifiait en présence d'un changement de propriétaire, soit une mutation au sens de l'art. 20 LEFI. L'acte de donation contenait en outre une valeur qui s'écartait notablement de la dernière estimation fiscale de l'immeuble, de sorte que la seconde condition posée par l'art. 20 LEFI est également satisfaite. Les recourants ne remettent pas en cause le principe du calcul de la valeur de rendement. Ils contestent en effet uniquement la valeur vénale retenue par l'autorité intimée, qui correspond à la "valeur civile" de 700'000 fr. indiquée dans l'acte de donation du 8 décembre 2017. D'après les recourants, cette valeur ne devrait pas être retenue pour établir la valeur vénale, dans la mesure où elle ne tient pas compte de la moins-value liée à la présence d'amiante dans la structure du bâtiment. Ils se réfèrent au chiffre 10 de l'acte de donation, qui précise ce qui suit: "Les donateurs déclarent qu'à leur connaissance le bâtiment érigé sur l'immeuble donné, construit avant 1991, ne fait l'objet

d'aucune pollution à l'amiante. Toute garantie de ce chef de la part des donateurs est expressément exclue et les frais inhérents à un diagnostic amiante au sens de l'article 103a de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) incomberont aux donataires. Ces derniers déclarent savoir qu'un tel diagnostic doit être effectué en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation municipale (enquête publique)". On ne voit pas pourquoi les parents des recourants auraient fait figurer cette clause dans l'acte de donation en faveur de leurs enfants, en ayant connaissance de la problématique de la présence d'amiante dans les plaques de façades. Il paraît également peu cohérent d'y avoir fait mention d'une valeur vénale qu'ils tenaient pour manifestement surfaite, dès lors qu'elle conduisait à augmenter la charge d'impôt dû par les recourants sur la donation. Les circonstances d'une vente dont les recourants auraient eu connaissance à Penthalaz ne permettent pas d'aboutir à un autre résultat. D'une part, il s'agit de localités distinctes, éloignées de plusieurs dizaines de kilomètres, qui correspondent dès lors à des marchés immobiliers distincts. D'autre part, si les recourants soutiennent qu'un abattement de 100'000 fr. a été concédé en faveur des acquéreurs en raison d'une problématique d'amiante, ils ne donnent aucune indication concernant les configurations du bien en question, de sorte que toute analogie avec leur propre situation paraît d'emblée exclue. Les recourants n'ont pour le surplus pas démontré que la valeur vénale attribuée à leur bien immobilier était manifestement inexacte, en s'appuyant sur une expertise ou en se référant aux conditions de vente applicables à des objets immobiliers présentant des caractéristiques comparables au bien dont ils sont propriétaires. Dans ces circonstances, l'autorité intimée pouvait, sans abuser de son pouvoir d'appréciation, considérer que la valeur vénale du bien des recourants s'élevait à 700'000 fr., en se référant à l'acte de donation du 8 décembre 2017. C'est par conséquent à juste titre qu'elle a établie l'estimation fiscale de leur immeuble à 521'428,50 fr. (soit la moyenne entre la valeur de rendement de 342'857 fr. et la valeur vénale de 700'000 fr.)

E. 4

Il suit de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais, par 1'500 fr., sont mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD; art. 4 al. 1 du Tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Il n'est pas alloué de dépens (art. 55 al. 1 a contrario, 91 et 99 LPA-VD).

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