

VD_OMNI EF.2020.0003 vom 24. Mai 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-05-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2020.0003

FR: VD_OMNI EF.2020.0003 du 24 mai 2022

IT: VD_OMNI EF.2020.0003 del 24 maggio 2022

Regeste

A. _____ /Commission d'estimation fiscale | Confirmation de l'estimation fiscale de trois parcelles non bâties, acquises par donation. Les particularités des parcelles en cause (forte pente du terrain, présence d'une galerie de mine, ainsi que de molasse et de probables objets archéologiques) ne permettent pas de s'écarter de la valeur vénale retenue par l'autorité intimée, qui se situe dans la fourchette inférieure des transactions de comparaison portant sur des bien-fonds présentant (en-dehors des particularités ci-dessus) des caractéristiques comparables. Recours rejeté. Recours au TF rejeté (arrêt 9C_673/2022 du 16 août 2023).

Erwägungen

E. 1

Déposé en temps utile, le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. art. 79 al. 1, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; BLV 173.36 -, applicable par renvoi de l'art. 15 de la loi vaudoise du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles - LEFI; BLV 642.21). Il convient en conséquence d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Le litige porte en l'occurrence sur l'estimation fiscale des parcelles *****, ***** et *****, qui ont été transmises à la recourante par donation le 31 août 2018. Lorsque la mise à jour de l'estimation fiscale intervient, comme en l'occurrence, à la suite d'une demande de révision de l'estimation demandée par l'autorité fiscale en vertu de l'art. 23 LMSD, l'estimation s'effectue à une date donnée, soit celle de la vente ou de la cession justifiant la révision, respectivement le 1^{er} janvier de l'année suivante, même si elle est arrêtée ultérieurement (arrêt EF.2011.0004 du 19 juillet 2011 consid. 2c et les références citées). Il importe peu dès lors que la décision attaquée ait été rendue alors que les trois parcelles en cause étaient déjà regroupées en une seule parcelle *****. La présente procédure porte en conséquence sur l'estimation fiscale des parcelles *****, ***** et ***** du cadastre de *****, avant leur réunion.

E. 3

La recourante sollicite la mise en œuvre de diverses mesures d'instruction, telles que l'audition de témoins et la mise en œuvre d'une expertise. 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 garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, 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. L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'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 l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 et les références). b) En l'espèce, l'autorité intimée a produit son dossier et a communiqué, à la demande du juge instructeur, la liste des parcelles prises en considération dans la décision attaquée. La recourante a eu l'occasion de s'exprimer par écrit dans le cadre de la présente procédure, un délai de réplique lui ayant été imparti pour déposer un mémoire complémentaire et produire les pièces justificatives dont elle entendait se prévaloir. Elle a notamment produit un rapport du professeur B. _____, dont elle requiert l'audition, ainsi qu'un rapport émanant du bureau d'ingénieurs C. _____, relatif à une étude géotechnique. Ces pièces apportent un éclairage suffisant sur la configuration des parcelles litigieuses. Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal s'estime en mesure de statuer en toute connaissance de cause, sans faire droit à la réquisition d'audition de témoins et à la mise en œuvre d'une expertise. c) La recourante se plaint toutefois d'une violation de son droit d'être entendue, dans la mesure où elle n'a pas eu accès aux données comparatives collectées par l'autorité intimée, de manière à vérifier que les parcelles prises en compte pour déterminer le prix moyen sont comparables à celles dont elle est propriétaire. Aux termes de l'art. 35 LPA-VD, les parties et leurs mandataires peuvent en tout temps consulter le dossier de la procédure (al. 1). La loi sur l'information n'est pas applicable à la consultation des dossiers en cours de procédure (al. 2). Aux termes de l'art. 36 LPA-VD, l'autorité peut exceptionnellement refuser la consultation de tout ou partie du dossier, si l'instruction de la cause ou un intérêt public ou privé prépondérant l'exige (al. 1). Dès que le motif justifiant la restriction disparaît, l'autorité en informe les parties et leur donne accès aux pièces soustraites (al. 2). Une pièce dont la consultation a été refusée à une partie ne peut être utilisée contre elle que si l'autorité lui en a communiqué par écrit le contenu essentiel et lui a donné l'occasion de s'exprimer à ce propos (al. 3). Le droit de consulter le dossier s'étend à toutes les pièces de la procédure qui sont à la base de la décision et garantit que les parties puissent en prendre connaissance et s'exprimer à leur sujet. L'exercice du droit ne peut être refusé au motif que les pièces dont la consultation est demandée sont sans importance pour l'issue du litige (ATF 132 V 387 consid. 3.2 p. 389; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494; cf. aussi, parmi d'autres, arrêt TF 1C_88/2011 du 15 juin 2011 consid. 3.4). Ce droit n'est toutefois pas absolu et peut, dans certaines circonstances, être restreint. Le droit d'être entendu peut être limité notamment par le secret fiscal (cf. p. ex. arrêt TF 2A.651/2005 du 21 novembre 2006 consid. 2, in RDAF 2007 II p. 140, RF 62/2007 p. 236) ou, s'agissant comme en l'espèce de données du registre foncier, par les restrictions d'accès à ces informations (cf. arrêt TF 2C_753/2010 du 23 mars 2011 consid. 4.2). Sous le titre "Publicité du registre foncier/Communication de renseignements et consultation", l'art. 970 CC distingue entre les données librement

accessibles et les autres données. Aux termes de l'al. 2, toute personne a accès aux informations suivantes du grand livre: la désignation de l'immeuble et son descriptif (ch. 1), le nom et l'identité du propriétaire (ch. 2) et le type de propriété ainsi que la date d'acquisition (ch. 3). Ces données librement accessibles ne peuvent être obtenues qu'en relation avec un immeuble déterminé (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome premier, 4e éd., 2007, no 581). S'agissant des autres informations - au nombre desquelles figure le prix de vente -, l'al. 1 prévoit que celui qui fait valoir un intérêt a le droit de consulter le registre foncier ou de s'en faire délivrer des extraits. Il peut s'agir d'un intérêt de droit ou de fait, qui doit l'emporter sur l'intérêt opposé du propriétaire foncier concerné (ATF 132 III 603 consid. 4.3.1 p. 607). La consultation du registre foncier ne doit être autorisée que dans la mesure strictement nécessaire à la satisfaction de l'intérêt considéré (ATF 132 III 603 consid. 4.3.1 et les références; arrêts TF 5A_279/2019 du 30 juillet 2019 consid. 3.3.1; TF 5A_502/2014 du 2 février 2015 consid. 3.1). d) En l'occurrence, la recourante a eu connaissance dans le cadre de la présente procédure des numéros des parcelles vendues entre 2012 et 2020, et dont les prix ont été retenus par l'autorité intimée à titre de comparaison pour déterminer la valeur vénale des terrains acquis par donation. Elle a eu l'occasion de s'exprimer à ce sujet. Comme on le verra ci-après, les données retenues par l'autorité intimée sont pertinentes dans le cadre de l'application de l'art. 23 al. 1 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI; BLV 642.21.1), qui précise que, pour les " terrains à bâtir ", il doit être tenu compte pour le calcul de la valeur vénale des prix moyens pratiqués dans la région pour un terrain comparable. Les données dont la recourante dispose lui ont permis de procéder à une comparaison objective de la configuration des diverses parcelles en question, dans le respect de l'intérêt privé des propriétaires des parcelles récemment acquises. Dans la mesure en outre où l'estimation retenue par l'autorité intimée se situe dans la fourchette inférieure des valeurs comparatives, le Tribunal renonce à procéder à une instruction complémentaire, qui n'est pas nécessaire et se heurterait de surcroît à l'intérêt privé des propriétaires qui ne sont pas parties à la présente procédure.

E. 4

Le litige porte sur la révision de l'estimation fiscale des anciennes parcelles *****, ***** et *****. Il convient en premier lieu de rappeler le droit applicable en la matière. a) Selon l'art. 1 er al. 1 let. a LEFI, il est établie une estimation dite "estimation fiscale" en vue de déterminer la valeur d'imposition des immeubles (biens-fonds, droits distincts et permanents, mines). Les références à l'"estimation fiscale des immeubles", dans la mesure où elle sert d'assiette à plusieurs impôts, se trouvent actuellement dans la législation vaudoise à l'art. 19 al. 2 de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LICom; BLV 650.11) pour ce qui est de l'impôt foncier, et à l'art. 53 al. 1 de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux (LI; BLV 642.11) pour ce qui est de l'impôt sur la fortune immobilière. L'estimation fiscale est mise à jour lorsqu'il est constaté que la valeur fiscale des immeubles a notablement augmenté ou diminué, notamment - comme en l'espèce - par mutation (art. 20 al. 1 LEFI ; cf. notamment arrêt CDAP EF.2019.0003 du 25 juillet 2019 consid. 3c) ou à la requête de l'autorité fiscale (cf. art. 23 LMSD). b) 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 être supérieure à la valeur vénale (al. 2). 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 (al. 3). La valeur vénale d'un immeuble représente la

valeur marchande de celui-ci (al. 4). Selon l'art. 3 al. 1 LEFI, l'estimation fiscale comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires. Le législateur a délégué au Conseil d'Etat la compétence de fixer dans un règlement les détails d'exécution et d'application de la LEFI (cf. art. 4 et 26 LEFI). S'agissant de la valeur vénale des immeubles, il résulte ce qui suit de l'art. 8 RLEFI: Art. 8 1 La valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, en tenant compte de l'offre et de la demande. Cette valeur marchande est établie en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble (Loi art. 2, al. 4). 2 A défaut d'indications (prix d'achat, éléments de comparaison, etc.), la valeur vénale est obtenue en capitalisant le rendement brut à un taux qui varie selon le genre d'immeuble, la nécessité d'amortissement, les risques de placement sur ces immeubles. 3 Si l'immeuble à taxer est susceptible d'avoir une destination ultérieure plus profitable que celle qu'il a présentement on ne tiendra compte de cette possibilité dans la fixation de la valeur vénale qu'en tant qu'une augmentation de prix se produit actuellement déjà, de ce fait, dans les transactions. S'agissant des " terrains à bâtir ", il résulte de l'art. 23 al. 1 RLEFI qu'il doit être tenu compte pour le calcul de la valeur vénale des prix moyens pratiqués dans la région pour un terrain comparable. A l'occasion de la dernière révision générale des estimations fiscales, le Chef du Département des finances a établi les 31 janvier 1991, 20 novembre 1992 et 7 avril 1995 des " Instructions pour les communes de district d'estimation fiscale des immeubles " qui ont valeur de directives (cf. Introduction). Il résulte des directives du 31 janvier 1991 en particulier ce qui suit s'agissant des « Terrains à bâtir » (ch. II p. 6): "Définition [...] Pour les terrains soumis à l'adoption d'un plan d'affectation le critère d'appréciation doit être le même que celui de l'application du droit foncier rural: soit l'attestation par la commune que le terrain est immédiatement constructible. Valeur vénale Pour déterminer la valeur vénale de tels terrains, il faut se fonder sur le prix du terrain à bâtir. Cette valeur vénale (prix d'achat ou valeur de vente) tiendra compte des prix moyens pratiqués dans la région ces trois dernières années pour un terrain comparable. [...] " c) En l'occurrence, la recourante soutient que les parcelles dont elle est propriétaire présenteraient des particularités importantes, de sorte que leur valeur vénale ne pourrait pas être comparée aux autres parcelles vendues, mentionnées par l'autorité intimée à titre de comparaison. Parmi les inconvénients, elle mentionne la forte pente du terrain, la présence d'une galerie d'une mine sous les parcelles ***** et ***** qui doit être conservée, la présence de molasse et de probables objets archéologiques dans les sols. Ces circonstances sont certes susceptibles d'impacter dans une certaine mesure la valeur du terrain. Elles ne sont toutefois pas exceptionnelles au point qu'il se justifie de s'écarter du prix au m² retenu par l'autorité intimée, qui se situe déjà dans la fourchette inférieure des valeurs comparatives retenues. On relèvera en particulier que la galerie souterraine à laquelle la recourante fait référence se situe en limite de sa propriété, excepté dans la partie supérieure de la parcelle. Dans ces circonstances, il n'est pas établi que le potentiel constructif en soit notablement impacté, respectivement qu'il le soit dans une mesure plus importante qu'en présence de canalisations souterraines. L'existence de potentiels objets archéologiques dans les sols n'est pas non plus déterminante. Seule une toute petite surface de la parcelle n° *****, à son angle nord-est, se situe en effet dans le périmètre du site archéologique, la surface en cause n'étant pas touchée par les aires d'implantation des constructions prévues par le plan de quartier (sur cette problématique, voir l'arrêt AC.2015.0139 du 27 avril 2016 consid. 3a). Quant à la pente du terrain, certes relativement importante, on peut admettre que cet inconvénient est compensé, au moins dans une certaine mesure, par le dégagement sur le lac

qu'offre une telle déclivité. S'agissant enfin de la nature du sol, le rapport d'expertise produit par la recourante ne fait pas état de difficultés constructives particulières, telles qu'un terrain ne présentant pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux (cf. art. 89 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]). Les parcelles en cause ne sont d'ailleurs pas répertoriées dans la carte des dangers naturels. La recourante n'établit en particulier pas que le permis qui lui a été délivré en lien avec la construction de trois immeubles sur les parcelles litigieuses ferait état d'exigences particulières à cet effet. A ces éléments s'ajoute le fait que les parcelles précitées se situent dans un environnement favorable, à proximité du lac, et étaient, au moment de la donation, déjà au bénéfice d'un permis de construire en force. Il n'est pour le surplus pas établi par la recourante que les fonds litigieux seraient grevés de servitudes impactant notablement le potentiel constructif du terrain, dès lors qu'elles grèvent des espaces sis en bordure de parcelle, dans le périmètre des espaces réglementaires en marge du périmètre d'implantation des immeubles. Il n'est pour le surplus pas nécessaire d'examiner si les modifications des servitudes existantes et la constitution de nouvelles servitudes ont eu un impact sur la valeur des biens-fonds. Ces mutations sont en effet postérieures à l'acquisition par donation des parcelles *****, ***** et ***** par la recourante. Elles sont dans ces circonstances sans incidence sur la valeur desdites parcelles au moment de la donation. Pour le surplus, les données retenues par l'autorité intimée à titre de comparaison paraissent pertinentes. Quatre parcelles (parcelles ***** [zone de forte densité], ***** [zone de villa], ***** [zone de forte densité] et ***** [zone de construction de bâtiment public]) sur les treize mentionnées se situent certes dans une zone d'affectation différente (zone de forte densité pour deux parcelles, zone de villa et zone de construction de bâtiment public). La plupart des prix récents de transfert de propriété concernent toutefois des parcelles qui, tout comme les parcelles litigieuses, se situent en zone de moyenne densité. Deux d'entre elles (parcelles ***** et *****) sont relativement proches des parcelles en cause. L'ensemble des références fournies concernent par ailleurs des transferts qui ont eu lieu au maximum six ans avant l'acquisition par donation des parcelles *****, ***** et ***** par la recourante. Ces éléments de comparaison paraissent en conséquence fondés, ce d'autant plus que l'estimation fiscale retenue se situe dans la fourchette inférieure des valeurs comparatives. On relèvera en outre, à toutes fins utiles, la vente d'une parcelle voisine en 2021 au prix de 2'433 fr. le m², alors que les droits à bâtir sont moindres (cf. déterminations de l'autorité intimée du 23 février 2022, p. 2 et 3). La recourante, à l'appui de ses déterminations complémentaires du 31 janvier 2022, soutient que les données comparatives fournies par l'autorité intimée ne seraient pas pertinentes, dès lors que les parcelles auraient été mises en valeur par la constitution de PPE. Elle soutient en outre que les transactions mentionnées consisteraient en la vente d'appartements et non de parcelles libres de construction, comme celles en cause. Comme l'a relevé à juste titre l'autorité intimée, les prix comparatifs au m² ont été retenus sur la base de transactions portant sur l'acquisition de terrains au bénéfice de permis de construire. La création, postérieure à l'acquisition, d'une PPE n'est ainsi pas déterminante. Quant au prix au m² comparatif retenu, il ne se rapporte pas aux appartements vendus ultérieurement, mais à la valeur du terrain libre de construction, telle qu'elle ressort de l'acte translatif de la propriété. On ne voit dès lors pas ce que la recourante entend tirer de l'estimation fiscale des diverses parts d'étage. Enfin, si les dimensions des diverses parcelles mentionnées par l'autorité intimée à titre de comparaison sont variées, elles concernent des transferts de propriété de parcelles pour la plupart supérieures à 1'800

m² et représentent dès lors une base représentative de la moyenne des prix des parcelles constructibles de dimensions importantes, comme le sont les parcelles *****, ***** et *****, d'une superficie totale de 2'655 m². Même si les recourants ne semblent plus soutenir que les parcelles *****, ***** et ***** devraient être évaluées individuellement, on peut s'interroger sur le bien-fondé d'une évaluation globale des trois parcelles litigieuses. Si la constructibilité de la parcelle ***** avant réunion ne fait aucun doute, celle des parcelles ***** et ***** paraît moins évidente. Dans un arrêt EF.1996.0043 du 24 juin 1997, le Tribunal administratif a toutefois relevé qu'en présence d'un ensemble de plusieurs terrains d'un seul tenant dont les propriétaires ont la maîtrise juridique, il devrait être aisé de remédier à l'inconstructibilité de l'une des parcelles par le biais d'un remaniement parcellaire (consid. 5b). Une telle appréciation globale se justifie pleinement en l'occurrence, dès lors que la recourante est propriétaire des trois parcelles en cause, qui sont au bénéfice d'une autorisation de construire en force. Si la recourante s'était contre toute attente séparée de l'une des trois parcelles litigieuses, l'acquéreur du bien en question aurait conservé la possibilité de requérir une mise à jour conformément à l'art. 20 LEFI. Les difficultés rencontrées par la recourante pour rentabiliser son projet de construction semblent en définitive plutôt liées à son projet de proposer des logements à des loyers modérés, plutôt qu'à des contraintes environnementales défavorables. Compte tenu de l'ensemble de ces circonstances, on ne saurait considérer que l'autorité intimée ait violé le droit en fixant la valeur vénale des parcelles en cause à 2'200 fr. le m², respectivement à la valeur fiscale de 1'100 fr. le m².

E. 5

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision sur réclamation attaquée confirmée. Un émolument de 2'000 fr. est mis à la charge de la recourante, qui succombe (cf. art. 49 al. 1 LPA-VD; art. 1 et 4 al. 1 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative, du 28 avril 2015 - TFJDA; BLV 173.36.5.1). Il n'y a pas lieu d'octroyer d'indemnité à titre de dépens (cf. art. 55 al. 1 LPA-VD).

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