

VD_OMNI EF.2021.0002 vom 7. Juli 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-07-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2021.0002

FR: VD_OMNI EF.2021.0002 du 7 juillet 2021

IT: VD_OMNI EF.2021.0002 del 7 luglio 2021

Regeste

A. _____/Commission d'estimation fiscale | Le recourant conteste le montant retenu à titre de valeur vénale du terrain (800 fr./m²) dans le cadre de la nouvelle estimation fiscale à la suite d'une construction sur sa parcelle. Le montant en cause doit en principe se fonder sur des indications tels que prix de vente ou éléments de comparaison (art. 8 al. 2 RLEFI a contrario) - et non sur une appréciation de l'incidence foncière; le prix de transfert retenu à titre d'élément de comparaison par la CEFI en l'espèce (831 fr./m²) apparaît pertinent, s'agissant de parcelles situées à proximité immédiate de celle du recourant, intégrées dans la même zone du même plan d'affectation et vendues une année seulement après l'achèvement des travaux ayant entraîné la révision fiscale litigieuse (consid. 4e). Rejet du recours et confirmation de la décision attaquée.

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 sur la révision de l'estimation fiscale de la parcelle n° ***** d'Ecublens (soit des parcelles n° *****, compte tenu de la PPE constituée dans l'intervalle) à la suite de la construction qui y a été érigée en 2017, singulièrement sur le montant retenu à titre de valeur du terrain dans ce cadre. Le recourant ne conteste en effet pour le reste ni le montant retenu à titre de valeur de rendement, ni le montant retenu à titre de coût de construction.

E. 3

Le recourant a requis la tenue d'une inspection locale. a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le droit pour l'administré de prendre connaissance du dossier, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, 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 (ATF 145 I 167 consid. 4.1, 142 III 48 consid. 4.1.1 et les références); les garanties ancrées à l'art. 29 al. 2 Cst. ne comprennent toutefois pas le droit d'être entendu oralement (ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 et les références; TF 2C_803/2019 du 26 février 2020 consid. 2.2). Devant la cour de céans, la procédure est en

principe écrite (art. 27 al. 1 LPA-VD). L'autorité établit les faits d'office (art. 28 al. 1 LPA-VD); selon l'art. 29 LPA-VD, elle peut recourir à différents moyens de preuve, tels que l'inspection locale (al. 1 let. b). Aux termes de l'art. 34 LPA-VD, les parties participent à l'administration des preuves (al. 1) et peuvent notamment présenter des offres de preuve (al. 2 let. d). L'autorité n'est toutefois pas liée par les offres de preuve formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD; cf. ég. art. 34 al. 3 LPA-VD, dont il résulte que l'autorité doit administrer les preuves requises " si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence "); de jurisprudence constante en effet, 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 l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1, 140 I 285 consid. 6.3.1 et les références; TF 2C_147/2021 du 11 mai 2021 consid. 2.1; CDAP GE.2020.0017 du 26 mai 2021 consid. 2a). b) En l'espèce, le recourant a requis la tenue d'une inspection locale " tendant à démontrer la pertinence de [ses] propos ". Le tribunal ne voit toutefois pas en quoi une telle mesure d'instruction serait de nature à apporter des éléments déterminants pour l'issue du litige; le recourant ne prétend pas, en particulier, que le terrain en cause présenterait des caractéristiques spécifiques qu'il conviendrait de constater afin de pouvoir en apprécier la valeur. La requête de l'intéressé doit en conséquence être rejetée, par appréciation anticipée.

E. 4

a) Il est établi une estimation dite " estimation fiscale " en vue de déterminer la valeur d'imposition des immeubles (art. 1 al. 1 let. a LEFI). Cette estimation est mise à jour lorsqu'il est constaté que la valeur fiscale des immeubles a notablement augmenté ou diminué, notamment - comme en l'espèce - en cas de construction de bâtiments (art. 20 al. 1 LEFI). 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 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. c) 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). Concernant la valeur vénale des immeubles, il résulte ce qui suit de l'art. 8 du règlement vaudois du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI; BLV 642.21.1): 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. Il est renvoyé à cette disposition (notamment) s'agissant d'établir la valeur vénale des immeubles locatifs (art. 21 al. 4 RLEFI). d) 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). S'agissant des immeubles locatifs, il résulte des directives du 31 janvier 1991 que leur valeur vénale doit être déterminée en tenant compte de la valeur du sol et du coût de construction; elle comprend le prix de vente auquel un propriétaire peut prétendre lorsque cette vente est faite dans des conditions normales (ch. I/1 p. 2). e) En l'espèce, le recourant soutient en substance que le montant retenu à titre de valeur du terrain (à hauteur de 800 fr./m²), correspondant à environ 28 % de la valeur vénale totale des parcelles en cause (précisément 27.75 %), serait excessif s'agissant d'un immeuble de rendement; il estime que l'incidence foncière devrait en l'occurrence être arrêtée à 22 % (correspondant à environ 587 fr./m²). Il fait en outre valoir que le PPA " Village de Renges " entré en vigueur en 2013 a sensiblement péjoré la constructibilité du bien-fonds concerné. Cela étant, l'appréciation de la valeur vénale en vue de l'estimation fiscale doit en principe se fonder sur des " indications ", tels que le prix de vente ou des éléments de comparaison (cf. art. 8 al. 2 RLEFI a contrario). Le fait que le conseil du recourant, membre de la CEI, indique se référer au pourcentage de l'incidence foncière - comme le feraient l'ensemble des établissements bancaires, selon ses dires - dans le cadre d'expertises immobilières n'y change rien. La motivation de la décision sur réclamation attaquée sur ce point, en ce sens que la valeur du terrain devrait " correspondre à une proportion usuelle de l'opération globale ", n'est ainsi pas sans prêter le flanc à la critique; il aurait bien plutôt convenu de se référer directement à des éléments de comparaison, comme l'autorité l'intimée l'a d'ailleurs fait dans sa réponse au recours. L'autorité intimée s'est en effet référée dans cette dernière écriture au prix de transfert d'un immeuble en PPE soumis (comme le bien-fonds dont l'estimation fiscale est litigieuse en l'espèce) au PPA " Village de Renges ", dans le cadre duquel la part du terrain correspondait à 831 fr./m², lors d'une vente survenue en 2018. Il convient de relever d'emblée qu'aucun élément ne permet de mettre en cause les allégations de l'autorité intimée selon lesquelles le prix de transfert évoqué concernait également un immeuble de rendement - il ne s'agit ainsi pas de l'opération en lien avec les parcelles n° ***** d'Ecublens, dont il n'est pas contesté qu'elle constituait une promotion immobilière (avec réalisation de tous les appartements), à laquelle le recourant se réfère dans sa réplique. Cela étant, le prix de transfert auquel l'autorité intimée se réfère à titre d'élément de comparaison constitue à l'évidence une indication pertinente s'agissant d'apprécier la valeur du terrain en l'occurrence. Il conviendrait certes de se fonder dans ce cadre, dans toute la mesure du possible, sur plusieurs éléments de comparaison - ainsi l'art. 23 al. 1 RLEFI prévoit-il, s'agissant de calculer la valeur vénale des terrains à bâtir, de tenir compte des " prix moyens " pratiqués dans la région pour un terrain comparable (cf. dans le même sens le ch. II des directives du 31 janvier 1991, précisant qu'il conviendrait de s'en tenir au prix pratiqués " ces trois dernières années "). Le fait que l'autorité intimée ne se réfère qu'à un seul élément de comparaison n'apparaît toutefois pas de nature à remettre en cause son estimation dans les circonstances du cas d'espèce. Cet élément de comparaison apparaît en effet particulièrement pertinent, s'agissant de parcelles situées à proximité immédiate de celles du recourant (quelques centaines de mètres tout au plus, le PPA " Village de Renges " ne couvrant qu'un périmètre réduit), intégrées dans la même zone du même plan d'affectation - de sorte que l'argument tiré de la péjoration des possibilités de construire induite par le PPA n'est pas pertinent - et vendues une année seulement après l'achèvement des travaux ayant entraîné la révision de l'estimation fiscale litigieuse. Le recourant ne soutient pas pour le reste, comme déjà évoqué, que son terrain présenterait des caractéristiques spécifiques qui auraient une incidence sur sa valeur respectivement justifierait de s'écarter de ce prix de

comparaison. Dans ces conditions, le montant de 800 fr./m² retenu par l'autorité intimée afin de calculer la valeur du terrain ne prête pas le flanc à la critique.

E. 5

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision sur réclamation attaquée confirmée. Un émolument de 1'000 fr. est mis à la charge du recourant, qui succombe (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 pour le reste d'allouer 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.