

VD_OMNI EF.2023.0001 vom 20. Februar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-02-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.2023.0001

FR: VD_OMNI EF.2023.0001 du 20 février 2024

IT: VD_OMNI EF.2023.0001 del 20 febbraio 2024

Regeste

A. _____, B. _____/Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne | Confirmation de la décision rendue sur réclamation par la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de Lausanne (CEFI). Les bases de calcul retenues par la CEFI pour déterminer la valeur de rendement du bien immobilier des recourants sont confirmées. Les surfaces habitables prises en considération sont correctes, tout comme le facteur de capitalisation retenu. S'agissant du prix au m², il est également confirmé, sous réserve de quelques ajustements sans incidence sur la valeur de rendement globale. Recours rejeté.

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 et les délais prescrits (cf. art. 7 al. 1, 27 al. 4 et 5, 77, 79 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; BLV 173.36), il y a lieu d'entrer en matière sur le fond du litige.

E. 2

Le litige porte sur la révision de l'estimation fiscale de la parcelle n° ***** de la Commune de *****, à la suite de son acquisition par les recourants. a) La LEFI ne comporte aucune disposition étendant le pouvoir de l'autorité de recours au contrôle de l'opportunité. Le pouvoir d'examen du tribunal est ainsi limité au contrôle de la légalité en matière d'estimation fiscale, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation et la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 98 let. a et b LPA-VD). Selon la jurisprudence constante de l'ancien Tribunal administratif, reprise par la CDAP, il n'y a pas lieu de corriger l'estimation fiscale lorsque la différence entre la valeur contestée et celle à laquelle il aboutit est inférieure à 5%, marge en-deçà de laquelle il considère qu'il n'y a pas abus du pouvoir d'appréciation (voir notamment arrêts EF.2021.0005 du 2 septembre 2022 consid. 3; EF.2015.0003 du 25 avril 2016; EF.2014.0001 du 1^{er} octobre 2014; EF.2011.0002 du 27 septembre 2011 et les références). b) Selon la LEFI, 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, notamment en cas de mutation, lorsqu'il est constaté que la valeur fiscale des immeubles a notablement augmenté ou diminué (art. 20 al. 1 LEFI). 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). 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 148 I 210 consid. 4.4.1; ATF 128 I 240 consid. 3).

E. 3

Les recourants critiquent la valeur de rendement retenue par l'autorité intimée. Ils lui reprochent de n'avoir pas tenu suffisamment compte de la vétusté du bien, qui aurait souffert d'un défaut d'entretien au cours des dix dernières années. 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.

E. 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) Les recourants soutiennent principalement que le rendement devrait être déterminé sur la base du dernier loyer pratiqué pour la location de la villa, lequel s'élevait à un montant annuel de 39'600 fr (soit un montant mensuel de 3'300 fr.). Comme l'avait déjà relevé l'expert dans son rapport du 12 octobre 2012, ce loyer, compte tenu des spécificités de la villa, en particulier son emplacement, ses caractéristiques, le jardin qui l'accompagne, ainsi que sa taille, n'est pas réaliste et s'explique sans doute par le fait que les recourants, alors locataires, ont conclu un contrat de bail avec la société dont ils étaient les seuls actionnaires et administrateurs. Contrairement à ce que prétendent les recourants, le loyer de 3'300 fr. n'a pas été validé par les autorités, qui en ont simplement tenu compte dans l'évaluation de la situation patrimoniale des recourants. L'autorité intimée s'est écartée par conséquent à juste titre de cette valeur. c) Les recourants contestent ensuite la surface prise en compte par l'autorité intimée pour déterminer la valeur de rendement de leur villa. Ils reprochent à l'autorité intimée d'avoir inclus dans le calcul de la surface habitable divers locaux sis en sous-sol et d'avoir surestimé la surface habitable du rez-de-chaussée et de l'étage. Dans le cadre de sa

réponse, l'autorité intimée a exposé qu'elle avait tenu compte d'une surface habitable de 400 m², se référant aux indications des recourants. Cette superficie ne correspondrait pas à la réalité, la surface habitable de la villa étant d'environ 470m² (439 m² au rez-de-chaussée et 31 m² dans les combles) et celle du sous-sol de 171 m², valeurs qui ont été calculées sur la base de plans de la villa qui avaient été déposés à l'occasion d'une ancienne demande d'autorisation de construire. Les recourants, sur la base de leurs propres calculs de la superficie de la villa soutiennent que le sous-sol n'excède pas 143 m², le rez-de-chaussée et l'étage 367,42 m². aa) S'agissant en premier lieu du sous-sol, il convient de retenir, à l'instar de l'autorité intimée, qu'il a bien une superficie de 171 m², étant précisé que cette valeur intègre les seuls espaces qui servaient auparavant de bureau, à l'exclusion des autres espaces techniques. Les plans produits permettent en effet indiscutablement de retenir que les locaux qui y sont situés ont une longueur de 23,27 m pour une largeur de 7,33 m, ces valeurs y étant expressément mentionnées. bb) S'y ajoute une surface de 33 m², dédiée à l'atelier du rez-de-chaussée. Si les recourants reconnaissent une surface de 18,78 m², ils prennent en considération uniquement une partie de l'espace (représentée par le n°24), à l'exclusion du local portant le n° 56. Compte tenu de la configuration de ces locaux, qui faisaient partie de la surface habitable avant leur affectation à un atelier, il y a lieu d'admettre, à l'instar de ce qu'a retenu l'autorité intimée, que l'intégralité de cet espace doit être pris en compte pour déterminer la valeur de rendement de l'immeuble. cc) S'agissant de la partie habitable, selon les instructions générales de l'Administration cantonale des impôts, développées en matière de détermination de la valeur locative mais dont on peut s'inspirer, entrent en considération pour le calcul de la surface du logement les pièces habitables, la cuisine, les salles de bains, cabinets de toilette et douches, les halls, vestibules et escaliers à l'intérieur du logement, les vérandas fermées, les combles habitables et mansardes; n'entrent en revanche pas en considération les galetas, cagibis et combles non habitables, les balcons, terrasses et galeries ouvertes, les caves et autres locaux de service (buanderie, étendage, carnotzet), les garages et remises (arrêts EF.2014.0005 du 17 avril 2015 consid. 4c; EF.2011.0006 du 19 décembre 2011; EF.2007.0004 du 31 mars 2008). On relèvera d'emblée que l'habitation (n° ECA *****), selon les indications qui ressortent du Registre foncier, a une emprise au sol de 565 m². L'autorité intimée a en l'occurrence distingué les pièces dédiées à l'atelier (n°24 et 56), des autres pièces vouées à l'habitation (tous les autres numéros, à l'exclusion du n°46, correspondant au patio). Si les plans versés à la procédure ne contiennent pas de cotes permettant précisément de déterminer les surfaces des diverses pièces, ils ont été réduits approximativement à l'échelle 1:100, ce qui permet de vérifier avec suffisamment de certitude les calculs de l'autorité intimée. On ne voit en l'occurrence pas de raison de s'écarter de l'estimation de l'autorité intimée, qui a retenu une surface habitable de 439 m² au rez-de-chaussée et de 31,5 m² à l'étage, soit une superficie globale de 470,5 m². Les recourants y opposent leurs propres valeurs, mais ne tiennent manifestement pas compte de toutes les pièces qui doivent être intégrées à ce calcul. Pour l'espace du rez-de-chaussée (hors le garage/atelier), les recourants ont en particulier évalué les surfaces de quatorze pièces seulement, alors que les plans en mentionnent 26. On relèvera en particulier que les recourants ne tiennent pas du tout compte de la surface des sanitaires (au rez-de-chaussée et à l'étage) et de diverses pièces annexes (notamment la chambre de bonne, certains espaces de distribution au rez-de-chaussée, ainsi que la cuisine et les espaces de distribution à l'étage), qui doivent manifestement être intégrées aux surfaces habitables. Leurs critiques ne permettent en conséquence pas de mettre en doute les calculs effectués par l'autorité intimée dans le cadre de la procédure,

tendant à établir que la surface habitable totale s'élève à 470 m², et non à 400 m², comme l'avaient déclaré les recourants et retenu l'autorité intimée à l'appui de la décision querellée.

d) Les recourants critiquent ensuite le prix unitaire de 200 fr. le mètre carré, sur la base duquel l'autorité intimée a déterminé la valeur de rendement de la partie habitable de leur villa. Si cette valeur se situe certes dans le haut de la fourchette des instructions, il y a lieu de relever que ce document date de plus de 30 ans. Or, le loyer moyen en Suisse est passé de 820 fr. en 1990 à 1'393 fr. en 2021 (voir à ce sujet le lien suivant: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/logements-locataires.html>), ce qui représente une augmentation de 70%. Même si cette augmentation est moins sensible dans les logements de grandes dimensions (dont le loyer moyen est passé de 1626 fr. à 2492 fr.), la hausse est néanmoins de 53%. A titre d'exemples, le Tribunal cantonal a retenu dans un arrêt EF.2015.0003 du 25 avril 2016, que dans la région Pully-Lutry, communes pas très éloignées 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). Le Tribunal cantonal a aussi retenu dans un arrêt EF.2011.0002 du 27 septembre 2011 qu'un prix de 240 fr. le m² pour une villa à Forel correspondait à une moyenne plutôt basse dans le district, soit pour la région située en amont du coteau et qu'en aval, cette valeur se situait dans une fourchette au-delà de 300 à 400 fr. le m²; puis, dans un arrêt EF.2016.0001 du 13 décembre 2016, le Tribunal cantonal a admis qu'un prix minimum de 300 fr./m² pouvait être retenu pour une villa avec jardin et vignes située sur les hauts du village de Cully dans le Lavaux. Le Tribunal cantonal en a déduit qu'il est notoire que le prix des loyers dans cette région n'est pas inférieur à 300-350 fr./m² (arrêt EF.2021.0005 du 2 septembre 2022 consid. 5c). Sur le vu de ce qui précède, il n'apparaît pas qu'un loyer de 200 fr. le mètre carré soit inadéquat, compte tenu de la situation de la villa et de ses configurations, et ce même si l'habitation n'a pas été particulièrement entretenue. On relèvera à toutes fins utiles que la villa, pourvue de deux cuisines au rez-de-chaussée et d'une cuisine à l'étage, ainsi que de plusieurs sanitaires, pourrait être vraisemblablement divisée en plusieurs logements, dans l'hypothèse où il n'existerait pas de demande pour des logements d'une telle dimension, afin d'en augmenter la rentabilité. Les prix des loyers qui peuvent être observés sur le marché ne tendent en tout état de cause pas à contredire cette valeur. Il est en effet notoire que le prix au m², dans la région, se rapproche plus de 400 fr./m². Les recourants ne produisent pour le surplus aucun exemple d'un bien mis en location pour une valeur inférieure à celle retenue par l'autorité intimée.

e) Les recourants contestent également le prix au mètre carré retenu, s'agissant des espaces à vocation commerciale, soit l'atelier du rez-de-chaussée, d'une superficie de 33 m², ainsi que les locaux situés en sous-sol, représentant 171 m². S'agissant en premier lieu de l'atelier situé au rez-de-chaussée, on ne voit pas de raison de s'écarter de la valeur retenue par l'autorité intimée de 120 fr. le m². Ces locaux disposent en effet manifestement d'un éclairage suffisant pour leur utilisation en tant que bureau. On peut même se demander si une valeur de 200 fr. le m² ne serait pas plus adéquate, du fait que cet espace, auparavant destiné à l'habitation, pourrait être aisément utilisé à de telles fins. Avec les recourants, on peut néanmoins s'interroger sur la possibilité de valoriser les espaces situés au sous-sol, dans la mesure retenue par l'autorité intimée. Il n'est en effet pas

contesté que ces locaux ne disposent pas d'un éclairage naturel direct, celui-ci étant assuré par des sauts-de-loup. Dans ces circonstances, une valeur de 120 fr. le m² semble excessive. On relèvera toutefois que leur mise en valeur n'est pas pour autant exclue, comme le soutiennent les recourants, cet espace de 171 m² disposant d'un accès indépendant depuis l'extérieur. S'il est difficile de formuler un prix au m² compte tenu de ces spécificités, on retiendra que celui-ci ne saurait en tout état de cause être inférieur à 50 fr. le m² (à titre d'exemple, les espaces non habitables d'une villa avaient été valorisés à 200 fr. le m² dans l'affaire EF.2014.0005 du 17 avril 2015 consid. 5a). f) En tenant compte d'une surface de 470 m², multipliée par le prix de 200 fr. le m², on obtient une valeur de 94'000 fr. pour la seule partie de la villa destinées à l'habitation. S'y ajoute la surface de l'atelier situé au rez-de-chaussée, de 33 m², multiplié par le prix de 120 fr. le m² retenu par l'autorité intimée, soit 3'960 francs, ainsi que l'espace bureau situé au sous-sol, soit 8'550 fr. (171 x 50 fr. le m²). Le loyer annuel hypothétique ainsi calculé s'élève à 106'500 fr., sans prise en compte des vastes espaces et aménagements extérieurs (piscine, terrasse, cabanon de jardin et places de stationnement extérieures) attenants à la villa, qui doivent être également pris en compte pour déterminer la valeur de rendement. Or, ceux-ci ne sauraient être valorisés à moins de 4'000 fr., si bien que la valeur de rendement retenue par l'autorité intimée, de 110'000 fr., peut être confirmée. g) Les recourants critiquent également le choix de l'autorité intimée de retenir un facteur de capitalisation de 7%, sans toutefois développer leur argumentation. Au cours des dix dernières années, le taux d'intérêt de référence était situé entre 1,25% et 2,25%. Quant aux frais d'entretien, ils représentent généralement environ 1% de la valeur du bien immobilier. L'autorité intimée a fait application en l'occurrence d'un taux de capitalisation de 7% pour tenir compte des coûts d'exploitation et de l'entretien du bâtiment. Ce taux, considérablement plus élevé que les taux actuels des hypothèques de 1^{er} rang et qui se situe dans la fourchette de l'art. 7 al. 1 RLEFI et des instructions applicables en la matière, apparaît dès lors comme particulièrement favorable (v. notamment arrêts EF.2014.0005 précité consid. 5b; EF.2008.0003 du 1^{er} décembre 2008; contra, d'autres arrêts, notamment EF.2006.0001 du 30 novembre 2006; EF.2004.0001 du 20 octobre 2004, où des taux de 8% ont été retenus). D'ailleurs, le rapport d'expertise du 12 octobre 2012 retient un taux de 6%. Même en retenant un facteur de capitalisation de 8%, l'écart entre l'estimation ainsi obtenue de 2'837'500 fr. ($[4'300'000 + \{110'000/8 \times 100\}]/2$) et l'estimation fiscale litigieuse, soit 2'936'000 fr., serait inférieur à 5%. En vertu de la jurisprudence précitée (consid. 2a), l'estimation ne procéderait en tout état de cause pas d'un abus de son pouvoir d'appréciation par l'autorité intimée. Il suit de ce qui précède que la valeur de rendement retenue par l'autorité intimée ne peut être que confirmée. 4. En conclusion, le recours doit être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Un émolument judiciaire sera mis à la charge des recourants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). L'allocation de dépens n'entre pas en ligne de compte (art. 55 al. 1 a contrario, 56 al. 3, 91 et 99 LPA-VD).