

VD_OMNI FI.1992.0005 vom 30. März 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-03-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.1992.0005

FR: VD_OMNI FI.1992.0005 du 30 mars 1993

IT: VD_OMNI FI.1992.0005 del 30 marzo 1993

Regeste

c/ACI | Vu les circonstances particulières du cas, un prix de vente supérieur de 30% à l'EF récente ne constitue pas un prix inférieur à la valeur réelle de l'immeuble.

Erwägungen

E. 6

LMSD, la taxation du droit de mutation doit se faire de la manière suivante : "1) Le droit de mutation se calcule sur la valeur de l'immeuble y compris les accessoires (art. 644 CCS), ou sur celle du droit constitué, transféré ou éteint. 2) Les parties ont l'obligation d'indiquer dans l'acte le prix réellement convenu; celui-ci est présumé représenter la valeur de l'immeuble ou du droit. (...) 5) Si la valeur de l'immeuble ou du droit n'est pas déterminée, ou si le prix convenu paraît inférieur à la valeur réelle, l'autorité de taxation l'apprécie sur la base des données qu'elle peut réunir. (...)". L'art. 6 al. 2 LMSD institue donc une présomption selon laquelle le prix convenu entre les parties représente la valeur réelle de l'immeuble. Selon l'art. 6 al. 5 LMSD, cette présomption peut toutefois être renversée si l'autorité fiscale démontre que le prix convenu est inférieur à la valeur réelle de l'immeuble. En l'espèce, l'autorité intimée a fait application de l'art. 6 al. 5 LMSD en considérant que les prix pratiqués pour les transactions litigieuses constituent des prix de faveur. Elle a relevé, se fondant sur 13 transferts d'appartements au ch. de ***** entre juillet et septembre 1989, que le millième de PPE a été vendu en moyenne à 9'500 francs environ, alors que pour les transactions litigieuses il s'est élevé à 5'900 francs (parcelle no 1*****) et 5'800 francs (parcelle no 2*****). Le tribunal considère que l'art. 6 al. 5 LMSD, en tant qu'il institue une exception par rapport au système de taxation sur la base du prix convenu entre les parties, doit être appliqué restrictivement. Sinon, l'autorité serait amenée à corriger le prix de chaque transaction qui s'écarterait par trop des prix moyens pratiqués pour des transactions de même type. Un tel procédé est admissible uniquement lorsque l'écart constaté ne trouve pas de justification, ce qui fait apparaître le prix convenu comme insolite. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. D'abord, les opérations litigieuses constituent des transactions intermédiaires présentant un caractère de restructuration. Dans ce contexte, il est normal que le vendeur ne cherche pas à tirer un profit maximal de l'objet aliéné et un prix de l'ordre de 30 % supérieur à l'estimation fiscale (récente) de l'objet considéré apparaît comme raisonnable. Ensuite, la recourante a démontré, pièces à l'appui (voir copies des baux à loyer versées au dossier), que les appartements en question produisent un faible rendement, se montant à environ 4%, si l'on prend comme référence le prix de vente convenu entre les parties. Ces appartements font l'objet de baux de longue durée (leur échéance intervient en 1994) que l'acheteur s'est engagé à respecter jusqu'à leur terme (voir clause 9 des contrats de vente du 22 septembre 1989), ce qui signifie leur loyer ne pourra être augmenté avant l'échéance précitée, exception faite de l'adaptation à l'indice suisse des

prix à la consommation (voir clause 5.1 des contrats de bail). De plus, en vertu des règles protégeant les locataires, il ne faut pas s'attendre à ce que les loyers des appartements en cause subissent une forte augmentation à l'échéance des contrats de bail correspondants. Au vu de ces éléments, le prix pratiqué pour les opérations litigieuses apparaît certes bas, mais il s'explique par les circonstances particulières ayant entouré ces opérations. C'est par conséquent à tort que l'autorité intimée a fait application de l'art. 6 al. 5 LMSD.

2. Le recours est par conséquent admis et la décision attaquée, en tant qu'elle confirme les deux décisions du 16 février 1990 de la Commission d'impôt concernant les parcelles nos 1***** et 2*****, annulée. Le dossier est retourné à l'autorité de première instance pour qu'elle statue à nouveau en prenant comme valeur de référence le prix indiqué par les parties dans les deux contrats de vente du 22 septembre 1989. Vu le sort du présent recours, il n'y a pas lieu de prélever un émolument. La recourante n'a pas droit à des dépens; elle n'en a d'ailleurs pas requis (art. 55 LJPA).

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