

# VD\_OMNI FI.1992.0037 vom 10. März 1995

VD Tribunal cantonal, 1995-03-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FI.1992.0037](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.1992.0037)

FR: VD\_OMNI FI.1992.0037 du 10 mars 1995

IT: VD\_OMNI FI.1992.0037 del 10 marzo 1995

## Regeste

c/ACI | Portée de la modification de l'art. 51 al. 3 (nouvelle entrée en vigueur le 1.1.83). La jurisprudence qui permet exceptionnellement d'assimiler la promesse de vente à une vente pure et simple n'est pas applicable en l'occurrence dans la mesure où la promesse n'a pas eu pour effet de transférer le pouvoir de disposition réel et économique sur l'immeuble en cause.

## Erwägungen

### E. 21

avril 1981) perd beaucoup de sa valeur. Les autres clauses mises en évidence par l'autorité intimée, à savoir principalement celle prévoyant l'entrée en jouissance et la prise de possession à la signature de l'acte définitif de vente, ainsi que celle envisageant le transfert de l'impôt foncier et des autres contributions publiques au moment de l'entrée en jouissance sont également des éléments plaidant en faveur de la thèse consistant à retenir comme date d'aliénation, d'un point de vue fiscal, celle de l'instrumentation de l'acte de vente définitif. Pour résumer ce qui précède, on ne voit pas comment le recourant pourrait prétendre avoir obtenu le pouvoir de disposition réel et économique de l'immeuble en cause au moment de la conclusion de la promesse de vente et d'achat, alors qu'à cette date il n'avait payé que le 25% du prix de l'immeuble, il n'en avait pas la jouissance et, plus encore, il ne savait pas s'il pourrait un jour réellement l'acheter. Le premier moyen du recourant doit ainsi être écarté.

3. Subsidiairement, le recourant soutient qu'il devrait aussi être mis au bénéfice du taux réduit en application de l'art. 51 al. 3 LI dans sa version entrée en vigueur le 1er janvier 1983. Il se fonde essentiellement sur le fait qu'avant sa vente, le bien-fonds en question a toujours été affecté à l'agriculture. Le recourant ne précise pas clairement dans quelles conditions son terrain a été cultivé. Il a d'abord indiqué qu'il était laissé à la disposition d'un paysan qui en tirait les profits, puis il a expliqué qu'il l'avait affermé à diverses personnes, cette version des faits paraissant plus vraisemblable dans la mesure où des loyers ont été annoncés à ce titre dans les déclarations fiscales pour les périodes 1983-1984 et 1985-1986 (v. pièces nos 2 et 3 du bordereau du recourant). Peu importe en définitive quelle version des faits est exacte, dès lors que, comme on va le voir ci-dessous, dans l'un et l'autre des cas de figure le recourant doit être débouté. En effet, l'une des innovations de l'art. 51 al. 3 LI a été d'exiger, pour permettre l'application du taux réduit, que l'immeuble aliéné ait été "affecté à l'exercice de l'activité du contribuable ou de membres de sa famille". En l'occurrence, quelle que soit la version des faits retenue, il n'en est rien; d'ailleurs, le recourant, qui est physicien de profession, (v. déclaration du 11 janvier 1985) ne le conteste pas. On rappellera ici que la jurisprudence a déjà tranché la question de l'immeuble affermé à un tiers autre qu'un membre de sa famille en excluant dans ce cas l'application du taux réduit (CCRI, arrêt G. Co. du 15 novembre 1990) et qu'il a été en outre

jugé que pour bénéficier du taux réduit le contribuable devait avoir affecté son terrain à une activité lucrative, fût-elle accessoire (RDAF 1990, p. 508 ss). Ce moyen est ainsi également rejeté. 4. Pour le surplus, le recourant estime que la décision attaquée consacre un cas de rétroactivité contraire à l'art. 4 de la Constitution fédérale. Cet argument est sans pertinence, car, comme on l'a vu plus haut, le fait générateur d'impôt est en l'occurrence la passation du contrat de vente, laquelle a eu lieu bien après l'entrée en vigueur du nouvel art. 51 al. 3 LI. 5. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté. En application de l'art. 55 LJPA, un émolument de justice sera mis à la charge du recourant qui succombe.

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