

VD_OMNI FI.1993.0098 vom 18. Mai 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-05-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.1993.0098

FR: VD_OMNI FI.1993.0098 du 18 mai 1993

IT: VD_OMNI FI.1993.0098 del 18 maggio 1993

Regeste

c/ACI | Le gain immobilier utilisé non pas pour l'achat d'un immeuble semblable mais investi dans une société commerciale ne bénéficie pas du réinvestissement.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 19.11.1993 FI.1993.0098

c/ACI | Le gain immobilier utilisé non pas pour l'achat d'un immeuble semblable mais investi dans une société commerciale ne bénéficie pas du réinvestissement.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - du 19 novembre 1993
_____ sur le recours interjeté par X. _____, représenté par Me Dan Bally, avocat à Lausanne contre la décision du 18 mai 1993 de l'Administration cantonale des impôts (gain immobilier suite à la vente de la parcelle no 1***** de Y. _____ - refus du réinvestissement) ***** Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. J.-C. de Haller, président J. Koelliker, assesseur R. Lavanchy, assesseur constate en fait : _____ A. Le recourant X. _____, né en 1934, a passé le 8 décembre 1989 un acte intitulé vente - pacte d'emption, instrumenté par le notaire François Delisle, à Lausanne, par lequel il a vendu pour le prix de Fr. 4'000'000.- l'immeuble dont la désignation cadastrale est la suivante : COMMUNE DE Y. _____ Parcelle1***** Chemin du ***** Surf. est. fisc Feuille 4 Chemin d e*****r bâtiment industriel et administratif ass. inc. No 2***** (3*****r) Invité à plusieurs reprises à déposer la déclaration pour l'imposition des gains immobiliers, le recourant a finalement donné suite le 9 décembre 1991, admettant la réalisation d'un gain immobilier de Fr. 798'804.-. B. Le 3 mars 1992, la Commission d'impôt et Recette de district de Lausanne-Ville a procédé à une taxation provisoire, fixant le montant du gain immobilier à Fr. 143'784, 70 (18% de Fr. 798'804.-). Cette taxation a été corrigée le 15 décembre 1992, après que le contribuable a produit différentes pièces justificatives, le gain immobilier étant fixé finalement à Fr. 858'604.-, imposable au taux de 18%, soit Fr. 154'548,70 d'impôt. C. Le 28 septembre 1992, le recourant a formé une réclamation, revendiquant la mise au bénéfice des dispositions sur le réinvestissement (art. 46 bis LI). Après différentes mesures d'instruction, et après avoir entendu l'intéressé qui a déclaré maintenir sa réclamation, la commission a transmis le dossier à l'Administration cantonale des impôts (ACI) le 2 novembre 1992. Par décision du 18 mai 1993, l'ACI a rejeté la réclamation et confirmé la décision attaquée, le gain immobilier imposable étant maintenu à Fr. 858'604.- au taux de 18%. C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours, déposé le 15 juin 1993. D. L'autorité intimée a produit son dossier et s'est déterminée en date du 16 août 1993, invitée à déposer un mémoire complémentaire, le recourant y a renoncé, en date du 29 septembre 1993, produisant en revanche un bordereau de deux pièces. Le

tribunal a délibéré le 16 novembre 1993, en l'absence des parties qui n'ont pas demandé à être entendues. et considère en droit : _____ 1. Le recourant ne conteste pas le montant du gain immobilier imposable, tel qu'il a été fixé après correction par la Commission d'impôt et confirmée par l'autorité intimée. Il demande en revanche à être mis au bénéfice de l'art. 46 bis al. 1 LI, en affirmant que le bénéfice tiré de la vente de l'immeuble de Y. _____ a été entièrement investi dans une société commerciale (menuiserie) à laquelle il est personnellement intéressé, à des fins d'assainissement. Sans développer d'aucune manière son argumentation - qui est à la limite de l'irrecevabilité au sens de l'art. 31 al. 2 LJPA -, le recourant se borne à affirmer que l'autorité doit se montrer large dans l'interprétation de la disposition légale sur le réinvestissement. De son côté, l'ACI conteste, avec référence au texte légal et en relevant l'affectation industrielle de l'immeuble en cause, que l'application de l'art. 46 bis LI puisse entrer en ligne de compte.

2. L'art. 48 bis LI introduit en matière de gains immobiliers le principe du réinvestissement, calculé à la valeur économique égale des immeubles en cause. Cette disposition permet de différer l'imposition du gain immobilier lorsque le produit de l'aliénation est utilisé à l'achat dans le canton d'un immeuble de même nature affecté au même but. En espèce, la simple lecture des dispositions légales dont le recourant demande l'application démontre que le recours est manifestement mal fondé. D'une part, l'immeuble vendu est affecté à un usage industriel, alors que le bénéfice du réinvestissement est réservé aux immeubles destinés à la culture du sol et affectés à l'exercice de l'activité du contribuable ou de membres de sa famille (art. 46 bis al. 1 LI) ainsi qu'aux immeubles d'habitation (art. 46 bis al. 5 LI). D'autre part, il n'y a pas eu acquisition d'un nouvel immeuble, mais investissement dans une société, sans doute maîtrisée par le contribuable, celui-ci injectant ainsi le bénéfice tiré de la vente non pas dans l'achat d'un nouvel immeuble affecté à la même activité, mais dans une autre entreprise commerciale. Comme l'a fait remarquer avec pertinence l'autorité intimée, il s'agit d'une utilisation des fonds tirés de la vente immobilière qui n'a rien à voir avec celle que le législateur a voulu privilégier. Le recours est dans ces conditions manifestement mal fondé, et même téméraire, dans la mesure où le recourant a soutenu, dans la présente affaire, une position incompatible avec le texte clair de la loi, sans même se donner la peine d'expliquer pourquoi cette dernière devrait recevoir une interprétation différente. Conformément à la jurisprudence, agit de façon téméraire et abusive la partie qui utilise des arguments manifestement mal fondés et adopte une position insoutenable (JT 1984 III 76) ou qui engage une procédure clairement irrecevable selon la loi ou la jurisprudence (ATF 119 II 84). 3. Le recours étant

rejeté, les frais doivent être mis à la charge du recourant débouté (art. 55 LJPA). Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le recours est rejeté. II.

Un émolument de Fr. 2'000.- (deux mille francs) est mis à la charge du recourant.

sa/Lausanne, le 19 novembre 1993 Au nom du Tribunal administratif : Le président : Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint. Un recours de droit administratif peut être interjeté au Tribunal fédéral, dans les 30 jours dès la notification du présent arrêt.