

VD_OMNI FI.1993.0099 vom 28. Dezember 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-12-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.1993.0099

FR: VD_OMNI FI.1993.0099 du 28 décembre 1993

IT: VD_OMNI FI.1993.0099 del 28 dicembre 1993

Regeste

c/ACI | Droit de mutation prélevé en cas de constitution à titre onéreux d'une servitude; caractère formel de cet impôt perçu en dépit du fait qu'en s'y prenant différemment le contribuable aurait pu y échapper.

Erwägungen

E. 19

juin 1989 le précise on ne peut plus clairement: "... la commune vend à M. X. _____, propriétaire actuel du "*****", le droit d'usage de dix places de parc-voitures pour un prix maximum de Fr. 300'000.--. Ce prix se calculera de manière définitive à la fin du chantier, sur la base du décompte global final..." (page 1). Sur le plan de l'imposition, il est parfaitement admissible de dissocier les deux éléments de ce contrat composé, puis d'exonérer le premier, en application de l'art. 3 let. a bis LMSD et d'imposer au contraire le second sur la base de l'art. 2 al. 3 let. a de la même loi; pour ce volet du contrat, l'on se trouve en effet en présence de la création, à titre onéreux, d'un droit de servitude (sur ce type d'hypothèse, v. Olivier Thomas, Les droits de mutation, Etude des législations cantonales, thèse, Lausanne 1991, p. 78 ss, spéc. p. 84, qui démontre que les cas d'imposition de ce type sont définis plus largement dans le canton de Vaud que dans d'autres cantons, tel Zurich par exemple). C'est ainsi qu'a procédé l'autorité intimée dans le cas particulier et ce raisonnement est parfaitement correct. 2. C'est en vain que le recourant essaie de démontrer que la servitude d'usage de l'abri-parking aurait été consentie à titre gratuit, tant il paraît évident, au vu des pièces du dossier, que cette cession constitue la contre-partie de sa participation financière à la construction de l'objet en question. Il a en revanche raison, semble-t-il, lorsqu'il allègue que le droit de mutation n'aurait pas été perçu s'il avait préalablement constitué une servitude d'usage en sa faveur lors de la création de la PPE, seul le lot de PPE ainsi grevé étant ensuite transféré gratuitement à la Commune de Y. _____. Le recourant ajoute que l'acte notarié de mai 1990 contient l'un et l'autre des éléments précités et que, dès lors, rien n'empêcherait de considérer que la servitude d'usage a été créée avant, plutôt qu'après la cession du lot de PPE à la Commune de Y. _____. Cette thèse est toutefois clairement contraire aussi bien au texte de la convention de juin 1989 (v. ci-dessus) qu'à celui de l'acte notarié: "La Commune de Y. _____ (souligné par le rédacteur) constitue sur le lot de PPE objet des présentes, une servitude personnelle d'usage de dix places de parc dont X. _____ sera bénéficiaire et le lot sus-désigné fond dominant" (ch. 5, p. 3 de cet acte). La jurisprudence rendue en matière de droit de mutation souligne le caractère formel de cet impôt et en déduit que l'autorité fiscale doit se tenir à la forme et au contenu des actes passés par les parties, indépendamment du fait que celles-ci auraient pu, en adoptant d'autres formes juridiques, échapper à cet impôt (RDAF 1976, p. 397 ss). Plus encore, le fait même qu'une partie ait été

contrainte d'adopter une solution donnée (qui lui est défavorable) n'entre pas non plus en considération (Tribunal administratif, arrêt FI 92/014 du 4 novembre 1992, consid. 3).

3. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours. En application de l'art. 55 LJPA, un émolument de justice que le tribunal arrête à Fr. 500.-- est 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.