

VD_OMNI FI.1995.0115 vom 29. November 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-11-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.1995.0115

FR: VD_OMNI FI.1995.0115 du 29 novembre 1996

IT: VD_OMNI FI.1995.0115 del 29 novembre 1996

Regeste

RENTING AND LEASING SA c/Commission communale de recours en matière fiscale d'Ecublens | Il n'est pas possible de revoir l'EF de l'immeuble dans les procédures de taxation se basant sur cette valeur. Interprétation de l'art. 19 al.4 LIC; il faut et il suffit que l'estimation fiscale corresponde, même si la décision formelle est rendue ultérieurement à la valeur effective de l'immeuble au 1er janvier de l'année de taxation.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 29.11.1996 FI.1995.0115

RENTING AND LEASING SA c/Commission communale de recours en matière fiscale d'Ecublens | Il n'est pas possible de revoir l'EF de l'immeuble dans les procédures de taxation se basant sur cette valeur. Interprétation de l'art. 19 al.4 LIC; il faut et il suffit que l'estimation fiscale corresponde, même si la décision formelle est rendue ultérieurement à la valeur effective de l'immeuble au 1er janvier de l'année de taxation.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 29 novembre 1996 sur le recours interjeté par Renting And Leasing SA (RAL), à Ecublens, contre la décision du 30 octobre 1995 de la Commission communale de recours en matière fiscale de la Commune d'Ecublens confirmant la décision du 30 juin 1995 de la Municipalité d'Ecublens (impôt foncier). * * * * * Composition de la section: M. Vincent Pelet, président; M. Raymond Bech et M. Philippe Maillard, assesseurs. Greffière: Mlle Kathrin Gruber, sbt. Vu les faits suivants: A. La société Renting and Leasing SA (ci-après : RAL) est propriétaire sur le territoire de Commune d'Ecublens des parcelles nos 183 et 184, toutes deux construites et comptant respectivement 1178 m² et 1057 m². Dans le cadre de la révision générale des estimations fiscales, le 25 mars 1993, sur recours, la Commission d'estimation fiscale du district de Morges a estimé les deux immeubles à fr. 740'000.- (parcelle 183) et à fr. 756'000.- (parcelle 184). RAL a demandé la révision de cette estimation à une date qui ne ressort pas du dossier. Quoiqu'il en soit, la commission a procédé à une visite des lieux le 21 février 1995 et entendu le représentant de la société, M. Hediguer. Le 7 mars 1995, la Commission du district de Morges a ramené l'estimation fiscale de la parcelle 183 de fr. 740'000.- à fr. 670'000.- et celle de la parcelle 184 de fr. 756'000.- à fr. 556'000.-. Cette décision est motivée comme il suit : après visite des lieux et entretien avec M. Hediguer, la commission a réduit les revenus locatifs, ainsi que les valeurs vénales, en raison de la vétusté des bâtiments. Cette décision, qui n'a pas été contestée, est entrée en force. Elle porte ainsi la valeur totale de l'estimation de fr. 1'496'000.- à fr. 1'226'000.-. B. Le 30 juin 1995, le boursier communal d'Ecublens a notifié à RAL un bordereau de taxes communales pour l'année 1995, qui comprend notamment un impôt foncier d'un montant total de fr. 1'346.40. Conformément à l'arrêté d'imposition de la Commune d'Ecublens du 24 juin 1994, l'impôt foncier a été

calculé au taux de 0,9 ‰ sur l'estimation totale des deux immeubles, arrêtée à fr. 1'496'000.- en application de la décision du 25 mars 1993. Le 13 juillet 1995, RAL a déposé un recours auprès de la Commission communale de recours en matière d'impôts portant sur la seule taxation de l'impôt foncier, les autres taxes n'étant pas contestées. Selon RAL, l'impôt foncier 1995 devait être calculé sur la base de l'estimation fiscale arrêtée le 7 mars 1995 à la somme totale de fr. 1'226'000.- (et non sur fr. 1'496'000.-). Par décision du 30 octobre 1995, après avoir entendu le recourant, la Commission communale de recours a rejeté le recours. Ce rejet se fonde sur l'art. 19 de la loi sur les impôts communaux (LIC), qui exclurait la prise en compte de l'estimation fiscale arrêtée le 7 mars 1995, la loi ne prévoyant pas la rétroactivité des estimations. C. Par recours du 20 novembre 1995, RAL s'est pourvue contre cette décision au Tribunal administratif. Le recours tend implicitement à la réduction de l'impôt foncier notifié pour l'année 1995. La recourante a requis en outre du tribunal qu'il examine la validité des critères d'estimation des immeubles. En bref, RAL a exposé que la valeur fiscale de ses parcelles avait été surestimée depuis 1973. A l'appui de ses allégations, l'intéressée a avancé divers arguments : parcelles voisines à vendre en raison des charges qui les grèvent, projet financier qui procède à une estimation au m² après destruction des bâtiments actuels, perte de mandats en raison des prix très inférieurs obtenus à Echandens et à Lausanne. La recourante a complété son recours par lettre du 11 février 1996, en faisant valoir que la question ne portait pas sur la rétroactivité de la décision du 7 mars 1995 : la valeur des immeubles ne s'étant pas modifiée en 1993 et 1994, l'estimation de 1993 résulterait d'une erreur qui serait le fait de l'administration. Pour preuve de ce qu'elle avance, la recourante a produit deux décisions de taxation définitives de l'Administration cantonale des impôts, datées respectivement du 3 janvier et du 17 juillet 1995, notifiant le calcul de l'impôt cantonal et communal pour les périodes fiscales 1993-1994. L'impôt complémentaire sur les immeubles a été calculé dans la taxation du 3 janvier 1995 sur la base d'une valeur de fr. 596'000.-, ramenée à fr. 269'000.- dans la décision du 17 juillet 1995. Par lettre du 12 décembre 1995, la Commission communale de recours a informé le tribunal qu'elle n'entendait pas participer à la procédure de recours. Egalement interpellé, le Service de l'intérieur a répondu en date du 13 février 1996 que la question posée en l'espèce, portant sur l'estimation fiscale déterminante au 1er janvier, ne relevait pas de sa compétence, mais de celle des autorités fiscales. D. Les parties n'ayant pas demandé à être entendues, le tribunal a statué par voie de circulation du dossier.

Considérant en droit: 1. La recourante demande au tribunal - apparemment, à titre préjudiciel - de revoir le calcul de l'estimation fiscale qui ne correspondrait pas à la réalité économique. Conformément à l'art. 1 lit. e, 19 et 20 de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LIC) et à l'art. 1 ch. 6 de l'arrêté d'imposition de la Commune d'Ecublens, un "impôt foncier proportionnel sans défalcation des dettes" est prélevé sur les immeubles situés sur le territoire de la commune; cet impôt s'élève à 90 centimes par tranche de mille francs de l'estimation fiscale totale de l'immeuble. L'autorité fiscale (en l'occurrence, l'autorité communale en première instance, mais aussi les autorités de recours) n'a pas la compétence d'examiner - même à titre préjudiciel - le bien-fondé de l'estimation fiscale des immeubles concernés. Celle-ci est arrêtée dans le cadre d'une procédure à caractère incident confiée à des autorités distinctes, les commissions d'estimation fiscale des immeubles de chaque district; leurs décisions, une fois rendues et entrées en force, lient l'autorité fiscale qui arrête sur cette base diverses taxations, en particulier l'impôt sur la fortune, sur les gains immobiliers ou foncier, (arrêt du 23 août 1991 de la Commission cantonale de recours en matière d'impôt dans la cause J.-P. Mi., confirmé par arrêt du

Tribunal fédéral du 17 mars 1993 ad. art. 44 al. 2 LI; arrêt FI 93/108 du 15 décembre 1994, qui traite d'un cas d'impôt foncier). Le tribunal de céans ne peut ainsi pas revoir l'estimation fiscale des immeubles arrêtée par la Commission d'estimation et entrée en force. Les conclusions dans ce sens doivent donc être rejetées. 2. Selon l'art. 19 al. 4 LIC, l'impôt se calcule pour toute l'année d'après l'estimation fiscale déterminante au 1er janvier. Suivant la jurisprudence de la Commission de recours en matière fiscale, confirmée par le tribunal de céans, cela ne signifie pas nécessairement que la décision arrêtant l'estimation fiscale déterminante doive être entrée en force au 1er janvier de l'année en cours; il faut et il suffit que cette estimation corresponde, même si elle est arrêtée ultérieurement, à la valeur effective de l'immeuble à cette date (CCRFI arrêt du 12 janvier 1970 en la cause S, TA arrêt FI 93/108 du 15 décembre 1994). Rien n'empêche, en effet, une décision de nature fiscale de déployer ses effets sur toute une période fiscale, alors même qu'elle aurait été prise et notifiée à une date postérieure au début de cette période: dans ce cas, on ne saurait parler, sinon de manière impropre, d'effet rétroactif (v. TA, arrêt FI 93/006 du 6 décembre 1994). Ainsi par exemple, les estimations fiscales de la même étape d'une révision générale entrent toutes en vigueur simultanément, même si elles ont été prononcées - en première instance ou sur recours - ultérieurement; d'autre part, lorsqu'un transfert par donation donne lieu à une mise à jour, la nouvelle estimation fiscale peut fort bien "rétroagir" (v. TA, arrêt EF 90/009 du 27 septembre 1991); de même, les dates déterminantes d'une mise à jour sont celle de la vente en cas de transfert et celle du décès en cas de succession (v. TA, arrêt EF 91/010 du 5 janvier 1993). En l'espèce, dans le cadre de la révision générale, l'estimation fiscale des immeubles de la recourante a été fixée respectivement à fr. 740'000.- et à fr. 756'000.- (au total à fr. 1'496'000.-) en date du 25 mars 1993. Suite à une demande de révision présentée par la recourante, la Commission d'estimation fiscale des immeubles, par décision du 7 mars 1995, a ramené cette estimation à fr. 670'000.- et à fr. 556'000.- (au total à fr. 1'226'000.-). La commission, qui avait procédé à une visite des lieux le 21 février 1995, a motivé sa décision par la vétusté des bâtiments. Cette circonstance n'est pas de nature à provoquer une perte subite de valeur. Dès lors, en vertu des principes rappelés, rien ne s'oppose à mettre la recourante au bénéfice de la nouvelle estimation fiscale dès le 1er janvier 1995. La décision attaquée doit par conséquent être réformée en ce sens que l'impôt foncier pour l'année 1995 est fixé à fr. 1'103.40 (1'226'000 x 0,0009). 3. Au vu de ce qui précède, le recours est admis dans le sens des considérants. Les frais sont laissés à la charge de l'Etat, la recourante obtenant la réduction requise. Il n'est pas alloué de dépens, la recourante n'ayant pas fait appel à un mandataire professionnel. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est partiellement admis. II. La décision du 30 octobre 1995 de la Commission communale de recours en matière fiscale de la Commune d'Ecublens est réformée en ce sens que l'impôt foncier pour l'année 1995 est fixé à fr. 1103.40 au lieu de fr. 1346.40. III. Les frais sont laissés à la charge de l'Etat. IV. Il n'est pas alloué de dépens. Lausanne, le 29 novembre 1996 Le président: La greffière: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint