

VD_OMNI FI.1995.0120 vom 5. März 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-03-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.1995.0120

FR: VD_OMNI FI.1995.0120 du 5 mars 1996

IT: VD_OMNI FI.1995.0120 del 5 marzo 1996

Regeste

c/ ACI | Un prix de vente de 20'000 francs pour une parcelle de 1'500 m2 en zone chalet à Villars est manifestement inférieur à la valeur réelle. L'assiette du droit de mutation doit donc être appréciée par l'autorité fiscale.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 05.03.1996 FI.1995.0120

c/ ACI | Un prix de vente de 20'000 francs pour une parcelle de 1'500 m2 en zone chalet à Villars est manifestement inférieur à la valeur réelle. L'assiette du droit de mutation doit donc être appréciée par l'autorité fiscale.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 5 mars 1996 sur le recours interjeté par A. _____, à X. _____ contre la décision sur réclamation rendue le 30 octobre 1995 par l'Administration cantonale des impôts (droit de mutation - fixation du prix de vente) * * * * * Composition de la section: M. J.-C. de Haller, président; M. O. Liechi et M. J. Morel, assesseurs. Vu les faits suivants: A. _____ Par acte notarié du 28 mai 1993, le recourant A. _____ a acquis de B. _____ un immeuble immatriculé au registre foncier sous no 1*****. Il s'agit d'une parcelle non bâtie, de forme triangulaire, d'une surface de 1554 m2, détachée d'un grand terrain voisin (RF no 1*****). Cette parcelle se trouve à environ 300 mètres à l'ouest du centre de la localité de X. _____, et elle est régie par les dispositions du plan d'extension partiel E.C.V.A., approuvé par le Conseil d'Etat le 14 août 1985, qui l'a colloqué en zone chalet D soumis aux dispositions des art. 28 à 30, 33 à 35, 43 et 44 du règlement régissant ce secteur. Selon ces dispositions on peut construire sur l'immeuble du recourant un bâtiment d'habitation pour 1'000 m2, la hauteur de la façade au faîte vers l'aval ne devant pas dépasser 9 mètres, le coefficient d'utilisation du sol étant au maximum de 1/8, et la distance aux limites de 8 mètres minimum. La parcelle est au bénéfice d'une servitude de passage à pied et pour tout véhicule grevant le fond voisin (RF no 2******) et d'une autre servitude (restriction du droit de bâtir) grevant l'immeuble no 3*****. Elle est grevée d'une servitude d'égouts en faveur de la Commune de Y. _____. B. _____ Le prix de vente a été fixé à 20'000 fr., le recourant s'obligeant à partager par moitié avec le vendeur un éventuel bénéfice qu'il pourrait réaliser en cas de revente de la parcelle dans les quinze années. C. _____ En date du 7 juillet 1993, la Commission d'impôt du district d'Aigle a établi un décompte de l'impôt sur le droit de mutation en retenant un prix de 210'000 fr., faisant ainsi application de l'art. 6 al. 5 de la loi du 27 février 1963 concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations; LMSD). Le 19 juillet 1993, après avoir entendu le recourant, la commission a ramené le prix de vente estimé à 185'000 fr. et établi un nouveau décompte, du 22 juillet 1993. Le recourant ayant déposé une réclamation le 20 août 1993, l'affaire a été transmise à l'Administration cantonale des impôts (ACI) qui a

maintenu l'assiette du droit de mutation à 185'000 fr. et en a avisé l'intéressé le 11 avril 1995, l'invitant à indiquer s'il maintenait ou retirait son opposition. A. _____ ayant fait savoir qu'il persistait dans sa contestation, l'ACI a réexaminé l'affaire, pour réduire finalement l'assiette du droit de mutation à 93'000 fr., invitant derechef l'intéressé à se prononcer sur cette nouvelle proposition de règlement. Le recourant ayant refusé de retirer sa réclamation, l'ACI a rendu le 30 octobre 1995 une décision rejetant cette dernière, et fixant à 3'609 fr. le montant du droit de mutation (3,3% de 93'000 fr.) C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours, interjeté le 28 novembre 1995. L'ACI s'est déterminée le 21 décembre 1995, concluant au rejet du recours. Les arguments des parties seront repris ci-après pour autant que de besoin. D. Le Tribunal administratif a

procédé à une visite des lieux en présence des parties le 1er mars 1996. Considérant en droit: 1. La seule question litigieuse en l'espèce est celle de l'assiette du droit de

mutation perçu pour la vente du 28 mai 1993. L'autorité intimée, faisant application de l'art. 6 al. 5 LMSD, s'est écartée du prix convenu dans l'acte de vente, considéré comme largement inférieur à la valeur réelle, pour le fixer finalement à 93'000 francs. Le recourant fait valoir de son côté que la parcelle, bien que juridiquement constructible, se prête mal à une construction en raison notamment de la servitude de passage d'égouts inscrite en faveur de la commune et de la pente accentuée l'affectant sur sa partie inférieure. il invoque qu'il a acheté cet immeuble non pas pour construire, mais pour éviter que ne s'érigent à proximité de son exploitation agricole des chalets dont les propriétaires ne manqueraient pas de se plaindre des bruits et odeurs. 2. L'art. 6 al. 5 LMSD a la teneur suivante : "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". Cette disposition autorise donc l'autorité fiscale à s'écarter d'un prix stipulé dans l'acte de vente d'un immeuble. Le recourant ne conteste d'ailleurs pas qu'on puisse en faire application dans le cas d'espèce, et il a même indiqué qu'il pourrait être d'accord avec un prix de 50'000 fr. (lettre du 20 août 1993 à la Commission d'impôt). Le principe même d'une révision à la hausse n'étant ainsi pas contesté, il convient donc de déterminer si l'autorité intimée, en retenant un montant de 93'000 fr., a excédé son pouvoir d'appréciation (art. 36 lit. a LJPA). 3. Comme le Tribunal administratif a eu à plusieurs reprises

l'occasion de l'affirmer, en matière d'estimation fiscale des immeubles, la valeur d'un terrain à bâtir dépend essentiellement des constructions que l'on peut y ériger (voir par ex. EF 94/050 du 8 juillet 1994). En l'espèce, la parcelle litigieuse se trouve en zone constructible. Elle est équipée et elle permet effectivement la construction d'un chalet de deux étages, même si les conditions d'accès et l'état des servitudes constituent sans doute des contraintes qui ne faciliteraient pas la réalisation des projets. Elle est au demeurant bien située, proche de la localité de X. _____, bien ensoleillée et tout de même à une distance convenable (50 m) de l'exploitation agricole du recourant. Sa valeur doit dès lors incontestablement être estimée en fonction de cette affectation possible, juridiquement et pratiquement, et non pas au regard des intentions personnelles du recourant, même si on peut donner acte à

A. _____ que le but de son achat n'était pas principalement de construire dans un avenir immédiat. Or, la réglementation adoptée avec le p.p.a. ECVA prévoit en zone "chalet D" un coefficient d'occupation du sol (COS) de 1/8, qui permettrait d'implanter sur la parcelle litigieuse un chalet occupant une surface au sol de près de 200 m², avec deux étages habitables. Cela signifie qu'on pourrait facilement y créer un volume habitable de 1500 m³, que l'on pourrait répartir par exemple en quatre appartements ayant chacun une surface de 80 à 90 m². Si l'on admet que le coût d'une telle construction peut être estimé à environ

900'000 fr. (1'500 m³ à 600 fr. le m³), on réalise que le prix attribué au terrain par l'autorité intimée représenterait assez exactement le 1/10 de ce montant, ce qui est largement inférieur à ce que les professionnels de la construction admettent, puisque l'on considère normalement que dans une promotion immobilière, le prix d'acquisition du terrain ne doit pas excéder le 1/4 du coût total si on veut assurer la rentabilité de l'investissement. Le tribunal observe également que, dans l'hypothèse d'un chalet de quatre appartements constitués en PPE, chaque part pourrait se vendre, en l'état du marché, pour un prix unitaire de 3'000 fr. le m², dégageant un prix de vente de l'ordre de 1,1 million (4 x 90 m² x 3'000), et cela même sans tenir compte du solde du terrain inoccupé (dont la pente accentuée rend il est vrai l'utilisation problématique). Ces chiffres permettent d'arriver à la conclusion que la valeur objective du terrain acquis par le recourant n'est pas inférieure aux 93'000 fr. fixés par l'ACI puisque ce chiffre est compatible avec une opération immobilière réalisable et restant économiquement intéressante. C'est donc bien sur ce montant que doit être calculé le droit de mutation, conformément à l'art. 6 al. 5 LMSD, l'appréciation de l'autorité intimée étant correcte. 4. Le recours doit dans ces conditions être rejeté aux frais de son auteur débouté (art. 55 LJPA).

Par ces motifs le Tribunal administratif arrête:

I. Le recours est rejeté. II. La décision sur réclamation du 30 octobre 1995 de l'Administration cantonale des impôts fixant à 3'609 fr., soit 3,3% de 93'000 fr. le droit de mutation à percevoir en suite de la vente du 28 mai 1993 de la parcelle no 1***** du registre foncier de Y._____ est confirmée. III. Un émolument de 500 fr. (cinq cents francs) est mis à la charge du recourant. Lausanne, le 5 mars 1996 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint

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