

## **VD\_OMNI FI.2000.0007 vom 17. August 2000**

VD Tribunal cantonal, 2000-08-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FI.2000.0007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2000.0007)

FR: VD\_OMNI FI.2000.0007 du 17 août 2000

IT: VD\_OMNI FI.2000.0007 del 17 agosto 2000

### **Regeste**

c/ACI | Une somme versée par le recourant à son ex-épouse dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial ne constitue pas une impense déductible, même si le recourant a dû augmenter le montant de la dette hypothécaire grevant son immeuble pour procéder à ce paiement.

### **Erwägungen**

#### **E. 42**

al. 1 LI, le gain imposable lors de l'aliénation d'un immeuble est constitué par la différence entre le produit de l'aliénation et le prix d'acquisition augmenté des impenses, l'al. 2 de l'art. 42 indiquant que l'art. 46 bis al. 4 est réservé. L'art. 48 al. 1 LI dispose que les impenses sont les dépenses inséparablement liées à l'acquisition ou à l'aliénation, ou qui contribuent à l'augmentation de la valeur de l'immeuble. Les lettres a à f de cette disposition donnent une liste exemplaire de ce qui peut être considéré comme des impenses, l'al. 2 de l'art. 48 LI précisant que les dépenses qui ont donné ou donneront lieu à une déduction du revenu conformément à l'article 23 ne peuvent être déduites comme impenses. L'art. 46 bis al. 4 LI prévoit que le réinvestissement admis est déduit du gain imposable et, d'autre part du prix d'acquisition de l'immeuble acquis en remploi. b) En l'espèce, le recourant ne conteste pas l'application de l'art. 46 bis al. 4 LI, à savoir le fait que la commission ait porté en déduction du prix d'acquisition de l'immeuble aliéné le 12 mai 1999, la somme de 545'889 fr. représentant le réinvestissement admis lors de l'acquisition de ce même immeuble en 1990. Il ne conteste du reste pas les autres montants pris en compte par la commission dans son calcul, à l'exception du refus de prendre en considération comme une impense les 102'823 fr. qu'il a versés à son ex-épouse dans le cadre la liquidation du régime matrimonial. Le recourant expose en effet que pour pouvoir procéder à ce versement, il a dû faire un emprunt et augmenter l'hypothèque qui grevait sa parcelle. Comme le relève à juste titre l'ACI, la somme précitée ne constitue en aucun cas une dépense inséparablement liée à l'acquisition ou à l'aliénation de la parcelle no 1\*\*\*\*\*. Pour s'en convaincre, il suffit d'examiner l'affectation de ce montant. Il a en effet été versé à l'ex-épouse du recourant dans le cadre de la liquidation de leur régime matrimonial à titre de part au bénéfice de l'union conjugale (ch. 2 de la convention ratifiée sous ch. IV du jugement rendu par le Tribunal civil du district de Lausanne à l'issue de l'audience du 24 novembre 1987). On constate également que ce versement a eu lieu en 1987, soit avant même que le recourant n'acquière la parcelle dont l'aliénation a donné lieu à la taxation litigieuse; il aurait donc dû le faire valoir, cas échéant, lors de la taxation du gain immobilier réalisé ensuite de ce premier transfert. La décision y relative, datant de 1990, est d'ailleurs entrée en force, sans avoir été contestée. Pour les mêmes raisons ce montant ne saurait être considéré comme contribuant à l'augmentation de la valeur de l'immeuble. Le fait que le recourant ait dû augmenter le

montant de la dette hypothécaire grevant son immeuble afin de bénéficier des liquidités nécessaires pour remplir ses obligations envers son ex-épouse n'est pas non plus de nature à faire admettre qu'il s'agit d'une impense. De plus cette augmentation de charge hypothécaire concerne, comme on l'a vu, l'ancienne parcelle du recourant et non celle dont la vente a entraîné la décision de la commission du 10 août 1999. Le cas d'espèce ne tombe pas non plus sous le coup de la lettre f de l'art. 48 al. 1 LI qui vise les frais des emprunts hypothécaires contractés au moment de l'achat, de même que les frais des emprunts contractés pour des transformations et réparations. A titre de comparaison, on peut citer le cas d'un propriétaire d'immeuble qui contracterait un emprunt hypothécaire pour financer une assurance-vie. Cette dépense n'est à l'évidence pas une impense augmentant la valeur de l'immeuble. Le problème est tout à fait similaire dans la présente espèce. On peut certes relever que la créance matrimoniale de l'ex-femme du recourant était liée à la valeur de l'immeuble que le couple occupait à A. \_\_\_\_\_ et que cette valeur a été reportée, par le réinvestissement, sur la parcelle dont l'aliénation a entraîné la décision attaquée. Le recourant se plaint donc en quelque sorte de devoir supporter seul le gain immobilier lié à l'habitation des époux en raison des effets en chaîne précités; il est tout d'abord à tard pour invoquer ce grief, comme on vient de le voir. Ce système est par ailleurs conforme à la loi et il a été confirmé par la jurisprudence. Certes, les auteurs se demandent si la participation au gain de l'époux qui en bénéficie ne devrait pas être imposable au titre de l'impôt sur les gains immobiliers, ce auprès de ce dernier et non plus auprès de l'aliénateur; ils y répondent cependant par la négative en soulignant le caractère non pertinent au regard de cet impôt de la cause du transfert considéré (paiement d'une dette, notamment, ou de la part au bénéfice), ce sous réserve d'une disposition légale expresse (dans ce sens, v. Danielle Yersin, le nouveau droit matrimonial et ses conséquences fiscales, RDAF 1987, 317, spéc. 343; Patrick Holtz, Steuerrechtliche Folgen der Ehescheidung, Berne 1989, p. 260; Peter Spori, Neues Eherecht und Steuern, Archives 56,42 et références citées; Thomas Koller, Wechselwirkungen zwischen Eherecht und Steuerrecht - dargestellt anhand zweier ausgewählte Problempreise, RDS 1990 I 41, spéc. 54 ss et 75; Peter Locher, Das Objekt der bernischen Grundstückgewinnsteuer, thèse Berne 1976, p. 50 s et 177 ss analyse une exception apportée par le législateur bernois à ce principe dans le cadre de l'art. 619 CC). En d'autres termes, seul est imposable le propriétaire de l'immeuble au sens des droits réels, indépendamment des droits que pourraient détenir des tiers leur permettant de participer au gain réalisé en cas d'aliénation; quant à la participation de ces derniers au gain, elle n'est en revanche pas soumise - en droit vaudois, notamment en raison du défaut de base légale - à l'impôt sur les gains immobiliers (dans ce sens, v. TA, arrêt du 6 avril 1995, FI 93/0042). Il ressort de ce qui précède que les 102'823 fr. versés par X. \_\_\_\_\_ à son ex-épouse ne s'insèrent pas dans le cadre d'une transaction immobilière et que l'autorité de taxation, suivie par L'ACI n'avaient dès lors pas à prendre en considération ce montant en augmentation du prix d'acquisition de l'immeuble aliéné. 4. Le recours doit dès lors être rejeté, la décision sur réclamation querellée ne pouvant qu'être maintenue. En application de l'art. 55 LJPA, un émolument d'arrêt sera mis à la charge du recourant.