

VD_OMNI FI.2000.0052 vom 19. Mai 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-05-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2000.0052

FR: VD_OMNI FI.2000.0052 du 19 mai 2006

IT: VD_OMNI FI.2000.0052 del 19 maggio 2006

Regeste

X./ Administration cantonale des impôts | En cas de révision générale des estimations fiscales, le délai de cinq ans de l'art. 44 al. 2 aLI ne court que dès la date unique fixée par le Conseil d'Etat pour l'entrée en vigueur de la révision, peu important la date à laquelle l'estimation a été effectuée.

Erwägungen

E. 1

L'impôt sur les gains immobiliers a pour objet le gain net provenant de l'aliénation d'immeubles situés dans le canton ou d'une partie de ceux-ci (art. 40 al. 1er aLI). Le gain imposable est constitué par la différence entre le produit de l'aliénation et le prix d'acquisition augmenté des impenses (art. 42 al. 1er aLI). Le prix d'acquisition est le prix qu'avait payé l'aliénateur (art. 44 al. al. 1er aLI). Toutefois, lorsque l'acquisition est intervenue plus de cinq ans avant l'aliénation, le contribuable peut invoquer, comme prix d'acquisition, l'estimation fiscale de son immeuble cinq ans avant l'aliénation (art. 44 al. 2 aLI).

E. 2

a) En l'espèce, l'aliénation a eu lieu le 24 juin 1999, de sorte que l'estimation fiscale, valable cinq ans auparavant, à savoir le 24 juin 1994, peut être invoquée. A cette dernière date, l'estimation fiscale de 1970 était encore en vigueur. Certes, dans le cadre d'une révision générale, une nouvelle estimation avait-elle été effectuée selon décision du 2 septembre 1993, confirmée sur recours le 28 octobre suivant et devenue définitive faute d'avoir à nouveau été attaquée. Mais cette nouvelle estimation ne devait entrer en vigueur qu'au 31 décembre 1994, comme toutes celles qui ont été effectuées dans le cadre de la révision générale, peu important le moment de la décision y relative (Tribunal administratif, arrêts du 24 juin 2005 dans la cause FI.2005.0121, pages 6 et 7, et du 4 décembre 1998 dans la cause FI.1998.0030, consid. 1c). C'est afin de garantir une égalité de traitement entre propriétaires fonciers que le Conseil d'Etat, par décision du 15 août 1990, a expressément fixé à fin 1994 l'entrée en vigueur de la révision générale, date qui a d'ailleurs été reproduite dans la décision d'estimation du 2 septembre 1993. On ne conçoit pas en effet que l'échelonnement dans le temps des opérations de la révision générale crée des disparités pour l'application de celle-ci, tel propriétaire ayant bénéficié d'un traitement prioritaire ayant la faculté plus tôt qu'un autre d'invoquer une nouvelle estimation fiscale. C'est ainsi que dans ses arrêts des 9 et 15 juillet 2004 dans les causes FI.2002.0018 et FI.2001.0098, le Tribunal administratif a considéré que, pour le calcul de l'impôt sur les gains immobiliers, l'estimation fiscale effectuée dans le cadre d'une révision générale postérieurement au 31 décembre 2004 rétroagissait à cette date (voir cependant un arrêt divergent du Tribunal administratif du 8 décembre 2004 dans la cause FI.2000.0106, où la date de la décision a été

préférée à celle, postérieure, de l'entrée en vigueur générale prévue par le Conseil d'Etat). Une prise en considération de cette nouvelle estimation en fonction de la date de la décision y relative aurait d'ailleurs son revers pour ledit propriétaire, qui se verrait imputer dès cette date une fortune d'un nouveau montant, ainsi en cas de taxation intermédiaire. C'est donc à juste titre que l'autorité intimée s'en est tenue à l'ancienne estimation. b) Le recourant ne convainc pas lorsqu'il invoque le fait que la décision sur recours du 28 octobre 1993 n'a pas expressément indiqué une date d'entrée en vigueur de la nouvelle estimation. En effet, la date précédemment signifiée du 31 décembre 1994, qui avait été précédée des mots "sans nouvel avis" , n'était pas litigieuse en recours, de sorte qu'elle ne peut pas être remise en cause dans la présente procédure (Tribunal administratif, arrêt du 9 juillet 2004 dans la cause FI.2002.0018, consid. 2c bb). c) L'argument n'a pas non plus à être retenu selon lequel les immeubles en cause auraient dû être placés dans la catégorie des immeubles locatifs et non pas dans celle des villas, de sorte que pour eux l'entrée en vigueur de la nouvelle estimation serait fixée à fin 1992 et non pas à fin 1994. Un tel grief aurait dû être présenté à l'encontre de la décision du 2 septembre 1993 qui, à tort ou à raison, a traité les immeubles du recourant comme des villas et est entrée en force.

E. 3

Au titre d'impenses (art. 42 al. 1er aLI), le recourant invoque des frais liés à la création d'un droit de préemption qu'il a transmis aux acquéreurs. Cette cession du droit d'acquérir un immeuble aurait toutefois elle-même été sujette à l'impôt sur les gains immobiliers selon l'art. 40 al. 2 aLI si elle avait été convenue à titre onéreux. On ne conçoit dès lors pas que sa contre-valeur puisse être traitée à la fois comme un produit d'aliénation et comme une impense. Il s'ensuit que le transfert du droit de préemption doit être traité pour lui-même, avec le constat qu'il n'a pas procuré au recourant de gain imposable. Entièrement saisi dans cette figure juridique, le droit de préemption ne peut pas au surplus constituer une impense inséparablement liée à l'aliénation des immeubles du recourant ou ayant contribué à l'augmentation de la valeur de ceux-ci (art. 48 aLI).

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