

VD_OMNI FI.2002.0044 vom 19. Mai 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-05-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2002.0044

FR: VD_OMNI FI.2002.0044 du 19 mai 2006

IT: VD_OMNI FI.2002.0044 del 19 maggio 2006

Regeste

X. /Administration cantonale des impôts | Il appartient au contribuable d'apporter la preuve de l'existence et de l'étendue des travaux qu'il entend faire valoir dans le cadre du calcul de l'impôt sur les gains immobiliers.

Erwägungen

E. 1

a) Le litige porte sur la détermination du gain immobilier imposable, à la suite de la vente, le 29 septembre 2000, de la parcelle no *****, du cadastre communal de Lausanne, propriété du recourant. De l'avis du recourant, il y a lieu de tenir compte, dans la détermination du prix d'acquisition de la parcelle, du prix de travaux de réfection et de «réhabilitation» qu'il aurait fait exécuter en 1990 sur le 1^{er} étage, le 2^{ème} étage et la toiture de l'immeuble bâti sur ladite parcelle. b) En principe, le gain immobilier imposable est constitué par la différence entre le produit de l'aliénation, et le prix d'acquisition augmenté des dépenses d'investissement (Jean-Marc Rivier, *Droit fiscal suisse, l'imposition du revenu et de la fortune*, 2^{ème} éd. Lausanne 1998, p. 496 ; Bernhard Zwahlen, in *Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/1*, Bâle/Francfort-sur-le-Main 1997, ad art. 12 LHID, no 43). La base d'imposition ainsi déterminée s'applique à un immeuble resté le même entre son acquisition et son aliénation, quant à sa contenance et à ses qualités juridiques («Kongruenzprinzip», Zwahlen, op. cit., no 45). Conformément à l'art. 42 al. 1 aLI, le gain imposable est constitué par la différence entre le produit de l'aliénation et le prix d'acquisition augmenté des impenses. Aux termes de l'art. 48 aLI, «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. Elles comprennent notamment : c) les dépenses donnant une plus-value à l'immeuble». Ces dépenses ne sont pas déductibles du revenu au titre de frais d'entretien d'immeubles (art. 48 al. 2 aLI ; Rivier, op. cit., p. 497). Pour être déductibles dans le cadre de l'impôt sur le gain immobilier, elles doivent influencer la valeur de l'immeuble au moment déterminant pour la fixation de l'assiette de l'impôt. c) Le fardeau de la preuve en matière d'impenses incombe en principe au contribuable. L'autorité fiscale n'a aucune obligation de pallier la carence de ce dernier, et de prendre d'office des mesures pour établir les faits étayant le droit du contribuable à la déduction d'impenses. Il ne suffit pas de prétendre à une déduction pour que l'autorité fiscale l'admette. Dans le domaine des gains immobiliers plus particulièrement, celui qui entend faire valoir une impense déductible doit l'établir (H. Guhl, *Die Spezialbesteuerung der Grundstücksgewinne in der Schweiz*, p. 224 ; J.-M. Barilier, *Les frais d'acquisition du revenu des simples particuliers*, thèse Lausanne 1970, p. 148 et les références citées ; Martin Zweifel, *Die Sachverhaltermittlung im Steueranlagungs-verfahren*, Zurich 1989, p. 110 s et les références citées). Certaines législations cantonales allègent le devoir du contribuable

qui ne peut présenter de pièces justificatives en raison de leur destruction ou de l'ancienneté des travaux. Elle l'autorise à présenter une expertise des travaux (StE 1991, B 44.13 Nr 5). Tel n'est pas le cas de la législation vaudoise. Mais la faculté d'invoquer, dans certaines hypothèses, l'estimation fiscale de l'immeuble vise à vrai dire un but analogue, soit faciliter la preuve des impenses. La jurisprudence de la Commission cantonale de recours en matière d'impôt a repris ce principe en n'admettant comme déductibles que les dépenses prouvées ou rendues suffisamment vraisemblables (CCRI E. et O. Ot-Gi., du 15.5.1991 et A. Pa., du 12.3.1991). Conforme au principe général selon lequel il appartient au contribuable de démontrer l'exactitude des indications qu'il fournit (StE 1988, B. 93.3 Nr 3 ; Revue fiscale 1986, p. 369), cette jurisprudence a été entérinée par le Tribunal administratif (notamment arrêt FI.1997.0049 du 15 avril 1999). La maxime d'office consacrée à l'art. 53 LJPA impose certes à l'autorité de recours le devoir d'établir de manière conforme et complète l'état de fait à juger (F. Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2è éd. p. 207). Toutefois, si elle allège la charge incombant aux parties d'alléguer les faits et de soumettre leurs moyens de preuve, elle n'influe en revanche pas sur la charge matérielle objective de la preuve. En procédure contentieuse, en particulier, la maxime d'office n'exonère pas les parties du devoir de motiver leur demande. Il leur revient au contraire d'invoquer les faits à l'appui de leur demande et d'étayer leurs griefs. L'autorité doit ensuite, lors de la procédure probatoire, leur donner l'occasion de préciser et compléter leurs allégués et de produire les moyens de preuve pertinents. Selon les circonstances, la sommation faite par le juge aux parties de produire les preuves indispensables et que l'on peut raisonnablement exiger d'elles suffit au respect de la maxime d'office (Revue fiscale 1988, p. 383).

E. 2

a) En l'occurrence, devant l'Office d'impôt, le recourant a fait valoir des travaux de réfection de la toiture et du 1^{er} étage, ainsi que des travaux de «réhabilitation» du 2^{ème} étage. En instance de recours, il ne se prévaut plus que de travaux d'aménagement du 2^{ème} étage. L'Office d'impôt, puis l'ACI, enfin le juge instructeur du Tribunal administratif ont invité le recourant à produire les éléments propres à justifier les impenses invoquées par ce dernier. Malgré ces requêtes, le recourant n'a produit aucun justificatif de travaux. La lettre du 3 juillet 2002 de l'ECA, que le recourant a fini par produire en instance de recours, n'est pas probante. Elle est en effet muette sur la valeur d'assurance antérieure à celle indiquée du 23 novembre 1993. Il est donc impossible de déduire de la lettre précitée de l'ECA l'existence d'une plus-value, entraînée par des travaux que le recourant aurait par hypothèse fait exécuter. De plus, comme le relève l'autorité intimée, la lettre susmentionnée de l'ECA n'est pas une police d'assurance. Les éléments figurant sur une telle police, propres à établir ou rendre vraisemblables des travaux de plus-value, font dès lors défaut. Il faut ainsi admettre, vu ce qui précède, que le recourant n'établit pas l'existence d'impenses au sens de l'art. 48 aLI. b) On observe en outre, s'agissant de la preuve des travaux de réfection et «réhabilitation», que la tentative d'explication du recourant, dans un courrier du 26 mars 2001 envoyé en 1^{ère} instance, où l'absence de production de documents topiques tiendrait à l'expiration du délai de leur garde, paraît douteuse. En effet, en premier lieu, l'écoulement d'un délai de garde n'empêchait pas le recourant de conserver les documents topiques. Il ne l'empêchait non plus, dans la mesure où lui-même n'en disposait pas jusqu'alors, de demander aux personnes qui détenaient les documents, de les lui remettre. A suivre le recourant, l'écoulement de tel délai, prévu par hypothèse dans la loi civile, affranchirait le contribuable du fardeau de la preuve des impenses dont il se prévaut. Pareille conception heurterait manifestement les principes fondamentaux en matière de preuve, rappelés

ci-dessus. De plus, le recourant n'expose pas qu'il aurait, après l'expiration du délai de garde, réclamé les pièces justificatives auprès d'un bureau d'architecte, d'un ingénieur ou de maîtres d'œuvre auxquels il aurait confié les travaux en question, et qui, tous, lui auraient répondu avoir détruit les pièces. Pas davantage, le recourant ne produit de document dont ressortirait qu'il aurait tenté ces recherches. Cela jette un doute sérieux sur les allégations du recourant. Mais quoi qu'il en soit, comme déjà vu, l'argument du délai de garde est de toute façon dénué de pertinence. c) En définitive, on ne saurait retenir, en déduction du gain immobilier imposable, des impenses non prouvées. Le recourant échoue dans la preuve, qui lui incombait, de ces impenses. Le recours doit être rejeté pour cette première raison.

E. 3

Le recourant s'insurge contre l'application du taux d'imposition de 18 %. Il mentionne une modification législative emportant, dans son cas, une baisse de 5 % du taux d'imposition, «trois mois après la date de vente de ma maison». Lorsqu'une décision tire les conséquences juridiques de faits passés, les règles applicables sont celles qui étaient en vigueur au moment où les faits se sont produits (Blaise Knapp, Cours de droit administratif, éd. Helbing & Lichtenhahn, Bâle 1994, p. 48, ch. 551). L'autorité judiciaire devra ignorer tout changement de la réglementation postérieur à la décision de l'autorité administrative (Blaise Knapp, op. cit., p. 51, ch. 586). Dans le cas présent, le fait soumis à la norme juridique est le gain immobilier, lequel est réalisé par la vente du 29 septembre 2000. A cette date, la loi du 26 novembre 1956 sur les impôts directs cantonaux était en vigueur, et la loi du 4 juillet 2000 ne l'était pas. Vu le principe de non-rétroactivité, et celui de légalité dont il découle, le recourant n'est en conséquence pas fondé à se plaindre de l'application de la loi du 26 novembre 1956.

E. 4

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision entreprise. Vu cette issue, le recourant supportera un émolument d'arrêt, fixé à 1'500 fr. (art. 55 LJPA).

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