

VD_OMNI FI.2002.0064 vom 29. Dezember 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-12-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2002.0064

FR: VD_OMNI FI.2002.0064 du 29 décembre 2005

IT: VD_OMNI FI.2002.0064 del 29 dicembre 2005

Regeste

X/ Administration cantonale des impôts | Les frais d'entretien des immeubles, déjà pris en compte comme déduction du revenu, ne sont pas des impenses déterminant le gain immobilier. Il importe peu à cet égard que les frais d'entretien n'aient pas diminué le revenu imposable, nul de toute manière. Ne sont pas davantage des impenses les frais des emprunts hypothécaires contractés par l'acquisition du bien revendu ou pour des travaux de transformation et réparations.

Erwägungen

E. 1

La matière est régie par les art. 40ss de la loi sur les impôts directs cantonaux, du 26 novembre 1956 (aLI). La loi du même nom, du 4 juillet 2000 (LI ; RSV 642.11), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2001 (art. 279 LI) a certes abrogé l'aLI (art. 278 LI), mais celle-ci continue de s'appliquer aux faits générateurs antérieurs à cette date (arrêt FI.2001.0098 du 15 juillet 2004, consid. 2). En l'occurrence, l'aliénation de l'immeuble qui est à l'origine de la taxation contestée a eu lieu le 7 novembre 1997.

E. 2

Le recourant reproche à l'ACI de n'avoir pas pris en compte, au titre des impenses, le montant de 8'000 fr., ainsi que les intérêts d'une dette hypothécaire. a) Le gain immobilier imposable est constitué par la différence entre le produit de l'aliénation et le prix d'acquisition, augmenté des impenses (art. 42 al. 1 aLI). On entend par là, selon l'art. 48 al. 1 aLI, les dépenses inséparablement liées à l'acquisition ou à l'aliénation, ou qui contribuent à augmenter la valeur de l'immeuble. Toutefois, les dépenses qui ont donné lieu à une déduction du revenu conformément à l'art. 23 ne peuvent être prises en compte comme impenses (art. 48 al. 2 aLI). L'art. 23 se rapporte aux déductions autorisées au revenu net du contribuable, soit, notamment les frais d'entretien et d'administration des immeubles (art. 23 al. 1 let. d aLI). Selon la jurisprudence, de tels frais d'entretien ne peuvent être déduits comme impenses au sens de l'art. 48 al. 1 aLI (arrêt FI.2001.0098, précité, consid. 4c in fine). Quant aux frais des emprunts hypothécaires, ils ne sont déductibles que s'ils ont été contractés au moment de l'achat, ou pour des transformations et réparations (art. 48 al. 1 let. f aLI). b) S'agissant de la taxation pour l'impôt cantonal et communal, ainsi que pour l'impôt fédéral direct, afférente à la période 1993-1994, l'administration fiscale avait retenu, au titre de la déduction des frais d'entretien des immeubles, les montants de 10'094 fr. pour 1991 et de 5'356 fr. pour 1992, soit un montant moyen de 7'725 fr., arrondi à 8'000 fr. Dans sa réclamation du 26 novembre 1998, le recourant a contesté le caractère effectif de cette déduction, en faisant valoir qu'elle n'avait pas diminué son revenu imposable pour 1993-1994, puisque celui-ci était de toute manière négatif. Il considère ainsi que les frais engagés devraient être pris en compte dans le cadre

de l'imposition du gain immobilier. Cette conception ne peut être partagée. L'impôt sur les gains immobiliers est un impôt spécial, qui ne se confond pas avec l'imposition des personnes physiques sur leurs revenus et fortune. L'objet de ces deux impôts, fondamentalement différent, est ainsi étanche, sous la seule réserve que fait l'art. 48 al. 2 aLI. Partant, il est indifférent que le montant de 8'000 fr. admis comme déduction du revenu, n'ait pas produit d'effet concret. A cela s'ajoute que, de toute manière, seules sont déductibles les dépenses qui donnent une plus-value à l'immeuble (art. 48 al. 1 let. c aLI). Or, tel n'est pas le cas des frais d'entretien visés à l'art. 23 al. 1 let. d aLI (arrêt FI.2001.0098, précité, consid. 4a; cf. également ATF 123 II 218 et 99 Ib 362). c) Pour ce qui est de la déduction que le recourant réclame au titre des frais de la dette hypothécaire, il ne démontre pas qu'il s'agirait là d'emprunts contractés pour l'acquisition du bien revendu ou pour des travaux de transformations et réparations. Partant, il n'entrent pas dans le champ d'application de l'art. 48 al. 1 let. f aLI. d) Pour le surplus, la question du réinvestissement au sens de l'art. 46bis aLI n'est plus litigieuse. Le recourant, qui avait formulé une demande en ce sens le 26 novembre 1998, a abandonné ce moyen dans le recours.

E. 3

Le recours doit ainsi être rejeté et la décision attaquée confirmée. Le recourant supporte les frais de la cause (art. 55 LJPA). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens.

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