

## **VD\_OMNI FI.2008.0019 vom 24. Juli 2008**

VD Tribunal cantonal, 2008-07-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FI.2008.0019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2008.0019)

FR: VD\_OMNI FI.2008.0019 du 24 juillet 2008

IT: VD\_OMNI FI.2008.0019 del 24 luglio 2008

### **Regeste**

X.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_ c/Administration cantonale des impôts | Un engagement de l'autorité fiscale tendant à revoir la taxation du gain immobilier si la valeur de l'immeuble vendu est modifiée par décision judiciaire concerne exclusivement la valeur de l'immeuble fixée par voie de justice à l'exclusion des autres points de la décision de taxation passée en force.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Trois questions sont soumises au tribunal. Il convient d'abord de déterminer si les décisions de taxation notifiées au recourant en date du 8 mars 2001 sont entrées en force. Dans l'affirmative, il y aura lieu de déterminer si l'imputation des frais de courtage et l'application d'un taux de 12% pour Mme B.\_\_\_\_\_ peuvent faire l'objet d'une révision. Enfin, au regard du principe de la bonne foi, il y aura lieu de déterminer si les deux rectifications demandées sur la prise en compte d'impenses et sur la modification du taux peuvent entrer dans l'engagement pris par l'ACI dans son courrier du 17 août 2001.

#### **E. 2**

Les décisions de taxation du 8 mars 2001 ont été adressées l'une directement à la recourante B.\_\_\_\_\_ à son domicile à 2.\*\*\*\*\* et l'autre au recourant A.\_\_\_\_\_ par l'intermédiaire de Me Pascal Pittet, notaire à Montreux. Les bordereaux de taxation définitive datés du 20 mars 2001 ont quant à eux été adressés directement aux deux recourants. Selon lettres du 14 mars 2001 et 23 mars de la même année, le seul représentant autorisé des recourants, à savoir Me Marcel Heider, a confirmé avoir eu connaissance des décisions de taxation et a même invité le notaire Pascal Pittet à régler les montants pour taxations définitives du gain immobilier. Par lettres du 19 et 21 mars 2001, Me Pittet notaire a déposé une réclamation au nom des recourants mais il n'a pas été en mesure de produire une preuve de ses pouvoirs. Me Heider, mandataire unique du contribuable, a confirmé que le notaire Pittet n'avait aucun pouvoir de représentation des recourants puisqu'ils étaient en procès selon le dossier depuis décembre 1999. Les interventions de Me Pascal Pittet au nom des recourants ont dès lors été faites sans aucun pouvoir de représentation (art. 32 sv. CO) et ce dernier n'a d'ailleurs pas déposé au nom des recourants la déclaration pour l'imposition des gains immobiliers nonobstant les invitations et sommations de l'autorité fiscale. Quant au véritable représentant des recourants, Me Marcel Heider, il a eu connaissance tant des décisions de taxation que des bordereaux y relatifs bien avant que ne soit expiré le délai de réclamation; il a constamment indiqué à l'ACI que ses clientes admettaient la valeur attribuée à l'immeuble fixée dans ses décisions tant durant le délai de réclamation (lettres des 14 mars, 23 mars et 10 avril 2001) qu'après l'entrée en force des décisions (lettre du 14 août 2001). En l'absence de réclamation déposée valablement dans les trente jours suivant la

notification des décisions de taxation, subséquemment des bordereaux y relatifs, ceux-ci sont entrés en force au plus tard aux environs du 25 avril 2001. La confirmation de la taxation définitive n'a d'ailleurs jamais été remise en cause par la suite par le conseil des recourants qui n'a indiqué à l'autorité fiscale que le fait que ses clients en l'état et jusqu'à droit connu sur les procès en cours n'avait pas les liquidités nécessaires pour régler les bordereaux (voir lettres des 30 août, 11 octobre et 24 octobre 2001). En conséquence, et dans la mesure où le courrier de Me Marcel Heider du 17 janvier 2008 et celui du cabinet fiscal Jean-Pierre Défago SA du 23 janvier de la même année peuvent être considérés comme des réclamations contre les décisions de taxation du 8 mars 2001, celles-ci doivent être déclarées irrecevables.

### **E. 3**

a) La procédure de révision est une voie de droit extraordinaire qui permet exceptionnellement de remettre en cause une décision entrée en force, ce qui est le cas des taxations fiscales n'ayant pas fait l'objet d'un recours. Les conditions sont arrêtées par la loi soit, en l'espèce par les articles 203 ss LI. Une taxation définitive doit être révisée à la demande du contribuable soit lorsque la décision a été prise en violation des règles essentielles de la procédure, soit lorsque l'autorité de taxation de recours n'a pas tenu compte de faits importants qui ressortent du dossier, soit enfin lorsque le requérant découvre des faits nouveaux importants ou des preuves qu'il n'avait pu invoquer dans la procédure de taxation ou de recours. Ces conditions, propre à la révision au sens étroit, ont en commun, d'une part, d'avoir trait à une irrégularité qui affecte la procédure dans laquelle la décision a été prise, d'autre part, d'exiger de l'intéressé la démonstration de sa diligence, à savoir qu'il n'ait pas été en mesure, sans faute de sa part, de faire valoir le grief dans la procédure ordinaire. Cette règle s'explique par le caractère subsidiaire de la révision et les exigences de la sécurité du droit; une voie de droit extraordinaire ne doit pas avoir pour effet de vider de leur portée les délais de recours ordinaires (Yersin/Noël, Commentaire IFD, p. 1'344). Par faits nouveaux, on entend des faits antérieurs à la décision de taxation, mais découverts après seulement (*nova reperta*); sont nouveaux les faits qui, survenus à un moment où ils pouvaient être invoqués dans la procédure de taxation initiale, n'étaient pas connus du contribuable malgré toute sa diligence (FI.2004.0111; FI.2007.0034 et les arrêts cités). Par faits importants ressortant du dossier, il faut entendre l'ensemble des actes de procédure et des pièces que l'autorité devait prendre en considération selon la décision dont elle est saisie. b) En l'espèce, les recourants voient un premier motif de révision dans le fait que les honoraires de la courtière D. \_\_\_\_\_, d'un montant de Fr. 77'265.75 n'ait pas été pris en compte comme impense pour le calcul du montant soumis à l'imposition du gain immobilier. Selon la pièce "frais de courtage" produite en annexe des courriers de Me Heider du 17 janvier 2008 et du cabinet fiscal Jean-Pierre Défago SA du 23 janvier 2008 force est d'abord de constater que les montants relatifs au prix du mobilier et de l'estimation des frais de liquidation devraient être retranchés. D'autre part et surtout, il y a lieu de constater que les recourants, lors de la taxation définitive du gain immobilier de mars 2001 connaissaient parfaitement l'existence de cette note de frais de courtage puisqu'elle avait déjà été payée à l'époque, soit au moment du transfert en mars 1999 par l'intermédiaire du notaire Pascal Pittet (voir lettre de Me Heider du 17 janvier 2008). Cela est d'ailleurs corroboré par le taux de TVA qui figure sur cette note de frais de courtage non datée, mais établie probablement en décembre 1998 au moment de la signature de l'acte de vente à terme, puisqu'il stipule 6,5% et que la modification du taux légal à 7,5% est intervenue avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 1999. Connaissant dès lors parfaitement tant l'existence que la quotité

de cette note de frais de courtage bien avant mars 2001, les recourants n'ont pas fait preuve de la diligence qui pouvait raisonnablement être exigée d'eux et il est manifeste qu'ils auraient pu faire valoir leur grief dans la procédure ordinaire (ATF 98 Ia 568; ATF 111 Ib 209 consid. 1; FI.2005.0181). c) La recourante B. \_\_\_\_\_ voit un deuxième motif de révision dans le fait qu'elle déclare que c'est le taux de 12% qui aurait dû être pris en considération en regard de ses années d'occupation en lieu de place des 18% retenus. Là encore, force est de constater que tant les décisions de taxation du 8 mars 2001 que les bordereaux y relatifs du 20 du même mois mentionnent expressément le taux de 18% et qu'ils n'ont fait à l'époque l'objet d'aucune réclamation alors même que la recourante, entourée de conseillers professionnels ne pouvait ignorer ce point. Comme mentionné ci-dessus c'est dans le cadre de la procédure ordinaire qu'elle aurait dû faire valoir ses droits puisque sa prétendue occupation dans l'immeuble était connue au moment de la décision de taxation. A ce sujet il y a encore lieu de préciser que dans sa réclamation du 23 janvier 2008 le cabinet fiscal Jean-Pierre Défago SA ne parle que du courtage à l'exclusion du problème du taux concernant Mme B. \_\_\_\_\_ et que dans la déclaration déposée par Me Heider le 1<sup>er</sup> février 2008 établie par le cabinet fiscal Jean-Pierre Défago SA le 31 janvier de la même année on peut lire que l'immeuble n'est pas affecté au domicile principal des recourants. Au regard de ces circonstances, la prise en compte à l'époque d'un taux de 18% ne relève dès lors pas d'une erreur manifeste de l'autorité (FI.2005.0181). d) On relèvera encore, par surabondance de moyens, que selon l'art. 204 LI la demande de révision doit être déposée dans les nonante jours qui suit la découverte du motif de révision mais au plus tard dans les dix ans dès la notification de la décision du prononcé. Comme on l'a vu ci-dessus, les recourants connaissaient l'existence et la quotité des frais de courtage depuis le mois d'avril 1999 au moins et la facturation au taux de 18% depuis le mois de mars 2001 en ce qui concerne la recourante B. \_\_\_\_\_. La demande de révision apparaît dès lors de toute façon comme tardive. Pour tous les motifs mentionnés ci-dessus, elle doit être en conséquence être rejetée dans la mesure où elle est recevable.

#### **E. 4**

Il reste encore à examiner si l'autorité a respecté le principe de la bonne foi. Celui-ci impose à l'état et au citoyen de se comporter de manière loyale dans leur relation mutuelle (art.

#### **E. 5**

Les considérants qui précèdent conduisent ainsi la cour à rejeter le recours et à confirmer la décision attaquée. Les frais de l'arrêt seront mis à la charge des recourants et il ne sera pas alloué de dépens (art. 55 LJPA).

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