

# VD\_OMNI FI.2008.0124 vom 16. November 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-11-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FI.2008.0124](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2008.0124)

FR: VD\_OMNI FI.2008.0124 du 16 novembre 2009

IT: VD\_OMNI FI.2008.0124 del 16 novembre 2009

## Regeste

A.X. \_\_\_\_\_/Administration cantonale des impôts | Faute pour le recourant d'avoir prouvé la versement de la commission de courtage alléguée, celle-ci ne peut être admise à titre d'impenses.

## Erwägungen

### E. 1

Interjeté dans le délai légal, le présent recours est recevable en la forme.

### E. 2

Le recours portant sur une taxation effectuée en 2000 et ayant trait à un gain immobilier perçu en 1999, il convient d'y appliquer les dispositions de l'ancienne loi sur les impôts directs cantonaux du 26 novembre 1956 (ci-après: aLI), alors en vigueur.

### E. 3

Le recourant allègue que c'est à tort que l'autorité intimée n'a pas considéré la commission de courtage versée lors de la vente de sa villa en 1999 comme une impense déductible. a) Le gain immobilier imposable est constitué de la différence entre le produit de l'aliénation et le prix d'acquisition augmenté des dépenses d'investissement (Rivier, Droit fiscal suisse, L'imposition du revenu et de la fortune, 2<sup>ème</sup> éd., Lausanne 1998, p. 496; Zwahlen, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinde (StHG), 2<sup>ème</sup> éd., Bâle/Genève/Munich, vol. I/1, n° 43 ad art. 12 LHID). La base d'imposition ainsi déterminée s'applique à un immeuble demeuré le même entre son acquisition et son aliénation, quant à sa contenance et ses qualités juridiques (Locher, Das Objekt des bernischen Grundstückgewinnsteuer, thèse, Berne 1976, p. 67). Cette solution est d'ailleurs celle qui découle, en droit vaudois, de l'art. 66 al. 1 LI dont la teneur est identique à l'art. 42 al. 1 aLI applicable en l'espèce. En vertu de l'art. 48 al. 1 let. b 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 les commissions et frais de courtage effectivement payés pour l'achat et la vente. Par commission de courtage, le législateur vaudois entend le salaire du courtier, tel que le prévoit l'art. 413 CO. Il faut bien évidemment qu'un contrat de courtage ait été conclu, le courtier pouvant s'être chargé soit de servir de véritable intermédiaire pour la négociation du contrat (courtage de négociation), soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une telle convention (courtage d'indication; art. 412 al. 1 CO). Selon l'art. 413 CO précité, le salaire du courtier est dû, dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat (al. 1); la loi formule ici l'exigence d'un lien de causalité entre l'intervention du courtier et la conclusion du contrat de vente, celle-ci étant nécessaire pour

que la commission soit due ( Engel, Contrat de droit suisse 1992, p. 484; Tercier, Les contrats spéciaux, 4<sup>ème</sup> éd., 2009, n. 5634 ss, pp. 852 ss ). Les dépenses d'investissement sont un facteur qui conduit à réduire la charge fiscale. Par conséquent, le contribuable supporte le fardeau de la preuve des faits y relatifs (ATF 2C\_131/2009 du 7 septembre 2009, consid. 3.3 et réf. citées). La maxime d'office reconnue à l'art. 89 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (ci-après: LPA-VD, RS 173.36) impose certes à l'autorité de recours de devoir établir de manière conforme et complète l'état de fait à juger (F. Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2e éd., p. 207; sur cet aspect, v. aussi R. Ae., du 20.3.1991, cons. 2) 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 ne décharge pas les parties du devoir de motiver leur demande. Il leur appartient 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, donner l'occasion aux parties 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 moyens de preuve indispensables et que l'on peut raisonnablement exiger d'elles suffit au respect de la maxime d'office (Revue fiscale 1988, p. 383; voir de manière générale sur ce problème, TA, arrêt du 7 février 1992, FI 90/0020; arrêt du 25 mars 1999, FI 98/0099). b) En l'espèce, si la question de l'existence d'un contrat de courtage entre le recourant et la société Cabinet Immobilier C.\_\_\_\_\_ SA peut rester indécise au vu des éléments au dossier, il n'en demeure pas moins que le recourant n'a en revanche pas apporté la preuve du versement effectif de la commission litigieuse. Les factures produites, portant toutes sur le même montant, font état de plusieurs dates d'acquiescement qui sont pour le moins contradictoires. En outre, les explications du recourant quant à l'erreur sur le nom de l'entreprise dans l'entête des factures est farfelue. Il apparaît en effet peu compréhensible qu'une société utilise le papier à entête de la société qu'elle a reprise plus de trois ans après ce fait. Par ailleurs, bien que requis, aucun document attestant de la comptabilisation du montant de la commission par la société de courtage n'a été produit. Pour le surplus, le prêt conclu entre le recourant et son frère, bien qu'attesté par pièce, n'est pas suffisant à démontrer et à justifier l'existence de la commission de courtage. A la lecture du contrat, ce prêt a été conclu à titre personnel entre les deux frères et non au nom de la société appartenant à l'un des deux. Dès lors, c'est à tort que le recourant allègue, en deuxième instance uniquement d'ailleurs, que les prestations de la société de courtage représenteraient une compensation du prêt octroyé à son frère. Une des conditions de la compensation fait en effet défaut en ce sens qu'il n'y a pas identité des parties (art. 120 CO), les motifs du prêt important peu à cet égard. De toute manière, quand bien même l'on admettrait le principe d'une compensation, aucune preuve de celle-ci n'a été produite bien qu'également requise. Finalement, l'on relèvera encore que le recourant ne peut se prévaloir d'une violation du principe de célérité (art. 29 al. 1 Cst), bien que l'autorité intimée n'ait pas agi dans des délais raisonnables pour traiter de sa réclamation. En effet, lui-même n'a pas interpellé l'autorité intimée depuis la dernière correspondance échangée en 2004 (ATF C 15/05 du 23 mars 2006, consid. 1.2 à 1.4). Il s'ensuit que, faute pour le recourant d'avoir prouvé l'existence du versement d'une commission de courtage, son recours doit être rejeté sans plus ample examen de la question de savoir si, prouvé, ce versement répondait aux conditions de l'art. 48 aLI.

#### **E. 4**

En conclusion, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 500 fr. (art. 49 al. 1 LPA-VD et 2 du tarif des frais judiciaires en matières de droit administratif et public [TFJAP; RS 173.36.5.1]). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens (56 al. 3 LPA-VD).

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