

VD_OMNI FI.2010.0006 vom 26. Juli 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-07-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2010.0006

FR: VD_OMNI FI.2010.0006 du 26 juillet 2010

IT: VD_OMNI FI.2010.0006 del 26 luglio 2010

Regeste

A.X._____, B.X._____/Administration cantonale des impôts | Vente par une société anonyme d'un immeuble à ses actionnaires. Le transfert ne s'est pas déroulé dans un marché libre. De plus l'autorité a en l'espèce apporté la preuve que l'immeuble a bien été aliéné en-dessous de sa valeur vénale. Recours rejeté, les deux conditions cumulatives de l'art. 6 al. 5 LMSD étant remplies.

Erwägungen

E. 1

Les recourants sollicitent la tenue d'une audience et l'audition d'un témoin par la Cour de céans. a) Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (ci-après: Cst.; RS 101), le droit d'être entendu comprend le droit pour l'intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 504; 126 I 15; 124 I 49 et les réf. cit.). En particulier, le droit de faire administrer des preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. Le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428). L'autorité peut donc mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 429 et les arrêts cités; 122 V 157 consid. 1d p. 162; 119 Ib 492 consid. 5b/bb p. 505). En outre, pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, une violation du droit d'être entendu en instance inférieure est réparée lorsque l'intéressé a eu la faculté de se faire entendre en instance supérieure par une autorité disposant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (ATF 130 II 530 consid. 7.3 p. 562; 127 V 431 consid. 3d/aa pp. 437 s.; 126 V 130 consid. 2b pp. 131 s. et les arrêts cités). Devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, la procédure est en principe écrite (art. 27 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD; RSV 173.36; en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2009). Les parties participent à l'administration des preuves (art. 34 al. 1 LPA-VD). L'autorité peut recourir à l'audition des parties et aux témoignages (art. 29 al. 1 let. a et f LPA-VD). Elle n'est toutefois pas liée par les offres de preuves formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD); elle doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence (art. 34

al. 3 LPA-VD). Les art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst./VD n'accordent en effet pas à la partie dans la procédure devant la juridiction administrative le droit inconditionnel d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins ou la mise en œuvre d'une expertise, à moins que soit en cause l'examen personnel de la partie en cause (ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148; 122 II 464 consid. 4c p. 469/470). b) En l'espèce, le Tribunal peut se dispenser de l'audience réclamée par le recourant et s'en tenir à une procédure exclusivement écrite. Les faits sont établis et le litige a trait à des questions d'ordre exclusivement juridique, que le Tribunal examine avec un plein pouvoir d'examen (art. 76 LPA-VD). Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause, en se dispensant de convoquer une audience et d'entendre des témoins.

E. 2

Les deux parties sont d'accord pour constater que l'opération de transfert immobilier intervenue entre la société anonyme et ses actionnaires ne s'est pas déroulée dans un marché libre. Est dès lors seule litigieuse la question de la détermination de la valeur de l'immeuble transférée par la société Y. _____ SA Electricité à ses deux actionnaires. a) En règle générale, le prix convenu (art. 6 al. 2 LMSD) est présumé correspondre à la valeur réelle de l'immeuble au jour du transfert générant l'imposition. La valeur réelle ou valeur vénale est réputée celle que tout un chacun peut obtenir au cours d'une transaction portant sur l'aliénation d'un élément de l'actif se déroulant selon le cours normal des affaires. Cette valeur doit être déterminée sur la base d'éléments objectifs, les conditions inhabituelles ou personnelles, soit tous les éléments subjectifs, ne pouvant être pris en considération. Dès lors, lorsqu'il correspond à la valeur du marché, le prix convenu détermine toujours l'assiette du droit (art. 6 al. 2 LMSD et BGC 1963, p. 1032 et ss). b) L'art. 6 al. 5 LMSD, s'il permet à l'autorité de taxation de s'écarter du prix stipulé dans l'acte de transfert et institue une procédure analogue à la taxation d'office (BGC printemps 1963, p. 1040), doit, en tant qu'il constitue une exception par rapport au système de taxation sur la base du prix convenu entre les parties, être appliqué de manière restrictive. L'autorité fiscale ne saurait de façon générale être habilitée à corriger le prix de chaque transaction du même type. Elle doit au contraire apporter la preuve, d'une part, que le transfert générant le droit de mutation est la résultante d'une opération qui ne s'est pas déroulée dans un marché libre, et d'autre part, que ces circonstances ont eu pour conséquences que l'immeuble a été aliéné à un prix ne correspondant pas à sa valeur réelle. Ainsi, l'autorité fiscale ne prendra en compte la valeur vénale de l'immeuble transféré au lieu du prix convenu que s'il s'impose à elle que le prix ne correspond manifestement pas à la valeur réelle de l'immeuble (cf. jurisprudence zurichoise citée par Thomas, op. cit., p. 221, note 3, in fine; l'autorité de céans va dans le même sens: cf. arrêt FI.1992.0005 déjà cité, FI.1995.0120 du 5 mars 1996; cf. encore la jurisprudence rendue en application de l'art. 9 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles qui applique des critères analogues: cf. notamment arrêts EF.1999.0011 du 18 octobre 1999; EF.1999.0002 du 7 mai 1999; EF.1998.008 du 10 août 1998; FI.1993.0035 du 4 octobre 1994). S'il est démontré par l'autorité fiscale que la valeur vénale ainsi arrêtée s'écarte du prix d'acquisition convenu, ce montant servira à déterminer l'assiette du droit de mutation. Lorsqu'elle invoque un élément susceptible de renverser la présomption consacrée par l'art. 6 al. 2 LMSD, l'autorité fiscale doit supporter le fardeau de la preuve; le contribuable doit en revanche rendre vraisemblable qu'il n'existe aucune relation particulière entre les parties au contrat et que le libre marché a fonctionné (arrêt FI.1998.0034 du 3 mai 2000 consid. 2; arrêt du Tribunal administratif fribourgeois du 28

mai 1999, in RFJ 1999, p. 155, cons. 2d).

E. 3

au moment de l'acquisition mais bien de celui retenu dans le cadre d'une transformation lourde de l'immeuble qui n'entre pas en ligne de compte pour le calcul de sa valeur vénale au moment du transfert. La différence de rentabilité d'environ 1% telle qu'exprimée dans les calculs des recourants n'est pas déterminante car, s'agissant d'une promotion aussi bien le coût des transformations que le revenu locatif dépendent des choix opérés par le promoteur. En l'espèce, on ne sait d'ailleurs pas s'il s'agit réellement d'un revenu locatif ou d'une promotion destinée à la vente puisqu'il ressort du dossier que l'immeuble aurait été transformé en une propriété par étage. c) par surabondance, on relèvera encore que la valeur de l'assurance incendie au moment du transfert se montait à 1'057'875 fr. pour le bâtiment uniquement et que la valeur comptable de l'immeuble était de 850'000 fr. à laquelle doit être ajouté 150'000 fr. de frais engagés, soit une valeur totale de 1'000'000 de francs. A l'époque du transfert, cette valeur au bilan correspondait par ailleurs au montant d'une hypothèque en 1^{er} rang de 850'000 fr. à laquelle s'ajoutait une 2^{ème} hypothèque en second rang de 200'000 francs. Les modifications ultérieures de ces hypothèques n'entrent pas en ligne de compte puisqu'elles concernent un projet de transformation dont les tenants et les aboutissants sont différents de ceux relatifs au calcul de la valeur vénale de l'immeuble au moment du transfert. Les recourants ne sont en conséquence nullement lésés par la somme retenue par l'autorité intimée qui aurait certainement été supérieure si elle avait procédé par une expertise sur la base des prix comparatifs du quartier ou si les critères servant au mode de calcul de l'estimation fiscale avaient été totalement réactualisés. Il convient donc de confirmer le calcul retenu par l'ACI dans sa décision sur réclamation du 15 janvier 2010.

E. 4

Les deux conditions de l'art. 6 al. 5 LMSD sont donc réalisées dans le cas d'espèce. Dès lors l'autorité intimée a été fondée à s'écarter, pour fixer l'assiette du droit de mutation, du prix résultant de l'acte de vente du 9 janvier 2009, dès lors que ce dernier a été obtenu à l'issue d'une transaction dont on sait que les conditions ne sont pas celles du marché et dont la valeur réelle n'est plus présumée correspondre à la valeur de l'immeuble aliéné.

E. 5

Il découle des considérants qui précèdent que le recours est mal fondé. Il doit ainsi être rejeté aux frais des recourants qui n'ont pas droit à des dépens (art. 49 et 55 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA; RSV 173.36).

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