

VD_OMNI FI.2011.0077 vom 1. November 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-11-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2011.0077

FR: VD_OMNI FI.2011.0077 du 1 novembre 2012

IT: VD_OMNI FI.2011.0077 del 1 novembre 2012

Regeste

AX. _____, BX. _____ c/Administration cantonale des impôts, Administration fédérale des contributions | Recours contre une décision de taxation refusant d'admettre la déduction de 10 % de la valeur locative revendiquée pour environnement défavorable. L'immeuble des recourants se trouve à environ 45 m des rails; s'il n'est pas contesté que la proximité de la voie ferrée leur cause des désagréments sonores, une telle proximité ne constitue toutefois pas à elle seule un environnement particulièrement défavorable, de nombreuses personnes subissant des désagréments équivalents. Pour le reste, les critiques des recourants en lien avec la statistique des loyers ne résistent pas à l'examen. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (cf. art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.36), indépendamment même des fêtes judiciaires (art. 96 al. 1 let. c LPA-VD), le recours satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. en particulier art. 79 al. 1 LPA-VD, applicable par analogie par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

La valeur locative s'élève au 65% de la valeur statistique indexée au sens de l'alinéa 3.

E. 3

La valeur statistique est établie sur la base d'une statistique des loyers, mise à jour périodiquement. Elle tient compte de la surface du logement, de l'âge du bâtiment et de la commune de situation de l'immeuble, du type de logement, de l'absence de confort et de l'environnement défavorable. Entre les mises à jour de la statistique, la valeur statistique est adaptée d'après la variation du coût de la vie, des loyers et du coût de la construction. [...]

E. 5

Le Conseil d'Etat fixe les bases servant à la détermination de la valeur locative ainsi que le taux annuel d'adaptation. Il arrête les dispositions d'application." Le 11 décembre 2000, le Conseil d'Etat a adopté dans ce cadre le règlement sur la détermination de la valeur locative (RVLoc; RSV 642.11.9.1), dont l'art. 4 a fixé le taux d'adaptation de la valeur locative (fondé sur les données du recensement fédéral des bâtiments et logements de 1990). A la suite des modifications de ce règlement adoptées le 28 janvier 2004, dès la période fiscale 2004, ce sont les données du recensement de 2000 qui servent de base de calcul des valeurs locatives au sens de l'art. 25 al. 2 et 3 LI (art. 2 al. 2 nouveau de ce règlement); l'art. 4 al. 2 RVLoc prévoit des taux d'adaptation propres à chaque période, notamment un taux

d'adaptation de 14 % (indice 114) par rapport aux données du recensement fédéral de 2000 pour la période fiscale 2009. La Cour constitutionnelle a jugé que le régime d'imposition de la valeur locative dans le canton de Vaud comportait bien une composante d'encouragement de l'accession à la propriété dans l'abattement de 35 % prévu à l'art. 25 al. 2 LI, et que la disposition précitée ne débouchait pas sur un régime généralement défavorable aux personnes propriétaires de leur logement (arrêt CCST.2005.0001 du 28 juin 2005). L'art. 3 RVLoc, inchangé depuis la modification du 28 janvier 2004 (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2004), a pour sa part la teneur suivante: " 1 Les éléments déterminant le montant de la valeur locative sont: a) la surface du logement (tableau 1 pour les périodes fiscales 2001-2002; tableau 1a dès la période fiscale 2004); b) l'âge du bâtiment (année de construction, ou de la dernière rénovation lourde ou transformation importante – tableau 2 pour les périodes fiscales 2001-2002 et 2003; tableau 2a dès la période fiscale 2004); c) la commune de situation de l'immeuble (tableau 3 pour les périodes fiscales 2001-2002 et 2003; tableau 3a dès la période fiscale 2004); d) le type de logement (villa individuelle ou habitat groupé); e) l'absence de confort du logement et f) l'environnement défavorable. 2 La valeur locative de base est établie en fonction de la surface du logement. Elle est assortie des coefficients d'adaptation tenant compte de l'âge du bâtiment, de la commune de situation de l'immeuble et du type de logement. Le coefficient d'adaptation pour habitat groupé est de 0,9. La valeur locative ainsi que les autres coefficients précités sont fixés dans les tableaux annexés au présent règlement. 3 L'absence manifeste de confort du logement ou un environnement exceptionnellement défavorable sont des éléments qui, s'ils sont réalisés, ont chacun pour effet une réduction de 10% de la valeur locative." A l'égard de la commune de situation de l'immeuble (art. 3 al. 1 let. c RVLoc), le but du coefficient de pondération est d'intégrer une dimension régionale dans le calcul de la valeur locative afin de prendre en considération les variations de loyers entre communes et régions du canton de Vaud; ainsi, au niveau fédéral, ce ne sont pas les loyers cantonaux qui doivent être retenus mais ceux pratiqués dans la commune concernée. Quant à la notion d'environnement défavorable (art. 3 al. 1 let. f RVLoc), elle vise la situation de l'immeuble en particulier - ainsi par exemple s'agissant d'une villa sise à côté de l'autoroute et sans mur anti-bruit; comme toute exception au principe de l'imposition, la déduction pour environnement défavorable doit être appréciée de façon restrictive (arrêt FI.2010.0039 précité, consid. 1d et les références). d) Pour l'impôt fédéral direct, la valeur locative calculée selon les critères précités est imposable à 90 % (cf. ATF 2C_164/2007 précité, consid. 5, qui se réfère aux Instructions générales éditées par l'ACI, ad valeur locative). Le Tribunal fédéral a expressément relevé que, s'agissant des déductions pour logement sans confort et pour environnement défavorable, les règles dans le canton de Vaud étaient les mêmes pour l'impôt cantonal et communal qu'en matière d'impôt fédéral direct (ATF 2C_886/2010 précité, consid. 6). 3. En l'occurrence, les recourants ne contestent pas la détermination de la valeur locative de leur immeuble, arrêtée à 25'119 francs. Il font en revanche grief à l'autorité intimée de ne pas avoir admis dans ce cadre la déduction de 10 % relative à un environnement défavorable, invoquant le caractère exceptionnel de leur situation, d'une part, et remettant en cause la valeur représentative de la statistique des loyers servant de base de référence pour le calcul de la valeur locative, d'autre part. a) Situé dans un quartier résidentiel (zone de faible densité), l'immeuble des recourants se trouve à environ 45 m des rails. Il n'est pas contesté que la proximité de la voie ferrée leur cause des désagréments sonores; ainsi les valeurs limites d'exposition au bruit au sens de l'OPB sont-elles dépassées tant de jour que de nuit, les CFF ayant à cet égard annoncé aux intéressés la mise à l'enquête

prochaine d'un mur anti-bruit. Cette proximité ne constitue toutefois pas à elle seule un environnement particulièrement défavorable, les nuisances sonores invoquées n'ayant rien d'exceptionnel - étant précisé que les valeurs limites d'exposition telles que prévues par l'OPB ne sont pas déterminantes dans ce cadre (cf. ATF 2C_886/2010 précité, consid. 5.3). Le Tribunal cantonal a en effet déjà jugé que le seul fait qu'un bâtiment soit situé en bordure d'une artère particulièrement chargée ou d'une voie ferrée générerait inmanquablement des nuisances pour ses occupants, mais que de nombreuses personnes subissaient des désagréments équivalents dans leur logement, par la présence d'une route ou d'une voie de chemin de fer, sans que la situation ne soit jugée "exceptionnellement" défavorable (arrêt FI.2010.0140 précité, consid. 2c et les références). Dans le cas d'espèce, les recourants n'invoquent aucun autre élément que les nuisances sonores occasionnées par le trafic ferroviaire de nature à justifier une réduction de la valeur locative de leur immeuble, et il n'apparaît pas que les nuisances en cause, si elles sont regrettables, devraient en tant que telles être qualifiées d'exceptionnelles; dans ces conditions, l'autorité intimée pouvait retenir sans abuser de son pouvoir d'appréciation que la villa des intéressés ne se trouvait pas dans un environnement exceptionnellement défavorable au sens de l'art. 3 al. 3 RVLoc. b) Les recourants font par ailleurs valoir que la statistique des loyers, en tant qu'elle constitue une moyenne, ne prend pas en compte les désagréments particuliers qu'ils subissent, et relèvent que l'autorité intimée est incapable de produire une pièce illustrant la façon dont les nuisances sonores seraient intégrées dans le calcul de la valeur locative au niveau communal. Il convient de relever d'emblée que les nuisances en cause constituent bel et bien un élément de la statistique des loyers; dans la mesure où les loyers pratiqués sur le marché immobilier sont fixés en fonction de l'offre et de la demande, ils tiennent en effet implicitement compte des inconvénients (et des avantages) liés à la proximité de voies de circulation - soit notamment des nuisances sonores engendrées par le trafic ferroviaire et routier - lesquelles sont directement répercutées dans la statistique des loyers servant de base de référence pour le calcul de la valeur locative (cf. arrêt FI.2010.0039 précité, consid. 2f). Cela étant, le seul fait que le calcul de la valeur moyenne utilisée en l'occurrence puisse prendre en compte une majorité de logements subissant des nuisances sonores moins fortes que celles auxquelles sont exposés les recourants ne saurait suffire à justifier une réduction de la valeur locative; dès lors que le principe d'un calcul sur la base d'une valeur moyenne est admis, chaque propriétaire ne peut faire état de sa situation individuelle, à moins précisément qu'elle soit exceptionnelle (cf. ATF 2C_886/2010 précité, consid. 5.2) - ce qui a été nié à bon droit par l'autorité intimée dans le cas d'espèce (cf. consid. 3a supra). Quant à la comparaison avec d'autres communes dont se prévalent les recourants, elle est sans pertinence. A l'évidence en effet, les nuisances sonores ne constituent pas les seuls éléments permettant de déterminer la statistique des loyers, laquelle prend également en compte notamment la taille de la commune, sa situation et la présence de commodités (infrastructures socio-administratives, commerces, loisirs et autres), ce qui rend toute comparaison aléatoire. c) En définitive, il s'impose de constater que les recourants - qui supportent le fardeau de la preuve (consid. 2a supra) - n'ont pas démontré l'existence d'un environnement exceptionnellement défavorable au sens de l'art. 3 al. 3 RVLoc justifiant un abattement de 10 % de la valeur locative de leur immeuble, étant rappelé qu'une telle déduction doit être appréciée de façon restrictive (consid. 2c supra). 4. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté la décision attaquée confirmée. Un émolument de justice, par 500 fr., est mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 49 al. 1 LPA-VD). Il n'y a pas lieu d'allouer d'indemnité à titre de dépens (cf. art. 55 al. 1

LPA-VD).

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