

VD_OMNI FI.2023.0123 vom 18. April 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-04-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2023.0123

FR: VD_OMNI FI.2023.0123 du 18 avril 2024

IT: VD_OMNI FI.2023.0123 del 18 aprile 2024

Regeste

A. _____, B. _____/Administration cantonale des impôts | Calcul des années de possession applicables pour le taux de l'impôt sur les gains immobiliers. Les recourants ont divisé leur parcelle pour en détacher 1'200 m² de terrain non bâti. Après son détachement, la parcelle a été vendue à un tiers. L'autorité fiscale a considéré que les années d'occupation ne comptaient pas à double, le bien-fonds n'ayant pas été affecté exclusivement à l'habitation des recourants. Admission du recours. Interprétation de l'art. 72 al. 4 LI selon lequel les années d'occupation prouvées par le contribuable comptent double. Les aménagements, en particulier la clôture entourant la parcelle et le fait qu'il s'agit en outre d'une parcelle d'une taille suffisamment petite permettant de considérer que la parcelle a été entièrement occupée. La surface en cause était attenante à l'habitation des recourants et incontestablement intégrée à leur habitation, qu'ils utilisaient par ailleurs comme leur jardin, de telle sorte qu'il y avait lieu de considérer que les années de possession comptaient double au moment de son aliénation. La question du différé d'imposition en raison du réinvestissement, requis uniquement dans le cadre du recours, peut rester ouverte dès lors que l'affaire est renvoyée à l'autorité intimée.

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 199 de la loi cantonale du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux (LI; BLV 642.11), le recours au Tribunal cantonal s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative. Le recours ayant été interjeté dans la forme prescrite (art. 79 de la loi cantonale du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]) et dans le délai légal (art. 95 LPA-VD), il y a lieu d'entrer en matière sur ses mérites, avec les précisions qui suivent. La décision attaquée a rejeté la réclamation élevée par les recourants fixant l'assiette et le taux de l'impôt spécial sur les gains immobiliers en lien avec la vente de la parcelle n° C. _____ précitée. Elle a en particulier rejeté la réclamation en tant qu'elle portait sur le calcul du taux d'impôt, refusant d'appliquer le taux de 7% au lieu du taux de 11% retenu. En déférant cette décision devant la Cour de céans, les recourants contestent, outre la question du taux, nouvellement la question du report d'imposition. Or, en procédure juridictionnelle administrative, ne peuvent être examinés et jugés, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative compétente s'est prononcée préalablement, d'une manière qui la lie sous la forme d'une décision. Dans cette mesure, la décision détermine l'objet de la contestation qui peut être déféré en justice par la voie d'un recours (cf. ATF 144 II 359 consid. 4.3; 134 V 418 consid. 5.2.1; 131 V 164 consid. 2.1). Le juge n'entre donc pas en matière, sauf exception, sur des conclusions qui vont au-delà de l'objet de la contestation (cf. ATF 144 II 359 consid. 4.3; 134 V 418 consid. 5.2.1; arrêt TF 2C_53/2017 du 21 juillet 2017 consid. 5.1).

Savoir si les recourants pouvaient, au stade du recours, invoquer le réinvestissement de leur gain immobilier au sens de l'art. 65 LI revient donc à déterminer si ce report est inclus a contrario dans la décision de taxation du gain immobilier ou s'il s'agit d'une question – par exemple de perception de l'impôt – qui serait pour ce motif exorbitante au litige. Cette question procédurale peut toutefois souffrir de rester ouverte en l'espèce. En effet, comme on le verra, le recours doit être admis sur la question, faisant incontestablement partie de l'objet du litige, du calcul du taux de l'impôt. Par conséquent, lors du renvoi du dossier à l'autorité intimée, il lui appartiendra de trancher la question du différé d'imposition, à la lumière des considérants qui vont suivre.

E. 2

L'impôt est dû au moment de l'aliénation déterminante.

E. 3

L'impôt est perçu selon un barème de taux dégressifs en fonction des années de possession, de la manière suivante : [...]

16 ans - 17 ans	11%	17 ans - 18 ans	11%
18 ans - 19 ans	10%	19 ans - 20 ans	10%
20 ans - 21 ans	9%	21 ans - 22 ans	9%
22 ans - 23 ans	8%	23 ans - 24 ans	8%
dès 24 ans	7%		

E. 4

Il résulte des éléments qui précèdent que les recourants doivent être considérés comme ayant occupé la parcelle n° C. _____ au sens de l'art. 72 al. 4 LI de telle sorte que c'est à tort que le bénéfice du double compte des années leur a été refusé. Le recours doit ainsi être admis et la décision attaquée annulée. Il convient, compte tenu des circonstances, de renvoyer la cause à l'autorité intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Compte tenu de ce que la décision de l'autorité intimée est annulée, il n'est pas nécessaire de statuer sur la question du réinvestissement du gain des recourants dans l'immeuble acquis *****, respectivement du différé d'imposition au sens de l'art. 65 al. 1 let. f LI, puisque ces derniers auront la possibilité ensuite de la reprise de la procédure par l'ACI de solliciter une décision à ce sujet. Compte tenu du sort du recours, il n'est pas perçu d'émolument (art. 49 LPA-VD). Les recourants, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel, ont droit à des dépens, à la charge de l'autorité intimée (art. 55 LPA-VD).

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