

VD_OMNI FI.2024.0055 vom 19. März 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-03-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2024.0055

FR: VD_OMNI FI.2024.0055 du 19 mars 2025

IT: VD_OMNI FI.2024.0055 del 19 marzo 2025

Regeste

A. _____ /Administration cantonale des impôts | Gain immobilier. Notion d'impenses. Contrairement à ce que l'ACI a retenu, des travaux augmentant la valeur du bien ont bien été effectués par le recourant entre la date d'acquisition et celle d'aliénation de l'immeuble. Au vu des pièces produites, le montant devant être admis à titre d'impenses absorbe entièrement le gain immobilier réalisé. Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 199 de la loi vaudoise 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 (cf. art. 79 de la loi cantonale du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]) et le délai de trente jours (art. 95 LPA-VD), il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Le litige porte sur la détermination de l'assiette du gain immobilier résultant de la vente de la ***** et ***** (nouvelle parcelle n o ***** du registre foncier de *****) en date du 31 juillet 2013 par le recourant, et plus précisément des impenses déductibles.

E. 3

a) Aux termes de l'art. 61 al. 1 LI, l'impôt sur les gains immobiliers a pour objet les gains réalisés lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble, situé dans le canton, qui fait partie de la fortune privée du contribuable (let. a); qui est destiné à l'exploitation agricole ou sylvicole du contribuable (let. b); qui appartient à un contribuable exonéré de l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice (let. c). b) La base de calcul de l'impôt sur les gains immobiliers est précisée par l'art. 66 al. 1 LI, qui dispose que le gain imposable est constitué par la différence entre le produit de l'aliénation et le prix d'acquisition augmenté des impenses (l'art. 12 al. 1 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes [LHID; RS 642.14] parle également de dépenses d'investissement). Par impenses, on entend les dépenses établies par le contribuable qui sont inséparablement liées à l'acquisition ou à l'aliénation, ou qui contribuent à l'augmentation de la valeur de l'immeuble (cf. art. 70 al. 1 LI). L'art. 70 al. 1 en dresse une liste, dont la teneur est la suivante: "a. les droits de mutation sur les transferts à titre onéreux, les frais d'actes et d'enchères; b. les commissions et frais de courtage effectivement payés pour l'achat et la vente; c. les dépenses donnant une plus-value à l'immeuble; d. le coût de travaux d'utilité publique mis à la charge du propriétaire; e. l'acquisition et le rachat de servitudes; f. les frais des emprunts hypothécaires contractés au moment de l'achat, de même que les

frais des emprunts contractés pour des transformations et réparations; g. l'investissement supplémentaire fait par le contribuable à l'occasion d'une opération donnant lieu à une imposition différée selon l'article 65, alinéa 1, lettres d à h. h. les frais consacrés à un projet non exécuté spécifiquement conçu pour l'immeuble et irréalisable ailleurs ; i. la taxe pour l'équipement communautaire d'un bien-fonds liée à des mesures d'aménagement du territoire due à la commune par le propriétaire du fonds." L'art. 70 al. 2 LI prévoit quant à lui que les dépenses qui donnent lieu à une déduction du revenu et la valeur du travail du contribuable qui n'a pas été imposée comme revenu ne peuvent pas être déduites. Entrent notamment dans cette catégorie certains investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement au sens de des art. 36 al. 1 let. b LI et 32 al. 2 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (LIFD; RS 642.11). Ces investissements sont précisés, sur le plan cantonal, aux art. 3 et 4 du règlement du 4 décembre 2019 sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés (RDFIP; BLV 642.11.2) et, sur le plan fédéral, aux art. 1 de l'ordonnance du 9 mars 2018 sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct (RS 642.116) et 1 de l'ordonnance du 24 août 1992 sur les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables (RS 642.116.1). Les dépenses donnant une plus-value à l'immeuble sont la catégorie d'impenses qui occasionne le plus de litiges. Sa distinction avec les frais nécessaires à l'entretien des immeubles (privés) des contribuables, qui ne sont pas déductibles du gain immobilier (ils sont en revanche déductibles du revenu; cf. art. 36 al. 1 let. b LI et 32 al. 2 LIFD), est en effet relativement difficile à opérer, ce qui a donné lieu à une jurisprudence abondante et évolutive. Récemment, le Tribunal fédéral a modifié sa pratique en matière de frais d'entretien s'agissant des "frais de remise en état d'immeubles acquis récemment". Il a jugé que, pour tous les travaux effectués sur un bien immobilier nouvellement acquis, comme pour tous les autres frais immobiliers, il convient de déterminer "individuellement" (et non plus "globalement" comme auparavant), s'ils ont pour but, d'un point de vue dit technique objectif, de rétablir l'état antérieur du bien immobilier, c'est-à-dire d'en préserver la valeur (ATF 149 II 27 consid. 4.6; ég. TF 9C_724 du 29 mars 2023 consid. 4; TF 9C_161/2023 du 6 juin 2023 consid. 4). Si c'est le cas, les frais engagés sont déductibles du revenu à titre de frais d'entretien (cf. art. 36 al. 1 let. b LI et 32 al. 2 LIFD). Inversement, si les travaux effectués servent à augmenter la valeur du bien immobilier, les frais consentis ne sont pas déductibles du revenu; ils sont en revanche imputables à titre d'impenses sur le prix d'aliénation dans le cadre de l'imposition du gain immobilier (cf. art. 70 al. 1 let. c LI). La norme de comparaison n'est pas la valeur de la propriété dans son ensemble, mais celle de l'installation spécifique qui a été entretenue ou remplacée. Toutes les dépenses qui mettent un bien immobilier en meilleur état ont un caractère valorisant. Sur la base d'une approche fonctionnelle, le facteur décisif est de savoir si le bien immobilier a connu une amélioration qualitative et donc une augmentation de valeur à la suite de la mesure (cf. TF 2C_582/2021 du 29 novembre 2021 consid. 2.1; TF 2C_450/2020 du 15 septembre 2020 consid. 4.1, in StE 2021 B 27.5 n° 24; TF 2C_1166/2016 / 2C_1167/2016 du 4 octobre 2017 consid. 2 et les références). c) En matière fiscale, les règles générales du fardeau de la preuve ancrées à l' art. 8 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210) , destinées à déterminer qui doit supporter les conséquences de l'échec de la preuve ou de l'absence de preuve d'un fait, ont pour effet que l'autorité fiscale doit établir les faits qui justifient l'assujettissement et qui augmentent la taxation, tandis que le contribuable doit prouver les faits qui diminuent la dette ou la suppriment relatifs (cf. ATF 147 II 338 consid. 3.2; ATF 146 II 6 consid. 4.2; ATF 144 II

427 consid. 8.3.1 et les références). Les impenses ou dépenses d'investissement constituant un facteur conduisant à réduire la charge fiscale, c'est le contribuable qui supporte le fardeau de la preuve des faits y relatifs (cf. en particulier arrêts FI.2017.0044 du 15 janvier 2020 consid. 5b; FI.2015.0059 du 3 août 2015 consid. 2c).

E. 4

a) En l'espèce, le recourant fait valoir en substance que l'immeuble litigieux était en grande partie désaffecté lors de son acquisition, inhabité depuis plusieurs années, sans électricité, chauffage, eau, cuisines, et qu'il a créé des espaces supplémentaires notamment dans les combles, lui permettant d'apporter une plus-value à l'immeuble reportée sur le prix de vente. L'autorité intimée soutient pour sa part que la totalité des travaux réalisés concernerait l'entretien du bien et que les frais y relatifs ne seraient dès lors pas déductibles à titre d'impenses, le recourant n'ayant au surplus, selon elle, pas apporté la preuve de la réalisation et/ou du paiement de ces travaux. Au vu des explications et pièces produites par le recourant et ressortant du dossier, il y a lieu de tenir pour établi que l'immeuble comportait à l'origine deux logements séparés par une grange, remise, chambre à l'étage avec grenier, deux caves voutées (fiche n o 47 du Recensement architectural du canton de Vaud). En 2005, l'immeuble était partiellement vidé et les combles n'étaient pas affectés au logement. En effet, selon la police ECA pour le bâtiment n o ***** du 5 décembre 2005, le bâtiment en amont comporte un sous-sol sous forme de cave (48 m² et 120 m³), un rez et un 1^{er} étage affecté au logement (104 m² et 582 m³) et des combes sous forme de galetas (104 m² et 270 m³); le bâtiment en aval alors en travaux comporte un sous-sol sous forme de cave (48 m²), un volume vide (101 m² et 828 m³) et une annexe affectée au garage (23 m² et 115 m³). Cette police vise en réalité les immeubles ECA n o ***** et ECA n o ***** réunis sous n o ***** à l'initiative du nouveau propriétaire et à la suite de travaux de transformation importants en 2017 comme cela ressort de l'historique des bâtiments au registre foncier ayant porté la surface d'habitation à 232 m² au lieu de 112 précédemment et le volume assuré à 2138 m³ au lieu de 2035 précédemment. A ce moment-là à tout le moins (en 2006), les combles n'étaient donc pas aménagés. Avant son acquisition par le recourant, il y a donc lieu d'admettre avec l'intéressé qu'il s'agissait d'une maison d'habitation auparavant inoccupée pendant des années qui a été entièrement rénovée et aménagée en trois unités d'habitation indépendantes (cf. courrier électronique du 31 mai 2023 de l'entreprise F. _____). C'est à la suite du permis de construire délivré dans le cadre de la synthèse CAMAC ***** que des travaux ont été effectués dans l'immeuble, notamment dans les combles. En effet, selon la demande de permis de construire, le projet comportait onze ouvertures nouvelles de type velux dans les combles et quatre ouvertures nouvelles en façades nord et est. La surface brute utile de plancher devait passer de 388 m² à 598 m², soit une augmentation de 210 m² et le coût global des travaux était estimé à 900'000 francs. Les travaux visés par le permis de construire (délivré le 9 septembre 2009) se sont déroulés entre le 10 juin 2010 et le 12 mars 2019. Un permis d'habiter ou d'utiliser provisoire a été accordé le 20 novembre 2012. On ignore l'ampleur des travaux effectués par le recourant à cette époque. Il résulte néanmoins des photographies figurant dans le rapport d'expertise du 24 octobre 2012 de l'entreprise G. _____ mandatée par la SUVA, que deux escaliers intérieurs menant à des mezzanines sous toit, un troisième escalier reliant deux niveaux, un tableau électrique neuf, une cuisine neuve sous toit ont été créés à l'occasion des travaux. L'évolution de la valeur du bien est confirmée par l'historique de la valeur fiscale des parcelles: ainsi, la parcelle n o ***** était estimée à 150'000 fr. en 1999; cette valeur a été révisée à la baisse en 2007,

soit à 118'000 fr.; après la vente forcée de l'immeuble au recourant en septembre 2009, l'estimation fiscale a été maintenue à 118'000 fr.; la valeur fiscale de 104'000 fr. de la parcelle n o ***** du registre foncier a été confirmée après son transfert au recourant en 2009; les deux parcelles ont été réunies (nouvelle parcelle n o *****) et aliénées par le recourant en juillet 2013 et leur valeur fiscale a été revue à la hausse, soit à 304'000 fr. après la vente; enfin à la suite des travaux du nouveau propriétaire en 2017, la valeur fiscale a été amenée à 675'000 francs. A noter que la parcelle n o ***** a subi une perte de valeur entre 1999 et 2006, passant de 150'000 à 118'000 le 28 février 2007, valeur qui a été maintenue lors de l'acquisition par le recourant et qui laisse supposer qu'aucuns travaux n'ont été effectués dans l'intervalle, ce qui conforte l'allégation du recourant selon laquelle la maison était devenue inhabitable avant les transformations qu'il a entreprises. Les parties discutent beaucoup le fait de savoir si les trois logements que comporte l'immeuble vendu existaient ou non au moment de l'acquisition de la parcelle par le recourant ou si celui-ci a créé un nouveau logement dans les combles. Cet élément n'est pas à lui seul déterminant pour juger du caractère d'entretien ou de plus-value des travaux revendiqués. Il n'est en effet pas nécessaire de créer un logement ou de nouvelles surfaces habitables pour que les travaux soient considérés à plus-value. Selon la jurisprudence mentionnée sous consid. 3b ci-dessus, toutes les dépenses qui mettent un bien immobilier en meilleur état ont un caractère valorisant. Sur la base d'une approche fonctionnelle, le facteur décisif est de savoir si le bien immobilier a connu une amélioration qualitative et donc une augmentation de valeur à la suite de la mesure. A cet égard, peu importe si le bâtiment comportait déjà, dans sa structure, avant les travaux revendiqués, trois logements ou trois adresses, comme s'efforce de démontrer l'autorité intimée. Si l'on admet que la maison était inhabitable avant l'acquisition et qu'une partie en tout cas des combles a été aménagée par les soins du recourant, force est de constater que des travaux à plus-value d'une certaine importance ont été effectués par celui-ci entre la date d'acquisition et celle d'aliénation de l'immeuble. L'acte de vente du 31 juillet 2013 le confirme également, lorsqu'il atteste que "l'acheteuse reprend, à l'entière décharge du vendeur, la responsabilité de la continuation ou de la résiliation du bail à loyer en cours affectant un des trois appartements situés dans l'immeuble, soit celui des combles numéro 18 A, ainsi que des divers contrats relatifs à l'entretien de l'immeuble, à l'exclusion de tout contrat de gérance, étant précisé que cet immeuble comporte trois logements" ; le loyer de cet appartement s'élevait au jour de la vente à 900 fr. par mois, alors que l'on tient pour établi que les combles n'avaient pas été transformées avant l'acquisition de l'immeuble par le recourant. Il résulte de ce qui précède que, contrairement à ce que l'autorité intimée soutient, des travaux augmentant la valeur du bien ont bien été effectués par celui-ci entre la date d'acquisition et celle d'aliénation de l'immeuble, étant précisé que les règles sur le fardeau de la preuve doivent être relativisées en l'occurrence au vu de l'ancienneté des travaux et des mesures d'instruction tardives entreprises par l'autorité. En effet, le recourant a maintenu sa réclamation contre la décision de taxation du 18 septembre 2014 par lettre de sa mandataire du 2 décembre 2014 en demandant que le dossier soit transmis à l'ACI. Or, c'est près de dix ans après, soit le 16 mars 2023, que l'ACI a adressé au recourant sans autre prise de contact préalable et sans mesure d'instruction supplémentaire, une proposition de règlement à son détriment en qualifiant les travaux datant de plus d'une décennie de pur entretien et en se prévalant rigoureusement du fardeau de la preuve à la charge du contribuable, tenu de prouver, après tout ce laps de temps et d'autres travaux d'envergure effectués dans l'immeuble en 2017 par le nouveau propriétaire, non seulement la nature, la facturation et le paiement des travaux,

mais encore tous les flux financiers y relatifs. Ces exigences de preuves strictes sont démesurées en l'espèce au vu de l'inaction totale de l'autorité pendant de nombreuses années, inaction qui s'apparente au demeurant à un déni de justice formel, ce d'autant plus que la pertinence de certaines demandes, comme la preuve du paiement personnel des factures, est discutable, tant il est notoire – et il convient d'admettre une présomption dans ce sens – que c'est le maître d'ouvrage qui est débiteur des factures et qui, en principe, les règle, à moins que d'autres relations, avec des tiers ne changent les rapports juridiques en présence, ce qu'il n'y a pas lieu d'inférer du dossier. b) Il reste à examiner les factures dont la déduction est revendiquée, sous l'angle des considérations ci-avant, c'est-à-dire facture par facture, sur la base de leur caractère objectif et technique et en tenant compte des règles sur le fardeau de la preuve (cf. consid. 3b ci-dessus): - Offre de B. _____ du 20 juillet 2012 pour des travaux concernant un escalier de cuisine, trois salles de bain, la peinture du salon, escalier chambres à coucher et salle de bain, ainsi que la construction d'une salle de chauffage raccordée selon plan, pour un montant de 18'000 fr. qui a été acquitté le 9 novembre 2012: Si les travaux concernant la peinture du salon peuvent être qualifiés d'entretien, il résulte du dossier que l'escalier de cuisine, l'escalier menant aux chambres ainsi que la construction d'une salle de chauffage raccordée selon plan, sont des installations nouvelles apportant une plus-value à l'immeuble. S'agissant des trois salles de bains, on ignore si elles sont nouvelles ou anciennes. Au vu toutefois de la vétusté établie des logements, il y a lieu d'admettre qu'une bonne partie de ces réfections apportent une plus-value. Bien qu'il s'agisse d'une offre qui n'est en principe pas déductible, contrairement aux factures, l'entreprise indique clairement que ces travaux ont été entièrement payés, de sorte que leur déduction doit être admise pour la partie des impenses à plus-value. Il y a lieu d'arrêter cette partie aux 2/3 de la facture, soit à 12'000 fr. après déduction de la partie concernant la peinture du salon que le tribunal estime à 1/3 de la facture, soit à 6'000 francs. - Facture de C. _____ du 10 juin 2013 pour main d'œuvre d'installation d'appui fenêtres et pour prendre des mesures pour l'escalier pour un montant de 1'400 fr. portant la mention manuscrite de l'entreprise "bezahlt": L'installation d'appui fenêtres apporte indéniablement une plus-value à l'immeuble. Le recourant a en outre démontré (photos du rapport d'expertise du 24 octobre 2012 G. _____ C+R Veillard) qu'il avait réalisé au moins trois escaliers nouveaux dans le bâtiment, de sorte que les travaux concernant ce poste doivent également être admis comme impense déductible. - Facture de D. _____ du 5 décembre 2010 concernant la pose de gouttières et descentes pluviales, le remplacement de la poutrelle y compris coffrage et surélévation de traverse, pour un montant de 8'220 fr. portant la mention manuscrite de l'entreprise "payé banque le 17.12.10": Il y a lieu d'admettre également cette facture comme déductible en raison de l'amélioration que ces travaux apportent à l'immeuble s'agissant soit d'améliorations de la toiture et de la gestion des eaux de pluie (gouttières et descentes pluviales), soit des modifications de la charpente dans le cadre de la transformation des combles; - Facture de D. _____ du 17 novembre 2012 concernant la réplique d'une des portes historiques et l'installation d'une cheminée pour un poêle à gaz pour un montant de 2'020 fr. portant la mention manuscrite de l'entreprise "reçu argent": Le remplacement de la porte historique constitue de l'entretien dans la mesure où il s'agit d'un élément préexistant. Quant à l'installation d'une cheminée pour un poêle à gaz, il y a lieu d'admettre qu'il s'agit là d'une installation nouvelle apportant une plus-value et non d'une mesure destinée à économiser de l'énergie qui serait déductible comme frais d'entretien selon l'art. 70 al. 2 LI. Le tribunal n'est toutefois pas en mesure de déterminer quelle est la part déductible pour ce poste, de sorte que cette facture ne sera pas

retenue en déduction du gain immobilier. - Facture de D. _____ du 30 novembre 2012 concernant la pose d'un conduit cheminée pour un montant de 1'600 fr. portant la mention manuscrite de l'entreprise "reçu argent": Il s'agit d'une installation nouvelle apportant une plus-value et non d'une mesure destinée à économiser de l'énergie qui serait déductible comme frais d'entretien selon l'art. 70 al. 2 LI. Cette facture sera dès lors admise à titre d'impenses. - Facture de D. _____ du 30 novembre 2012 concernant la pose d'un conduit cheminée et travaux divers pour un montant de 3'600 fr. portant la mention manuscrite de l'entreprise "reçu argent": Même si la pose du conduit de cheminée pourrait être considéré comme impense déductible, le tribunal n'est pas en mesure de déterminer à quoi correspondent les "travaux divers". Pour le poste "conduit cheminée", cette facture semble par ailleurs faire doublon avec la précédente datée du même jour. Cette facture ne sera pour ces motifs pas retenue en déduction du gain immobilier. - Facture de D. _____ du 6 février 2011 concernant le montage de descentes pluviales, le soulèvement des poutres en treillis, le fléchissement et l'assemblage des accotements, l'abaissement d'une couche de poutre, une sous-couche et du remblai pour un montant de 9'540 fr. portant la mention manuscrite de l'entreprise "voir reçu joint": Ces travaux portent sur des modifications de la charpente dans le cadre de la transformation des combles afin de les rendre habitables, soit des travaux à plus-value déductibles. Cette facture sera dès lors admise à titre d'impenses. - Facture de D. _____ du 1^{er} juillet 2012 concernant divers travaux notamment d'agencement de cuisine et salle de bain pour un montant de 5'550 francs: On ignore si ces travaux concernent des installations nouvelles ou le remplacement des équipements existants. Sur les photos du rapport d'expertise G. _____, on voit toutefois une nouvelle cuisine sous combles et l'aménagement à neuf de deux mezzanines. Il convient dès lors d'admettre cette facture en déduction du gain imposable. - Facture de D. _____ du 5 mars 2011 concernant une sous-structure en façade, isolation en fibre de bois tendre, fixation de lattes aération, connexion fenêtres, étanchéité toit terrasse, pose d'une porte, pour un montant de 7'200 francs: Il s'agit principalement de travaux d'entretien et de mesures destinées à économiser de l'énergie déductibles comme frais d'entretien et non pas comme impenses selon l'art. 70 al. 2 LI. - Facture de D. _____ du 14 novembre 2010 concernant la restauration d'une charpente de toit, isolation toiture, pose d'un velux, couverture de toiture avec brique vieillie pour un montant de 14'625 fr.: Ces travaux ont été principalement effectués dans le cadre de la transformation de combles en surfaces habitables. Néanmoins, le remplacement des tuiles de toit doit être qualifié de travaux d'entretien. Le tribunal n'est pas en mesure de chiffrer quelle est la part des travaux à plus-value versus la part des travaux d'entretien, de sorte que cette facture ne sera pas retenue en déduction du gain immobilier. - Devis de D. _____ du 15 juin 2010 concernant la réfection de la toiture pour un montant de 52'950 fr. portant la mention manuscrite de l'entreprise "accepté pour 2010 exécution au 12 novembre pour totalité surface existante 6.10.2010": Il s'agit d'un devis non déductible, ni la facturation effective ni le paiement n'étant prouvés. Certaines prestations décrites semblent par ailleurs être reprises dans des factures ultérieures qui sont traitées pour elles-mêmes. - Facture de F. _____ du 29 décembre 2011 concernant des travaux de charpente pour un montant de 5'000 fr.: Faute d'autre indication, il n'est pas possible de déterminer s'il s'agit de travaux d'entretien ou à plus-value. Ce montant ne sera pas retenu en déduction du gain immobilier. - Facture de F. _____ du 28 avril 2010 concernant la création de deux nappes de poutres pour un montant de 40'134 fr.80: Ce type de travaux est généralement effectué afin d'améliorer la répartition des charges, la rigidité et la stabilité de la charpente, d'augmenter la portée des éléments sans nécessiter de supports

intermédiaires, de faciliter l'assemblage des éléments avec des points d'appui plus nombreux et mieux répartis et enfin, d'améliorer l'adaptabilité architecturale, notamment en cas d'ouvertures dans le toit. Il convient d'admettre que ces travaux concernent la transformation des combles et apportent donc une plus-value déductible. - Facture de F. _____ du 9 juillet 2009 concernant le développement d'un projet de trois logements dans un bâtiment existant avec six places de stationnement, fourniture de plans, entretien avec les autorités, présentation d'une demande de permis de construire, pour un montant de 1'291 fr.20: Il s'agit sans conteste d'une prestation à plus-value ayant permis la réalisation des travaux; - Confirmation de paiement de D. _____ du 17 novembre 2014 d'un montant de 20'000 fr. pour des travaux en toiture réalisés en 2010, concernant notamment la pose d'isolation, la pose de fenêtres de toit, changement couverture et remplacement de différentes parties de la structure du toit: Cette confirmation semble se recouper avec d'autres factures de la même entreprise portant sur les mêmes prestations et mélange des travaux d'entretien (changement couverture et remplacement parties du toit) et des travaux à plus-value (isolation, pose de fenêtres de toit). Ce montant ne sera pas reconnu comme impense. c) Ainsi, en définitive, le montant qui doit être admis à titre d'impenses déductibles du gain immobilier s'élève à 79'736 fr. (12'000.- + 1'400.- + 8'220.- + 1'600.- + 9'540.- + 5'550.- + 40'134. 80 + 1'291.20). Ce montant absorbe entièrement le gain immobilier réalisé. Il en résulte même une perte.

E. 5

Au vu des considérations qui précèdent, le recours doit être admis et la décision entreprise réformée en ce sens que le gain immobilier est fixé à 0 francs. L'arrêt est rendu sans frais, ni allocation de dépens (art. 52 al. 1, 55, 91 et 99 LPA.VD).

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