

VS_GERICHTE A1 15 251 vom 11. März 2016

VS Kantonsgericht, 2016-03-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1 15 251](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_15_251)

FR: VS_GERICHTE A1 15 251 du 11 mars 2016

IT: VS_GERICHTE A1 15 251 del 11 marzo 2016

Regeste

A1 15 251 ARRÊT DU 11 MARS 2016 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public
Composition : Thomas Brunner, président ; Jean-Bernard Fournier et Christophe Joris, juges ; Isis Lambiel, greffière ad hoc en la cause X_____ SA, Y_____ SA, et Z_____ SA, recourantes, toutes représentées par Maître M_____ contre CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée (impôt sur les mutations) recours de droit administratif contre la décision du 11 novembre 2015

Erwägungen

E. 1

Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6). En tant que société acquéreuse du bien-fonds en cause, X_____ SA est spécialement touchée par la décision du Conseil d'Etat confirmant qu'elle est assujettie à l'impôt sur les mutations (art. 10 al. 1 LDM) ; elle a qualité pour agir (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a LPJA). Les parties à l'acte de vente du 3 novembre 2014 étant solidairement responsables du paiement de l'impôt selon l'art. 10 al. 2 LDM, la qualité pour recourir doit également être reconnue aux sociétés venderesses, à savoir Z_____ SA et Y_____ SA.

E. 2

Le Conseil d'Etat a déposé le dossier de la cause, le 3 février 2016 ; la requête de la recourante en ce sens est donc satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA).

E. 3

L'affaire concerne la détermination de l'assiette de l'impôt sur les mutations à la suite de la conclusion d'un acte de vente, contenant une clause qui stipule l'adjudication de travaux de construction à l'une des sociétés venderesses.

E. 3.1

Les droits de mutation sont des impôts perçus par les cantons sur les transferts de propriété immobilière. Il s'agit d'impôts indirects qui relèvent exclusivement du droit cantonal (ATF 138 II 557 consid. 4.1 ; 127 II 1 consid. 2b/aa).

- 6 - Selon l'art. 5 LDM, l'impôt est calculé d'après la valeur indiquée dans l'acte ou l'écrit, sous réserve de dispositions particulières de cette loi. Sont soumis à l'impôt les actes et les écrits ayant pour effet de transférer juridiquement ou économiquement la propriété, notamment les ventes et les adjudications (art. 6 let. a LDM). Ainsi, lorsque les parties passent un contrat de vente immobilière et un contrat d'entreprise pour implanter un bâtiment sur une parcelle, la pratique considère que la valeur de la prestation fournie via le contrat d'entreprise s'ajoute au prix de vente du terrain sur lequel doit être érigé le bâtiment,

lui-même objet du contrat d'entreprise (cf. p. ex. ACDP A1 04 76 du 15 septembre 2004, consid. 3b ; ATAC X S.A. du 23 mars 1987 consid. 4b ; RVJ 1987 p. 92).

E. 3.2

En vertu de l'art. 11 let. g LDM, « pour les contrats de vente d'une construction ou d'une unité de propriété par étages clés en main ou lors de contrats de vente, qui sont liés à un contrat d'entreprise de telle manière que l'opération est assimilable à l'acquisition d'une construction ou d'une unité de propriété par étages clés en main, l'impôt est calculé sur le prix global (prix du terrain et prix de l'ouvrage) ».

E. 3.2.1

Le Message accompagnant le projet de loi reprend cette formulation en indiquant que, si le contrat de vente et le contrat d'entreprise dépendent l'un de l'autre, et de telle sorte que l'affaire soit équivalente dans son résultat à la vente d'une maison terminée, l'impôt sur les droits de mutation est également dû sur le paiement convenu dans le contrat d'entreprise (p. 12). A cet égard, le SRFG précise qu'il faut retenir ici « les nombreux cas de la pratique, où habitations et appartements existants sont achetés et rénovés à des coûts considérables, et les cas, en priorité dans les communes touristiques, où même les constructions récentes sont achetées, détruites et remplacées » (commentaire du 5 décembre 2012 du SRFG en lien avec les conséquences pratiques de la LDM sur la tenue du Registre foncier, p. 7). En effet, l'art. 11 let. g LDM fait référence à l'acquisition d'une construction, soit d'une parcelle déjà bâtie, ou que les parties veulent aliéner avec une construction future et non à l'acquisition d'un immeuble, soit d'une parcelle vierge de toute construction.

E. 3.2.2

In casu, le contrat d'entreprise du 3 novembre 2014 porte sur les travaux de maçonnerie et béton armé de logements à construire sur la parcelle n° xxx1 sise à A_____, pour un prix de 2 459 576 fr. 60. Au jour de l'acte de vente, cette parcelle était néanmoins vierge de toute construction. Partant, il est superflu d'examiner si les conditions de l'article 11 let. g LDM sont réunies, dans la mesure où le cas d'espèce n'entre pas dans le champ d'application de cette lettre g.

- 7 -

E. 3.3

L'art. 11 let. e LDM prévoit que pour la vente, « l'impôt est calculé sur la contre-prestation de l'acquisition de l'immeuble. Celle-ci comprend toutes les prestations auxquelles l'acquéreur s'oblige à l'égard de l'aliénateur ou de tiers pour l'acquisition de l'immeuble, mais correspond, sauf justification contraire, au minimum à la valeur cadastrale des immeubles ». Ainsi, le prix d'acquisition de l'immeuble comprend non seulement le prix convenu dans l'acte de transfert, mais également toutes les prestations accessoires fournies par l'acquéreur au vendeur, ou à un tiers, et nécessaires à cette acquisition. Le terme de prestations accessoires recouvre l'ensemble des prestations en relation causale avec le transfert et convenues entre les cocontractants. La forme et la désignation de ces prestations n'ont que peu d'importance (O. Thomas, Les droits de mutation, Etude des législations cantonales, 1991, p. 218 s. et les références). Il y a donc lieu d'examiner si, dans le cas d'espèce, le prix convenu avec Z_____ SA pour les travaux de maçonnerie et béton armé correspond à une contre-prestation au sens de l'art. 11 let. e LDM.

E. 3.3.1

En l'occurrence, les recourantes considèrent que plusieurs éléments démontrent, ou en tout cas laissent présumer, que la vente de la parcelle n° xxx1 à X_____ SA ne dépendait pas de l'adjudication des travaux de maçonnerie et béton armé à Z_____ SA. Ainsi, la conclusion du contrat de vente ne serait pas liée à la conclusion du contrat d'entreprise, de sorte que l'impôt sur les mutations devait être calculé sur la valeur du bien-fonds seulement. Pour sa part, le Conseil d'Etat estime que l'acquisition de l'immeuble par X_____ SA dépendait de la conclusion d'un contrat d'entreprise avec Z_____ SA, si bien que l'un n'aurait pas été conclu sans l'autre. Il considère qu'en application de l'art. 11 let. e LDM, l'impôt sur les mutations doit être calculé sur la valeur de la contre-prestation de l'acquisition de l'immeuble n° xxx1, soit sur la somme du prix de vente (2 600 000 fr.) et du prix des travaux adjugés à Z_____ SA (2 459 576 fr. 60). Le SRFG partage ce point de vue. Le point IX chiffre 6 de l'acte de vente, intitulé « Contrat d'entreprise / Adjudication », comporte des informations contradictoires. En effet, le 1er paragraphe indique que « les parties confirment que la présente vente n'est pas liée à un contrat d'entreprise ou à un contrat de vente portant sur une construction future, conclu soit avec la vendeuse, soit avec un tiers ». Or, le 2e paragraphe énonce que « l'acheteuse confirme ce jour l'adjudication à la société Z_____ SA prénommée de tous les travaux de maçonnerie et

- 8 - béton armé selon devis No xxx8 du 03.11.2014 signé. Ne sont pas compris les travaux de terrassements, d'aménagement de la route et d'échafaudage ». En d'autres termes, cette clause assure que le contrat de vente n'est pas lié à un contrat d'entreprise, tout en précisant qu'un contrat d'entreprise est conclu ce jour-là avec l'une des venderesses.

E. 3.3.2

Pour apprécier la signification d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 du Code des obligations – CO ; RS 220). Selon la jurisprudence rendue au sujet de l'art. 216 al. 1 CO, qui traite de la vente immobilière, la forme authentique doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, ainsi que sur les points objectivement secondaires mais subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente (ATF 135 III 295 consid. 3.2 ; 113 II 402 consid. 2a ; cf. ég. ATF 119 II 135 consid. 2a). L'acte authentique doit donc énoncer toutes les contre-prestations promises en échange du bien immobilier (ATF 101 II 329 consid. 3a). En cas de contrat mixte, cumulant la vente d'un immeuble et d'autres prestations du vendeur, ces prestations doivent également être spécifiées dans l'acte authentique, car c'est à cette condition seulement que l'acte satisfait à l'exigence de l'indication exacte et complète de tous les éléments affectant le rapport entre les prestations. Cela concerne, en particulier, le contrat mixte de vente et d'entreprise, où la vente d'un bien-fonds est combinée avec la promesse d'y réaliser une construction (ATF 135 III 295 consid. 3.2 et les références). Il convient dès lors d'examiner si la conclusion du contrat d'entreprise avec la société Z_____ SA consistait en un élément subjectivement essentiel du contrat de vente du 3 novembre 2014, soit s'il existe un lien de dépendance entre ces deux contrats.

E. 3.3.2.1

Les indices laissant penser que le contrat de vente est lié à un contrat d'entreprise sont le fait que le contrat d'entreprise soit partie intégrante du contrat de vente, que l'entrée en jouissance n'ait lieu qu'une fois la construction terminée, que l'acquéreur ne supporte qu'à

ce moment-là les charges hypothécaires, fiscales et autres y relatives et bénéficie à ce moment-là seulement des revenus y afférents, que la construction soit déjà avancée au moment de la conclusion du contrat de vente, que le contrat de vente contienne une peine conventionnelle, que la conclusion du contrat d'entreprise soit une condition de la vente, que l'acquéreur soit lié par un projet détaillé au moment de la conclusion de la vente et que l'offre de vente ou la publicité de vente

- 9 - concernent une maison terminée pour un prix forfaitaire (O. Thomas, Les droits de mutation et la cession de terrain à bâtir ou en construction, in : Revue fiscale suisse, RF 47/1992 p. 73 et les références). Les indices laissant au contraire penser que la vente n'est pas liée à un contrat d'entreprise sont le fait que le contrat de vente soit conclu immédiatement sans référence à un contrat d'entreprise, que la prise de possession soit immédiate, qu'il n'y ait pas de construction commencée lors de la conclusion du contrat de vente, que la conclusion du contrat d'entreprise ne soit pas une condition du contrat de vente, que le prix du bien-fonds et celui de la construction soient différenciés dans l'acte de vente, ou que seul le prix du bien-fonds figure au contrat de vente. On peut également mentionner la réalisation d'une expertise pour déterminer la valeur des travaux effectués lors de la signature de l'acte, l'inscription du contrat de vente au Registre foncier immédiatement et sans condition, bien avant l'achèvement du bâtiment et l'absence d'influence exercée par le contrat d'entreprise sur le contrat de vente, le transfert de propriété étant déjà inscrit (O. Thomas, op. cit., p. 74 et les références).

E. 3.3.2.2

En l'espèce, comme indices plaçant contre l'existence d'un lien entre les contrats, on peut relever que la prise de possession est immédiate (point IX, chiffre 4) et que la construction n'avait pas débuté lors de la conclusion du contrat de vente. Ceci est toutefois normal puisque l'acte notarié portait sur la vente d'un immeuble et non d'une construction. En outre, seul le prix du bien-fonds figure dans le contrat de vente, mais il est tout de même fait référence au devis du contrat d'entreprise (point IX, chiffre 6). Enfin, les parties ont confirmé dans l'acte authentique que la vente n'était pas liée à un contrat d'entreprise ou à un contrat de vente portant sur une construction future (point IX chiffre 6) et l'acte de vente a été inscrit au Registre foncier avant le début des travaux. A écouter les recourantes, Z_____ SA court également le risque qu'un tiers soit mandaté pour les travaux susnommés car le contrat ne contient aucun garde-fou pour empêcher cette éventualité. Or, des garde-fous sont d'ores et déjà prévus par l'art. 377 CO, selon lequel tant que l'ouvrage n'est pas terminé, le maître peut toujours se départir du contrat, en payant le travail fait et en indemnisant complètement l'entrepreneur. Ce droit de résiliation peut également être exercé avant le début des travaux car la notion d'indemnité complète correspond au dommage positif, soit l'intérêt de l'entrepreneur à l'exécution complète du contrat (ATF 117 II 273). X_____ SA ne pourrait ainsi pas résilier le contrat d'entreprise précité sans en assumer les conséquences.

- 10 - Comme indices en faveur d'un lien entre les contrats, on peut relever que la mention du devis, et donc du contrat d'entreprise, a été intégrée à l'acte de vente, plus précisément au chapitre dédié aux conditions de cet acte (point IX, chiffre 6). Par ailleurs, les venderesses ont remis à l'acquéreuse une autorisation de construire (y compris sa modification) pour la parcelle n° xxx1 ainsi que tous les plans y relatifs. Ces documents se rapportent à la construction d'un immeuble d'habitation avec parking, dont les travaux de maçonnerie et béton armé font l'objet du contrat d'entreprise conclu avec la société

Z_____ SA, le 3 novembre 2014. Or, les prestations de ce contrat ne pouvaient être exécutées que si était acquise la parcelle n° xxx1, sur laquelle le bâtiment projeté pouvait être construit. L'acte de vente du terrain et le contrat d'entreprise sont donc liés, dans la mesure où l'un n'aurait visiblement pas été conclu sans l'autre. D'ailleurs, la première mise à l'enquête de la demande de permis pour le projet en question a été publiée au Bulletin officiel (B. O.) n° xxx du xxx 2009 par Z_____ SA et Y_____ SA, soit bien avant la signature de l'acte de vente avec X_____ SA. Force est de constater que les premières ont ainsi cherché à vendre la parcelle n° xxx1 à une acquéreuse qui serait d'accord de réaliser le projet détaillé approuvé. Du reste, ce projet n'a par la suite pas été modifié par X_____ SA, laquelle s'est d'ailleurs engagée à payer au bureau d'architecture G_____ SA un montant de 162 000 fr., selon les modalités décrites dans une facture datée du 22 septembre 2014 (acte de vente point IX, chiffre 3). De même, il est hautement probable que, dans le cadre de ce projet, Z_____ SA souhaitait se réserver les travaux de maçonnerie et béton armé et que, partant, la vente n'aurait certainement pas eu lieu sans cette prestation supplémentaire de cette venderesse. Dans ces circonstances, l'adjudication des travaux de maçonnerie et béton armé à Z_____ SA doit être considérée comme une condition subjectivement essentielle de l'acte de vente du 3 novembre 2014.

E. 3.3.3

Au vu de ce qui précède, le caractère interdépendant des contrats de vente et d'entreprise ne saurait être nié dans le cas d'espèce. En choisissant d'insérer dans les conditions de l'acte de vente l'adjudication de travaux à Z_____ SA, les parties ont lié l'acquisition de l'immeuble par X_____ SA à la conclusion du contrat d'entreprise précité. En d'autres termes, l'adjudication des travaux à Z_____ SA consistait en une contre-prestation nécessaire à l'acquisition de la parcelle n° xxx1, conformément à la réelle et commune intention des parties ; le contrat d'entreprise était ainsi en relation directe avec la parcelle à construire. En conséquence, le coût de ces travaux doit être considéré comme une contre-prestation à l'acquisition de l'immeuble, ce qui implique que le prix de l'ouvrage entre dans l'assiette de perception de l'impôt.

- 11 - Dans de telles circonstances, l'autorité fiscale pouvait, sans violer le droit, prélever le droit de mutation sur le tout, soit non seulement sur le prix de vente du terrain (2 600 000 fr.), mais aussi celui de l'ouvrage (2 459 576 fr. 60). Partant, l'art. 11 let. e LDM a été correctement appliqué. 4.1 Le recours est rejeté (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA). 4.2 Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge des recourantes (art. 89 al. 1 LPJA), à qui les dépens sont refusés (art. 91 al. 1 a contrario LPJA). 4.3 Eu égard aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, et compte tenu des critères d'appréciation et des limites des articles 13 alinéa 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ; RS/VS 173.8), l'émolument de justice est fixé à 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar).

Prononce

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