

Aménagements locatifs et répercussions sur la valeur

[Valeur locative avec ou sans aménagements locatifs? Valeur marchande avec ou sans aménagements locatifs? Qu'en est-il des provisions pour ces aménagements? Martin Frei apporte un éclairage sur le jugement du Tribunal fédéral 2C_128/2014 du 25 juillet 2014, qui suscite \(visible-ment\) plus de questions qu'il ne donne de réponses.](#)

Dans la littérature suisse sur les estimations, on trouve chez Canonica des références au principe de l'accession, selon lequel la propriété immobilière se limite en théorie à ce qui ne peut être séparé sans destruction, dégâts ou modification. Il prévoit aussi que ce sont les règles contractuelles d'aménagement locatif en vigueur le jour de l'estimation qui s'appliquent. De plus, « le loyer en vigueur à la date de référence, auquel tout acheteur du bien foncier pourrait prétendre en rachetant les contrats, garantit un rendement pour les parties de construction concernées ». ¹ C'est également l'avis des chambres d'experts USECE/SEK/CSE. ² « Calcul de la valeur locative ... La valeur locative reprend l'ensemble des rendements bruts provenant de l'utilisation propre ou par des tiers. Cela comprend : ... les transformations, installations ou aménagements entrepris par le locataire et que l'on ne peut faire disparaître en fin de bail deviennent partie intégrante du bien et influencent la valeur locative. (Même si une règle légale ou contractuelle prévoit que ces investissements sont à régler par le propriétaire foncier lors du déménagement anticipé du locataire, ils doivent être pris en compte dans la valeur locative. En fin de compte, il s'agit là du financement d'investissements par le locataire plutôt que par le propriétaire ou sa banque. La valeur vénale

ne dépend pas de la nature du financement) ... ». La littérature internationale en matière d'estimations et les réglementations défendent elles aussi l'indépendance entre valeurs vénale ou marchande et nature du financement.

L'affaire en question concerne l'impôt sur les gains immobiliers d'un terrain sur lequel a été construit un immeuble commercial, et qui s'est vendu en 2008 pour CHF 77,5 millions. Dans le canton de Zurich, la valeur qu'avait le bien foncier il y a vingt ans est importante pour le calcul de l'impôt, si le vendeur en était déjà propriétaire à l'époque. La valeur vénale d'il y a vingt ans est l'objet du litige actuel entre le vendeur auquel on réclame des impôts et la commune du bien. Le Tribunal de recours en matière de fiscalité du canton de Zurich, saisi dans un premier temps, a ainsi demandé une expertise pour estimer cette valeur. Le Tribunal administratif du canton, saisi ensuite, a finalement transmis le cas au Tribunal fédéral. Les décisions des trois instances ont été publiées sur Internet et dans la presse spécialisée, ³ de sorte qu'un simple estimateur dispose d'un bon aperçu des faits qui l'intéressent. Ces faits indiquent que la personne soumise à l'impôt avait mis le bien en location en 1988, alors qu'elle était loueuse et prestataire des travaux d'aménagement locatif commandés par les locataires. En outre, elle octroyait un prêt à ceux-ci, leur permettant d'entreprendre des aménagements pour CHF 11 millions. Le prix des travaux correspondait à peu près au montant du

prêt à intérêt. Les aménagements locatifs ont été réalisés avant la date déterminante de référence (30 juin 1988). Conformément au contrat de vente du 9 juin 2008, ils ne faisaient pas partie de l'objet de la vente et étaient exclus du prix d'achat convenu à l'époque.

Prise en compte de provisions trop élevées ?

Dans son expertise principale, l'expert a conclu que la valeur vénale à déterminer pour le 30 juin 1988 est de CHF 63,9 millions. Le Tribunal de recours en matière de fiscalité a ensuite ordonné une expertise complémentaire auprès du même expert. La contribuable avait critiqué les provisions trop élevées prises en compte dans l'expertise. Elle estimait qu'en tant que propriétaire et loueuse, elle n'avait pas à constituer de provision puisque les locataires auraient dû assumer les aménagements locatifs, en vertu du contrat.

Après avoir fourni différents avis aux contrats de location sur les aménagements locatifs, l'expert a, dans la (première) expertise complémentaire, estimé la valeur vénale au 30 juin 1988 à CHF 71,28 millions. Sur la base de ces informations supplémentaires, il est parti du principe que les aménagements locatifs désormais identifiables faisaient partie du bâtiment. Les paiements annuels échelonnés pour les aménagements préfinancés par le loueur auraient donc dû être pris en compte dans le calcul du rendement. Le rendement brut et par conséquent la valeur du rendement seraient ainsi plus élevés. L'expert n'a pas tenu compte du grief relatif aux provisions trop élevées comme conséquence des aménagements locatifs, motivant sa décision par le fait que ces aménagements, s'ils doivent continuer d'être inscrits au résultat, sont à renouveler selon des cycles longs. L'évaluation des

1 CANONICA, p. 101f

2 USECE/SEK/CSE, p. 61f

3 [www.http://entscheide.strgzh.ch/files/rulings/StRG_GR_2010_17_yd.pdf](http://entscheide.strgzh.ch/files/rulings/StRG_GR_2010_17_yd.pdf) www.vgr.zh.ch/internet/verwaltungsgesicht/de/ueber_uns/rechtsprechung/entscheidendatenbank.html; décision SB.2013.00074 du 9 décembre 2013 www.bger.ch/index/jurisdiction/jurisdiction-inherit-template/jurisdiction-recht/jurisdiction-recht-urteile2000.htm (jurisprudence, autres jugements à partir de 2000, décision 2C_128/2014) Immobilia, septembre 2014, S. 32f

provisions dans l'expertise (principale) initiale s'est basée sur le coût du bâtiment, sans considération des coûts des aménagements par le locataire. Dans la seconde expertise complémentaire (cf. ci-après), l'expert a retenu que ce ne sont pas les rendements qui sont décisifs pour les provisions, mais bien les aménagements et constructions en tant que tels. De là découle l'indépendance entre évaluation des provisions et financement des aménagements locatifs.

Sur ordonnance du 15 mai 2012, le Tribunal de recours en matière de fiscalité a exigé auprès de l'expert une seconde expertise complémentaire, précisant que les recettes découlant des contrats de service et l'amortissement échelonné du prêt ne constituaient pas un rendement sur le bien foncier et qu'ils ne devaient pas être pris en compte dans le rendement locatif. En considération de cela, l'expert a, dans la seconde expertise, obtenu à nouveau la valeur vénale de CHF 63,9 millions pour le 30 juin 1988, conformément à l'expertise principale. Ces conclusions ont été appuyées par le Tribunal fédéral.

«Seraient», «en principe», «mais»...

Le simple estimateur est interloqué à plusieurs égards lorsqu'il lit les considérations des instances suprêmes en matière de traitement des aménagements locatifs. Il se souvient du principe d'accession. «Puisqu'en vertu du contrat de location, les aménagements locatifs étaient assimilés au bien initial, des travaux de remise en état ne seraient pas exigés au terme du bail. Du point de vue de la législation sur les droits réels, ces aménagements faisaient partie du bâtiment et seraient en principe repris dans le calcul du loyer (conforme au marché) et des valeurs locative et vénale.» C'est ce que prévoit le point E.5.3.2. Pourquoi «seraient en principe»? C'est tout de même ce que



shutterstock.com

S'agit-il de questions quotidiennes, spécifiques ou juridiques? Un champ de mines...

l'expert a fait dans la (première) expertise complémentaire. Et pourquoi ces aménagements étaient-ils exclus de l'objet de la vente en 2008? Et le point E.5.3.4 ajoute: «Si des aménagements de valeur appartiennent à un bâtiment, un loyer conforme au marché doit en principe être calculé en considération de ceux-ci. Sur ce point, la réflexion de l'expert est compréhensible d'un point de vue économique, mais...» Pourquoi «en principe» et pourquoi «mais»? Ce n'est pas le cas, manifestement? Ou comment désormais appliquer au mieux la norme IFRS 13 si des aménagements locatifs de CHF 11 millions ne peuvent être intégrés au calcul du loyer à la suite d'un changement de locataire parce qu'une augmentation de loyer ne peut intervenir que si «elle est imposée dans un délai utile, sans risque de procédure juridique»⁴, ce risque étant hélas omniprésent?

Une aide prodiguée à temps serait bénéfique

Comprendre le droit n'est pas une tâche aisée. L'indubitable responsabilité qu'a l'estimateur de distinguer la frontière entre questions spécifiques ou fac-

tuelles et questions juridiques est extrêmement délicate. En tant qu'expert du tribunal, il lui est recommandé, s'il est confronté à des questions sur les aménagements locatifs, d'obtenir rapidement l'aide nécessaire aux aspects a priori juridiques. Enfin, que l'on comprenne ou non cette décision et l'argumentation des différentes instances, qu'on la trouve plus ou moins judicieuse, le simple estimateur doit s'y soumettre. Des types de contrats tenant compte d'aménagements locatifs, comme dans le cas exposé, ne sont pas exceptionnels et se présenteront encore. Peut-on dès lors épargner des impôts sur le revenu puisque, au lieu de recettes locatives, ce sont des remboursements de prêt qui sont perçus? Heureusement, le simple estimateur n'a pas à s'en soucier.



Martin Frei
MSc ETH en architecture/SIA; MAS
ETH en Management, Technology
and Economics/BWI, Zurich;
mf@immoconsult-frei.ch

⁴ Examen 3bb du Tribunal de recours en matière de fiscalité