
Questions d'évaluation pour l'impôt sur la fortune des personnes physiques

Les questions d'évaluation en matière d'impôt sur la fortune sont de grande importance en cas de répartition intercantonale ou internationale. L'article à paraître dans le prochain numéro de la «Revue fiscale» sur les répartitions intercantionales et internationales se fonde en partie sur les présentes considérations.

Le présent article n'a pas l'ambition d'être exhaustif. Seules sont exposées les problématiques liées aux immeubles situés à l'étranger et aux objets d'art.

1 Immeubles situés à l'étranger

1.1 Principes

La LHID¹ indique que la fortune doit être estimée à la valeur vénale. Parfois la valeur de rendement pourra être prise en considération, de manière à pondérer une valeur de substance trop élevée².

L'immeuble situé à l'étranger est difficile à évaluer, principalement pour deux raisons:

– il n'existe généralement pas de valeur fiscale officielle, telle que nous la connaissons en Suisse;

– le praticien suisse ignore tout des marchés immobiliers étrangers où sont situés ces biens, de sorte qu'il lui est très difficile d'en apprécier la valeur vénale.



Frédéric de le Court

Avocat
Conseiller fiscal
taxadvice sàrl, Nyon



**Danielle Axelroud
Buchmann**

Expert-fiscal diplômé
taxadvice sàrl, Nyon
Membre de la rédaction de la
«Revue fiscale»
www.taxadvice.ch

1.2 Méthodes d'évaluation

1.2.1 Méthode du coût historique

Pour déterminer la valeur fiscale des immeubles étrangers, l'administration fiscale vaudoise préconise de retenir le prix d'acquisition en monnaie étrangère au cours du jour d'acquisition, à défaut de connaître le cours du jour, au cours moyen du mois ou au cours moyen de l'année d'achat.

Cette méthode sous-entend que les marchés immobiliers sont stables ou dans une tendance légèrement haussière et que les taux de changes ne subissent pas de variations importantes, ce qui n'est évidemment jamais le cas: les événements récents le démontrent à l'envi. Depuis quelques années, cette méthode résulte en une valeur fiscale déterminante excédant la valeur vénale dans la majeure partie des cas.

Par exemple, la valeur fiscale d'un immeuble acquis GBP 400000.– le 8 septembre 2006 au Royaume-Uni sera déclaré dès cette date à une valeur de CHF 931 088.– (soit GBP 400000.– au cours du 8 septembre 2006 à 2.32772). Au 31 décembre 2010, le cours est tombé à 1.4594. Du simple fait de la variation du cours de la mon-

naie, la valeur de cet immeuble en CHF a diminué de presque 40%, alors que sa valeur imposable, aux yeux de l'administration, devrait rester inchangée.

Autre exemple, une maison acquise dans les pays qui nous entourent au prix de EUR 500 000.— il y a deux ans alors que le cours EUR/CHF était de proche 1.50 vaut actuellement toujours EUR 500 000.— (si le marché immobilier n'a pas évolué), mais au taux de 1.20 environ, soit CHF 600 000.— et non CHF 750 000.—. Le taux de change historique conduit manifestement à des résultats choquants.

Parfois, le contribuable ne doit pas faire face seulement à la variation du taux de change, mais également à l'effondrement du marché immobilier étranger. Ainsi, un immeuble acquis en Irlande en 2008 a subi une importante dépréciation en raison de l'effondrement du marché immobilier qui règne dans ce pays depuis cette date. Dans une telle situation, la méthode de l'administration vaudoise conduit à un résultat violant clairement le principe de l'évaluation à la valeur vénale. L'exemple de l'Irlande peut aussi être appliqué aux Etats-Unis.

Ces exemples montrent qu'évaluer un immeuble étranger en francs suisses n'est pas évident. Faire usage systématique du cours historique à la valeur d'acquisition peut conduire à des surévaluations. La valeur fiscale ne devant pas être supérieure à la valeur vénale du bien immobilier³, nous préconisons au moins de convertir le coût historique au taux de change actuel qui donne une estimation déjà plus proche de la réalité.

¹ Art. 14 al. 1 LHID.

² ZIGERLIG/JUD, in StHG Kommentar, 2^e éd., Bâle 2002, Art. 14 StHG §. 1 sv.

³ Cf. notamment les art. 14 al. 1 LIFD, art. 52 LI-VD (RS-VD 642.11), art. 2 al. 2 LEFI-VD (RS-VD 642.21), art. 49 al. 2 LIPP-GE (RS-GE D 3 08).

⁴ Art. 50 lit. a LIPP.

Table des matières

1 Immeubles situés à l'étranger

- 1.1. Principes
- 1.2. Méthodes d'évaluation
- 1.3. Application du taux CSI et de l'ajustement au droit cantonal
- 1.4. Conclusion

2 Mobilier de ménage et objets personnels d'usage courant – objets d'art et antiquités comme mobilier de ménage exonéré?

- 2.1. Principes
- 2.2. Fardeau de la preuve
- 2.3. Exonération et détermination des actifs bruts localisés
- 2.4. Evaluation des biens non exonérés
- 2.5. Situation dans les cantons de Genève et de Vaud

Si en outre le marché immobilier s'est effondré, il est vivement recommandé que le contribuable se renseigne sur la nouvelle valeur vénale de son bien et la documente au besoin.

1.2.2 Méthode de la capitalisation

Dans certaines situations, il est très difficile de déterminer de façon suffisamment précise la valeur vénale de l'immeuble situé à l'étranger (bien acquis de longue date ou hérité). Lorsque l'immeuble est loué – ou pourrait être loué – un moyen d'estimation consiste à capitaliser le rendement brut (effectif ou estimé) à un taux déterminé. Genève connaît d'ailleurs une telle solution pour les immeubles loués⁴.

En pratique, nous estimons un taux de capitalisation de 5% comme raisonnable et le plus souvent conforme à la réalité. Néanmoins, il est possible que dans certains cas ce taux soit trop élevé ou trop faible et qu'un taux plus adapté soit retenu. A nouveau, c'est au praticien de faire preuve d'intelligence pour conseiller utilement ses clients.

QUESTIONS D'ÉVALUATION

Cette manière de procéder a l'avantage de donner comme résultat une valeur actuelle. Dans la mesure où la capitalisation se base sur les rendements bruts étrangers, soumis aux fluctuations de change, la valeur de l'immeuble peut également fluctuer d'une année à l'autre selon la variation des cours moyens de l'année.

1.2.3 Méthode utilisant les valeurs fiscales étrangères

Certains pays connaissent un système de valeur fiscale assimilable au système suisse.

Par exemple l'Allemagne connaît la valeur unitaire⁵. La valeur unitaire allemande est assimilable à la valeur fiscale que connaissent les différents cantons. Toutefois, cette valeur unitaire est très fortement sous-évaluée par rapport à la valeur vénale des immeubles⁶. Après avoir longtemps multiplié cette valeur unitaire allemande par un coefficient de 1,8, la pratique a augmenté ce coefficient entre 4 et 5⁷. Finalement la jurisprudence⁸ a arrêté un coefficient de 4; cette présomption est réfragable. Nous précisons que la valeur obtenue est la valeur CSI et non la valeur cantonale⁹.

Les Etats-Unis connaissent également l'impôt foncier. Celui-ci est calculé sur une valeur véna-

le actualisée. Cette valeur peut être utilisée pour déterminer la valeur vénale nécessaire pour procéder à la répartition internationale¹⁰.

1.3 Application du taux CSI et de l'ajustement au droit cantonal

Dans sa feuille de répartition, le canton de Vaud donne un coefficient de 100% aux immeubles situés à l'étranger pour déterminer les actifs bruts localisés, ce qui veut dire que la valeur étrangère est considérée comme une valeur vénale correspondant aux normes CSI. A la fin du calcul toutefois, l'administration majeure d'office cette valeur de 25% pour tenir compte du niveau vaudois des estimations fiscales par rapport aux règles CSI (100%/80% - 1). Au final, si la valeur déclarée pour l'immeuble est vraiment la valeur vénale, la valeur prise en compte pour déterminer le taux applicable représente 125% de la valeur vénale. Il y a manifestement surimposition. Le principe de l'évaluation selon la valeur vénale commandé par la LHID est allégrement et systématiquement violé.

Comparons un immeuble vaudois d'une valeur fiscale de CHF 400 000.- avec un immeuble situé à l'étranger d'une valeur vénale de CHF 400 000.-:

<i>Exemple 1</i>	Total	VD	Etranger
Immeubles		400 000	400 000
<i>Coefficients CSI</i>		80%	100%
Immeubles (valeur CSI)	720 000	320 000	400 000
Actifs bruts localisés	720 000	320 000	400 000
<i>Actifs bruts localisés en pourcents</i>	100,00%	44,44%	55,56%
Fortune nette	720 000	320 000	400 000
Adaptation à la loi vaudoise			
Immeubles	180 000	80 000	100 000
Fortune pour le taux/imposable	900 000	400 000	500 000

La majoration effectuée conduit à une surestimation de 25% de l'immeuble situé à l'étranger. Cette surestimation est contraire à la LHID¹¹ et à la LI-VD¹². En effet, la valeur vénale de l'immeuble étranger est artificiellement majorée de 25%. Ceci est d'autant plus contestable lorsque les règles d'évaluations sont différentes, c'est-à-dire que l'immeuble vaudois est estimé à sa valeur fiscale (soit la moyenne de la valeur vénale historique et de la valeur de rendement, ce résultat étant en général inférieur de 20% à

la valeur vénale historique), au coefficient CSI de 80%, tandis que l'immeuble étranger devrait être estimé à la valeur vénale historique, selon l'administration, à un coefficient CSI de 100%. Si nous faisons abstraction de la question du dualisme de méthodes dans les évaluations des immeubles, l'immeuble situé à l'étranger devrait être évalué à 80% de sa valeur vénale déterminée selon les méthodes décrites plus haut, de manière à neutraliser la majoration vaudoise:

<i>Exemple 2</i>	Total	VD	Etranger
Immeubles		400 000	320 000
<i>Coefficients CSI</i>		80%	100%
Immeubles (valeur CSI)	640 000	320 000	320 000
Actifs bruts localisés	640 000	320 000	320 000
<i>Actifs bruts localisés en pourcents</i>	100,00%	50,00%	50,00%
Fortune nette	640 000	320 000	320 000
Adaptation à la loi vaudoise			
Immeubles	160 000	80 000	80 000
Fortune pour le taux/imposable	800 000	400 000	400 000

Cette solution n'est toutefois pas encore satisfaisante. En effet, l'immeuble étranger est toujours surévalué par rapport à l'immeuble suisse. En effet, nous savons que la valeur fiscale vaudoise

représente environ 80% de la valeur vénale d'acquisition. Dès lors, pour estimer tant l'immeuble vaudois que l'immeuble étranger, il faut prendre une méthode identique d'évaluation pour les deux immeubles. Par conséquent, l'immeuble étranger doit être déclaré à 64% de sa valeur vénale d'acquisition:

⁵ Einheitswert.

⁶ Cf. Wolfgang MAUTE, Bewertung von deutschen Anteilsrechten und Grundstücken bei in der Schweiz Steuerpflichtigen, in RF 1990, 121.

⁷ Ibidem.

⁸ Cour fiscale fribourgeoise, arrêt du 19 mai 1995, in StE 1996 A 31.1 Nr 4 = RDAF 1998, 86.

⁹ Ibidem, cons. 4b i.f.

¹⁰ Sous réserve d'ajustements, cf. infra 1.3.

¹¹ Art. 14 al. 1.

¹² Art. 52.

QUESTIONS D'ÉVALUATION

<i>Exemple 3</i>	Total	VD	Etranger
Immeubles à la valeur déterminante d'acquisition		500 000	500 000
<i>Coefficient d'ajustement vaudois la valeur fiscale</i>		80%	80%
Immeubles		400 000	400 000
<i>Coefficient d'ajustement de la valeur fiscale étrangère en fonction du coefficient CSI*</i>			80%
Immeubles (valeurs fiscales cantonales vaudoises)		400 000	320 000
<i>Coefficients CSI</i>		80%	100%
Immeubles (valeur CSI)	640 000	320 000	320 000
Actifs bruts localisés	640 000	320 000	320 000
<i>Actifs bruts localisés en pourcents</i>	100,00%	50,00%	50,00%
Fortune nette	640 000	320 000	320 000
<i>Adaptation à la loi vaudoise</i>			
Immeubles	160 000	80 000	80 000
Fortune pour le taux/imposable	800 000	400 000	400 000

* Coefficient CSI du canton/coefficient CSI étranger, soit pour Vaud: 80%/100%

Cette manière de procéder peut être appliquée mutatis mutandis aux cantons ayant une pratique similaire à celle du canton de Vaud, les coefficients variant en fonction de ceux utilisés par ces cantons.

1.4 Conclusion

Il existe différentes méthodes d'évaluation des immeubles étrangers. L'essentiel n'est pas d'inscrire une valeur, mais encore de réfléchir si cette valeur donne sens. Ainsi, le praticien sera tout particulièrement attentif à éviter un éventuel dualisme de méthode entre l'évaluation des immeubles étrangers et des immeubles suisses. Si toutefois il ne peut éviter un tel dualisme de méthode, alors il doit appliquer à la valeur de l'immeuble étranger un mécanisme corrigeant le dualisme de méthode (par un coefficient d'ajustement ou tout autre procédé).

2 Mobilier de ménage et objets personnels d'usage courant: objets d'art et antiquités comme mobilier de ménage exonéré?

Dogmatiquement, le législateur pose le principe général de l'imposition de la fortune¹³. Par conséquent, l'exonération de certains éléments de fortune ne peut s'appréhender que de manière restrictive. Dès lors, les objets d'art et antiquités relèvent-ils néanmoins de la fortune exonérée ou en sont-ils exclus en raison de leur valeur intrinsèque?

2.1 Principes

Selon l'art. 13 al. 4 LHID, le mobilier de ménage et les objets personnels d'usage courant ne sont pas imposés.

Par mobilier de ménage, il faut entendre tous les objets qui servent pour l'habitation, qui se trouvent dans le logement et qui appartiennent à l'ameublement usuel¹⁴.

L'assujettissement à l'impôt sur la fortune de ce genre de biens fait l'objet d'une jurisprudence constante zurichoise.

Dans une décision du 30 janvier 1996¹⁵, la commission de recours 1 du canton de Zurich, citant une ancienne jurisprudence¹⁶, précise ce qu'il faut entendre par mobilier de ménage: *an der in einem Amtsbericht niedergelegten steueramtlichen Praxis orientiert, ist unter Hausrat all das zu verstehen, was Wohnzwecken dient, sich im Haus befindet und zur üblichen Einrichtung einer Wohnung gehört. Das sind die Gebrauchsgegenstände des Alltags wie Möbel, Teppiche, Bilder, Kücheneinrichtung usw. Zum Hausrat zu rechnen sind auch die persönlichen Effekten des Steuerpflichtigen und seiner Hausangehörigen: Kleider, Uhren, Schmuck, Foto- und Filmapparate, Sportgeräte. Ob ein Objekt des Privatvermögens dem steuerfreien Hausrat oder einer steuerbaren Sammlung zuzurechnen sei, entscheidet sich danach, ob es in erster Linie Wohnzwecken bzw. dem persönlichen Gebrauch diene, oder ob der Kapitalanlagecharakter vorherrsche.*

Ainsi, dans l'arrêt de 1979¹⁷, la commission de recours avait concrètement estimé, se basant sur l'expérience générale de la vie, que les manteaux de fourrures ne constituaient pas des placements. Les tableaux et les bijoux pouvaient appartenir tant au mobilier de ménage (exonéré) qu'à une collection (imposable). En l'espèce, les tableaux étant utilisés en tant qu'éléments décoratifs de la maison (c'est-à-dire accrochés aux murs), ils appartenaient au mobilier de ménage. Pour les bijoux, même leur conservation dans un coffre-fort ne permettait pas d'affirmer qu'il s'agisse de pièces de collection, imposables.

La LHID exonère le mobilier de ménage et les objets d'usage personnel. Elle ne fixe aucune limite de valeur. Selon ces arrêts zurichois, il faut déterminer si l'usage ou si le caractère de placement prime. Par conséquent, ce n'est pas la valeur qui classe l'objet, mais la finalité de l'ob-

jet: sert-il à l'usage courant ou au contraire sert-il de placement? Ce critère de distinction nous semble le plus pertinent. Il est conforme à la lettre claire de la disposition légale. De plus, la jurisprudence zurichoise n'opère pas de distinction entre les objets contemporains et les objets anciens. Dès lors il n'y a pas de solution différente à adopter dans leur traitement fiscal.

2.2 Fardeau de la preuve

Selon la jurisprudence de 1979 précitée, il y a renversement du fardeau de la preuve¹⁸: l'administration doit prouver que l'objet n'appartient pas au mobilier de ménage, mais qu'il constitue un objet de placement.

Cela est manifeste en procédure de soustraction lorsque l'administration estime que des éléments de fortune n'ont pas été déclarés¹⁹.

S'agissant du fardeau de la preuve dans la procédure de la déclaration, la question est plus délicate. Nous estimons que le contribuable doit prouver, sur demande, que les objets en question relèvent bien du mobilier de ménage ou d'objets d'usage personnel. Cette preuve est facile à apporter dans la mesure où l'objet est utilisé en tant que tel. L'administration, elle, doit prouver le contraire, à savoir que ces éléments patrimoniaux ne relèvent pas du mobilier de ménage.

2.3 Exonération et détermination des actifs bruts localisés

Dans la mesure où les objets d'art et antiquités du contribuable sont qualifiés de mobilier de ménage au sens de l'art. 13 al. 4 LHID, ils ne doivent pas être pris en considération pour déterminer les actifs bruts localisés²⁰.

2.4 Évaluation des biens non exonérés

L'analyse des circonstances particulières peut aussi aboutir à la conclusion que certains objets

d'art et antiquités ne peuvent pas être considérés comme du mobilier de ménage ou des objets personnels d'usage courant. Ils ne bénéficient donc pas de l'exonération. Représentant des éléments de la fortune imposable, ils doivent faire l'objet d'une évaluation.

La valeur vénale de ces biens fort particuliers dépend de divers facteurs. Le marché, qui par essence détermine la valeur vénale, est parfois très peu liquide: pour certaines œuvres ou types de biens seuls quelques initiés y évoluent. De là à constituer un marché proprement dit, il y a encore un pas important. Pour d'autres œuvres, artistes ou type de biens au contraire le marché existe. Il peut par contre être très fluctuant.

2.4.1 Existence d'un marché secondaire

Pour déterminer concrètement la valeur du bien, il faut considérer en premier lieu si un marché secondaire existe.

Par marché secondaire, nous entendons les transactions réalisées entre collectionneurs, par opposition au marché primaire qui vise les transactions entre l'artiste (directement ou par l'intermédiaire d'une galerie) et les collectionneurs.

Le critère du marché secondaire, et non du marché primaire, est essentiel. En effet, le contribuable peut acheter une œuvre sur le marché primaire, à un prix nettement supérieur à la cotation de l'artiste sur le marché secondaire. A nos yeux, seule la valeur vénale sur le marché secondaire entre en considération pour déterminer la valeur du bien.

2.4.2 Détermination de la valeur vénale

Une chose est d'avoir un marché secondaire, une autre est de donner une estimation à un bien unique dont la valeur peut être soumise à forte variation.

Un contribuable a acquis une quinzaine d'années auparavant, dans un but de placement, le

tableau d'un artiste assez connu du grand public. L'œuvre est déclarée comme fortune imposable durant de très nombreuses années pour un montant de CHF 50 000.—, correspondant effectivement à sa valeur vénale (et au prix d'acquisition). Diverses expositions récentes donnent un certain regain d'intérêt du public et des collectionneurs pour ce peintre et tout le courant artistique dont il fait partie. En moins de cinq ans, les prix des transactions s'envolent. Les experts pensent que la part spéculative de cette hausse est relativement limitée et que le courant artistique a atteint un nouveau seuil de valeur: le tableau pourrait se vendre environ CHF 300 000.—.

Cet exemple illustre la question de la difficile estimation de biens pour lesquels il n'existe pas de cotation précise — comme des actions — et pour lequel l'ignorance de la valeur intrinsèque prévaut généralement.

Néanmoins, l'art. 14 al. 1 i.i. LHID préconise de déclarer la fortune à sa valeur vénale. Selon l'art. 42 al. 1 LHID, le contribuable doit faire tout ce qui est nécessaire pour assurer une taxation complète et exacte.

¹³ Art. 13 LHID.

¹⁴ Cf. ZIGERLIG/JUD, op. cit., Art 13 StHG § 20 i.i.

¹⁵ StE 1997 B 52.1 Nr 3.

¹⁶ RB 1979 Nr 39.

¹⁷ RB 1979 Nr 39.

¹⁸ Cf. RB 1979 Nr 39 i.f.; contra : ZIGERLIG/JUD, op. cit., Art. 24 StHG § 21.

¹⁹ StE B 52.1 Nr 3, cons. 3a i.f.

²⁰ Philipp BETSCHART, in Interkantonaales Steuerrecht, Bâle 2011, § 24 ch. 14; contra Daniel de VRIES REILINGH, La double imposition intercantonale, Berne 2005, note No 453.

²¹ Cf. art. 151 al. 2 LIFD et art. 53 al. 1 i.f. LHID.

²² Art. 55 lit. a LIPP.

²³ Xavier OBERSON, Droit fiscal suisse, 3^e éd., Bâle 2007, p. 196, ch. 12 ; Mémorial du Grand Conseil, séance N° 45 du 28 octobre 1999 et séance No 44 du 22 septembre 2000.

²⁴ Art. 54 al. 1 LI.

S'agissant d'une question d'estimation, le bien déclaré dont la valeur est acceptée par l'administration ne peut faire l'objet d'une réouverture de la taxation²¹. Dans le doute, ou en l'absence de marché secondaire, il est donc recommandé de déclarer ces biens (même pour mémoire).

2.5 Situation dans les cantons de Genève et de Vaud

2.5.1 Genève

Genève²² semble étendre l'exonération aux collections artistiques et scientifiques qui peuvent être considérées comme telles. Nous écrivons extension puisque la lettre de la loi cantonale, en utilisant «tel» au féminin, semble renvoyer aux collections – et non aux meubles meublants qui auraient nécessité l'usage du masculin. Faut-il y voir une erreur de plume du législateur?

La genèse du texte montre que l'on voulait conserver autant que possible l'exonération prévue par l'ancien art. 36 LCP²³. La volonté claire du législateur était de nommément désigner comme patrimoine exonéré les collections qui peuvent être assimilées à des meubles meublants. La formulation n'est pas idoine. Néanmoins l'interprétation historique permet de conclure que cette disposition est compatible avec la LHID. Par conséquent, il n'y a pas extension de la LHID, mais précision de celle-ci.

2.5.2 Vaud

Vaud²⁴ a une pratique très restrictive. Ce canton estime systématiquement imposable le mobilier de ménage et les objets personnels d'usage courant dont, ensemble, la moitié de la valeur d'incendie est supérieure à CHF 50 000.– pour les contribuables imposés séparément ou de CHF 100 000.– pour les époux vivant en ménage commun.

Vu les considérations développées ci-dessus, cette législation (et la pratique qui en découle) est manifestement incompatible avec l'art. 14 al. 4 LHID.

En outre, le procédé d'estimation de la valeur mobilière comporte intrinsèquement un problème majeur: celui de l'évaluation.

En effet, une valeur d'assurance représente la valeur de remplacement des objets, soit une valeur d'acquisition à neuf. La LHID, indépendamment du fait qu'elle exonère le mobilier de ménage, pose le principe de l'estimation à la valeur vénale, soit la valeur de réalisation des objets en sa possession. Il va de soit que la valeur de remplacement n'a aucun lien avec la valeur vénale. Le législateur vaudois les mélange pourtant allègrement. L'abattement de 50% de la valeur de remplacement après déduction de la franchise ne permet pas non plus de trouver la valeur vénale imposable.