

REPONSE DU CONSEIL D'ETAT

à l'interpellation Céline Baux et consort – Les propriétaires d'un bien dévalué par un changement du degré de danger naturel supposé ou connu peuvent-ils obtenir une réévaluation de l'estimation fiscale ? Et (ou) une baisse de la valeur locative ?

Rappel de l'interpellation

Afin de prévenir des dangers naturels, répondant ainsi aux exigences de lois fédérales sur l'aménagement du territoire et des cours d'eau, le Conseil d'Etat fait définir par ses services, accompagnés de bureaux spécialisés, des zones propres à certains dangers naturels, comme les zones d'avalanches, de glissements de terrain ou d'inondations. Ces cartes des dangers servent de documents de base à l'élaboration des plans directeurs et d'affectation du sol, ainsi que pour les projets de mesures de protection. Les zones définies peuvent évoluer en fonction de l'évolution supposée ou connue du danger.

La valeur d'un bien immobilier qui se situe dans une zone au danger d'un degré nul, résiduel ou faible sera diminuée si la zone passe à un degré supérieur — moyen ou élevé — suite à une révision des risques par les services de l'Etat.

Dans un pareil cas de figure, le propriétaire d'un bien ayant perdu de la valeur par une augmentation du risque supposé ou connu aurait-il la possibilité d'obtenir une réévaluation de l'estimation fiscale ? Si oui, selon quels critères ? Si non, pour quelles raisons ?

La valeur locative pourrait-elle également être revue à la baisse ? Si oui, selon quels critères ? Si non, pour quelles raisons ?

Réponse

L'interpellation vise deux domaines distincts, à savoir l'estimation fiscale des immeubles et la valeur locative pour les impôts directs cantonaux.

1. Concernant l'estimation fiscale, il existe deux cas de figure:

D'une part, le registre foncier peut être informé du changement du degré de danger naturel en application de l'article 20 de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI), "*Le conservateur ou la commission de district procède périodiquement à la mise à jour des estimations. Cette opération a pour but de revoir l'estimation des immeubles lorsqu'il est constaté notamment par demande motivée des propriétaires, par mutations, réunion ou division de biens-fonds, construction ou démolition de bâtiments, constitution ou radiation de servitudes, ou par d'autres opérations que la valeur fiscale de ces immeubles a notablement augmenté ou diminué*". Toutefois, une telle information n'a pas lieu d'office en sorte que la mise à jour de l'estimation en la matière n'est guère utilisée. Pour rappel, le registre foncier est un instrument d'information principalement du droit privé (propriété, servitudes, gages,...).

D'autre part, l'art. 23 LEFI indique que: "*Tout propriétaire peut demander la révision de l'estimation de son immeuble, s'il rend vraisemblable que la valeur fiscale de celui-ci s'écarte de l'estimation portée au registre*". Par conséquent, il appartient à la commission de district d'examiner les arguments du propriétaire ainsi que la situation nouvelle de l'immeuble. Si elle estime que la valeur de l'immeuble a notablement diminué (art. 20 LEFI), l'estimation fiscale sera revue à la baisse. Toute décision de la commission de district peut faire l'objet d'une réclamation du propriétaire, suivie d'une nouvelle décision. Cette dernière est susceptible d'un recours au Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public (CDAP).

2. Pour ce qui est de la valeur locative, les règles sont les suivantes :

La valeur locative ne se calcule pas à partir de l'estimation fiscale de l'immeuble. Elle repose sur une statistique des loyers avec divers aménagements. Parmi ces aménagements, il existe ceux pour environnement défavorable et pour manque de confort (abattement de 10% de la valeur locative pour chacun d'eux). Ces abattements permettent de tenir compte des risques évoqués par l'auteur de l'interpellation. Le premier abattement peut être accordé notamment si l'accès au bâtiment est impossible une partie de l'année (par ex. risque d'avalanche). Pour l'abattement relatif au manque de confort, il y a une appréciation à faire et l'un des critères pris en considération est l'impossibilité d'accès en voiture, qui peut notamment résulter de la présence de dangers naturels. Ici également, les décisions de l'autorité fiscale sont susceptibles d'être contestées par les contribuables au moyen d'une réclamation puis d'un recours.

Il convient enfin de relever que les problèmes évoqués dans l'interpellation, en particulier les glissements de terrain, concernent davantage les frais d'entretien d'immeubles que la valeur locative (déduction de tout ou partie des frais de remise en état du terrain).

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 12 décembre 2018.

La présidente :

N. Gorrite

Le chancelier :

V. Grandjean