

**RAPPORT DE MAJORITE DE LA COMMISSION  
chargée d'examiner l'objet suivant :**

**Motion Amélie Cherbuin et consorts - Pour qu'une société immobilière ne soit plus un outil spéculatif et d'optimisation fiscale**

## **1. PREAMBULE**

La commission s'est réunie le jeudi 15 janvier 2026 à la salle du Bicentenaire, place du Château 6 à Lausanne. Présidée par Mme la députée F. Gross, elle était composée de Mmes les députées A. Cherbuin (motionnaire) et G. Schaller ainsi que de MM. les députés S. Aschwanden, A. Berthoud, H. Buclin, A. Démétriades, J. Desmeules, D. Dumartheray, J. Eggenberger et T. Schenker (rapporteur). MM. les députés J.-C. Favre, K. Duggan, Ph. Jobin et Ph. Miauton étaient excusés.

Ont participé à cette séance Mme la conseillère d'Etat, Ch. Luisier Brodard, cheffe du Département des finances, du territoire et du sport (DFTS) ainsi que M. P. Rattaz, chef du Service d'analyse et de gestion financières (SAGEFI), Mme K. Pittier-Tzolov, fiscaliste à la Direction générale de la fiscalité (DGF) et M. F. Mascello (SGC – notes de séance).

## **2. POSITION DE LA MOTIONNAIRE**

Dans le régime fiscal des gains immobiliers, l'objectif est d'assurer l'équilibre des marchés immobiliers, notamment vaudois, puis garantir une imposition équitable des plus-values réalisées lors de la vente d'immeubles. Cela permet également de limiter la spéculation et garantir une contribution juste de chacun aux finances publiques. Or, une différence de traitement existe aujourd'hui entre les contribuables privés et certaines structures juridiques, en particulier les sociétés civiles et immobilières (SCI), qui sont établies dans le canton de Vaud. Les conséquences sont : une distorsion fiscale, une favorisation des montages d'optimisation et un affaiblissement du système d'imposition. Dans ce contexte, la motion permet de soumettre toutes les SCI établies dans le canton de Vaud au barème de l'impôt sur les gains immobiliers, soit celui utilisé actuellement pour les personnes physiques. Concrètement, cela signifie que les gains réalisés lors de la vente d'un bien immobilier détenu par une SCI seraient imposés selon le barème sur les gains immobiliers et non plus à hauteur des bénéfices de la société. Pour rappel, les bénéfices des personnes morales sont imposés à 13,79 % depuis la réforme fiscale, alors que les personnes privées ne se voient imposer que sur la plus-value, qui oscille entre 30 % au départ pour atteindre 7%, après plus de 25 ans de possession du bien. Cette mesure propose de mettre fin à cette situation dans laquelle la forme juridique prime sur la réalité économique, car, dans la majorité des cas, les propriétaires font créer des SCI pour pouvoir utiliser ces moyens d'optimisation fiscale. Ce mécanisme permet en effet de diluer l'imposition du bien immobilier si la SCI enregistre des exercices déficitaires. En revanche, le privé, s'il est endetté, doit pleinement payer l'impôt sur les gains immobilier. Un autre objectif de la motion est de restreindre le mécanisme de report, soit la possibilité d'avoir un report d'impôt lors de la vente et du rachat d'un bien qu'une société n'occupe pas. L'impôt peut ainsi être différé sur la vente du prochain bien, avec un risque de spéculation ; une pratique comparable est impossible pour un privé.

En conclusion, cette motion vise à rétablir une égalité fiscale en luttant contre la spéculation immobilière, en réduisant les montages de sociétés et en évitant le report de l'impôt. A noter que le canton de Vaud ne fait pas figure d'exception, puisque les modifications demandées s'appliquent déjà dans plusieurs autres cantons, comme Zurich, Berne, Bâle, Jura et Tessin, où l'impôt sur les gains immobiliers s'applique à toutes les sociétés et pas seulement sur les personnes privées.

### 3. POSITION DU CONSEIL D'ETAT

La conseillère d'Etat émet les commentaires suivants :

- La loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) tolère tant les systèmes moniste que dualiste<sup>1</sup>. Comme un grand nombre de Cantons<sup>2</sup>, celui de Vaud applique un système dualiste qui prévoit que seuls les gains réalisés lors de l'aliénation d'immeubles faisant partie de la fortune privée des personnes physiques sont imposés séparément au moyen de l'impôt sur les gains immobiliers. En revanche, les bénéfices réalisés sur des biens immobiliers qui font partie de la fortune commerciale, pour les personnes morales ou les personnes physiques qui exercent une activité indépendante, sont soumis à l'impôt standard, soit sur le bénéfice pour les personnes morales ou sur revenus pour les personnes physiques.
- Certains Cantons ont choisi que tous les gains immobiliers des personnes physiques et morales soient soumis à l'impôt sur les gains immobiliers (système moniste), mais ces Cantons doivent toutefois appliquer le système dualiste pour l'impôt fédéral direct (IFD). Le Canton de Zurich, cité par la motionnaire, a opté pour un système moniste, avec l'ensemble de ses gains immobiliers (personnes morales et physiques) soumis à la même base légale.
- Les propos de la motionnaire ne sont dès lors pas clairs : soit l'objectif est de changer de système et faire que le Canton de Vaud soit moniste, soit le but est de traiter de manière séparée les SCI, ce que ne permet pas le droit fédéral.
- La terminologie de SCI est une notion de droit français qui n'existe pas en droit suisse. Dans les faits, la motion ne cible que les personnes morales actives dans le milieu immobilier, comme les sociétés anonymes, à responsabilités limitées, coopératives, etc.
- La comparaison entre le taux de l'impôt sur le bénéfice des personnes morales (13,79%), avec le taux de l'impôt cantonal spécial sur les gains immobiliers est problématique dans la mesure où le premier comprend l'IFD et l'impôt cantonal et communal (ICC), contrairement au second qui doit être complété de l'IFD s'agissant des personnes morales réalisant des bénéfices immobiliers, le système applicable à l'IFD étant dualiste.
- Une norme qui s'appliquerait aux « SCI » et donc pas à toutes les personnes morales s'avérerait contraire au principe d'égalité de traitement. Le fait de traiter les gains immobiliers différemment en fonction qu'ils soient réalisés par des sociétés immobilières de capitaux ou par des particuliers pour des opérations commerciales est contraire au système prévu par la LHID.
- S'agissant du remploi, le différé de l'imposition est précisé à l'art. 12, al. 4, let. a LHID qui en liste les différents cas considérés comme recevables sous l'angle de l'impôt sur les gains immobiliers, pour ce qui est de l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice le remploi se fonde sur l'art. 8, al. 4, respectivement l'art. 24. al. 4 LHID. Il s'agit de dispositions de droit fédéral harmonisé impératives et le système du remploi implique que non seulement le bien vendu représente un actif immobilisé nécessaire à l'exploitation, mais que celui acquis au remplacement le soit également. Dans ce contexte, il n'est pas possible d'admettre un remploi en neutralité fiscale lors de la vente d'un immeuble de rendement. La demande de la motion ne s'applique dès lors pas puisque les situations prises en exemple ne sont pas de l'exploitation commerciale, mais uniquement dans un acte achat – vente.

En conclusion, la conseillère d'Etat comprend la motivation politique du texte, mais estime ce dernier inapplicable. En effet, des problèmes se posent en termes d'égalité de traitement, de notion inconnue en droit

---

<sup>1</sup> Les gains immobiliers sont, selon les cantons, soit toujours soumis un impôt spécifique (**système moniste**), soit imposés différemment selon que le gain immobilier provient d'immeubles faisant partie de la fortune privée ou de la fortune commerciale (**système dualiste**).

<sup>2</sup> Lucerne, Obwald, Glaris, Zug, Fribourg, Soleure, Neuchâtel, Valais, Thurgovie, Argovie, Grisons, St-Gal, etc.

suisse, et de pratique de emploi qui ne se fait pas actuellement. La seule option serait de demander un changement de système et faire passer le canton de Vaud dans un système moniste ce qui ne semble pas être à l'ordre du jour. Elle invite la commission à classer cette motion.

#### **4. DISCUSSION GENERALE**

##### *Lutte contre la spéculation*

Un député peine à comprendre la corrélation entre l'augmentation fiscale voulue par la motion et la lutte contre la spéculation. Il rappelle en outre qu'une société n'est pas uniquement taxée à 13,79%, mais ses flux financiers sont également imposés par d'autres biais, comme sur le dividende, ou encore avec des charges sociales s'il s'agit de revenus. La spéculation ne va pas être freinée, au contraire : les professionnels de l'immobilier vont soit renoncer à des projets, soit augmenter les prix de vente de la transaction pour couvrir cette charge qui sera au final payée indirectement par le nouvel acquéreur.

La motionnaire estime au contraire que cette modification peut améliorer la lutte contre la spéculation. En effet, une vente effectuée par un privé après quelques années est plus lourdement taxée (25 à 30%) qu'une même opération effectuée après un laps de temps plus long, alors qu'une société immobilière qui vend un bien est taxée à 13,79%. Cette différence peut motiver une vente plus rapide par le biais d'une société. La taxation élevée dégressive actuellement appliquée diminue l'attractivité de la vente les premières années. Ce principe du taux dégressif a d'ailleurs été mis en place à des fins de lutte spéculative.

##### *Difficulté d'identification des sociétés immobilières*

Un député s'interroge sur l'application concrète du texte pour différencier les sociétés qui exploitent des immeubles de celles qui font du rendement immobilier. Il ne connaît d'ailleurs pas beaucoup de cas où un privé constitue une société pour vendre son bien immobilier. En effet, une telle opération requiert la tenue contraignante d'une comptabilité, avec constitution d'un capital et vise la protection d'un patrimoine à mettre en valeur

La motionnaire ne vise pas les sociétés avec une activité commerciale, mais bien les sociétés immobilières créées par des privés pour gérer leurs biens immobiliers, avec mention dans le registre foncier. Ces personnes ne sont en effet pas imposées de manière identique à un privé, sans société immobilière.

##### *Construction de logements*

Un député rappelle qu'un privé qui acquiert un objet pour sa résidence principale voit ses années de possession doubler. Il regrette cette dynamique qui complexifie la construction de logements, avec en plus une loi sur l'aménagement du territoire trop complexe dans son application.

La conseillère d'Etat partage l'importance politique du thème, notamment sous l'angle du manque de logements.

##### *Limite des systèmes moniste et dualiste*

Un député demande si un système dualiste empêcherait d'instaurer une disposition qui vise spécifiquement les commerçants actifs dans le domaine immobilier ou faudrait-il instaurer un système moniste pour permettre ce distinguo entre le type de commerçants en immeubles ?

La conseillère d'Etat précise que c'est effectivement le cas, au sens de faire un distinguo entre les personnes morales immobilières et les personnes morales ordinaires, mais aussi avec les personnes privées qui agissent à des fins commerciales, qui resteraient soumises à l'impôt sur le revenu. En cas d'application du système moniste, alors l'entier des acteurs est soumis au gain immobilier, soit les personnes physiques qui ont la fortune privée, et tous ceux qui ont le critère de la fortune commerciale, qu'il s'agisse d'une personne morale ou physique, puisque le particulier qui a des biens dans sa fortune commerciale est également soumis au régime ordinaire, sauf pour l'IFD qui resterait au système dualiste. Le travail serait dès lors fait à double. La conseillère d'Etat ne peut que réitérer le fait que ce débat sur le système en place est un sujet à part entière qui ne peut pas être traité dans le cadre de cette motion.

Un député élargit le débat en citant la fiscalité agricole qui est un autre exemple où les cantons monistes ont été moins impactés que les cantons dualistes. Ainsi au niveau fédéral, avec un taux pouvant atteindre 7% sur

les transactions de succession de domaines, le combat du Canton de Vaud n'a pas été partagé par d'autres cantons qui étaient soumis au système moniste.

#### *Exemple genevois*

La motionnaire comprend que des cantons, comme celui de Genève, appliqueraient exactement la même taxation, car il est soumis à un système dualiste comme le nôtre et sans faire de distinguo. La loi genevoise stipule néanmoins qu'un impôt complémentaire est perçu lorsque l'immeuble appartient à des personnes morales, avec un distinguo, par exemple, de 1,5% pour les personnes morales qui ne poursuivent pas de but lucratif, 2% pour les sociétés exclusivement immobilières, etc. Il semble dès lors y avoir des dispositions qui ne les mettent pas totalement au même niveau que les sociétés qui font du bénéfice classique. Compte tenu de ce constat, et même si sa motion n'avait pas prévu ce cas de figure, sa formulation n'est pas contraignante et doit permettre de trouver un moyen pour rendre l'imposition le plus possible équitable entre un privé et une personne morale.

La conseillère d'Etat indique que le système moniste prévoit des déclinaisons possibles différentes, ce qui permet au Canton de Genève ce genre de particularités. A titre d'exemple, les gains immobiliers genevois sont soumis à l'impôt sur les gains immobiliers et à l'impôt sur le bénéfice ou sur le revenu, puis l'impôt sur les gains immobiliers est déduit de l'impôt sur le bénéfice ou sur le revenu. Par conséquent, ce Canton a d'abord opté pour le système moniste afin d'éviter l'écueil d'égalité de traitement, pour après affiner sa taxation.

#### *Prise en considération partielle*

Une députée comprend la difficulté de la mise en œuvre d'une telle motion et demande si une prise en considération partielle pourrait être envisagées afin d'expliquer les subtilités techniques de l'application d'un système moniste, déjà en place dans d'autres cantons.

La présidente estime que la motion ne demande pas d'ouvrir une réflexion sur un changement de système ; une telle modification s'éloignerait trop du texte de base.

La conseillère d'Etat est d'avis que le questionnement fondamental du type de système appliqué (moniste / dualiste) n'est pas l'objet de la motion et une discussion à ce sujet est dès lors prématurée.

#### *Conclusions*

La conseillère d'Etat enjoint la commission à se déterminer sur cette motion qui est, encore une fois, inopérante pour le emploi et inapplicable juridiquement.

La motionnaire estime qu'une explication écrite, via un rapport de commission, fait sens au vu de la complexité du sujet.

### **5. VOTE DE LA COMMISSION**

*Par 6 oui, 5 non et 0 abstention, la commission recommande au Grand Conseil de prendre en considération cette motion et de la renvoyer au Conseil d'Etat.*

La présidente, étant dans la minorité, annonce un rapport de minorité et prend note que le rapporteur de majorité sera M. le député T. Schenker.

Method, le 22 avril 2026

*Le rapporteur :  
(Signé) Théophile Schenker*