

RAPPORT DE MINORITE 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 minorité de la commission est composée de Mme la députée F. Gross, ainsi que de MM. les députés S. Aschwanden, A. Berthoud, J. Desmeules et D. Dumartheray.

2. RAPPEL DE LA MOTION

Voir rapport de majorité

3. POSITION DE LA MINORITÉ

La minorité de la commission recommande de ne pas prendre en considération cette motion, car elle est, entre autres, inapplicable telle qu'elle est rédigée. Le renvoi au Conseil d'Etat n'est donc qu'une simple perte de temps.

Inapplicabilité

Comme l'a rappelé la Conseillère d'Etat, traiter de manière séparée les SCI, n'est pas autorisé par le droit fédéral. De plus, 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.

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.

Fond et but de la motion

Les commissaires de minorité peinent à comprendre la corrélation entre l'augmentation fiscale voulue par la motion et la lutte contre la spéculation et s'interrogent sur l'application concrète du texte pour différencier les sociétés qui exploitent des immeubles de celles qui font du rendement immobilier.

Peu connaissent 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. Un privé qui acquiert un objet pour sa résidence principale voit ses années de possession doubler. Tant la dynamique actuelle que proposée complexifient la construction de logements, avec en plus une loi sur l'aménagement du territoire trop complexe dans son application.

Il est rappelé 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.

Système moniste vs dualiste

Les gains immobiliers sont, selon les cantons, soit toujours soumis à 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).

Un changement de système n'est toutefois pas proposé par ce texte.

4. VOTE SUR LA PRISE EN CONSIDERATION DE LA MOTION

Au vu de ce qui précède, la minorité de la commission recommande au Grand Conseil de ne pas prendre en considération cette motion.

Epesses, 27 avril 2026

*La rapporteuse :
(Signé) Florence Gross*