

**RAPPORT DE MINORITE DE LA COMMISSION DES FINANCES
chargée d'examiner l'objet suivant :**

**Motion Laurent Balsiger et consorts – Respecter l'autonomie communale et garantir l'équité
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, D. Dumartheray et Ph. Miauton.

2. RAPPEL DES POSITIONS

Pour la position du motionnaire et celle du Conseil d'Etat, se référer au rapport de majorité.

3. POSITION DES COMMISSAIRES DE MINORITE

Tout comme le recommande Madame la Conseillère d'Etat, la minorité de la commission invite à classer cette motion.

Si les préoccupations soulevées par le motionnaire quant à l'évolution du marché immobilier et aux différences entre certaines estimations fiscales et les valeurs de marché peuvent être entendues, la minorité considère toutefois que le système actuel fonctionne globalement de manière satisfaisante et équilibrée.

En premier lieu, il convient de rappeler que les estimations fiscales ne sont pas figées. Comme cela a été démontré durant les travaux de commission, les biens immobiliers sont régulièrement réévalués lors des ventes, donations, successions, rénovations importantes ou transformations. Le Registre foncier a confirmé que ces mécanismes permettent une adaptation continue des valeurs fiscales à l'évolution du marché immobilier.

Les analyses présentées par l'administration montrent d'ailleurs que les parcelles n'ayant pas fait l'objet d'une réévaluation récente représentent une proportion relativement limitée du parc immobilier. La minorité estime dès lors excessif de conclure à une inégalité systémique justifiant une modification législative.

Par ailleurs, la motion soulève une question fondamentale de répartition des compétences entre l'Etat et les communes. En vertu du droit actuel, les estimations fiscales relèvent d'un système cantonal coordonné, garantissant une certaine homogénéité de traitement sur l'ensemble du territoire vaudois. Permettre à certaines communes d'imposer des révisions ciblées créerait un risque important de disparités territoriales et de concurrence fiscale entre communes.

La minorité relève également que la motion sous-estime les conséquences sociales et financières d'une telle démarche. Une réévaluation importante de certains biens immobiliers pourrait entraîner une hausse significative de l'impôt sur la fortune pour des propriétaires parfois âgés ou disposant de revenus modestes, mais vivants depuis longtemps dans leur logement familial. Contrairement à des actifs financiers, un bien immobilier n'est pas un actif liquide dont une partie peut être vendue aisément pour faire face à une augmentation d'impôt.

De plus, plusieurs intervenants ont rappelé que de nombreuses communes sont actuellement confrontées aux conséquences de révisions de plans d'affectation communaux (PACom), avec parfois des dézonages ou des modifications de classification entraînant également des diminutions de valeur. Dans ce contexte mouvant, lancer des révisions fiscales supplémentaires risquerait d'accroître l'insécurité pour les propriétaires et les collectivités.

La minorité considère enfin que les coûts administratifs d'un tel dispositif seraient loin d'être négligeables. La dernière révision générale a nécessité des moyens humains et financiers extrêmement importants pour des résultats fiscaux jugés modestes par le Conseil d'Etat. Le système actuel permet déjà une actualisation progressive et pragmatique des estimations fiscales, sans engendrer une lourde mécanique administrative supplémentaire.

4. CONCLUSION

La minorité recommande donc le classement de cette motion.

Epeesses, le 26 mai 2026.

*La rapporteuse :
(Signé) Florence Gross*