

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

**Motion Oleg Gafner et consorts - Mesure d'économie : Pour un relèvement temporaire du
taux du droit de mutation de 2,2 % à 2,5 %**

1. PRÉAMBULE

La commission s'est réunie le jeudi 12 mars 2026 à la salle du Bicentenaire, place du Château 6 à Lausanne. Présidée par Mme la députée F. Gross, également rapporteuse, elle était composée de Mmes les députées A. Cherbuin et G. Schaller ainsi que de MM. les députés S. Aschwanden, A. Berthoud, H. Buclin, J. Desmeules, K. Duggan, D. Dumartheray, J. Eggenberger, J.-C. Favre, Ph. Jobin, Ph. Miauton et T. Schenker. M. le député A. Démétriadès était excusé.

Ont participé à cette séance M. le député O. Gafner (motionnaire), Mme la conseillère d'Etat, Ch. Luisier Brodard, cheffe du Département des finances, du territoire et du sport (DFTS) ainsi que Mmes M. Mehmeti, directrice générale de la Direction générale de la fiscalité et D. Yerly, juriste à la DGF et M. F. Mascello (SGC – notes de séance).

2. POSITION DU MOTIONNAIRE

Le motionnaire rappelle le contexte du dépôt de sa motion, avec d'un côté une augmentation des charges, de la population et donc des besoins et de l'autre une diminution des revenus en raison de décisions politiques. Selon les appréciations, la charge fiscale de l'ensemble de la population est considérée comme non négligeable dans le canton de Vaud et cette situation de tension a provoqué des manifestations lors des débats budgétaires en décembre 2025.

Dans ce contexte, différentes solutions sont possibles : s'endetter, économiser et réduire un certain nombre de prestations, gagner en efficacité, ne rien faire ou augmenter certaines sources de revenus. Sur ce dernier point, il est encore possible soit de rehausser l'imposition qui frappe l'ensemble des sujets fiscaux de ce canton (solution non choisie par le Grand Conseil vaudois ces dernières années), soit de revoir la fiscalité et de cibler un certain nombre limité de sujets fiscaux, pour un type d'opérations spécifique et à un moment particulier. Les droits de mutation correspondent à cette dernière définition. En effet, il s'agit d'un impôt non harmonisé qui offre dès lors une marge de manœuvre que cette motion propose d'exploiter. L'outil proposé n'est pas nouveau, puisque l'on évoque l'augmentation du taux d'un impôt déjà existant. Cette démarche intervient dans un contexte de recherches de ressources financières supplémentaires qui a servi de cadre au dépôt de cette motion.

Le texte pose un certain nombre de cautions, afin d'éviter une augmentation fiscale à l'aveugle : d'une part, en tenant compte des particularités de la classe moyenne, en essayant, par différents moyens, d'éviter d'impacter cette dernière directement et, d'autre part, par une mesure permettant sa limitation temporelle. En s'inspirant d'autres Cantons, cette motion peut également faire l'objet d'alternatives et d'aménagements, puisque le taux appliqué aux droits de mutation dans le canton de Vaud est totalement flat, car sans distinction sur la quotité des revenus ou sur la base de la fortune. Ainsi, le motionnaire est-il disposé à discuter d'une prise en considération partielle de la part de la commission ou d'un contre-projet de la part du Conseil d'Etat.

3. POSITION DU CONSEIL D'ETAT

La conseillère d'Etat émet les commentaires suivants :

- Pour rappel, le projet de budget 2026, débattu en décembre 2025, intégrait une augmentation de charges de 3,6% et une augmentation des charges brutes de 700 mios ; il ne peut pas être considéré comme un budget d'austérité.
- Le taux ordinaire du droit de mutation applicable dans le canton de Vaud s'élève à 2,2%, avec une perception supplémentaire pour les communes, selon la loi sur les impôts communaux (LICOM), qui peuvent percevoir un supplément sous la forme de centimes additionnels, avec un plafond fixé au 50% d'impôt cantonal. Dans la majorité des communes vaudoises, ce plafond est atteint, de sorte que la charge fiscale totale ordinaire liée aux droits de mutation s'élève à 3,3% du prix de vente.
- Par rapport à l'année 2024, les éléments imposables dépassent les 9 mrds, avec des recettes sur les droits de mutation de 211,5 mios. Dans ce cadre, plus de 3'000 transactions dépassent le montant de 1 mio et correspondent à des éléments imposables pour environ 7,5 mrds, soit une très large majorité des transactions.
- Le problème fondamental de cette motion est que le Canton de Vaud est déjà fiscalement le plus cher de Suisse, avec une charge importante sur les droits de mutation, l'impôt sur le revenu, l'impôt sur la fortune, l'impôt sur les gains immobiliers, sans parler de la suppression de la valeur locative qui va provoquer une augmentation des recettes fiscales (valeur locative faible et déductions de frais nombreuses). A titre de comparaison avec le canton de Vaud (3,75% de droits de mutation, avec application de la motion Gafner), la situation des autres cantons est la suivante : Zurich : 0% / Berne : 1,8% / Lucerne : 1,5% / Soleure : 2,2% / Grisons : 2,0% / Thurgovie : 1,0% / Valais : de 1 à 1,5% / Genève : 3% / Jura : 2,1% / Neuchâtel : idem que Vaud, etc. A noter également que le canton de Vaud connaît des taxes sur les équipements communautaires, sur la plus-value en termes d'augmentation d'indices, etc. Dit autrement, l'application de cette motion nuirait encore un peu plus à l'attractivité du Canton de Vaud.
- Même si les recettes supplémentaires dégagées grâce à l'application de ce texte pourraient atteindre environ 22,5 mios pour le Canton et 12,25 mios pour les communes, le Conseil d'Etat est opposé à cette motion qui viendrait renforcer le sentiment déceptif ressenti aujourd'hui par certains contribuables en termes de comparaison intercantonale. Sans parler du fait que cette mesure rendrait encore plus difficile l'accession à la propriété pour la classe moyenne, notamment.

4. DISCUSSION GÉNÉRALE

Impact sur le prix de l'immobilier

Un député estime que l'augmentation temporaire des droits de mutation, qui sont dus par l'acheteur du bien immobilier, aurait un impact positif sur le prix de l'immobilier, car il imposerait que le vendeur revoie ses prix à la baisse pour que l'acheteur puisse en tout cas se financer.

Contrairement à son préopinant, un député estime que les droits de mutation ne se financent pas à côté des fonds propres, mais doivent être intégrés dans la mise financière de départ de l'acquéreur du bien immobilier.

À titre personnel, la présidente n'est pas convaincue par la dynamique de baisse de prix dans l'immobilier expliquée par le député ci-dessus. De plus, les immeubles de rendement seront également concernés par ce texte, avec des acheteurs qui devront payer plus d'impôts et qui répercuteront cette hausse sur leurs locataires.

Impacts financiers

Un député est d'avis que, malgré des gains supplémentaires estimés entre 25 et 35 mios, le risque est grand que cette augmentation de taux tende encore plus le marché immobilier et fasse paradoxalement diminuer d'une part le nombre de transactions et d'autre part les gains immobiliers espérés, sans parler de la mobilité de certains acheteurs qui seraient tentés d'acquérir un bien dans un autre canton.

Aspect temporaire / retour à l'équilibre financier

Un député est d'avis que l'aspect temporaire de cette proposition permettrait d'accompagner le gouvernement dans sa recherche de retour à l'équilibre, tout en préservant la classe moyenne, sachant en plus que le motionnaire est disposé à adapter son texte si nécessaire.

Pour un député, cette motion part d'un constat réel : la nécessité d'assainir les finances. Néanmoins, la COFIN étant régulièrement saisie d'interventions parlementaires allant dans le sens de nouvelles augmentations fiscales, il estime que ce n'est pas une bonne réponse. La création d'un impôt temporaire est économiquement instable et péjore la planification budgétaire de l'Etat.

Un député estime que l'aspect temporaire du texte est un leurre, car à terme, comme dans beaucoup d'autres cas, cette augmentation deviendra pérenne.

Le motionnaire rend attentif au fait que la durée temporaire de l'effet de cette motion est fixée à 5 ans. Ce délai permet une meilleure prévisibilité dans la durée et est directement corrélé à l'assainissement des finances pour un prochain retour à l'équilibre.

Différence entre régions

Pour un député, les prix de l'immobilier ne sont pas comparables d'une région à l'autre. Les familles voulant faire l'acquisition d'une maison vont pâtir de cette motion qui va renchérir le prix d'achat de leur futur bien immobilier. Cette situation pourrait avoir comme impact la recherche d'un autre bien dans une région meilleure marché, avec une augmentation forcée de la mobilité des ménages.

Un député abonde dans le même sens que son préopinant. Dans l'ouest du canton, l'Arc lémanique, les districts de Nyon et de Morges, un bien immobilier à 1 mio correspond à un 2 pièces ou à un 2,5 pièces. De nombreux exemples existent de jeunes trentenaires qui cherchent à acquérir un bien immobilier de 4 pièces à 4,5 pièces pour un prix avoisinant 1,5 mio, voire 1,8 mio. Cette augmentation fiscale va impacter négativement ces jeunes en devenant avec des familles pour qui l'accès à la propriété se joue souvent à 10'000 ou 15'000 frs près.

Un député confirme que le plafond de 1 mio pour marquer une limite dans l'application de la motion démontre une méconnaissance du terrain, sachant que peu de biens immobiliers se situent en dessous.

Lourdeur de la fiscalité vaudoise

Le fait que le Canton de Vaud soit, au niveau suisse, celui qui taxe de manière la plus lourde les droits de mutation doit être nuancé en comparant également l'ensemble des autres impôts taxés au niveau intercantonal, estime un député.

Un député rappelle que, s'agissant de la vision globale de la charge fiscale au niveau du canton, il a été prouvé régulièrement dans les débats de cette commission sur divers objets parlementaires que le Canton de Vaud se situait parmi ceux qui connaissent une fiscalité lourde, dans plusieurs catégories d'impôt. Dans ce contexte, isoler les droits de mutation pour augmenter leur taxation ne fait pas sens.

Le motionnaire se défend en précisant que l'impôt sur les droits de mutation ne frappe pas l'ensemble des contribuables et l'application de cette motion ne mènera pas à l'augmentation de la charge fiscale de la majorité de la population vaudoise.

Pour un député, quel que soit le revenu de la classe moyenne, il n'empêche que c'est à nouveau la même catégorie de contribuables qui sera sollicitée, même de manière temporaire. Le positionnement du curseur est à revoir et d'autres solutions plus constructives sont à trouver.

Acquisition d'un bien immobilier / classe moyenne

Un député observe que le fait de fixer une franchise à 1 mio demande de disposer de revenus de l'ordre de 180'000 frs à 200'000 frs. La réalité du terrain est rappelée : à l'heure actuelle, moins de 5% de la population du canton a la capacité financière (fonds propres + revenus annuels nécessaires) de devenir propriétaire, ce qui restreint fortement le champ des personnes pouvant être concernées par cette motion. Il s'agit du haut de la classe moyenne et cette motion ne touche pas le bas de la classe moyenne.

La conseillère d'Etat ajoute que le revenu nécessaire pour l'acquisition d'un bien immobilier à 1 mio dépend également de l'apport disponible de fonds propres, par exemple via un héritage.

Selon le motionnaire, la crainte que la mise en œuvre de la motion empêche, dans une certaine mesure, l'accès à la propriété de certaines personnes peut être entendue, mais reste encore à démontrer.

Prestations qualitatives vs quantitatives

Un député revient sur un passage de la motion qui vise à « ...*préserver la capacité de l'État à délivrer des prestations de qualité à la population* ». Selon les dires de la conseillère d'Etat, il ne semble pas que des baisses de prestations aient été enregistrées, bien au contraire. Reste à définir si cette vision de la qualité est quantitative ou qualitative. De manière constante, les partis de gauche se concentrent sur l'aspect quantitatif avec une recherche permanente d'augmentation de recettes pour financer ces prestations. Au-delà de savoir quel est le taux idoine à appliquer aux droits de mutation et de son impact sur le marché immobilier, continue-t-il, il faut admettre que deux visions politiques s'affrontent entre les partis qui veulent taxer plus en amont (quantité) en opposition aux partis qui recherchent une plus grande efficacité et une meilleure stabilité financière (qualité).

Conclusion du motionnaire

Le motionnaire rappelle son ouverture à une contreproposition tant sur le plafond (1 mio) que sur la durée (5 ans), mais constate le manque de volonté de la commission d'ouvrir une réflexion pour adapter son texte.

5. VOTE DE LA COMMISSION

La commission recommande au Grand Conseil de ne pas prendre en considération cette motion par 8 non, 5 oui, et 1 abstention.

Le dépôt d'un rapport de minorité est annoncé.

Epresses, le 23 avril 2026

*La rapporteuse :
(Signé) Florence Gross*