

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

Motion Alexandre Démétriadès et consorts - Pour une actualisation du barème de l'impôt sur les gains immobiliers qui renforce la lutte contre la spéculation et renforce la justice fiscale

1. PRÉAMBULE

La commission s'est réunie le jeudi 22 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 et G. Schaller ainsi que de MM. les députés, A. Berthoud, H. Buclin, A. Démétriadès (motionnaire), J. Desmeules, K. Duggan (rapporteur), D. Dumartheray, J. Eggenberger J.-C. Favre, Ph. Jobin, Ph. Miauton et T. Schenker. M. le député S. Aschwanden était excusé.

Ont participé à cette séance Mme la conseillère d'Etat, Ch. Luisier Brodard, cheffe du Département des finances, du territoire et du sport (DFTS), M. P. Dériaz, directeur de la Division de la taxation à la Direction générale de la fiscalité (DGF). M. F. Mascello, Secrétaire de la commission, a tenu les notes de séance qu'il soit ici vivement remercié.]

2. POSITION DU MOTIONNAIRE

Ce sujet a déjà été traité, sans succès, lors du projet de budget 2026, mais ce dépôt vise toujours à participer, parmi d'autres textes, à la recherche d'équilibre à l'exercice budgétaire en travaillant sur les recettes fiscales. Le motionnaire émet les commentaires suivants :

- L'impôt sur les gains immobiliers est un outil de justice fiscale qui impose un gain sur la vente d'un bien qui a pris de la valeur. Ce dispositif tient compte des investissements réalisés par les propriétaires de biens, avec parfois des gains immobiliers en lien avec la crise de l'immobilier qui traverse le canton de Vaud et des conséquences néfastes pour les locataires.
- Cet impôt a une fonction de lutte contre la spéculation étant donné qu'il est dégressif en fonction de la durée de possession, selon un principe ancré dans la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID).
- Le canton de Vaud connaît une taxation plus importante pour des détentions de très courte période, avec un taux de 30% jusqu'à un an pour atteindre 7% au-delà de 24 années de possession, en sachant que d'une part les années d'occupation comptent double pour un propriétaire qui vendrait son propre bien et que d'autre part, l'impôt peut être différé lorsque le produit de la vente est directement réinvesti dans un nouveau bien destiné à l'habitation du propriétaire (emploi).
- En Suisse, deux modèles cohabitent : le premier qui taxe progressivement en fonction du montant et le second avec un taux fixe dégressif dans le temps, peu importe le montant du gain immobilier. Le canton de Vaud applique ce modèle, tout comme les cantons d'Argovie (40%), de Thurgovie (40%), de Bâle-Ville (60%), de Genève (50%), de Fribourg (35,2%), du Tessin (31%) ou encore de Nidwald (36%).
- Sans remettre en cause le modèle vaudois, la motion vise une modification du barème, en augmentant la fourchette dégressive, soit en faisant passer le taux plancher de 30 à 40%, puis de 7 à 8% pour les détentions qui seraient de plus de 24 ans.

- Un tableau comparatif de l'impôt sur les gains immobiliers entre les cantons de Vaud, Berne et Fribourg est distribué et commenté (voir annexe), avec le constat que, même avec le nouveau barème, les gains du Canton de Vaud restent inférieurs aux deux autres, dans la grande majorité des projections, ce qui prouve la modération de la portée de motion.
- Comme déjà indiqué lors des débats sur le projet de budget 2026, l'impact en termes de hausse d'impôts sur les gains immobiliers est évalué à 62,5 mios de recettes supplémentaires totales (36,4 mios pour le Canton et 26 mios pour les communes).
- Compte tenu de la difficile situation financière cantonale et nonobstant les résultats positifs des dernières projections concernant la Banque nationale suisse (BNS), cette motion participe pleinement aux efforts financiers à venir qui s'inscrivent dans le plan pluriannuel de retour à l'équilibre du Conseil d'Etat. Cette planification demandera encore d'autres efforts financiers très importants à partager par tous les acteurs concernés.

En raison de divers questionnements sur le montant de l'impôt à percevoir, le motionnaire annonce d'emblée revoir ses prétentions en abaissant le taux mentionné dans sa motion (de 8 à 7%) et validerait une prise en considération partielle de son texte.

3. POSITION DU CONSEIL D'ETAT

La conseillère d'Etat constate la reprise des éléments discutés durant les travaux sur le budget 2026 et émet les commentaires suivants :

- La COFIN a traité récemment une motion¹ qui mettait en exergue un problème fondamental avec ce genre de textes : l'existence de deux systèmes distincts en Suisse en ce qui concerne notamment la perception des gains immobiliers². Le seul moyen de faire ce changement serait de passer au système moniste, mais qui n'est pas l'objet de la motion.
- Les comparaisons spécifiques faites par le motionnaire avec deux autres cantons (BE – FR) ne sont dès lors pas pertinentes, puisque le Canton de Vaud connaît un système dualiste, à l'inverse du Canton de Berne qui applique le système moniste, sans parler du fait que ce dernier tient compte d'un pourcentage et non de la durée des années. En d'autres termes, dans un système dualiste, il est problématique de vouloir réaugmenter uniquement le taux d'imposition des gains immobiliers réalisés lors de l'aliénation des immeubles de la fortune privée des contribuables personnes physiques. En effet, s'agissant des opérations immobilières effectuées à titre commercial (pour les personnes physiques exerçant une activité indépendante ou pour les personnes morales), des règles standards s'appliquent aussi bien à l'impôt sur le revenu que sur le bénéfice. Pour ce qui est du Canton de Fribourg, selon la brochure fiscale pour la période 2024 traitant l'impôt sur les gains immobiliers éditée par la Confédération, les chiffres divergent quelque peu de ceux du motionnaire dans la mesure où la majoration du taux de 40% pour les gains à court terme (jusqu'à 5 ans) n'est appliquée que pour les gains dépassant 400'000 frs.
- Les comparaisons de taux avec des cantons à travers la Suisse ne peuvent être cohérentes qu'en prenant en compte l'ensemble de la charge fiscale consolidée des contribuables. En effet, un Canton peut avoir une politique fiscale moins élevée sur les gains immobiliers, mais taxer plus lourdement le revenu et la fortune, par exemple, avec en filigrane la problématique de l'attractivité cantonale à préserver. La conseillère d'Etat cite divers exemples de Cantons pris en référence par le motionnaire et compare les divers paramètres (taux appliqués, durée, montants) qui confirment la difficulté d'une comparaison cohérente.
- La réforme de l'imposition de la propriété sur le logement, suite à la suppression de la valeur locative, va provoquer une augmentation des recettes fiscales qui sera, à nouveau, financée par les propriétaires.

¹ 25_MOT_58 : Motion Amélie Cherbuin pour qu'une société immobilière ne soit plus un outil spéculatif et d'optimisation fiscale

² 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**).

- En s'attaquant au barème des gains immobiliers, le seul effet concret de cette motion sera d'augmenter le différentiel entre ce que payent les personnes privées, lors de l'aliénation des biens immobiliers, et les personnes morales, comme les sociétés immobilières (taxation environ à 15%), ou les personnes physiques qui "font commerce" dans ce domaine. Ce sont encore une fois les propriétaires privés qui font un gain immobilier unique, sans emploi, qui vont être concernés. Le directeur de la taxation ajoute que, lors d'une transaction achat – vente rapide, donc sans emploi, les gains réalisés peuvent être considérés comme du commerce professionnel, comme le confirment tant la jurisprudence fédérale que la pratique vaudoise. Cette situation peut entraîner une taxation à 41,5%, avec en plus les charges sociales (AVS), même s'il est relativement rare d'avoir des opérations immobilières générant un gain important avec des faibles durées de possession.

En conclusion et en attendant un potentiel vrai débat sur la mise en œuvre d'un système moniste dans le canton de Vaud, la conseillère d'Etat invite la commission à ne pas entrer en matière sur cette motion.

4. DISCUSSION GÉNÉRALE

Une partie de la discussion a porté sur la stratégie globale de retour à l'équilibre des finances cantonales et sur la place qu'une telle mesure pourrait y occuper. À cet égard, plusieurs commissaires ont cherché à savoir si le Conseil d'Etat entendait privilégier de nouvelles recettes, des économies structurelles, ou une combinaison des deux. La conseillère d'Etat a indiqué que la réflexion était encore à un stade essentiellement technique, fondé sur la récolte et la consolidation de données financières auprès des services et des départements. Elle a précisé qu'un arbitrage politique interviendrait ultérieurement, avant une mise en consultation plus large au printemps, et qu'il était dès lors prématuré de détailler les mesures envisagées. Il a également été relevé que toutes les pistes restaient ouvertes, y compris des réflexions de nature structurelle ou liées à l'évolution d'autres recettes fiscales.

Une autre partie de la discussion a porté sur le type de contribuables visés par la motion et, plus largement, sur l'opportunité de rechercher des recettes supplémentaires auprès de contribuables qui supportent déjà une charge fiscale importante. Pour une minorité de la commission, la proposition revient à alourdir encore l'imposition de propriétaires privés, y compris dans des situations qui ne relèvent pas d'une logique spéculative. Plusieurs interventions ont souligné, dans cette perspective, le risque de pénaliser des contribuables contraints de vendre un bien dans des circonstances personnelles difficiles, notamment en cas de divorce ou de succession. La majorité a, au contraire, rappelé que le texte ne vise pas la propriété immobilière en tant que telle, mais uniquement la plus-value réalisée lors de la vente. Elle a relevé que cette plus-value n'étant pas imposée comme un revenu ordinaire, il pouvait se justifier de l'appréhender fiscalement par ce biais.

La discussion a également porté sur les effets économiques potentiels de la mesure, en particulier sur le marché immobilier. Certains commissaires ont estimé qu'une hausse de l'imposition des gains immobiliers pourrait se répercuter sur le prix de vente des biens, provoquer indirectement une hausse des loyers ou encore ralentir sensiblement les transactions immobilières. D'autres ont contesté ce raisonnement, relevant que le mécanisme proposé ne porte pas sur la vente elle-même, mais sur le gain réalisé, et qu'aucun élément chiffré n'a permis d'étayer concrètement les effets annoncés. Le manque de documentation statistique relative aux profils des contribuables concernés, à la durée moyenne de détention des biens ou à la typologie des opérations touchées a d'ailleurs été regretté à plusieurs reprises.

Une autre thématique importante a concerné le cadre systémique de l'imposition immobilière, en particulier la distinction entre système dualiste et système moniste. La conseillère d'Etat a rappelé que la question de fond soulevée par le texte dépasse celle d'une simple adaptation de barème et renvoie en réalité au choix du système fiscal applicable dans le canton. Elle a expliqué que, dans le système dualiste actuellement en vigueur dans le canton de Vaud, il n'est pas possible d'opérer certaines distinctions entre catégories de contribuables ou de sociétés de la manière souhaitée. À l'inverse, le système moniste appliqué dans d'autres cantons, comme Genève, permet une architecture différente, mais une solution hybride serait contraire au droit harmonisé. Il a ainsi été relevé qu'un changement de système ne pourrait pas être traité accessoirement dans la réponse à la motion, mais supposerait une réflexion approfondie sur l'ensemble de ses implications.

Enfin, la discussion a porté sur la portée politique de la motion. Plusieurs interventions ont rappelé que l'objet ne bouleverse pas l'ensemble du régime fiscal immobilier, mais vise une catégorie particulière d'opérations générant des plus-values. Il a aussi été souligné que le choix de la motion laisse une marge de manœuvre au Conseil d'État dans sa réponse, celui-ci pouvant, cas échéant, accompagner son rapport d'un contre-projet ou d'une réflexion plus large.

En conclusion, la majorité de la commission considère que le texte mérite d'être soutenu. Elle rappelle qu'il ne vise pas la propriété immobilière en général, ni les ventes immobilières en tant que telles, mais uniquement les plus-values réalisées lors de certaines opérations. Elle y voit donc une mesure ciblée, portant sur un gain effectif, et non la conséquence de la propriété. La majorité retient également que les potentiels effets négatifs invoqués durant les discussions, en particulier sur les prix, les loyers ou le volume de transactions, n'ont pas été démontrés. Elle considère enfin que la motion constitue un instrument approprié pour poursuivre la réflexion, dans la mesure où elle permet au Conseil d'État d'y répondre avec la souplesse nécessaire et d'apporter, le cas échéant, d'autres options envisageables

5. VOTES DE LA COMMISSION

Prise en considération partielle de la motion

La commission recommande au Grand Conseil de prendre partiellement en considération cette motion par 8 oui, 6 non et 0 abstention et de la renvoyer au Conseil d'Etat.

Lutry, le 9 avril 2026

Le rapporteur :
(Signé) Kilian Duggan