

## RAPPORT DE MINORITE DE LA COMMISSION

chargée d'examiner l'objet 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. PREAMBULE

La minorité de la commission est composée de Mme la députée F. Gross et de MM. les députés, A. Berthoud, J. Desmeules, D. Dumartheray, Ph. Jobin et Ph. Miauton.

### 2. RAPPEL DE LA MOTION

La motion demande une révision de l'article 72 de la Loi sur les impôts directs cantonaux afin d'instaurer un barème révisé de l'impôt sur les gains immobiliers, en maintenant la durée de dégressivité actuelle, avec un nouveau taux maximal de 40 % (avant 1 an) et un nouveau taux minimal de 8 % (dès 24 ans).

Les commissaires de minorité regrettent devoir à nouveau traiter de ce sujet, alors même qu'il a été longuement débattu lors des séances de commissions des finances dédiées au traitement du budget 2026 ainsi qu'en plénum. Une motion d'ordre est d'ailleurs déposée durant les débats, refusée par 8 non contre 6 oui.

### 3. POSITION DE LA MINORITÉ

#### **Deux systèmes distincts et donc pas comparables**

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).

Dès lors et comme l'a rappelé la Conseillère d'Etat, 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.

Cette motion ne demandant pas un changement de système, les arguments y relatifs n'ont pas à être discutés. Enfin, un système hybride est contraire à la LHID et aucune « vaudoiserie » ne pourrait donc être créée.

#### **Hausse d'impôts**

Les recettes supplémentaires ne doivent pas systématiquement provenir des contribuables qui payent déjà des impôts. La recherche de nouveaux revenus doit passer tant par la recherche de nouveaux contribuables que d'économies dans la structure existante.

La lourdeur fiscale dans le canton du Vaud est rappelée ; toute comparaison intercantonale n'a de sens qu'en tenant compte de l'ensemble des impôts perçus sur un territoire. Les propriétaires d'immeubles sont déjà lourdement imposés dans notre Canton, que ce soit au travers de l'impôt sur le revenu, l'impôt sur la fortune, l'impôt foncier, et, dans certains cas, s'acquitter d'une taxe communale d'équipement communautaire et d'une taxe cantonale sur la plus-value en cas de mesure d'aménagement du territoire générant un avantage. Il n'y a donc pas lieu de réduire encore davantage l'attractivité du Canton.

La minorité ne renie pas l'urgence du retour à l'équilibre. Les postures favorables aux ressources supplémentaires d'une part et celles à la réduction des dépenses d'autre part sont déjà connues et se reflètent à nouveau dans ce débat.

#### **Impact de la motion sur le logement**

Le risque d'être considéré comme un professionnel de l'immobilier dès que l'on vend un immeuble, par exemple familial, est très contraignant et peut même polluer les successions pendant des générations.

De plus, il existe un risque important de renchérissement du prix de vente des bienfonds avec comme conséquence, une augmentation de loyer qui impactera les locataires, L'augmentation des barèmes provoquera également un ralentissement, voire un arrêt, des ventes de biens immobiliers, sans parler des situations délicates, comme un divorce qui force, parfois, les parties prenantes à devoir vendre leur bien.

A l'heure d'une pénurie flagrante de logements, une augmentation de l'impôt sur les gains immobiliers contribuerait à renchérir le prix de vente des biens, ce qui se répercutera sur les loyers. Enfin, une fiscalité trop lourde pourrait également décourager les développeurs immobiliers et freiner la construction de nouveaux bâtiments d'habitation.

#### **Prise en considération partielle**

La proposition du motionnaire d'abaisser le taux de 8% à 7% et dès lors de considérer la prise en considération de cette motion comme partielle, ne convainc pas la minorité de la commission.

#### **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.*

Epresses, le 23 avril 2026

*La rapporteuse :  
(Signé) Florence Gross*