



## **Motion - 25\_MOT\_63 - 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**

### Texte déposé :

Le projet de budget 2026 de l'État de Vaud, présenté le 24 septembre 2025, prévoit un déficit de 331 millions de francs. Pour y faire face, le Conseil d'État propose des mesures d'austérité totalisant 305 millions de francs.

Parmi ces mesures, la réduction de la part des communes dans les recettes de l'impôt sur les gains immobiliers préoccupe les associations faîtières. Actuellement, la répartition est de 42% pour les communes et de 58% pour le Canton. Les annonces faites par le Conseil d'État évoquent une nouvelle répartition, pour une durée de 2 ans, de 23% pour les communes et de 77% pour le Canton, entraînant une perte estimée de 39 millions de francs pour les communes, représentant près de 13% de l'effort budgétaire total.

L'ensemble des mesures du Conseil d'Etat se concentre sur la réduction des dépenses ou, pour cette mesure, sur une réduction des recettes des communes. Le gouvernement ne prévoit aucune mesure visant à générer de nouvelles recettes fiscales. Parmi de telles mesures, une autre approche – ou une approche complémentaire – aurait pu être prise à l'égard de l'impôt sur les gains immobiliers ; c'est ce que propose cette motion.

L'impôt sur les gains immobiliers constitue un instrument important de justice fiscale mais il représente de surcroît un dispositif de lutte contre la spéculation foncière. Il permet de prélever un impôt sur les plus-values réalisées lors de la vente de biens immobiliers qui, grâce au principe de dégressivité prévu à l'article 72 de la Loi sur les impôts directs cantonaux, est d'autant plus grand lorsque ces ventes interviennent après une courte période de détention (30% jusqu'à un an – 7% dès 24 ans). En outre, dans le système vaudois, les années d'occupation prouvées par le contribuable pour un usage personnel comptent double et, en cas d'alinéation d'une habitation à usage personnel, l'imposition est différée dans la mesure où le produit de la vente sert à l'acquisition ou à la construction en Suisse d'une habitation qui sert au même usage.

Bien que d'autres modèles de taxation des gains immobiliers existent dans les autres Cantons, notamment en prévoyant une progressivité des montants en fonction des montants concernés, d'autres cantons ont adopté le même modèle (que le vaudois) tandis que tous les cantons ont l'obligation de prévoir une taxation plus importante pour les gains réalisés à court terme (art. 12 al. 5 LHID). Plusieurs cantons appliquent des taux d'entrée de barème plus importants que sur Vaud : Argovie de 40%, Bâles-Ville à 60%, Genève à 50%, Fribourg à 35,2%, Nidwald à 36%, Thurgovie à 40%, Tessin à 31%. À noter que d'autres cantons qui utilisent l'autre système connaissent un taux d'entrée de barème, pour les gains les plus hauts réalisés durant les premières années, supérieur à 30% (Appenzell RI, Uri, Zug, Zurich)[1].

Dans le contexte particulièrement tendu des finances publiques vaudoises et au vu des pratiques de plusieurs autres cantons, il paraît nécessaire d'interroger le barème vaudois de taxation des gains immobiliers. Notons en outre qu'au moment de proposer la loi sur les impôts directs cantonaux en 2000 et de proposer le modèle et le barème que le Canton applique à l'heure actuelle, le Conseil d'Etat de l'époque proposait un contre-projet à l'initiative Michel Haldy et consorts qui demandait notamment une entrée de barème de 50% et un taux minimal de 20% après plusieurs années[2].

La motion propose de maintenir le principe de l'impôt dégressif et la durée actuelle, n'ouvre pas la question d'une progressivité des taux en fonction des montants, et ne remet ni en question la prise en compte en double des années d'occupation d'un bien par le contribuable concerné ni la possibilité de différer l'imposition lors que le produit d'une vente d'une habitation pour usage personnel sert à l'acquisition ou à la construction d'un nouveau bien d'habitation qui sert le même but. Le texte se contente de fixer un taux maximal de 40 % pour les ventes à court terme et un taux minimal de 8 % pour les détentions très longues.

Les signataires de la présente motion ont donc l'honneur de demander au Conseil d'Etat de proposer 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 recettes totales de l'impôt sur les gains immobiliers représentant un montant de 210 mios au budget 2025 et 2026 et en se fondant sur une augmentation moyenne des recettes de 25% (voir exemple ci-dessous) grâce à la présente motion, les nouvelles recettes escomptées se montraient à +52,5 mios.

À titre d'exemple, le barème pourrait être structuré comme suit :

Durée de possession	Taux d'imposition proposé
Jusqu'à 1 an	40%
1 an - 2 ans	36%
2 ans - 3 ans	33%

3 ans - 4 ans	30%
4 ans- 5 ans	27%
5 ans - 6 ans	25%
6 ans - 7 ans	23%
7 ans - 8 ans	22%
8 ans - 9 ans	20%
9 ans - 10 ans	19%
10 ans - 11 ans	18%
11 ans - 12 ans	18%
12 ans - 13 ans	16%
13 ans - 14 ans	16%
14 ans - 15 ans	15%
15 ans - 16 ans	14%
16 ans - 17 ans	13%
17 ans - 18 ans	13%
18 ans - 19 ans	12%
19 ans - 20 ans	12%
20 ans - 21 ans	10%
21 ans - 22 ans	10%
22 ans - 23 ans	9%
23 ans - 24 ans	9%
dès 24 ans	8%

[1] Pour une revue relativement récente des taux d'imposition des gains immobiliers par les cantons en Suisse : <https://www.ubs.com/ch/en/services/guide/mortgages-and-financing/articles/property-gains-tax.html>

[2] Voir page 797 du bulletin du Grand Conseil du 30 mai 2000 : <https://www.scriptorium.ch/zoom/288101/view?page=797&p=separate&tool=info&view=0,0,1717,2471>

Conclusion : Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures

Date de dépôt : 04.11.2025

Cosignatures :

1. Alberto Mocchi (VER)
2. Alexandre Rydlo (SOC)
3. Carine Carvalho (SOC)
4. Cédric Echenard (SOC)
5. Cendrine Cachemaille (SOC)
6. Claire Attinger Doepper (SOC)
7. Denis Corboz (SOC)

8. Didier Lohri (VER)
9. Eliane Desarzens (SOC)
10. Felix Stürner (VER)
11. Géraldine Dubuis (VER)
12. Hadrien Buclin (EP)
13. Jean Valentin de Saussure (VER)
14. Joëlle Minacci (EP)
15. Kilian Duggan (VER)
16. Laure Jatton (SOC)
17. Laurent Balsiger (SOC)
18. Marc Vuilleumier (EP)
19. Nathalie Vez (VER)
20. Olivier Gfeller (SOC)
21. Patricia Spack Isenrich (SOC)
22. Pierre Zwahlen (VER)
23. Romain Pilloud (SOC)
24. Sandra Pasquier (SOC)
25. Sébastien Cala (SOC)
26. Sébastien Kessler (SOC)
27. Stéphane Balet (SOC)
28. Sylvie Pittet Blanchette (SOC)
29. Sylvie Podio (VER)
30. Thanh-My Tran-Nhu (SOC)
31. Théophile Schenker (VER)
32. Valérie Zonca (VER)
33. Vincent Jaques (SOC)
34. Virginie Pilault (SOC)
35. Yannick Maury (VER)
36. Yolanda Müller Chabloz (VER)
37. Yves Paccaud (SOC)