



Motion - 26_MOT_16 - Kilian Duggan et consorts - Pour une imposition équitable des transferts immobiliers

Texte déposé :

Dans le canton de Vaud, lorsqu'un bien immobilier est vendu, l'État perçoit en principe un impôt appelé droit de mutation. Il s'agit d'un impôt dû lors d'un changement de propriétaire d'un immeuble, par exemple lors de la vente d'une maison, d'un appartement ou d'un terrain.

Aujourd'hui, ce système présente toutefois une limite importante. En effet, lorsqu'un immeuble n'est pas détenu directement par une personne ou par une entreprise, mais par le biais d'une société immobilière, la situation peut être différente. On parle ici d'une société dont l'essentiel de la valeur repose sur un ou plusieurs immeubles.

Dans un tel cas, il est possible de vendre non pas directement l'immeuble, mais les actions ou les parts de la société qui le détient. Juridiquement, ce n'est donc pas l'immeuble qui est vendu, mais la société elle-même, tout ou en partie. Pourtant, sur le fond, le résultat peut être très proche, la maîtrise de l'immeuble change bel et bien de mains.

Autrement dit, deux opérations identiques dans leurs effets peuvent aujourd'hui être traitées différemment. D'un côté, la vente directe d'un immeuble est soumise au droit de mutation. De l'autre, la vente des titres d'une société immobilière peut permettre d'obtenir un résultat comparable sans que ce droit ne soit perçu. Cette différence de traitement pose un problème d'équité.

Cette situation est d'autant plus surprenante que le droit fiscal vaudois reconnaît déjà, dans d'autres domaines, qu'une vente de parts de société immobilière peut correspondre, économiquement, à un transfert immobilier. En matière d'impôt sur les gains immobiliers, le droit vaudois admet déjà qu'un transfert de parts de société immobilière peut être assimilé à une aliénation immobilière.

Plusieurs autres cantons ont d'ailleurs adapté leur législation pour tenir compte de cette réalité. Certains ont introduit une définition de la société immobilière dans la loi. D'autres ont prévu que la

cession d'une participation importante, voire majoritaire, dans une telle société soit elle aussi soumise à l'impôt applicable aux transferts immobiliers.

Il paraît dès lors justifié de corriger cette incohérence dans le droit vaudois. Le but n'est pas de compliquer inutilement la fiscalité, mais de faire en sorte que des opérations économiquement comparables soient traitées de manière comparable. En d'autres termes, le choix d'une structure de détention ne devrait pas conduire, à lui seul, à une différence aussi marquée en matière de droit de mutation.

La présente motion nous demandons donc au Conseil d'État de proposer une modification de la LMSD afin que la cession d'actions ou de parts de sociétés immobilières puisse, lorsque cela se justifie, être soumise au droit de mutation.

Conclusion : Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures

Date de dépôt : 17.03.2026

Cosignatures :

1. Alberto Mocchi (VER)
2. Aude Billard (SOC)
3. Cendrine Cachemaille (SOC)
4. Claire Attinger Doepper (SOC)
5. Denis Corboz (SOC)
6. Didier Lohri (VER)
7. Felix Stürner (VER)
8. Géraldine Dubuis (VER)
9. Hadrien Buclin (EP)
10. Isabelle Freymond (IND)
11. Jean Valentin de Saussure (VER)
12. Julien Eggenberger (SOC)
13. Laure Jatton (SOC)
14. Laurent Balsiger (SOC)
15. Martine Gerber (VER)
16. Oleg Gafner (VER)
17. Pierre Zwahlen (VER)
18. Romain Pilloud (SOC)
19. Sandra Pasquier (SOC)
20. Sébastien Kessler (SOC)
21. Sylvie Pittet Blanchette (SOC)
22. Sylvie Podio (VER)
23. Thanh-My Tran-Nhu (SOC)
24. Théophile Schenker (VER)
25. Valérie Zonca (VER)

26. Yannick Maury (VER)
27. Yolanda Müller Chabloz (VER)
28. Yves Paccaud (SOC)