

CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

EDITO

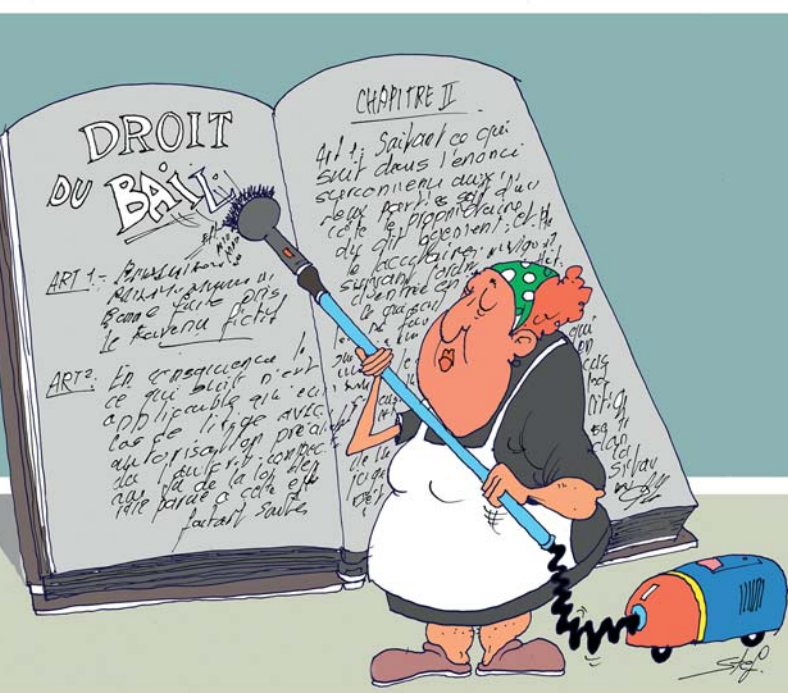
Pour une modernisation du droit du bail



Hans Egloff (UDC/ZH), Daniel Fässler (PDC/AI) et moi-même avons déposé lors de la session d'automne 2017 trois initiatives parlementaires au Conseil national. Celles-ci sont le résultat d'une réflexion menée conjointement, tout au long de l'été 2017, par le HEV Schweiz - la puissante organisation suisse alémanique de défense des propriétaires - et la Fédération romande immobilière.

Le premier texte concerne le rendement admissible des fonds propres investis par le propriétaire dans son immeuble. Compte tenu d'un arrêt que le Tribunal fédéral a rendu en 1986 et qui est encore appliqué aujourd'hui, le rendement des fonds propres est considéré comme admissible s'il ne dépasse pas de plus de 0.5% le taux hypothécaire de référence. Or, en 1986, le taux hypothécaire de référence était de 5.5%, alors qu'il s'élève à 1.5% actuellement. L'initiative parlementaire propose de prévoir dans la loi que le rendement des fonds propres est admissible s'il ne dépasse pas de plus de 2% le taux hypothécaire de référence.

Le deuxième texte demande qu'un loyer fixé dans un contrat de bail soit considéré comme admissible s'il est conforme aux loyers usuels du quartier ou de la localité, indépendamment du rendement que le loyer en question permet de procurer au proprié-



Il est temps de dépoussiérer le droit du bail...

taire. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, cela n'est pas possible en droit actuel, le critère du rendement procuré par le loyer ayant toujours un poids prépondérant.

Le troisième texte vise à simplifier les conditions d'application du critère des loyers usuels du quartier ou de la localité. A l'avenir, par exemple, la partie qui invoque les loyers usuels - le propriétaire comme le locataire - devrait pouvoir s'appuyer sur trois objets comparables alors que le Tribunal fédéral exige, en l'état, cinq objets comparables. L'état et l'équipement d'un logement devraient par

ailleurs pouvoir être mesurés selon trois catégories: simple, bien, très bien. Enfin, des statistiques officielles ou établies par des organisations professionnelles devraient être admises si elles sont suffisamment différenciées.

Ces trois initiatives provoqueront vraisemblablement des débats animés. Elles offrent l'occasion au Parlement de se réapproprier la réglementation en matière de bail à loyer, aujourd'hui largement dictée par la jurisprudence du Tribunal fédéral.

Olivier Feller
Directeur de la CVI

L'article 109 de la Constitution fédérale prévoit que la Confédération légifère afin de lutter contre les loyers abusifs. Or, dans les faits, l'essentiel de la réglementation actuelle en matière de bail à loyer découle de la jurisprudence du Tribunal fédéral. En d'autres termes, ce n'est pas le Parlement qui a légiféré, sur la base d'une pesée des intérêts politiques, mais c'est le Tribunal fédéral qui a imaginé toute une série de règles. Cette situation n'est guère conforme à une saine répartition des tâches entre les différents pouvoirs.

Sur le fond, les règles fixées par le Tribunal fédéral ne sont plus vraiment en phase avec la réalité d'aujourd'hui. Si personne ne conteste que le locataire doit être protégé contre les abus, le logement étant un bien particulier, le droit du bail doit aussi permettre aux propriétaires privés et aux propriétaires institutionnels, comme les caisses de pension, d'obtenir un rendement correct, en adéquation avec le risque financier encouru.

C'est dans cet esprit, soucieux de moderniser le droit du bail, que les conseillers nationaux

Echange automatique de renseignements (EAR)

Les différentes crises financières de ces dernières années ont poussé la communauté internationale à intensifier sa lutte contre l'évasion fiscale. Dans cette optique, une norme internationale en matière d'échange automatique de renseignements (EAR) relatifs aux comptes détenus par des contribuables a été élaborée. En Suisse, les bases légales néces-

saires à l'application de l'EAR sont entrées en vigueur en janvier 2017. Le premier échange de renseignements aura lieu quant à lui en automne 2018. S'agissant d'un échange réciproque entre les différents pays qui ont adopté la norme internationale, les autorités fiscales suisses auront donc accès aux informations portant sur les avoirs à l'étranger de ses

contribuables. Il est également intéressant de relever que même si l'EAR ne concerne apparemment que les comptes bancaires, il pourrait être relativement aisé de remonter depuis ce compte à un éventuel immeuble possédé à l'étranger. Dans l'hypothèse où des avoirs n'auraient ainsi pas été déclarés, les contribuables sont fortement encouragés, depuis

plusieurs mois déjà, à procéder à une dénonciation spontanée, ce dans les meilleurs délais. Il est à rappeler qu'un rappel d'impôt pouvant remonter à 10 ans en arrière et une procédure de soustraction fiscale punissable d'une amende peuvent être entrepris à l'encontre des contribuables démasqués via l'échange automatique de renseignements.



Valeur locative

Coefficient d'indexation inchangé pour 2017

Vous devrez bientôt remplir votre déclaration d'impôts pour la période fiscale 2017. Au chapitre de la valeur locative, nous attirons votre attention sur le fait que le taux d'adaptation sera identique à celui de 2016, à savoir 118%.

Nous vous rappelons que le taux d'adaptation est fixé chaque année sur la base de l'évolution des loyers, des prix à la consommation et des coûts de construction.

Un cours et une brochure pour vous aider à y voir clair

Le **cours** intitulé «Le b.a.-ba de la fiscalité immobilière vaudoise», animé par deux collaborateurs de la Chambre vaudoise immobilière, aura lieu le **jeudi 3 mai de 16 h 30 à 18 h 30 à Lausanne**. L'objectif de celui-ci sera de permettre aux participants d'appréhender l'ensemble des notions fiscales si spécifiques à la propriété, dès le moment de l'achat d'un bien, pendant sa durée de possession et lors de sa vente. Les aspects fiscaux propres aux propriétaires d'un immeuble de rendement ou d'un lot de PPE feront également l'objet de développements. Relevons que cette matière est abordée de façon détaillée dans une **brochure**, rédigée dans un langage clair et émaillée de nombreux exemples chiffrés, tels que le calcul de la valeur locative ou l'imposition du gain immobilier.

Vos inscriptions et commandes peuvent nous être transmises au moyen du bulletin ci-contre.

Pour tout renseignement: M^{me} Tschannen, tél. 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch

BULLETIN D'INSCRIPTION/DE COMMANDE

«B.A.-BA DE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE VAUDOISE»

Je m'inscris pour le cours du jeudi 3 mai 2018.

Prix par participant: Fr. 110.- membre CVI Fr. 150.- non-membre CVI (prix incluant 1 ex. de la brochure).

Nous vous rendons attentifs au fait que les places étant limitées, les inscriptions seront prises en compte selon leur ordre de réception.

L'annulation d'une inscription engendre des frais de Fr. 50.-. En cas d'annulation dans les trois jours précédant le séminaire, la finance totale est due.

Je commande exemplaire(s) de la brochure «Le b.a.-ba de la fiscalité immobilière vaudoise».

Prix: Fr. 25.- membre CVI Fr. 35.- non-membre CVI, TVA incl., frais de port en sus.

Nom et prénom: _____

Rue et n°: _____

NPA et localité: _____

Téléphone: _____ Courriel: _____

Membre CVI: non oui, N° _____

Date et signature: _____

A retourner à: Propriétaires Services SA, Rue du Midi 15, CP 5607, 1002 Lausanne. Tél. 021 341 41 41, fax 021 341 41 46, mail@cvi.ch

Aménagement du territoire

La mise en œuvre de la LAT se poursuit

Le Conseil fédéral a approuvé, le 31 janvier 2018, la 4^e révision du Plan directeur cantonal élaboré par les autorités vaudoises en vue de mettre en œuvre la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Cette décision met un terme au moratoire sur la création de nouvelles zones à bâtir imposé par la LAT pendant la phase d'adaptation du Plan directeur cantonal. A présent, les communes qui disposent de zones à bâtir surdimensionnées devront procéder à des déclassements de terrains. Les communes qui ne procéderaient pas à ces redimensionnements avant le 30 juin 2022 se verraient privées de la possibilité de développer de nouvelles zones constructibles.

Depuis le début de l'année, le Grand Conseil est en train de plancher sur le second volet de la mise en œuvre de la LAT, qui prend la forme d'une révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

La LAT impose aux cantons l'obligation de créer une taxe sur la plus-value foncière en vue de compenser «les avan-

tages résultant de mesures d'aménagement». Elle précise que «le régime de compensation doit compenser au moins les plus-values résultant du classement durable de terrains en zone à bâtir». Elle ajoute que le taux d'imposition minimal est de 20%.

La CVI considère que le canton de Vaud ne doit pas aménager la taxe sur la plus-value de façon plus contraignante que ce qui est exigé par la LAT. En d'autres termes, il ne doit pas aller au-delà des exigences du droit fédéral.

Elle plaide donc pour que la taxe frappe exclusivement le classement de terrains en zone à bâtir et que le taux de 20% ne soit pas dépassé.

Par ailleurs, la LAT contient une règle relative à la disponibilité effective des terrains constructibles qui a la teneur suivante: «Le droit cantonal prévoit que, si l'intérêt public le justifie, l'autorité compétente peut imposer un délai à la construction et, en cas d'inexécution, ordonner les mesures prévues par le droit cantonal».

Afin de mettre en œuvre cette disposition de la LAT, certains plaident pour un droit d'emption légal, qui permettrait aux communes de s'emparer, sous la forme d'une expropriation formelle, des terrains constructibles non bâtis. Cette solution extrême n'est pas admissible pour la CVI. Elle privilégie donc la mise en place d'une taxe incitative susceptible d'amener le propriétaire à construire, à l'instar de ce que le canton de Berne a prévu dans sa législation.



Pratique

Vos paiements à la CVI

Afin de garantir le bon déroulement de vos paiements et vous éviter des désagréments, nous attirons votre attention sur ces quelques points:

- Veuillez s'il vous plaît utiliser uniquement le bulletin de versement joint à chaque facture. En effet, chaque bulletin correspond à une seule facture.
- Lors de vos versements par voie électronique (e-banking, Postfinance), nous vous remercions de bien vouloir reporter les numéros de compte et les références, avec le montant correspondant à chaque facture.
- Au cas où vous auriez plusieurs factures, merci de les régler séparément.



Divers

Permanence juridique de Vevey

Tous les quinze jours, une juriste de la CVI est à votre disposition le mardi matin (8 h 30-11 h 30) à Vevey. Les membres peuvent se rendre sur rendez-vous à cette permanence aux dates suivantes:

- 13 et 27 mars
- 10 et 24 avril
- 8 et 22 mai
- 5 et 19 juin

Adresse: Etude des notaires Rumpf et Fahrni
Chiusano, rue du Simplon 45.

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



**ENTRÉE OFFERTE PAR
LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE**

À ÉCHANGER EN LIGNE SUR WWW.HABITAT-JARDIN.CH/BILLETS
SE CONNECTER, VALIDER ET ENTRER GRATUITEMENT

- 1 Indiquer le prio-code: HJ2018_CVI
- 2 Imprimer le ticket au format PDF ou le télécharger sur smartphone
- 3 Accéder directement aux halles du salon, sans passer par les caisses

**3-11
MARS
2018**

**BEAULIEU
LAUSANNE**

**HABITAT
JARDIN**

ROMANDE
ENERGIE
PRÉSENTE

Design
Days

WWW.HABITAT-JARDIN.CH

Habitat-Jardin, 3-11 mars 2018

Une entrée offerte aux membres de la CVI

Plus de 80 000 personnes sont attendues au mois de mars à Expo Beaulieu pour le salon Habitat-Jardin. Par l'intermédiaire de 450 exposants et à travers ses expositions thématiques, le salon offre la possibilité aux visiteurs de donner vie à leurs projets. Les espaces verts seront à l'honneur avec la présentation en primeur de la manifestation Lausanne Jardins prévue en 2019, la présence de l'association JardinSuisse et des «Espaces Jardin» au sein desquels des paysagistes mettront en avant leur savoir-faire. Nouveauté 2018: les «Design Days» déménagent de Genève et poseront leurs valises à Habitat-Jardin, pour la première fois. Les métiers du bois disposeront également

d'une importante vitrine à l'occasion des championnats romands des métiers. Habitat-Jardin 2018 permettra encore aux visiteurs de profiter des conseils d'experts en matière de construction, de rénovation et d'énergie. Les professionnels ne seront pas en reste avec une journée qui leur sera consacrée le jeudi 8 mars; l'occasion d'obtenir des conseils pratiques pour leur activité quotidienne.

Pour en savoir plus:
www.habitat-jardin.ch

La CVI vous y invite grâce à l'entrée offerte ci-dessus, à échanger en ligne sur:
www.habitat-jardin.ch/billets.

JAB
1000 Lausanne 1



Impressum

Editeur/Rédaction: Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – Case postale 5607 – 1002 Lausanne – Tél. 021 341 41 41 – www.cvi.ch – E-mail: mail@cvi.ch – Olivier Feller (rédacteur responsable) et tou(te)s les collaborateurs(trices) de la CVI. Mise en page: GraphicTouch, 1110 Morges – Illustrateur: Stef – Impression: Imprimerie Imprimexpress, Villeneuve – Diffusion: 14610 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.