

CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

EDITO

Impôt sur la valeur locative

Pour une réforme du système vaudois

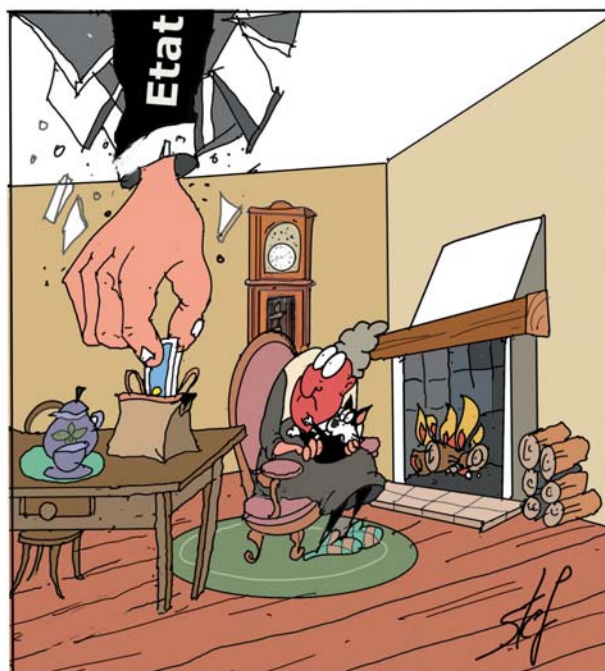


L'impôt sur la valeur locative est perçu à juste titre par de nombreux propriétaires de leur logement comme inéquitable. Cet impôt frappe en effet un revenu qui ne correspond à aucune rentrée financière réelle. Le problème est accentué dans le canton de Vaud dès lors que la valeur locative est indexée chaque année. Ainsi, les propriétaires atteignant l'âge de la retraite voient l'impôt sur la valeur locative augmenter alors que leurs revenus effectifs tendent à diminuer.

En août 2018, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats a communiqué qu'elle allait mettre en consultation à la fin du premier trimestre 2019 un projet de réforme fédérale de l'imposition de la valeur locative. Il est difficile, en l'état, d'évaluer les chances de succès politique d'une telle réforme. Il importe dès lors de mener en parallèle une réflexion concernant l'imposition de la valeur locative sur le plan cantonal vaudois.

Dans un article publié dans les Cahiers des droits réels et de la propriété (numéro 2, octobre 2018), édités par Propriétaires Services SA, la société de services de la CVI, le professeur Yves Noël examine de façon approfondie les marges de manœuvre disponibles en droit cantonal afin de réformer l'impôt sur la valeur locative. Il ressort de cette contribution notamment les points suivants:

1. Selon le Tribunal fédéral, la valeur locative du logement du propriétaire peut être fixée à un montant inférieur au prix du marché afin de tenir compte de certaines différences entre les situations du propriétaire et des autres contribuables.
2. Le Tribunal fédéral a considéré que la valeur locative devait correspondre au moins à 60% de la valeur du marché.
3. En droit cantonal vaudois actuel, la valeur locative est fixée à 65% de la valeur du marché.
4. Le système d'indexation de la valeur locative est en vigueur dans le canton de Vaud depuis le 1er janvier 2001. Auparavant, la loi fiscale cantonale prévoyait l'immuabilité de la valeur locative. Cela signifie que la valeur locative demeurait inchangée tant que le contribuable gardait, sans interruption, l'usage de son logement, n'en changeait pas l'affectation, ni ne procédait à des rénovations importantes.
5. Le professeur Yves Noël démontre dans son article que le principe de l'immuabilité de la valeur locative n'est contraire ni à la jurisprudence du Tribunal fédéral, ni à la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes. Il indique également que le canton de Vaud fait actuellement partie des cantons qui adaptent le plus fréquemment le montant de la valeur locative. Ainsi, entre 2004 et 2015, la valeur locative y a augmenté dix fois.



Ces différents constats devraient interpellier le Grand Conseil et le Conseil d'Etat. Pourquoi fixer le montant de

la valeur locative à un niveau plus élevé que ce qui est exigé par le droit fédéral? Et pourquoi ne pas réintroduire l'immuabilité de la valeur locative, comme le permet le droit fédéral, ce qui éviterait notamment que des retraités voient leurs impôts augmenter alors que leur capacité contributive réelle diminue?

Il est temps que l'Etat de Vaud exploite pleinement les marges de manœuvre dont il dispose en faveur des propriétaires de la classe moyenne.

Olivier Feller
Directeur de la CVI



Programme de cours 2019

Remplir un contrat de bail et le modifier

Cours n° 3

Date: jeudi 7 mars 2019 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Etat des lieux / Garantie de loyer / Dégâts à la chose louée / Travaux effectués par le bailleur et le locataire

Cours n° 5

Date: mardi 12 mars 2019 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Fixation du loyer initial et variations de loyers

Cours n° 7

Date: mardis 19 et 26 mars 2019 de 9 h à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 240.– membres CVI Fr. 300.– non-membres CVI

Résiliation du bail / Non-paiement du loyer / Restitution anticipée

Cours n° 9

Date: jeudi 2 mai 2019 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Le b.a.-ba de la fiscalité immobilière vaudoise (l'imposition du propriétaire individuel, de l'acquisition à la vente de son immeuble)

Cours n° 46

Date: jeudi 9 mai 2019 de 16 h 30 à 18 h 30
Orateurs: Vanessa Grand-Pierre, service juridique CVI, et Simon Wharry, directeur adjoint CVI
Prix: Fr. 110.– membres CVI Fr. 150.– non-membres CVI

Travaux de transformation, rénovation, entretien / Réduction et consignation du loyer

Cours n° 11

Date: mardi 14 mai 2019 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Etablissement du décompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires

Cours n° 47

Date: mardi 21 mai 2019 de 8 h 30 à 12 h
Animation: service juridique CVI
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Transfert de l'immeuble aux héritiers

Cours n° 51

Date: mardi 4 juin 2019 de 9 h à 12 h
Oratrices: M^e Laure Thonney, notaire à la Sarraz, et Céline Fankhauser, service juridique CVI
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI
 Prix incluant un exemplaire de la brochure «Transfert de l'immeuble aux héritiers»

Aspects de la PPE

Cours n° 17

Date: mardi 3 septembre 2019 de 8 h 30 à 12 h et 13 h 30 à 16 h
Orateurs: Jacques Ansermet et Simon Wharry, directeurs adjoints CVI
Prix: Fr. 270.– membres CVI Fr. 320.– non-membres CVI
 Prix incluant un exemplaire du Guide de la PPE.

Comptabilité immobilière et divers aspects fiscaux pour le propriétaire privé (ne concerne pas la comptabilité d'une PPE)

Cours n° 23

Date: jeudi 12 septembre 2019 de 8 h 30 à 12 h
Orateurs: Simon Wharry, directeur adjoint CVI, et Isabelle Mivelaz, juriste-experte fiscale diplômée
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

La rénovation énergétique de l'habitat: exemples pratiques

Cours n° 56

Date: jeudi 26 septembre 2019 de 8 h 30 à 12 h
Orateurs: Martial Bujard, ingénieur EPF, Bureau EHE SA, accompagné d'un second spécialiste
Prix: Fr. 180.– membres CVI Fr. 220.– non-membres CVI
 Prix incluant un exemplaire de la brochure «Guide de la rénovation énergétique»

Propriétaire immobilier et assurances: tout ce qu'il faut savoir pour être bien couvert en toutes circonstances

Cours n° 57

Date: jeudi 3 octobre 2019 de 16 h 30 à 19 h 30
Oratrices: Marie-José Rod, déléguée de direction auprès de Vaudoise Assurances, et Vanessa Grand-Pierre, service juridique CVI
Prix: Fr. 160.– membres CVI Fr. 200.– non-membres CVI

Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations sur les cours et séminaires proposés, vous pouvez télécharger le programme détaillé se trouvant dans la rubrique «cours & séminaires» du site internet www.cvi.ch ou téléphoner au 021/341 41 41 (M^{me} Tschannen).

N° du cours	Date	Prix
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Nous vous rendons attentifs au fait que les places étant limitées, les inscriptions sont prises en considération selon leur ordre d'arrivée. D'autre part, les confirmations/factures ne sont envoyées qu'un mois avant chaque cours. Toutefois, lorsqu'un cours est complet, les personnes intéressées en sont averties rapidement par courrier, courriel ou téléphone.

Nom et prénom _____
 Rue et n° _____ NPA et localité _____
 Portable _____ Courriel _____
 Membre CVI non oui, n° _____
 Date et signature _____

A renvoyer à: Propriétaires Services SA – Rue du Midi 15, Case postale 5607 – 1002 Lausanne
 Tél. 021 341 41 41 – Fax 021 341 41 46 – tschannen@cvi.ch

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



A agender!

AG de la CVI 2019

L'assemblée générale aura lieu le **jeudi 23 mai 2019**, dès **16 h 15**, au **Palais de Beaulieu à Lausanne**. L'invité d'honneur sera le



secrétaire d'Etat **Roberto Balzaretto**, chef de la Direction des affaires européennes au Département fédéral des affaires étrangères.

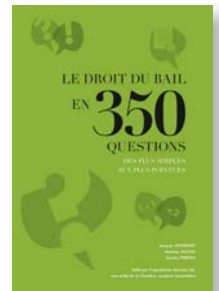
Publications

Le droit du bail en 350 questions: un ouvrage indispensable

Près de 1400 exemplaires du tout nouvel ouvrage édité par la CVI «*Le droit du bail en 350 questions*» ont d'ores et déjà été acquis. Nous remercions nos fidèles membres pour la confiance ainsi témoignée et encourageons ceux d'entre vous qui seraient passés à côté de cette information à passer commande:

- auprès de notre boutique: tél. 021 341 41 44, dheilly@cvi.ch
- depuis notre site Internet: www.cvi.ch, rubrique «Publications & formules»

«*Le droit du bail en 350 questions*», éd. 2018, 200 pages, Fr. 60.- TVA incl., frais de port en sus.



JAB
1000 Lausanne 1

Fermeture des bureaux pendant les fêtes de fin d'année

La Chambre vaudoise immobilière ferme quelques jours ses bureaux et sa boutique entre Noël et Nouvel-An.

Nos collaboratrices et collaborateurs seront à votre disposition jusqu'au vendredi 21 décembre 2018 à 17 h, puis dès le jeudi 3 janvier 2019 à 8 h.

*Toute l'équipe vous souhaite de joyeuses fêtes
et un excellent départ dans l'année 2019!*



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: 14 597 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.