



CONSEIL GENERAL DE SAINT-MAURICE

Commission ad hoc – Droit de mutation

COMPOSITION DE LA COMMISSION

Président : François Farquet (PDC)

Rapporteur : Dominique Robyr (PLR)

Membres : Annick Barman (PDC), Anita Charrière (AdG), Damien Abetel (PLR)

1. Introduction

L'impôt sur les droits de mutation est prélevé par le canton lors de chaque acte de transfert de propriété immobilière (à l'exception des opérations indiquées au 2^{ème} paragraphe du chiffre II du message du conseil municipal).

Il permet notamment de constituer un frein à la spéculation immobilière mais également, dans le cas de nouvelles constructions, de financer en partie les infrastructures supplémentaires (routes, égouts, etc.) découlant de la construction de nouveaux logements.

L'impôt sur les droits de mutation était à l'origine perçu uniquement par le canton, mais depuis l'introduction de la RPTII, les communes ont la possibilité de prélever une part représentant au maximum 50% de l'impôt cantonal, ce qui nous est proposé aujourd'hui. Le Conseil Général doit donc se prononcer au sujet de l'introduction de ce nouvel impôt.

2. Analyse et conséquences

a) Analyse générale

La part communale du droit de mutation a d'ores et déjà été introduite par 53 communes valaisannes sur un total de 153 (34%), même si parfois, comme à Massongex et Champéry, elle a été refusée par l'assemblée primaire.

b) Conséquences pour la commune

L'introduction de cet impôt au niveau communal permettrait de compenser en partie la baisse de rentrées fiscales découlant de l'introduction de nouvelles déductions par le Grand Conseil ces dernières années. La disparition progressive de l'aide à la fusion avec Mex peut également être considérée comme une rentrée que nous pouvons compenser partiellement par l'introduction du droit de mutation communal. De plus, toute nouvelle rentrée financière permet à la commune d'augmenter sa marge d'autofinancement, laissant ainsi place à une meilleure marge de manœuvre pour faire face aux frais de fonctionnements importants de la commune et à la couverture de nouveaux investissements.

En moyenne, les recettes fiscales découlant de l'introduction de cet impôt devraient être de l'ordre de Fr. 130'000.- annuellement, soit environ **0.56% des recettes communales** (sur environ 22.8 mio en 2014), donc une toute petite part du budget communal. Nous pouvons aussi mettre cela en parallèle à d'autres chiffres. Par exemple, 130'000.- représente environ 1.2 EPT (équivalent plein temps). Donc cette rentrée supplémentaire ne couvrirait que l'équivalent d'un peu plus d'un salaire d'employé communal. De plus, cet impôt s'appliquerait donc uniquement aux acquéreurs de biens sur la commune et peut représenter un frein à l'accession à la propriété et à l'économie en générale qui ne donne pas un signal positif au tissu économique local.

b) Conséquences pour les contribuables concernés (deux exemples)

– Pour un appartement de 4.5 pièces avec un prix d'achat de Fr. 500'000.- :

– Situation actuelle : Fr. 5'000.- pour le canton / Fr. 0.- pour la commune

– Situation en cas d'acceptation : Fr. 5'000.- pour le canton / Fr. 2'500.- pour la commune

– Pour une villa avec un prix d'achat de Fr. 800'000.- :

– Situation actuelle : Fr. 8'900.- pour le canton / Fr. 0.- pour la commune

– Situation en cas d'acceptation : Fr. 8'900.- pour le canton / Fr. 4'450.- pour la commune

Même si le droit de mutation constitue donc un frein à la spéculation immobilière, on remarque que la part cantonale joue déjà ce rôle et que l'instauration du droit communal est une charge supplémentaire pour l'acquéreur. Dans le cas de St-Maurice, cela représente principalement des familles qui s'établissent plus que des spéculateurs immobiliers (nous pouvons penser au futur quartier Saint Laurent ou à différentes parcelles d'Epinassey).

Toutefois, si nous n'instaurons pas ce droit de mutation, l'acquéreur ne versera rien à la commune qui, en cas de construction de bien immobilier, doit fournir les nouveaux services (eaux, égouts, ...) jusqu'à la parcelle en question. L'arrivée de nouveaux habitants représente donc un coût. Cependant, d'une part, toutes les transactions immobilières ne sont pas des constructions et d'autre part, en cas de construction, la commune peut compter sur de nouvelles rentrées fiscales de la part de ces nouveaux contribuables.

3. Conclusions

1) Recommandation de vote

La commission est très partagée quant à l'introduction de ce nouvel impôt et c'est la raison pour laquelle nous n'émettons pas de recommandation de vote à nos collègues du Conseil Général et nous ne vous présentons que des éléments d'analyse qui permettront, nous l'espérons, à chaque membre du conseil de prendre une décision au regard de ces informations. En effet, il est important d'une part de garantir des ressources financières pour la commune et d'autre part, nous sommes sensibles au fait que l'introduction de nouveaux impôts doit être évitée dans la mesure du possible.

2) Modification du règlement

La commission a également souhaité proposer une modification du règlement en cas d'acceptation. En effet, nous avons été unanimement acquis à l'idée que si un droit de mutations additionnel communal devait être instauré, il ne devrait en tout cas pas pénaliser les détenteurs d'un logement devenu trop grand (par ex., couple dans une villa) et qui acquièrent un logement principal plus petit tout en restant domiciliés sur la commune. Après rédaction de l'article ci-dessous, celui-ci a été soumis au service juridique de l'Etat du Valais. Malheureusement, ce dernier a émis un **préavis défavorable** car ce remboursement sort de la compétence du droit communal (en conflit avec l'art. 2 al. 1 et 15 de la loi de cantonale sur les droits de mutation). Nous ne proposerons donc pas de voter sur cette modification, mais vous laissons prendre connaissance de l'article suggéré à titre indicatif.

art. 1 bis

Sur demande du-des contribuable(s), l'impôt additionnel communal sera intégralement remboursé aux conditions cumulatives suivantes :

- Avant l'achat, le-les contribuable(s) était-étaient propriétaires d'un logement principal sis sur la commune de St-Maurice.*
- Le(s) contribuable(s) ont acquis un logement principal sur la commune dont la surface habitable est inférieure au précédent d'au moins 30%.*
- Le(s) contribuable(s) ont vendu leur ancien logement principal (aliénation au sens de l'art. 6 LDM sur les droits de mutation) au plus tôt une année avant et au plus tard 2 ans après l'acquisition de leur nouveau logement. Les dates d'inscription au registre foncier faisant foi.*
- Le remboursement doit être demandé au plus tard 6 mois après le deuxième transfert immobilier.*

Saint-Maurice, le 20 mai 2015,

Le Rapporteur :

Dominique Robyr

Le Président :

François Farquet