

Auteur PLR/FDP, par Alexandre Luy
Objet Revue des seuils et adaptation automatique des droits de mutations
Date 11/03/2024
Numéro 2024.03.021

En sus de l'impôt sur les gains immobiliers dont l'aliénateur doit s'acquitter, les droits de mutations sont applicables et renchérissent le prix d'acquisition payé en principe par l'acquéreur. Les droits sur les mutations sont définis comme un impôt proportionnel, sans contrepartie, dont le but est uniquement fiscal.

Or, le renchérissement continu des prix de l'immobilier, et particulièrement ces dernières années, n'est pas compensé. Si bien que cet effet de « progression à froid » fait passer sans raison à un taux supérieur l'acquisition d'un même logement. Ainsi, l'acheteur d'abord pénalisé par l'accroissement des prix de l'immobilier est injustement pénalisé une deuxième fois par le barème progressif. Le même bien peut ainsi être imposé par exemple au taux de 1% en 2012 et de 1,3% en 2024, pour la seule raison du renchérissement, alors que le bien immobilier en lui-même est strictement identique.

Les barèmes actuels sont basés sur des paliers qui ont été arrêtés en 2012 :

- un montant forfaitaire de 20 francs pour des valeurs de 1'001 francs jusqu'à 50'000 francs ;
- 1 pour cent dès 50'001 francs et jusqu'à 500'000 francs ;
- 1,3 pour cent jusqu'à 1'000'000 francs ;
- 1,5 pour cent pour les valeurs supérieures.

Afin de motiver leur demande, les motionnaires se fondent sur l'indice des prix de l'immobilier en Valais. Pour une base de 100 en 2010, l'indice est estimé à environ 130 en 2021 pour les PPE et à environ 135 pour les villas ; soit une augmentation d'au moins 30% en 10 ans.

En conséquence de quoi, les motionnaires proposent :

- d'adapter sans délai les seuils définis en 2012, en les réhaussant de 30% ;
- d'introduire un mécanisme d'indexation automatique, selon un principe analogue à la Loi fiscale (art. 32 al. 4).

Conclusion

Les motionnaires demandent une modification de la Loi sur les droits de mutations.

Art. 14 : modification, al. 1

L'impôt proportionnel est, pour les cas mentionnés à l'article 6 alinéa 1, de:

- a) 20 francs pour des valeurs de 1'001 francs jusqu'à 65'000 francs;
- b) 1 pour cent pour une valeur de 65'001 francs jusqu'à 650'000 francs;
- c) 1.3 pour cent pour une valeur de 650'001 francs jusqu'à 1'300'000 de francs;

d) 1.5 pour cent pour une valeur à partir de 1'300'001 francs.

Art. 14 : ajout, al. 3

Chaque fois que l'indice des prix de l'immobilier augmente de 10 pour cent, les valeurs limites spécifiées à l'alinéa 1 sont automatiquement majorées de 10 pour cent. La variation est calculée sur la base du dernier barème adapté.