



Règlement sur les droits de mutations communaux additionnels

Message du Conseil municipal au Conseil général

I. Introduction

Le Conseil municipal vous propose d'adopter un nouveau règlement communal permettant à la Commune de prélever un droit de mutation sur les transferts des immeubles.

La nouvelle Loi cantonale sur les droits de mutations (LDM) du 15 mars 2012 est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013 et a remplacé l'ancienne Loi cantonale sur le timbre du 14 novembre 1953.

Cette nouvelle loi a modifié les taux pour les droits de mutations prélevés par le Canton, supprimé l'imposition des transferts en ligne directe, entre époux ou entre partenaires enregistrés et a réduit de 0.4% à 0.2% l'impôt pour les droits de gage (en particulier pour les cédules hypothécaires).

La nouvelle législation a également introduit la possibilité, pour les Communes, de prélever un impôt additionnel sur les mutations des immeubles situés sur leur territoire et d'en fixer le taux. Cette compétence appartient à l'organe législatif, raison pour laquelle l'introduction de cet impôt communal suppose l'adoption d'un règlement par le Conseil général.

II. Les droits de mutation au niveau cantonal

L'Etat prélève un droit de mutation sur les actes ayant pour effet de transférer juridiquement ou économiquement la propriété. C'est notamment le cas des ventes, des échanges, des donations, des contrats d'entretien viager, des avancements d'hoirie ou des actes de partage successoral.

Rappelons toutefois que les actes dont la valeur ne dépasse pas 1000 fr. ainsi que ceux portant sur des transferts de propriété en ligne directe ou entre époux sont exemptés de l'impôt. Il n'y a donc pas de droit de mutation prélevé sur le transfert d'un immeuble entre des parents et leurs enfants ou entre des conjoints (qui liquident par exemple leur régime matrimonial lors d'un divorce).

Les taux pratiqués par le Canton du Valais sont les suivants :

- 20 fr. pour les valeurs de 1'000 fr. à 50'000 fr. ;
- 1% de 50'001 fr. jusqu'à 500'000 fr. ;
- 1.3% de 500'001 fr. jusqu'à 1'000'000 fr. ;
- 1.5% à partir de 1'000'001 fr.

III. Les incidences sur les recettes communales

Depuis 2011 (date des premières statistiques), le registre foncier a perçu les impôts suivants sur les transferts de propriété sur le territoire communal :

- 2011 : 286'000 fr.
- 2012 : 324'000 fr.
- 2013 : 243'000 fr.
- 2014 : 224'000 fr.

Bien que le total de cet impôt puisse varier fortement d'une année à l'autre en fonction du nombre et de l'importance des transactions immobilières, on s'aperçoit que, globalement, il semble relativement régulier.

Tenant compte de ces éléments, si, comme le propose le Conseil municipal, il est décidé d'appliquer le taux maximal autorisé de 50% du taux cantonal, cet impôt pourrait représenter une recette supplémentaire pour la Commune d'environ 110'000 à 160'000 fr. par an.

IV. Pourquoi introduire ce nouvel impôt ?

Lorsque la situation financière le permettait, la Commune a toujours tenu à en faire profiter ses citoyens. C'est ainsi que ces dernières années le taux d'indexation a été relevé de 150% à 155%, puis de 155% à 160%, diminuant ainsi la charge fiscale supportée par les contribuables agaunois. A cela s'ajoutent les différentes révisions de la Loi fiscale cantonale dont ont profité tous les contribuables.

Malgré ces diminutions successives, les recettes fiscales ont continué de croître, grâce principalement à l'augmentation du nombre de contribuables. L'on constate toutefois que l'augmentation de la population peine de plus en plus à compenser les nouvelles déductions, si bien que les prévisions pour les prochaines années annoncent un tassement des recettes.

Du côté des charges, le rythme de fonctionnement de notre ville poursuit sa progression, en particulier par l'offre, année après année, de prestations génératrices de nouvelles charges (augmentation de la dotation en personnel de la crèche-UAPE, augmentation des effectifs de police, nouveau CO, nouvelles infrastructures sportives et culturelles, développement des différents services sociaux, augmentation des lits disponibles en EMS, etc.).

De nouvelles recettes sont indispensables si la ville veut maintenir un rythme d'investissements lui permettant de garantir la qualité de vie de ses citoyens tout en conservant une situation saine sur le plan financier.

Précisons encore que notre Commune bénéficie actuellement d'une aide transitoire du fonds de compensation en cas de rigueur d'un montant d'environ 190'000 francs. Cette aide, qui résulte de la fusion avec Mex, ne sera perçue pleinement que jusqu'en 2016 et sera ensuite réduite jusqu'à néant durant les 8 années suivantes. Le maintien d'une marge d'autofinancement raisonnable commande de compenser la disparition annoncé de cette recette.

V. Les droits de mutation au niveau cantonal

S'il n'est bien entendu jamais agréable de proposer l'introduction d'un nouvel impôt, cette mesure apparaît hautement nécessaire aux yeux du Conseil municipal pour permettre d'envisager l'avenir financier de la Commune avec sérénité.

Il convient également de souligner que cet impôt a déjà été introduit dans de nombreuses communes valaisannes (environ une cinquantaine à ce jour), et notamment dans les villes de Monthey, Martigny, Sion et Sierre. Il s'agit donc d'un instrument largement utilisé qui présente en outre l'avantage de ne cibler que des transactions financières. Les personnes qui seront appelées à s'en acquitter pourront très précisément l'intégrer dans leur processus de décision, respectivement de financement en tant qu'élément somme toute marginal par rapport au montant total de leur investissement (entre 0.5 et 0.75%).

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil municipal vous recommande d'accepter le règlement introduisant un impôt additionnel communal sur les droits de mutation des transactions immobilières.

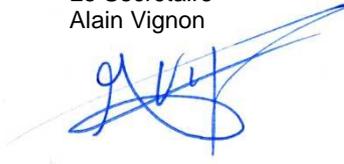
Adopté par le Conseil municipal le 4 février 2015.

Municipalité de Saint-Maurice

Le Président
Damien Revaz

Handwritten signature of Damien Revaz in blue ink.

Le Secrétaire
Alain Vignon

Handwritten signature of Alain Vignon in blue ink.

Annexe : projet de règlement