

VD_OMNI FI.2024.0095 vom 29. Oktober 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-10-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2024.0095

FR: VD_OMNI FI.2024.0095 du 29 octobre 2025

IT: VD_OMNI FI.2024.0095 del 29 ottobre 2025

Regeste

A. _____/Commission intercommunale de la Taxe de séjour Riviera-Villeneuve, Commission de recours en matière d'impôts communaux, Municipalité de Corsier-sur-Vevey | Propriétaire d'un logement, le recourant est domicilié dans une autre commune; or, rien n'indique qu'il utiliserait ce logement comme une résidence secondaire. Il allègue de manière plausible que ce logement est vacant et qu'il n'est donc pas non plus loué à des tiers qui l'utiliseraient comme résidence secondaire. Dès lors, le recourant ne saurait être soumis à la taxe sur les résidences secondaires, tant sous l'empire de l'ancienne réglementation, que de la réglementation actuelle. Admission du recours et annulation de la décision attaquée. Recours au TF pendants (9C_662/2025, 9C_669/2025 et 9C_670/2025).

Erwägungen

E. 1

Déposé auprès de l'autorité compétente dans le délai légal de 30 jours contre une décision sur recours d'une commission communale de recours en matière d'impôts (art. 45 de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux [LICom; BLV 650.11]), qui n'est pas susceptible de recours devant une autre autorité, le recours est au surplus recevable en la forme (art. 92, 95 et 79, applicable par renvoi de l'art. 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]; cf. infra let. c). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

L'objet du litige porte sur la taxe intercommunale de séjour, respectivement sur la taxe sur les résidences secondaires. L'autorité intimée ayant partiellement admis le recours de l'intéressé en ce qui concerne les années 2013 à 2017 en raison de la prescription, seules demeurent litigieuses les taxations pour les années 2018 à 2022 (décision du 18 décembre 2023) et 2023 (décision du 19 décembre 2023), le recours déposé contre ces deux décisions auprès de la commission communale de recours ayant fait l'objet d'une seule décision.

E. 3

En substance et pour autant qu'on le comprenne, le recourant conteste être assujéti à la taxe litigieuse au motif qu'il ne serait pas propriétaire d'une résidence secondaire mais uniquement d'un logement vacant. Il assimile le paiement de la taxe à une forme de contrainte. Il invoque également une violation de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.). Il soutient que la taxe tend à l'obliger à louer son bien de manière à ce qu'un nouveau contribuable s'installe dans la commune.

E. 4

Il convient de rappeler les bases légales régissant la perception de la taxe litigieuse. a) Selon l'art. 3bis al. 1 LICom, les communes peuvent notamment percevoir une taxe communale de séjour, lorsqu'elles affirment leur vocation touristique. Le produit de cette taxe doit être affecté à des dépenses profitant à l'ensemble des touristes (let. a). Les communes peuvent également percevoir une taxe sur les résidences secondaires. Le produit de cette taxe doit être affecté à des dépenses profitant directement ou indirectement à ceux qui l'acquittent (let. c). Ces taxes font l'objet d'un règlement adopté par le conseil général ou communal et soumis à l'approbation du chef de département concerné (al. 2). Ces règlements doivent notamment contenir des dispositions fixant les conditions d'assujettissement à la taxe concernée, le mode de calcul et le montant de celle-ci, la procédure de perception, ainsi que l'affectation des montants perçus (al. 3). Le produit de ces taxes doit être distinct des recettes générales de la commune (al. 4). Comme l'a rappelé la jurisprudence (ATF 143 II 283 consid. 2.3.2 et 2.3.3; 141 II 182 consid. 6.7; arrêts 2C_353/2020 du 22 septembre 2021 consid. 5; 2C_434/2019 du 17 mars 2021 consid. 4.1.1; 2C_1051/2017 du 15 août 2019 consid. 4.1; arrêt CDAP FI.2023.0141 du 28 juin 2024 consid. 3d), lorsque la taxe sur les résidences secondaires perçue sur la base de l'art. 3bis al. 1 let. c LICom poursuit les mêmes objectifs que la taxe de séjour proprement dite, elle doit être qualifiée, à l'instar de cette dernière, d'impôt d'affectation ou de dotation (Zwecksteuer) dépendant des coûts (Kostenanlastungssteuer), en ce sens qu'elle est destinée à couvrir des dépenses déterminées provoquées par des personnes déterminées ou qui profitent avant tout à celles-ci. Le cercle des contribuables d'un impôt d'affectation destiné à couvrir certaines dépenses déterminées comprend les personnes à la charge desquelles la collectivité publique peut, pour des motifs objectifs et raisonnables, mettre en priorité les dépenses en cause plutôt que de les imposer à l'ensemble des contribuables; cet impôt est toutefois dû indépendamment de l'usage ou de l'avantage obtenu individuellement par le contribuable ou de la dépense que celui-ci a provoquée. Le lien entre les dépenses en cause et les personnes assujetties est ainsi abstrait et plus lâche que dans le cas d'une charge de préférence; ces dépenses sont comprises dans un sens large, sans qu'il soit nécessaire qu'un tel impôt serve au financement immédiat d'une mesure déterminée (ATF 122 I 61 consid. 3b; 122 I 305 consid. 4b, p. 310; voir aussi ATF 124 I 289 consid. 3b et Peter Böckli, Indirekte Steuern und Lenkungssteuern, Bâle 1975, p. 52, 54). La taxe de séjour et la taxe sur les résidences secondaires se caractérisent donc comme un impôt spécial, d'un montant modéré, destiné à un but déterminé, distinct des tâches générales de la commune. Elle tend essentiellement à faire participer les hôtes de la station au financement des installations et des manifestations qui sont créées spécialement pour eux et dont ils profitent de manière prépondérante. Le produit de ces taxes doit donc être utilisé exclusivement dans l'intérêt des hôtes et ne doit pas l'être à des fins d'allègement du budget communal ordinaire ou de publicité pour la station (ATF 101 I a 437 consid. 3a; 100 I 71 consid. 3a; 102 Ia 143 consid. 2). L'hôte doit ainsi coopérer à la réalisation de l'équipement touristique qui est mis à sa disposition, qu'il l'utilise ou non (CDAP FI.2006.0026 du 27 novembre 2008 consid. 4 in fine; voir aussi FI.2021.0046 du 21 octobre 2021 consid. 2c). Une taxe de séjour indépendante de l'utilisation effective de l'infrastructure touristique, perçue auprès des propriétaires d'une résidence secondaire, est donc en soi admissible, notamment sous l'angle du principe d'égalité (cf. arrêts 2C_1037/2020 du 25 mai 2021 consid. 4; 2C_1051/2017 du 15 avril 2019 consid. 6; 2C_523/2015 du 21 décembre 2016 consid. 6.2). En lien avec le montant de la taxe sur les résidences secondaires, qui est généralement conçue forfaitairement, la jurisprudence du Tribunal fédéral considère qu'un certain schématisme dans l'établissement du forfait est

admissible (cf. arrêts 2C_957/2020 du 20 août 2021 consid. 5.2.2; 2C_947/2019 du 13 février 2020 consid. 4.3.1 et les arrêts cités). Celui-ci peut ainsi faire abstraction des circonstances du cas concret, à condition toutefois de chercher à s'en rapprocher le plus possible (cf. arrêt 2C_1037/2020 précité consid. 4 et les arrêts cités). Le forfait doit reposer sur des critères objectifs. Dans la mesure toutefois où la taxe de séjour forfaitaire constitue essentiellement une fiction selon laquelle les séjours présentent une certaine durée moyenne, il est inévitable que le nombre de nuitées arrêté ne corresponde pas toujours en tous points aux circonstances du cas particulier. La jurisprudence a ainsi confirmé que la surface habitable constituait un critère objectif permettant d'indiquer les possibilités d'utilisation d'un logement de vacances par ses propriétaires et, partant, de l'usage potentiel qu'ils pourraient faire de l'infrastructure touristique disponible à proximité (arrêts 2C_1037/2020 consid. 6.3; 2C_951/2010 du 5 juillet 2011 consid. 2.4) mais également retenu qu'il n'était pas insoutenable de se baser abstraitement sur l'occupation complète du logement de vacances pour calculer le montant de la taxe forfaitaire de séjour (arrêt 2C_523/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.5). En outre, bien que le recours ne portait pas sur ce point, le Tribunal fédéral a également confirmé la conformité à la Constitution d'un règlement prévoyant la perception d'une taxe forfaitaire sur les résidences secondaires calculée sur la base du nombre de pièces des logements (arrêt 9C_75/2023 du 5 septembre 2023 concernant la commune de Riederalp/VS). S'agissant du cercle des contribuables de la taxe de séjour, la jurisprudence a retenu, comme critère objectif de délimitation, la notion d'hôte de passage. Au demeurant, la casuistique portant sur ce thème est large. Ainsi, la CDAP a considéré que les propriétaires de résidences secondaires pouvaient être assimilés à des hôtes de passage, au sens de la réglementation portant sur la taxe de séjour (arrêt CDAP FI.2006.0026, précité; cet arrêt retient notamment qu'il en va ainsi du contribuable vaudois, non domicilié dans la commune de perception, dans laquelle il est propriétaire uniquement d'une résidence secondaire; voir dans le même sens arrêt TF 2C_672/2017 du 8 octobre 2018; selon ce dernier arrêt, l'exclusion de la perception de la taxe auprès des habitants de la commune qui sont propriétaires de résidences secondaires n'est pas arbitraire). Par ailleurs, divers arrêts retiennent que les personnes séjournant dans une commune pendant la semaine pour des raisons professionnelles, puis rejoignant leur domicile en fin de semaine, ne peuvent pas être considérés comme des hôtes de passage ou en séjour, au sens de la réglementation sur la taxe de séjour (voir dans ce sens FI.2012.0080, précité, consid. 3; voir également RDAF 1975 406, Commission cantonale de recours en matière d'impôt, Vaud). Dans un arrêt récent (arrêt FI.2023.0141 du 28 juin 2024), la CDAP a considéré pour les mêmes motifs qu'il n'y avait pas lieu d'assujettir au paiement d'une taxe communale sur les résidences secondaires le propriétaire d'un logement qui alléguait de manière plausible l'utiliser à des fins professionnelles. Les propriétaires de résidences secondaires assujettis à une taxe destinée à financer les infrastructures touristiques doivent ainsi se trouver dans une situation comparable à celle des hôtes de passage. Le propriétaire du logement en cause doit donc faire usage de celui-ci dans un but de repos, de délassement ou de divertissement. A défaut, la perception de la taxe n'est pas conforme aux principes régissant l'imposition (art. 127 Cst.). b) Jusqu'au 31 décembre 2022, les communes de Blonay, Chardonne, Corseaux, Corsier-sur-Vevey, Jongny, Montreux, Saint-Légier – La Chiésaz, La Tour-de-Peilz, Vevey, Veytaux et Villeneuve percevaient en commun une taxe de séjour sur les nuitées et hôtes de passage ou en séjour sur leur territoire ainsi qu'une taxe sur les résidences secondaires auprès des propriétaires de résidences secondaires sur la base d'un règlement (ci-après: aRITS) adopté par les conseils communaux en 2011 et approuvé par le chef du

département de l'intérieur le 5 janvier 2012. S'agissant de la taxe sur les résidences secondaires, l'art. 16ter aRITS prévoyait que le montant de celle-ci était calculé en fonction de la valeur fiscale de l'immeuble et du temps effectif d'occupation (soit 0.1525% du montant de l'estimation fiscale pour un temps effectif d'occupation de 60 nuits ou moins et 0.23% du montant de l'estimation fiscale pour un temps effectif d'occupation de plus de 60 nuits). Des montants plancher de 200 fr. et plafond de 1'500 fr. étaient en outre prévus. Le 30 novembre 2022, le Conseil d'Etat a approuvé la création d'une entente intercommunale (art. 109a ss LC; ci-après: l'entente intercommunale) par les communes de Blonay – Saint-Légier, Chardonne, Corseaux, Corsier-sur-Vevey, Jongny, Montreux, La Tour-de-Peilz, Vevey, Veytaux et Villeneuve dont le but est de percevoir en commun une taxe de séjour et une taxe sur les résidences secondaires. Cette entente institue notamment une Commission intercommunale (CITS) composée d'un délégué par commune. Le nouveau règlement intercommunal relatif à la taxe de séjour et à la taxe sur les résidences secondaires Riviera – Villeneuve (ci-après: RITS) a été adopté par les conseils communaux des communes membres de l'entente intercommunale entre les mois de septembre et novembre 2022 et a été approuvé par la Cheffe du Département des institutions, du territoire et du sport le 30 novembre 2022; il est entré en vigueur le 1er janvier 2023. Le RITS fixe les conditions d'assujettissement et les modalités de perception de la taxe de séjour et de la taxe sur les résidences secondaires perçues par les communes partenaires de l'entente intercommunale ainsi que l'affectation des montants perçus à ce titre (art. 1). Le RITS prévoit la perception d'une taxe de séjour sur les nuitées des hôtes de passage ou en séjour sur le territoire des communes partenaires et une taxe sur les résidences secondaires auprès des propriétaires de résidences secondaires sur le territoire des communes partenaires (art. 2). Ces deux taxes ont la même affectation à savoir en application de l'art. 3 let. d et e de la convention conclue entre les communes (auquel renvoie l'art. 4 al. 2 RITS) le financement de manifestations, installations, équipements et autres prestations touristiques dont les hôtes et propriétaires de résidences secondaires sont les principaux bénéficiaires. Selon l'art. 12 al. 1 RITS, le montant de la taxe sur les résidences secondaires est fixé en fonction du nombre de pièces que comporte le logement. Selon le tarif annexé au RITS (annexe 2), le montant de la taxe annuelle équivaut au nombre de pièces x 400 fr. et est plafonné à un montant maximal de 2'800 fr. correspondant à un logement de sept pièces. Selon les explications figurant dans les préavis soumis aux conseils communaux des communes partenaires (voir par ex. préavis de la Municipalité de Blonay – Saint-Légier n°25-2022, p. 13), le choix d'une taxation en fonction du nombre de pièces serait celui reflétant le mieux l'occupation d'un lieu de résidence puisque la taxe de séjour est fixée par personne et par nuitée. Le principe du montant de 400 fr. par pièce correspond à une occupation moyenne de 60 jours par an pour 2 personnes à 3 fr. par nuit (soit le montant de la taxe de séjour). Le critère de la valeur fiscale a en revanche été écarté au motif que cette valeur est largement dépendante des éventuelles réévaluations et pourrait créer des inégalités de traitement.

E. 5

En l'occurrence, le recourant conteste être assujéti au paiement de la taxe sur les résidences secondaires dès lors qu'il est propriétaire d'un logement vacant qui n'est pas utilisé comme résidence secondaire. Il convient d'abord d'observer que les décisions de taxation portent sur les années 2017 à 2022 régies par l'ancien règlement (aRITS) et sur l'année 2023 régie par le nouveau règlement. Il convient donc de distinguer entre les deux situations. a) S'agissant d'abord de l'aRITS, il définit le cercle des assujéttis comme les propriétaires de logements qui ne constituent pas un domicile au sens du CC (art. 16 al. 2). Même si elle repose sur un

certain schématisme, qui est en soi admissible, cette définition ne saurait être appliquée de manière indistincte. En effet, cette notion de « logement ne constituant pas un domicile » doit être appliquée de manière conforme à l'art. 3bis al. 1 LICom et au fait que la taxe sur les résidences secondaires perçue sur la base de cette disposition poursuit les mêmes objectifs que la taxe de séjour proprement dit (cf. surpa consid. 4a). Or, au vu des buts poursuivis par cet impôt, le cercle des contribuables ne saurait ainsi comprendre les propriétaires de logements qui, même s'ils ne constituent pas un domicile au sens du Code civil, n'abritent pas des hôtes de passage. Il y a donc lieu de prévoir des exceptions pour les logements qui, sans constituer un domicile au sens du CC, ne servent pas à la résidence secondaire en ce sens qu'ils n'accueillent pas des personnes assimilées à des hôtes de passage. En l'occurrence, rien n'indique que le recourant, qui est propriétaire d'un logement à Corsier-sur-Vevey, l'utiliserait comme résidence secondaire alors qu'il est domicilié dans la commune voisine de *****. Il allègue de manière plausible que le logement est vacant et qu'il n'est donc pas non plus loué à des tiers qui l'utiliseraient comme résidence secondaire. Le recourant ne saurait donc être soumis à la taxe sur les résidences secondaires. b) Les considérations qui précèdent valent également sous l'empire du RITS. S'agissant de la définition du cercle des assujettis à la taxe sur les résidences secondaires (propriétaires de résidences secondaires), l'art. 3 al. 3 RITS renvoie à la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS ; RS 702). Selon l'art. 2 al. 4 LRS, est une résidence secondaire au sens de cette loi tout logement qui n'est ni une résidence principale ni un logement assimilé à une résidence principale (art. 2 al. 3 LRS). Selon l'art. 2 al. 3 let. d LRS, est notamment assimilé à une résidence principale un logement qui est vacant depuis deux ans au plus, habitable et proposé pour une location durable ou mis en vente (logement inoccupé). A contrario, les logements vacants qui ne répondent pas à la définition de l'art. 2 al. 3 let. d LRS sont considérés comme des résidences secondaires (cf. Message concernant la LRS, FF 2014 2221). Cette référence à la LRS du RITS – si là aussi elle peut se justifier d'un point de vue schématique – doit toutefois être interprétée conformément au droit supérieur, soit à l'art. 3 bis al. 1 LICom qui assimile la taxe sur les résidences secondaires perçue en application de cette disposition à une taxe de séjour. On ne saurait donc assujettir au paiement de cet impôt les propriétaires d'un logement qui n'accueille pas des personnes assimilées à des hôtes de passage. Du point de vue du but de la LRS, qui est notamment de lutter contre les lits froids, il est justifié d'assimiler les logements vacants depuis plus de deux ans à des résidences secondaires (art. 2 al. 2 let. d LRS a contrario), notamment pour le calcul du taux de 20% empêchant la construction de nouvelles résidences secondaires (art. 5 et 6 LRS). Une telle assimilation ne se justifie en revanche pas du point de vue de la taxe fondée sur l'art. 3 bis al. 1 let. c LICom qui poursuit les mêmes objectifs que la taxe de séjour. Le recourant ne saurait donc, pour les mêmes motifs qu'exposés précédemment, être assujetti au paiement de la taxe sur les résidences secondaires en application du RITS.

E. 6

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Vu le sort du recours, il n'est pas perçu d'émolument (art. 49 LPA-VD). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, le recourant n'étant pas assisté d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD).