

VD_OMNI FI.2024.0119 vom 29. Oktober 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-10-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2024.0119

FR: VD_OMNI FI.2024.0119 du 29 octobre 2025

IT: VD_OMNI FI.2024.0119 del 29 ottobre 2025

Regeste

A. _____/Commission de recours en matière de taxes et d'impôts de la Commune de, CITS Montreux Riviera Villeneuve | Propriétaire d'un immeuble dans une commune et domicilié dans une autre, le recourant est astreint à la taxe sur les résidences secondaire. Sans violer le principe d'égalité de traitement, l'autorité communale pouvait se fonder sur le critère objectif que constitue le nombre de pièces. Certes, la nouvelle réglementation défavorise le recourant, mais les différences entre des situations comparables dues à un changement de législation ne sont pas en tant que telles contraires à l'égalité de traitement; en outre, dès lors que sa résidence secondaire se situe sur le territoire communal, le recourant est susceptible de solliciter l'utilisation des infrastructures et installations financées par la taxe litigieuse. Rejet du recours.

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

Le recours porte sur la taxe communale sur les résidences secondaires pour l'année 2023.

E. 3

Le recourant a requis son audition pour établir certains faits. Les pièces du dossier sont suffisantes pour apprécier les faits pertinents et appliquer le droit déterminant. En particulier, les photographies présentes au dossier permettent de se faire une idée précise du bâtiment dont le recourant est propriétaire. Pour le surplus, la procédure est en principe écrite et le droit d'être entendu n'implique pas celui d'être auditionné oralement par le Tribunal cantonal. Cette requête doit donc être écartée par appréciation anticipée des preuves.

E. 4

Le recourant invoque une constatation inexacte et incomplète des faits pertinents. Il fait valoir qu'aucun des trois espaces de l'étage ne remplit les conditions fixées par le règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1) pour être considéré comme un local

servant à l'habitation. Il en résulterait que son bâtiment ne comprend que deux pièces et non quatre. Le recourant ne conteste pas que, selon le RegBL, son bâtiment comprend quatre pièces. Pour le surplus, savoir si l'immeuble du recourant est doté de quatre pièces au sens de la réglementation applicable est une question de droit qui sera examinée ci-dessous. Ce grief est donc rejeté.

E. 5

Avant d'examiner les griefs matériels du recourant, il convient d'exposer le droit déterminant. 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 1^{er} 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. 6

Le recourant invoque une violation des principes régissant l'imposition (art. 127 Cst.), en particulier du principe de l'égalité de traitement devant l'impôt. Le critère du nombre de pièces par logement ne serait pas objectif et ne permettrait pas de tenir compte des nombreuses disparités existant entre les différents types de résidences secondaires sis sur le territoire de la CITS. Le propriétaire d'un chalet d'alpage et celui d'un logement de luxe situé au bord du lac sont imposés de la même manière. Le critère de la surface au sol serait plus représentatif du potentiel d'exploitation d'une résidence secondaire et ne serait pas manipulable par le contribuable contrairement à celui du nombre de pièces. Il ne serait pas non plus tenu compte de la difficulté de certaines résidences secondaires à être louées compte tenu de leur situation et de leur accès difficile. En l'occurrence, l'art. 12 al. 1 RITS prévoit que le montant de la taxe litigieuse est calculé sur la base du nombre de pièces des résidences secondaires. Comme cela résulte de la jurisprudence citée plus haut (cf. supra consid. 5a), ce critère, même s'il n'est pas le seul envisageable, est conforme au principe d'égalité de traitement. Il est en effet à tout le moins soutenable que le nombre de personnes séjournant dans une résidence secondaire soit en partie dépendant du nombre de pièces d'un logement et que, par conséquent, plus un logement compte de pièces, plus les installations et infrastructures financées par la taxe litigieuse soient mises à contribution. Il n'est au surplus pas déterminant de savoir si, comme le soutient le recourant, la surface au sol serait un critère plus pertinent pour calculer le montant de la taxe. On relèvera d'ailleurs que ce critère est également empreint d'un certain schématisme puisqu'un logement comprenant de grandes pièces sera taxé plus sévèrement quand bien même il est susceptible de compter le même nombre d'occupants qu'un logement avec des pièces plus petites. Le recourant se plaint également en vain du fait que le montant de la taxe ait été calculé sur la base de quatre pièces. En effet, l'art. 3 al. 4 RITS renvoie s'agissant des pièces à celles qui sont annoncées dans le RegBL. Certes, sur la base notamment des photographies versées au dossier, il est vraisemblable que les quatre pièces que compte le logement du recourant selon le RegBL ne soient que très rarement occupées simultanément. Compte tenu des principes rappelés plus haut et notamment du schématisme dont on peut faire preuve, l'autorité intimée pouvait toutefois sans violer le principe d'égalité de traitement se fonder sur le critère objectif que constitue le nombre de pièces figurant dans le RegBL comme le prévoit expressément l'art. 3 al. 4 RITS. Il n'est pas non plus décisif de ce point de vue que les pièces correspondent aux exigences du RLATC (notamment celles des art. 27 et 28 RLATC en terme de hauteur, d'éclairage et de ventilation) dès lors que celles-ci ne sont applicables qu'aux nouvelles constructions et n'interdisent a priori pas l'utilisation de constructions non conformes antérieures. Ce grief doit donc être rejeté.

E. 7

Le recourant invoque une application "arbitraire" du mode de calcul de la taxe. Le montant de 400 fr. par pièce, qui correspondrait à une occupation de deux personnes par pièce pendant 60 nuitées en moyenne, aurait été fixé de manière arbitraire sans que l'on comprenne comment un tel montant peut permettre de financer l'infrastructure touristique de la région. Le chiffre de 60 nuitées ne reposerait sur aucun critère objectif. Il convient d'abord de relever que l'autorité intimée n'a pas appliqué arbitrairement la disposition topique – soit l'annexe au tarif – qui fixe le montant de la taxe annuelle à 400 fr. par pièces. Ce montant correspond lui-même à une occupation moyenne de 60 nuitées par deux personnes ainsi que cela résulte du préavis à destination des conseils communaux. Certes,

ce chiffre ne paraît pas reposer sur une statistique d'occupation moyenne des résidences secondaires sur la Riviera. Il n'en demeure pas moins a priori admissible dès lors qu'il correspond à quelques semaines de vacances et week-ends par année, ce qui ne paraît pas excessif. Pour le surplus, le produit de la taxe litigieuse est affecté au financement des infrastructures touristiques conformément à l'art. 4 LICom et à l'art. 4 al. 2 RITS dès lors que les critiques du recourant sur ce point sont dénuées de fondement. Ce grief doit également être rejeté.

E. 8

Le recourant invoque encore une violation du principe de généralité de l'imposition. Par rapport au précédent mode de calcul, le montant de la taxe annuelle à laquelle il est assujéti a passé de 222 fr. à 1'600 fr. soit une augmentation de 721%. Le recourant ne profiterait en outre pas pleinement des prestations touristiques compte tenu de la situation de son immeuble. Certes, compte tenu des caractéristiques de son immeuble qui compte un grand nombre de pièces pour une faible valeur fiscale, le recourant a été très largement défavorisé par le changement de réglementation. De jurisprudence constante (cf. par exemple arrêt TF 2C_437/2017 du 5 février 2018 consid. 4 et les réf. citées), les différences entre des situations comparables dues à un changement de législation ne sont pas en tant que telles contraires à l'égalité de traitement. En outre, le recourant se prévaut en vain du fait qu'il ne bénéficie pas des infrastructures touristiques vu la situation de sa résidence secondaire. Du point de vue de la taxe litigieuse, il est en effet pertinent de considérer que, dès lors que sa résidence secondaire se situe sur le territoire communal, le recourant est susceptible de solliciter l'utilisation des infrastructures et installations financées par la taxe litigieuse.

E. 9

Mal fondé, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Un émolument sera perçu auprès du recourant, qui succombe (art. 49 LPA-VD). L'autorité intimée et l'autorité concernée ayant procédé toutes deux par l'intermédiaire d'un avocat, elles ont droit chacune à une indemnité à titre de dépens qui sera mise à la charge du recourant (art. 55 LPA-VD).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.