

# LOI sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI)

642.21

du 18 novembre 1935

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

*décète*

## Chapitre I Objets de l'estimation

### Art. 1

<sup>1</sup> Il est établi une estimation dite «estimation fiscale» en vue de déterminer la valeur d'imposition:

- a. des immeubles (biens-fonds, droits distincts et permanents, mines);
- b. des installations techniques et industrielles qui comportent des réseaux de transmission, de distribution à des tiers, de circulation ou de transport (réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, de chemin de fer, etc.).

<sup>2</sup> Cette estimation représente l'estimation officielle au sens de l'article 19 de la Constitution <sup>[A]</sup>.

---

<sup>[A]</sup> Constitution du Canton de Vaud du 14.04.2003 (BLV 101.01)

## Chapitre II Bases de l'estimation

### Art. 2 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> L'estimation fiscale est faite par biens-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale.

<sup>2</sup> Toutefois, la valeur fiscale ne pourra être supérieure à la valeur vénale.

<sup>3</sup> La valeur de rendement d'un immeuble correspond au rendement brut ou net capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques.

<sup>4</sup> La valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci.

<sup>5</sup> L'estimation fiscale des immeubles agricoles correspond à la valeur de rendement.

---

<sup>3</sup> Modifié par la Loi du 04.07.2000 entrée en vigueur le 01.01.2001

## Art. 3

- <sup>1</sup> L'estimation fiscale comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires.
- <sup>2</sup> Les accessoires, sur terrain d'autrui, des installations techniques et industrielles prévues à l'article premier, sous lettre b), ne sont cependant pas pris en considération pour le calcul de l'impôt foncier communal sans défalcation <sup>[B]</sup>.
- <sup>3</sup> Il est tenu compte, dans l'estimation, des servitudes actives et passives et des charges foncières <sup>[C]</sup>.
- <sup>4</sup> Les droits d'habitation et d'usufruit <sup>[D]</sup> n'exercent aucune influence sur l'évaluation d'un immeuble.

---

<sup>[B]</sup> Loi du 05.12.1956 sur les impôts communaux (BLV 650.11)

<sup>[C]</sup> Voir art. 730 ss du Code civil suisse du 10.12.1907 (RS 210)

<sup>[D]</sup> Voir art. 745 ss du Code civil suisse du 10.12.1907 (RS 210)

## Art. 4

- <sup>1</sup> Les méthodes d'estimation et taux de capitalisation à prévoir pour les différents objets mentionnés à l'article premier sont fixés par le règlement <sup>[E]</sup> prévu à l'article 26 ci-après.

---

<sup>[E]</sup> Règlement du 22.12.1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (BLV 642.21.1)

## Chapitre III      Organes

### Art. 5            7,8

- <sup>1</sup> La compétence pour procéder aux estimations fiscales, leur mise à jour et leur révision, est attribuée à la commission de district du lieu de situation de l'immeuble, sous réserve des compétences du conservateur du Registre foncier (ci-après : le conservateur) définies à l'alinéa 2 ci-après.
- <sup>2</sup> Le conservateur est compétent :
- a.    pour les immeubles non agricoles, lorsque la valeur vénale est connue ;
  - b.    pour les immeubles agricoles, lorsque la valeur de rendement est établie.
- <sup>3</sup> La commission de district est constituée de 3 membres. Elle se compose d'un président, d'un collaborateur du Registre foncier et d'un représentant de la commune du lieu de situation de l'immeuble. Le président peut être remplacé par un président suppléant.
- <sup>4</sup> Le Conseil d'Etat nomme le président, le ou les présidents suppléants et le collaborateur du Registre foncier. La municipalité intéressée nomme le troisième membre.
- <sup>5</sup> Le Conseil d'Etat peut déléguer la tâche d'estimation fiscale, dévolue au conservateur, au conservateur adjoint ou à un substitut du Registre foncier.
- <sup>6</sup> Le Registre foncier assure le secrétariat de la commission de district.

---

<sup>7</sup> Modifié par la Loi du 17.12.2008 entrée en vigueur le 01.01.2009

<sup>8</sup> Modifié par la Loi du 08.12.2015 entrée en vigueur le 01.01.2016

**Art. 6** 7,8

<sup>1</sup> Une commission des installations techniques, désignée par le Conseil d'Etat, est chargée de l'estimation des installations prévues à l'article premier, lettre b), de l'estimation des grandes exploitations industrielles ainsi que des fabriques et usines importantes. Elle comprend un président, deux membres et un suppléant. Un des membres est le directeur du Registre foncier qui en assure le secrétariat.

**Art. 7** 7

<sup>1</sup> Le département en charge du Registre foncier (ci-après : le département) <sup>[F]</sup> veille à la coordination des estimations dans tout le canton.

---

*<sup>[F]</sup> Actuellement Département des finances et des relations extérieures*

**Art. 8** ... <sup>7</sup>

**Art. 9** ... <sup>1,2</sup>

**Art. 10** 2,4,7

<sup>1</sup> Les membres des commissions de district et de la commission des installations techniques sont nommés pour une période de cinq ans.

## **Chapitre IV**      **Notification**

**Art. 11** ... <sup>3,7</sup>

## **Chapitre V**      **Réclamation** <sup>6</sup>

**Art. 12** 3,6,7

<sup>1</sup> Le propriétaire peut former une réclamation contre la décision du conservateur, de la commission de district ou de la commission des installations techniques.

<sup>2</sup> La commission de district est compétente pour examiner les réclamations contre ses propres décisions et celles du conservateur.

**Art. 13** 3,6

<sup>1</sup> La commission convoque le propriétaire si elle le juge nécessaire ou s'il le demande.

---

<sup>7</sup> Modifié par la Loi du 17.12.2008 entrée en vigueur le 01.01.2009

<sup>8</sup> Modifié par la Loi du 08.12.2015 entrée en vigueur le 01.01.2016

<sup>1</sup> Modifié par la Loi du 26.09.1989 entrée en vigueur le 01.01.1990

<sup>2</sup> Modifié par la Loi du 18.12.1989 entrée en vigueur le 01.07.1991

<sup>4</sup> Modifié par la Loi du 21.03.2006 entrée en vigueur le 01.07.2006

<sup>3</sup> Modifié par la Loi du 04.07.2000 entrée en vigueur le 01.01.2001

<sup>6</sup> Modifié par la Loi du 28.10.2008 entrée en vigueur le 01.01.2009

**Art. 14** 2

**Art. 15** 2, 3, 5, 6

<sup>1</sup> Le recours au Tribunal cantonal contre les décisions sur réclamation rendues par la commission s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative <sup>[G]</sup>.

<sup>2</sup> ...

---

*[G] Loi du 28.10.2008 sur la procédure administrative (BLV 173.36)*

**Art. 16** 2

**Art. 17** 2

**Art. 18** 2

## **Chapitre VI Inscription**

**Art. 19** 3

<sup>1</sup> Une fois la décision entrée en force, le conservateur du registre foncier procède à l'inscription définitive des estimations.

<sup>2</sup> Il procède de même à l'occasion de la mise à jour et de la revision des estimations.

## **Chapitre VII Mise à jour**

**Art. 20** 7, 9

<sup>1</sup> Le conservateur ou la commission de district procède périodiquement à la mise à jour des estimations. Cette opération a pour but de revoir l'estimation des immeubles lorsqu'il est constaté notamment par demande motivée des propriétaires, par mutations, réunion ou division de biens-fonds, construction ou démolition de bâtiments, constitution ou radiation de servitudes, ou par d'autres opérations que la valeur fiscale de ces immeubles a notablement augmenté ou diminué.

<sup>2</sup> Les autorités du canton et des communes communiquent d'office ou sur demande les informations utiles pour l'application de l'alinéa 1.

---

<sup>2</sup> Modifié par la Loi du 18.12.1989 entrée en vigueur le 01.07.1991

<sup>3</sup> Modifié par la Loi du 04.07.2000 entrée en vigueur le 01.01.2001

<sup>5</sup> Modifié par le Décret du 12.06.2007 entré en vigueur le 01.01.2008

<sup>6</sup> Modifié par la Loi du 28.10.2008 entrée en vigueur le 01.01.2009

<sup>7</sup> Modifié par la Loi du 17.12.2008 entrée en vigueur le 01.01.2009

<sup>9</sup> Modifié par la Loi du 13.12.2017 entrée en vigueur le 01.01.2018

**Art. 21** 2, 3, 6, 7

<sup>1</sup> Les estimations faites par le conservateur ou la commission de district pour la mise à jour sont communiquées par écrit aux intéressés.

<sup>2</sup> Les articles 12, 13 et 15 sont applicables.

## **Chapitre VIII Révision**

**Art. 22**

<sup>1</sup> La révision des estimations peut être ordonnée pour l'ensemble des immeubles du canton, pour certaines catégories de biens-fonds, pour tous les immeubles d'un territoire communal ou d'une partie notable de ce territoire, s'il est démontré que leur valeur fiscale s'écarte notablement de l'estimation portée au registre.

<sup>2</sup> Cette révision est ordonnée par le Conseil d'Etat, après enquête administrative, notamment à l'occasion de nouvelles mensurations cadastrales, ou, dans le cadre d'une commune, à la requête de la municipalité dûment autorisée par le conseil communal ou général.

<sup>3</sup> Les articles 11 à 19 sont applicables.

**Art. 23** 7

<sup>1</sup> Tout propriétaire peut demander la révision de l'estimation de son immeuble, s'il rend vraisemblable que la valeur fiscale de celui-ci s'écarte de l'estimation portée au registre.

<sup>2</sup> Le département a le même droit.

<sup>3</sup> Sauf demande spéciale et motivée, cette révision se fait en même temps que la mise à jour périodique prévue à l'article 20.

<sup>4</sup> Les frais de révisions opérées à la requête du propriétaire, en dehors des opérations périodiques de mise à jour, sont supportés par le requérant.

**Art. 24** 2, 3

<sup>1</sup> Les estimations résultant de la révision prévue à l'article 23 sont communiquées par écrit aux propriétaires intéressés.

<sup>2</sup> La procédure de réclamation et de recours est régie par les articles 12, 13 et 15 ci-dessus.

## **Chapitre IX Frais**

**Art. 25**

<sup>1</sup> Les frais résultant des opérations prévues par la présente loi sont supportés:

---

<sup>2</sup> Modifié par la Loi du 18.12.1989 entrée en vigueur le 01.07.1991

<sup>3</sup> Modifié par la Loi du 04.07.2000 entrée en vigueur le 01.01.2001

<sup>6</sup> Modifié par la Loi du 28.10.2008 entrée en vigueur le 01.01.2009

<sup>7</sup> Modifié par la Loi du 17.12.2008 entrée en vigueur le 01.01.2009

- 2/3 par l'Etat,
- 1/3 par la commune intéressée.

<sup>2</sup> Les frais provoqués par une demande injustifiée ou abusive de revision peuvent être mis en tout ou en partie à la charge du propriétaire qui l'a formulée.

## **Chapitre X      Règlement**

### **Art. 26**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat fixe, par un règlement <sup>[E]</sup>, les détails d'exécution et d'application de la présente loi, ainsi que les règles concernant l'activité des divers organes qui concourent à l'estimation fiscale des immeubles.

---

*<sup>[E]</sup> Règlement du 22.12.1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (BLV 642.21.1)*

## **Chapitre XI      Dispositions finales**

### **Art. 27**

<sup>1</sup> La loi du 27 novembre 1911 sur la perception du droit de mutation <sup>[H]</sup> sera révisée pour être mise en harmonie avec la présente loi.

---

*<sup>[H]</sup> Loi du 27.02.1963 concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (BLV 648.11)*

### **Art. 28**

<sup>1</sup> Sont abrogées la loi du 21 février 1918 sur l'estimation officielle des immeubles (taxes vénales) ainsi que toutes dispositions contraires à la présente loi.

### **Art. 29**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est chargé de la publication et de l'exécution de la présente loi qui entrera en vigueur le 1er janvier 1937.