**Entrée en vigueur dès le 25.01.1991 (Actuelle)**

**Document généré le : 12.11.2021**

# RÈGLEMENT 642.21.1
# sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI)

**du 22 décembre 1936**

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu le préavis du Département des finances

vu les articles 4 et 26 de la loi sur l'estimation fiscale des immeubles [A]

*arrête*

[A] *Loi du 18.11.1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (BLV 642.21)*

## Chapitre I Dispositions générales

### Art. 1

[1] L'estimation fiscale est faite par bien-fonds. On entend par bien-fonds toute surface de terrain ayant des limites déterminées de façon suffisante (Ord. féd. sur le R.F., art. 1) [B] .

[B] *Ordonnance fédérale du 22.09.2011 sur le registre foncier (RS 211.432.1)*

### Art. 2

[1] Sont compris dans l'estimation: le sol, les bâtiments ou constructions, les plantes, ainsi que tous accessoires du bien-fonds.

[2] Les constructions (avec leurs accessoires) élevées par un tiers sur le domaine public ou sur le sol appartenant à l'Etat, aux communes, aux compagnies de chemin de fer, ainsi que sur des propriétés exonérées de l'impôt, font l'objet d'une estimation distincte au nom de ce tiers.

### Art. 3 [1]

[1] Les immeubles d'utilité publique (patrimoine administratif) appartenant à la Confédération, à l'Etat de Vaud, aux communes vaudoises et aux associations de communes vaudoises, de même que le domaine public et les voies ferrées privées ne font l'objet d'aucune estimation.

### Art. 4 [1]

[1] Au sens du présent règlement, sont considérés comme accessoires des immeubles:

1 Modifié par le règlement du 25.01.1991 entré en vigueur le 25.01.1991

[2] les installations, agencements, machines et objets affectés économiquement d'une manière durable au service de l'immeuble par son propriétaire, qu'ils soient ou non fixés ou scellés à demeure.

## Chapitre II Valeur de rendement et valeur vénale

### Art. 5

[1] La valeur de rendement d'un immeuble correspond au rendement net ou brut capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques. (Loi art. 2, al. 3) [A] .

[2] Dans le calcul du rendement, les jouissances réservées au propriétaire pour ses besoins personnels sont estimées d'après l'usage ordinaire. Les intérêts des dettes et les impôts ne peuvent pas être déduits.

---

*[A] Loi du 18.11.1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (BLV 642.21)*

### Art. 6 [1]

[1] La valeur de rendement des immeubles est calculée, dans la règle, d'après le rendement normal de l'année précédente.

### Art. 7 [1]

[1] La capitalisation du rendement s'opère sur la base du 5 à 6 % du rendement net ou, dans la règle, du 6 à 9 % du rendement brut selon le genre d'immeuble.

[2] La justification du taux utilisé doit toujours pouvoir être faite de façon à conserver l'égalité de traitement d'imposition entre tous les immeubles.

### Art. 8 [1]

[1] La valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, en tenant compte de l'offre et de la demande. Cette valeur marchande est établie en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble. (Loi art. 2, al. 4) [A] .

[2] A défaut d'indications (prix d'achat, éléments de comparaison, etc.), la valeur vénale est obtenue en capitalisant le rendement brut à un taux qui varie selon le genre d'immeuble, la nécessité d'amortissement, les risques de placement sur ces immeubles.

[3] Si l'immeuble à taxer est susceptible d'avoir une destination ultérieure plus profitable que celle qu'il a présentement on ne tiendra compte de cette possibilité dans la fixation de la valeur vénale qu'en tant qu'une augmentation de prix se produit actuellement déjà, de ce fait, dans les transactions.

---

*[A] Loi du 18.11.1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (BLV 642.21)*

---

1 Modifié par le règlement du 25.01.1991 entré en vigueur le 25.01.1991

### Art. 9

[1] Les ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence des conditions particulières (vente entre parents, vente juridique dont l'acquéreur a qualité de créancier, expropriation, achats extraordinaires dans des buts de spéculation, etc.) ne sont dans la règle, pas prises en considération.

### Art. 10

[1] Pour les forêts particulières, la valeur fiscale sera obtenue en capitalisant le rendement à 3,5 %.

## Chapitre III Méthodes d'estimation

## Section I Immeubles agricoles

### Art. 11

[1] On entend par immeubles agricoles, les terres et les bâtiments utilisés avant tout pour l'exploitation rurale.

### Art. 12

[1] Il est procédé à l'estimation des biens-fonds agricoles sur la base d'évaluation des domaines entiers, bâtiments y compris. La valeur de tous les biens-fonds formant une exploitation agricole doit correspondre à la valeur que revêt cette exploitation comme unité économique.

### Art. 13

[1] Dans la règle, la valeur de rendement d'un domaine entier est obtenue en capitalisant le fermage net et normal. Le fermage brut moins les frais, usuels et moyens, d'entretien des bâtiments donne le fermage net. Si le fermage brut n'est pas connu, il est supputé.

[2] A titre de comparaison, la valeur de rendement d'un domaine pourra être calculée d'après le nombre de têtes de gros bétail qui peut être nourri toute l'année sans recourir aux fourrages récoltés hors de l'exploitation ou achetés en quantités anormales.

[3] Subsidiairement et quand les méthodes d'estimation d'après le fermage ou le nombre de têtes de bétail ne peuvent être appliquées, la valeur de rendement des domaines pourra être évaluée en utilisant les données statistiques sur la rentabilité de l'agriculture.

### Art. 14

[1] Lorsqu'un domaine possède plus de bâtiments utilisables que pour ses propres besoins, un supplément de valeur est affecté au fermage capitalisé, pour autant que cet excédent de bâtiments n'a pas été pris en considération dans le montant du fermage net.

[2] Inversement, lorsque les bâtiments sont insuffisants pour l'exploitation normale du domaine, ou qu'une reconstruction s'impose à brève échéance par suite du mauvais état de la construction, il est procédé à une déduction de la valeur de rendement du domaine, sauf s'il en a déjà été tenu compte dans le montant du fermage net utilisé pour la capitalisation.

### Art. 15

[1] La valeur vénale des immeubles agricoles est déterminée conformément aux articles 8 et 9 ci-dessus, en tenant compte notamment de l'état des bâtiments, du morcellement, de la configuration, de la nature des terres, des dévestitures, de l'éloignement des centres de consommation et des cultures.

### Art. 16

[1] Dans la pratique, les commissions de district établiront pour chaque contrée ou partie de territoire d'une commune, des estimations fiscales à l'unité de surface (hectare, pose, perche), en se basant sur la valeur de rendement et la valeur vénale des domaines entiers, morcelés ou pas. En déduisant de la valeur fiscale d'un domaine entier la valeur fiscale des constructions, il restera la valeur fiscale des terres. Les taxes fiscales des terres ainsi obtenues sont ensuite appliquées aux différents biens-fonds non bâtis, en tenant compte notamment de leur superficie, fertilité, dévestiture, situation et culture.

## Section II Vignes

### Art. 17

[1] La valeur de rendement des immeubles en nature de vignes et uniquement utilisables comme tels et pour lesquels un fermage ne peut être fixé, sera estimée en capitalisant le rendement net et moyen d'une période d'au moins dix ans. Le rendement net s'obtient en déduisant du rendement brut les frais d'exploitation.

[2] Les vignes faisant partie d'une exploitation agricole susceptibles d'être transformées en terrains de labour ou en prairies seront estimées dans la règle sur les mêmes bases que les immeubles agricoles.

## Section III Forêts

### Art. 18

[1] Par forêt, on entend tout fonds traité comme tel.

### Art. 19

[1] La valeur de rendement des forêts communales est calculée en capitalisant le rendement net extrait des comptes, rapporté au montant d'une exploitation normale, à l'exclusion des recettes et dépenses extraordinaires.

### Art. 20

[1] La valeur des forêts particulières est obtenue par comparaison avec des forêts publiques normales situées dans une même région en tenant compte des conditions de dévestiture, de végétation, de la nature du peuplement, soit des essences dont elles se composent et du mode de traitement.

## Section IV Immeubles urbains

### Sous-section I Immeubles locatifs

#### Art. 21 [1]

[1] La valeur de rendement d'un immeuble locatif s'obtient en capitalisant le revenu brut normal à un taux variant suivant le genre de construction, la situation et l'état de l'immeuble.

[2] Pour le revenu brut, la justification du taux employé sera établie en partant du taux de 5 % prévu à l'article 7 ci-dessus, auquel seront ajoutés en pour-cent les frais généraux et les frais d'entretien, ce revenu variant dans la règle du 6 à 9 %.

[3] Lorsqu'une partie de l'immeuble est occupée par le propriétaire, se trouve vacante, ou si le montant du loyer n'est pas connu, la commission l'évalue.

[4] La valeur vénale des immeubles locatifs est établie conformément aux articles 8 et 9 ci-dessus.

### Sous-section II Villas

#### Art. 22

[1] La valeur de rendement d'une villa est obtenue en capitalisant le revenu normal au taux fixé conformément aux prescriptions de l'article 21 ci-dessus.

[2] En pratique, le taux appliqué sera inférieur à celui des immeubles locatifs.

[3] Si la villa est habitée par le propriétaire, la commission estimera le loyer.

[4] Si du terrain peut être détaché de la villa pour recevoir une autre utilisation, il y aura lieu de faire deux estimations, une pour la villa proprement dite avec le terrain qui lui est nécessaire et une autre pour le solde du terrain.

[5] La valeur vénale d'une villa est établie conformément aux articles 8 et 9 ci-dessus.

### Sous-section III Terrains à bâtir

#### Art. 23 [1]

[1] Pour le calcul de la valeur vénale, il sera tenu compte des prix moyens pratiqués dans la région pour un terrain comparable.

[2] La valeur de rendement sera obtenue en capitalisant le revenu net à un taux de 5 à 6 %.

---

[1] Modifié par le règlement du 25.01.1991 entré en vigueur le 25.01.1991

## Section V Propriétés d'agrément

### Art. 24

[1] La valeur de rendement des propriétés d'agrément ou de luxe comprendra non seulement la valeur de rendement agricole, mais aussi le loyer de la maison de maître et celui du parc attenant.

[2] Les taux de capitalisation seront ceux des terrains agricoles d'une part et des villas d'autre part.

[3] Pour le calcul de la valeur vénale, il sera tenu compte de la possibilité d'utiliser l'immeuble d'une manière plus profitable (Règl. art. 8, al. 3) [C] .

---

*[C] Règlement du 22.12.1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (BLV 642.21.1)*

## Section VI Sources

### Art. 25

[1] Le droit à une source jaillissant sur fonds d'autrui, non constaté par une inscription au registre foncier [D] , est calculé comme élément de plus-value de la valeur du sol.

[2] Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source [E] en faveur d'un autre immeuble, la valeur de la source est attribuée comme élément de plus-value au fonds dominant.

[3] Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'une personne (physique ou juridique) avec immatriculation au registre foncier à titre de droit distinct et permanent, la valeur de l'objet de la servitude est attribué au nouvel immeuble constitué par l'immatriculation. Si la servitude de source en faveur d'une personne n'est pas immatriculée, il n'est pas tenu compte de cette servitude et il sera procédé à l'estimation du fonds comme prévu à l'alinéa 1 ci-dessus.

[4] Lorsqu'il s'agit d'eau recueillie dans un intérêt général, la valeur de rendement sera établie par la capitalisation d'une partie appropriée du bénéfice annuel réalisé par les services publics chargés de l'exploitation. Cette valeur sera répartie entre les fonds d'où l'eau jaillit et cela proportionnellement au volume d'eau attaché à chacun des fonds.

---

*[D] Loi du 09.10.2012 sur le registre foncier ( BLV 211.61)*

*[E] Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210*

## Section VII Immeubles industriels

### Art. 26

[1] Dans la règle, l'estimation des grandes exploitations industrielles ainsi que des fabriques et usines importantes est opérée par la commission spéciale prévue à l'article 6 de la loi.

### Art. 27

[1] L'estimation des hôtels, cliniques, établissements de bains, cinémas, théâtres et autres établissements a lieu par la commission de district, cas échéant avec le concours d'experts. Les machines et installations spéciales prévues à l'article 4 ci-dessus sont estimées avec l'immeuble et évaluées à leur valeur d'achat sous déduction d'une moins-value variant selon le degré d'usure ou les risques d'être rapidement démodées. En raison de la nature spéciale de ces immeubles, la commission tiendra compte, dans l'évaluation de la valeur vénale, du prix probable de liquidation de l'immeuble.

## Chapitre IV Procédure d'estimation

### Art. 28

[1] Les commissions de district procèdent aux travaux d'estimation par commune.

### Art. 29 [1]

[1] La commission arrondit les évaluations comme suit:

de Fr. 0.- à Fr. 10 000.-l'estimation est arrondie à Fr. 100.-.

et en sus de Fr. 10 000.-l'estimation est arrondie à Fr. 1 000.- .

### Art. 30

[1] La commission tient un procès-verbal sommaire de ses opérations pour chaque séance.

### Art. 31

[1] Le président fixe les séances de la commission de district. Le secrétaire fait les convocations et dresse les procès-verbaux.

[2] Les décisions de la commission de district sont prises à la majorité des membres.

### Art. 32 [1]

[1] …

[2] Les propriétaires doivent donner à la commission tous renseignements utiles pour l'estimation de leurs immeubles.

### Art. 33

[1] Le ou les experts prévus à l'article 7 de la loi et la commission de district veillent à la coordination des estimations entre immeubles de même nature qu'ils soient situés dans une même commune ou dans des communes ou districts voisins.

[2] Sitôt que la commission de district a terminé ses travaux, elle en avise le Département des finances. Celui-ci fixe ensuite la date de l'enquête publique à laquelle ces estimations sont soumises.

---

[1] Modifié par le règlement du 25.01.1991 entré en vigueur le 25.01.1991

### Art. 34

[1] Le département porte cette enquête à la connaissance du public par l'intermédiaire des communes intéressées et par publication dans la «Feuille des avis officiels du canton de Vaud».

[2] Sont déposés au greffe municipal, un état des estimations indiquant pour chaque propriétaire les taxes de ses biens-fonds, ainsi qu'une feuille d'enquête. En outre, aux jours et heures prévus par l'avis d'enquête, un membre de la commission de district désigné par le président fournit aux intéressés les renseignements complémentaires.

[3] Les propriétaires et les communes ayant des réclamations à présenter contre l'estimation de leurs immeubles doivent les formuler par écrit. Ces réclamations, motivées, datées et signées, peuvent être faites sur la feuille d'enquête ou par lettre (affranchie) adressée au président de la commission d'estimation du district.

### Art. 35

[1] Une fois les recours liquidés, le conservateur du registre foncier procède à l'inscription définitive des estimations.

## Chapitre V Mise à jour

### Art. 36

[1] La mise à jour des registres des estimations en ce qui concerne les mutations de la propriété s'opère par les soins du conservateur du registre foncier en même temps que les mutations correspondantes dans les autres registres.

### Art. 37

[1] La mise à jour des estimations s'opère trimestriellement par les soins de la commission de district. Toutefois, cette mise à jour peut avoir lieu semestriellement si les circonstances le justifient.

### Art. 38

[1] Le conservateur du registre foncier note et signale à la commission de district les modifications survenues aux propriétés ou aux inscriptions y relatives qui peuvent influencer l'estimation des biens-fonds.

## Chapitre VI Révision

### Art. 39

[1] La demande de révision prévue à l'article 23 de la loi est adressée au président de la commission de district.

[2] Elle doit mentionner les motifs à l'appui de la demande de révision et la désignation cadastrale de l'immeuble intéressé.

## Chapitre VII Dispositions finales

### Art. 40

[1] Les indemnités et vacations pour les opérations prévues par le présent règlement font l'objet d'un tarif spécial [F] .

---

[F] *Arrêté du 19.10.1977 sur les commissions (BLV 172.115.5)*

### Art. 41

[1] Le Département des finances fixera les détails d'application par voie d'instructions ou de circulaires.

### Art. 42

[1] Le présent règlement entrera en vigueur le 1er janvier 1937.