

Conseil communal
de et à
1660 Château-d'Oex

Préavis No 25/2018

Château-d'Oex, le 16 octobre 2018
*Grefe + Bourse_0134 + 9112-0_Préavis édités +
Taxe de séjour_emo*

Modification du règlement communal de la taxe de séjour et de la taxe sur les résidences secondaires

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

1. OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis a pour but de soumettre à votre conseil diverses modifications du règlement communal de la taxe de séjour et de la taxe sur les résidences secondaires. Un préavis similaire est également déposé auprès des deux autres communes du Pays-d'Enhaut.

2. HISTORIQUE

En date du 8 décembre 2007, votre conseil, ainsi que celui des deux autres communes du Pays-d'Enhaut, adoptaient le nouveau règlement de la taxe communale de séjour et de la taxe sur les résidences secondaires. Cette modification découlait de l'abandon, par le canton, de la taxe de séjour cantonale et du Fonds d'équipement touristique vaudois qui y était rattaché.

Afin de pouvoir assurer un développement touristique du Pays-d'Enhaut, il a ensuite été décidé, en collaboration avec la région, de créer un Fonds d'équipement touristique du Pays-d'Enhaut (FET), ce qui a été fait en 2009. Celui-ci est actuellement alimenté par une partie des recettes des taxes de séjour et taxes sur les résidences secondaires, à raison de 40%, le solde étant destiné à Pays-d'Enhaut Tourisme.

3. CONTEXTE

Comme vous avez pu le constater dans les comptes 2017, la situation financière des communes du Pays-d'Enhaut est précaire. L'augmentation des dépenses sociales et péréquatives ou encore l'entrée en vigueur de la RIE III cantonale laissent présager des années difficiles. Dans ce contexte, les montants nécessaires au maintien des diverses infrastructures touristiques et de loisirs ne peuvent plus être assurés uniquement par les finances communales. Il est donc impératif de pouvoir compter sur le fonds d'équipement touristique. Or, les nombreux engagements déjà consentis réduisent les montants disponibles pour de nouveaux soutiens et une augmentation de son alimentation doit être assurée.

Dans ce contexte, il est essentiel que l'ensemble de la population participe à l'effort, y compris les hôtes de passage qui bénéficient des diverses infrastructures touristiques.

Enfin, une révision du règlement sur le fonds d'équipement touristique devrait intervenir prochainement afin d'en redéfinir les buts, ce qui est essentiel en vue des défis qui s'annoncent pour l'avenir touristique du Pays-d'Enhaut.

4. MODIFICATIONS PROPOSÉES

Par ce préavis, la municipalité vous propose d'augmenter les taxes de séjour ainsi que la taxe sur les résidences secondaires et d'abandonner des ristournes prévues pour les propriétaires de résidences secondaires.

La révision du règlement est également l'occasion d'y apporter quelques modifications, découlant notamment des directives internes qui avaient été édictées précédemment.

Le projet de règlement a, en outre, été envoyé pour consultation auprès des juristes cantonaux qui l'ont validé.

I. COMPÉTENCE

Sur la base du règlement type rédigé par le canton, la municipalité vous propose l'ajout de deux articles :

Article 3 (nouveau)

La municipalité est l'autorité compétente pour exécuter le présent règlement.

Elle arrête :

- a. les dispositions d'application qui lui sont déléguées par le présent règlement ;
- b. les montants et les clés de calcul des taxes prévues par le présent règlement.

Article 4 (nouveau)

La municipalité peut déléguer tout ou partie de ses compétences à une direction ou à un service (autorité délégataire).

Font exception, les compétences réglementaires prévues à l'article 3 al. 2 ci-dessus.

Modification du règlement communal de la taxe de séjour et de la taxe sur les résidences secondaires

II. AUGMENTATION DES TAXES DE SÉJOUR

Article 9 (actuel art. 7)

Taxe de séjour par personne et par nuitée :	Teneur actuelle :	Proposition de modification :
I. Hôtels		
4 et 5 étoiles	CHF 5.00	CHF 6.50
1 à 3 étoiles	CHF 2.50	CHF 3.00
II. B&B, chambres d'hôtes, pensions	CHF 2.50	CHF 3.00
III. Hébergements de groupe	CHF 2.50	CHF 3.00
IV. Campings, caravanings	CHF 2.50	CHF 3.00
V. Caravanes ou camping-cars		
Forfait saisonnier	CHF 200.00	CHF 250.00
Forfait annuel	CHF 350.00	CHF 440.00

III. PRÉCISIONS D'APPLICATION

Article 10 (actuel art. 8)	
Teneur actuelle	Proposition de modification
al. 1 Pour les hôtes en séjour, locataires de chalets et appartements, le montant de la taxe est calculé forfaitairement comme suit : a) pour les locations de courte durée (60 jours et moins), 10 % du prix de location net (sans les charges et la commission de l'agence), mais au minimum Fr. 20.- b) pour les locations de longue durée (plus de 60 jours), 30 % d'un loyer mensuel net, mais au minimum Fr. 100.-, quelle que soit la durée du séjour	al. 1 (modification) Pour les hôtes en séjour, locataires de chalets et appartements, le montant de la taxe est calculé forfaitairement comme suit : a) pour les locations de courte durée (60 jours et moins), 10 % du prix de location net (sans les charges effectives et la commission de l'agence), mais au minimum CHF 20.00 ; b) pour les locations de longue durée (61 jours et plus), 30 % d'un loyer mensuel net, mais au minimum CHF 100.00, quelle que soit la durée du séjour
	al. 2 (nouveau) Sur demande de la commune, les justificatifs des charges mentionnées à la lettre a ci-dessus doivent pouvoir être fournis.

Modification du règlement communal de la taxe de séjour et de la taxe sur les résidences secondaires

IV. AUGMENTATION DE LA TAXE SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

La municipalité vous propose d'augmenter le pourcentage de la taxe à 0.19% ce qui représenterait une alimentation supplémentaire d'environ CHF 320'000.00 par an.

D'autre part, la municipalité a décidé d'apporter une précision quant à la date retenue pour le calcul de cette taxe. Cette disposition reprend les termes de l'art. 19 al. 4 de la loi sur les impôts communaux du 5 décembre 1956 (LCom – RSV 650.11).

Article 11 (actuel art. 9)	
Teneur actuelle	Proposition de modification
al. 1 Pour les propriétaires de chalets ou d'appartements utilisés à titre de résidence secondaire pour leur propre usage, le montant de la taxe sur les résidences secondaires est calculé sur la base d'un taux unique : - 0.15% de la valeur d'estimation fiscale de l'immeuble, quel que soit le temps effectif d'occupation par le propriétaire et ses proches, pour autant qu'il ne s'agisse pas de locataires, mais au minimum Fr. 200.00.	al. 1 (modification) Pour les propriétaires d'un bien utilisé à titre de résidence secondaire pour leur propre usage, le montant de la taxe sur les résidences secondaires est calculé sur la base d'un taux unique : - 0.19% de la valeur d'estimation fiscale de l'immeuble, quel que soit le temps effectif d'occupation par le propriétaire et ses proches, pour autant qu'il ne s'agisse pas de locataires, mais au minimum CHF 250.00.
al. 2 Pour des périodes de location à des tiers, la taxe prévue à l'article 8 ci-dessus est applicable.	al. 2 (modification) Pour des périodes de location à des tiers, la taxe prévue à l'article 10 ci-dessus est applicable.
	al. 3 (nouveau) La taxe de résidence se calcule pour toute l'année d'après l'estimation fiscale déterminante au 1^{er} janvier. Celle-ci est due pour l'année civile entière par le propriétaire ou l'usufruitier de l'immeuble au début de l'année.

V. ABANDON DE LA RISTOURNE

Cette disposition avait pour but d'inciter les propriétaires de résidences secondaires à mettre leur bien en location et ainsi éviter le phénomène des « lits froids ». Après 10 ans d'application, force est de constater que cette disposition représente un surcroît important de travail pour un très faible revenu. La municipalité vous propose donc de supprimer cet article. Ce faisant, le suivi administratif sera simplifié et l'incitation à la location à l'année maintenue.

Modification du règlement communal de la taxe de séjour et de la taxe sur les résidences secondaires

La modification de cette disposition appelle également une adaptation de l'article 17 (actuel art. 15), alinéa 2, lequel précisait la procédure liée à l'octroi du rabais. La municipalité propose donc de supprimer ce second alinéa.

Article 12 (actuel art. 10)	
Teneur actuelle	Proposition de modification
al. 1 Le propriétaire assujetti qui met en location sa résidence secondaire et perçoit une taxe de séjour conformément à l'article 8 bénéficie d'un rabais de sa propre taxe sur les résidences secondaires telle que fixée à l'article 9. Ce rabais est octroyé sous la forme d'une ristourne sur la taxe perçue.	al. 1 (suppression)
al. 2 Le rabais est de 3% par location de 3 nuitées et moins et de 5% par location de plus de 3 nuitées ; le rabais annuel total est plafonné à 25%.	al. 2 (suppression)
al. 3 Le propriétaire assujetti est tenu d'apporter la preuve du paiement de la taxe de séjour de ces locations.	al. 3 (suppression)

Article 17 (actuel art. 15)	
Teneur actuelle	Proposition de modification
al. 1 La taxe sur les résidences secondaires est perçue directement par la commune ou son organe de perception. Elle est facturée intégralement durant le deuxième ou le troisième trimestre de l'année en cours, avec délai de paiement dans les trente jours.	al. 1 (modification) La taxe sur les résidences secondaires est perçue directement par la commune ou son organe de perception. Elle est facturée intégralement pour l'année en cours, avec délai de paiement dans les trente jours.
al 2. Le rabais sur la taxe de résidence secondaire prévue à l'article 9 est une ristourne octroyée sur la base de la présentation des décomptes mensuels des taxes de séjour encaissées pour le logement concerné. Seuls les décomptes dont les montants ont été versés au moment de la demande de rabais sont pris en considération. Ces décomptes sont pris en considération une fois par année, au plus tard le 20 janvier de l'année suivante.	al. 2 (suppression)

Modification du règlement communal de la taxe de séjour et de la taxe sur les résidences secondaires

VI. EXONÉRATION

Dans le cadre de l'application du règlement, les communes avaient rédigé une directive interne qui précisait les exonérations en matière de taxe de résidence. La révision du règlement donne l'opportunité d'officialiser la pratique courante avec l'ajout d'un article dont la teneur est la suivante :

Article 12

Sont exonérés de la taxe de résidence :

1. Les personnes qui, du point de vue des impôts directs cantonaux, sont domiciliées ou en séjour à l'endroit de la perception de la taxe, au sens des articles 3 (alinéas 1 à 3) et 18 (alinéa 1) de la loi sur les impôts directs cantonaux du 4 juillet 2000 (LI – RSV 642.11) ;;
2. Les personnes réalisant les conditions prévues par l'article 14 de la loi sur les impôts communaux du 5 décembre 1956 (LCom – RSV 650.11) ;
3. Les propriétaires qui mettent leur résidence secondaire en location à l'année, sur présentation d'une preuve tangible.

5. DIVERSES ADAPTATIONS

Enfin, quelques modifications ont été apportées au règlement en vue de préciser l'application du règlement. Celles-ci sont basées sur le règlement type édité par le canton.

Article 16 (actuel art. 14)	
Teneur actuelle	Proposition de modification
al. 1 Les bordereaux de la taxe de séjour ont force exécutoire au sens de l'article 80 LP dès que les voies de recours ont été épuisées.	al. 1 (modification) Les bordereaux de la taxe de séjour ont force exécutoire au sens de l'article 80 de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 (LP – RS 281.1) dès que les voies de recours ont été épuisées ou lorsqu'elles n'ont pas été utilisées dans les délais légaux.

Article 19 (actuel art. 17)	
Teneur actuelle	Proposition de modification
al. 1 Les recours et les contestations relatifs à la taxe de séjour ou à la taxe sur les résidences secondaires doivent être portés par acte écrit et motivé, dans les 30 jours dès la notification, auprès de la commission communale de recours prévue par l'arrêté d'imposition de la commune intéressée, conformément à l'article 46 de la loi sur les impôts cantonaux.	al. 1 (modification) Les recours et les contestations à l'encontre d'une décision relative à la taxe de séjour ou à la taxe sur les résidences secondaires doivent être portés par acte écrit et motivé, dans les 30 jours dès la notification, auprès de la commission communale de recours en matière d'impôt prévue par l'arrêté d'imposition de la commune intéressée, conformément à l'article 46 de la loi sur les impôts communaux du 5 décembre 1956 (LCom – RSV 650.11).

al. 2 Les prononcés de la commission communale de recours peuvent faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif dans les 30 jours dès leur notification.	al. 2 (modification) La décision de la commission communale de recours en matière d'impôt peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public. Le recours s'exerce, par écrit dans les 30 jours dès la communication de la décision attaquée. Il est adressé à l'autorité de recours. L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours. Le recours est accompagné, le cas échéant, de la procuration du mandataire.
--	---

Enfin, l'article 20 du règlement actuel a dû être adapté afin de donner des précisions quant aux dispositions abrogatoires (art. 22) et à la mise en vigueur du nouveau règlement (art. 23).

6. CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, la municipalité de Château-d'Oex vous prie Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHATEAU-D'OEX

- vu le préavis municipal No 25/2018 du 16 octobre 2018;
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

- A) **D'adopter** le nouveau règlement communal de la taxe de séjour et de la taxe sur les résidences secondaires, selon les modifications proposées.
- B) **De fixer** l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions dès leur approbation par la Cheffe du Département des institutions et de la sécurité mais au plus tôt le 1^{er} janvier 2019.

Dans l'attente de votre décision, nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Préavis approuvé par la municipalité en séance du 16 octobre 2018.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

Eric Grandjean

Eliane Morier