

Municipalité de Leytron

Guide des taxes touristiques

Taxe de séjour et taxe d'hébergement

Administration communale
09/12/2021

Guide des taxes touristiques

Table des matières

1. Préambule	3
2. Taxe de séjour (TS) et Taxe d'hébergement (TH)	3
2.1. Base légale	3
2.2. Taxe de séjour.....	3
2.2.1. À quoi sert la taxe ?.....	3
2.2.2. Qui paie la taxe ?.....	4
2.2.3. Comment la taxe est-elle calculée et encaissée ?.....	4
2.2.4. Forfait annuel (art. 9 Règlement communal).....	5
2.3. Taxe d'hébergement	6
2.3.1. A quoi sert la taxe ?.....	6
2.3.2. Qui paie la taxe ?.....	6
2.3.3. Comment la taxe est-elle encaissée ?	6
2.3.4. Forfait annuel (art. 17 Règlement communal).....	6
2.4. Conséquences de la violation du Règlement des taxes touristiques.....	7
2.5. Procédure de réclamation.....	8
3. Affectation des taxes touristiques	9
4. Coordination des impositions	10
5. Tableau récapitulatif	12
6. Lexique	13
Domicile.....	13
Forfait annuel – logement en multipropriété.....	13
Forfait annuel – nombre de pièces	13
Forfait annuel - personnes exonérées par le paiement du forfait	13
Forfait annuel obligatoire.....	14
Hébergeur.....	14
Hébergeur d'hôtes	14
Hôte	14
Locataire à long terme	14
Location commerciale ou professionnelle.....	14

Guide des taxes touristiques

Location occasionnelle	14
Logement en résidence principale et en résidence secondaire.....	14
Mezzanine	15
Mansarde.....	15
Définition d'une pièce en référence au RegBL	16
Pièce – surface minimale en m2	16
Police des habitants – obligation d'annonce	16
RegBL - Registre fédéral des bâtiments et des logements	18
RegBL – sources de données.....	18
Résidences secondaires louées commercialement	19

1. Préambule

Afin de garantir à ses administrés, ainsi qu'aux touristes qui séjournent plus ou moins longtemps sur le territoire communal et conformément aux exigences posées par le canton en matière de législation sur le tourisme, le Conseil Communal de Leytron a décidé de mettre en place ce guide des taxes touristiques (séjour et hébergement) afin de clarifier les notions et les questions qui entourent ces taxes, leur perception, mais également leur affectation.

2. Taxe de séjour (TS) et Taxe d'hébergement (TH)

2.1. Base légale

Les bases légales fondant la perception de la taxe de séjour se trouvent dans la Loi cantonale sur le Tourisme (LTour). Cette loi date du 9 février 1996. Sa dernière modification est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015. Pour préciser les notions qui figurent dans la loi, il y a lieu de se référer également à l'Ordonnance sur la loi sur le Tourisme (OTour).

Enfin, pour concrétiser la mise en œuvre des dispositions de la LTour, la Commune de Leytron s'est dotée d'un règlement communal, homologué par le Conseil d'État le 21 janvier 2021. Le règlement s'appuie sur le règlement type proposé aux Communes par le Canton du Valais.

Toutes les dispositions légales se trouvent sur le site internet de la Commune de Leytron en ce qui concerne les dispositions communales et sur le site lex.vs.ch en ce qui concerne les dispositions cantonales.

2.2. Taxe de séjour

2.2.1. À quoi sert la taxe ?

Perçue par la Commune, la taxe de séjour sert à financer, favoriser et développer un tourisme de qualité et à agrémenter le séjour des hôtes (art. 2 Règlement communal). Le produit de la taxe sera ainsi affecté au financement de l'exploitation d'un service d'information (Office du tourisme notamment), l'animation locale (touristique) et de la création et de l'exploitation d'installations touristiques, culturelles ou sportives (art. 4 Règlement communal). À noter que le produit de la taxe ne peut être utilisé pour la promotion touristique ou le financement des tâches ordinaires de la commune.

2.2.2. Qui paie la taxe ?

Elle s'apparente à la notion d'assujettissement à l'impôt. Doivent s'acquitter de la taxe de séjour tous les hôtes de passage sur la Commune de Leytron qui passent la nuit sur le territoire communal et qui n'y sont pas domiciliés (art. 3 Règlement communal).

Les cas d'exonération prévus par la LTour sont précisés à l'art. 5 du Règlement, il s'agit :

- des personnes domiciliées sur le territoire communal de Leytron et qui s'acquittent des impôts sur leur lieu de domicile (Leytron)
- des personnes séjournant gratuitement chez un membre de la famille non assujetti au paiement de la taxe (membre de la famille jusqu'à la parentèle des grands-parents, ainsi que le conjoint)
- des enfants âgés de moins de 6 ans
- des élèves, des apprentis ainsi que des étudiants fréquentant les établissements d'enseignement reconnus et subventionnés par l'État du Valais durant la période scolaire
- des patientes et des pensionnaires des hôpitaux, homes pour personnes âgées, établissements pour handicapés ou à caractère social autorisés par l'État du Valais
- des personnes incorporées dans l'armée ou la protection civile, des pompiers ainsi que d'autres services similaires, lorsqu'ils sont en service commandé
- des personnes exerçant une activité reconnue et subventionnée par l'État du Valais dans le cadre du mouvement Jeunesse et Sport

Pour les jeunes de 6 à 16 ans, la taxe est réduite de moitié.

Les indications sont communiquées par le propriétaire qui se doit de donner des informations exactes.

2.2.3. Comment la taxe est-elle calculée et encaissée ?

La base de calcul de la taxe de séjour est généralement la nuitée. Le montant de la nuitée varie en fonction de l'hébergement. Pour l'hôtellerie, il est de CHF 3.20 par nuit et par personne. Il en va de même pour les logements privés mis à disposition.

Exemple : la famille X, deux parents, deux enfants dont un de moins de 6 ans, se rend dans un hôtel d'Ovronnaz pour 5 nuits. Outre le prix de l'hébergement, la famille X s'acquittera d'un montant de CHF 40.00 de taxe de séjour (2x le prix plein pour 5 nuits adultes, et 1x le demi-tarif pour un enfant, l'enfant de moins de 6 ans étant exonéré).

En règle générale, le montant est payé auprès de l'hébergeur. Dans le cas de chalets et appartements privés (location de privé à privé), le montant doit être réglé auprès de l'Office du tourisme pour le secteur Ovronnaz et auprès du guichet communal pour les autres secteurs.

Guide des taxes touristiques

2.2.4. Forfait annuel (art. 9 Règlement communal)

Pour les propriétaires ou locataires longue durée (dès 50 jours), qui occupent le logement eux-mêmes, la taxe est perçue sous forme d'un forfait annuel calculé sur la base du nombre de pièces du logement. Le nombre de pièces est celui qui figure au Registre des logements (RegBL).

Sur la base d'un recensement effectué par la Commune et approuvé par le service cantonal compétent, il a été déterminé que le forfait était calculé sur la base de 50 nuitées. Le forfait annuel ne concerne que le propriétaire assujéti qui occupe lui-même le logement (ainsi que les personnes couvertes par le forfait). Si ce propriétaire met son logement à disposition d'amis, sans contre-prestation (location), les occupants devront s'acquitter de la taxe à la nuitée. Les prix des forfaits sont indiqués dans le Règlement communal.

En outre, dans les zones dites « Chou » et « La Combe » selon le plan de zone communal en force, les personnes assujéties à la taxe de séjour forfaitaire bénéficient d'une réduction de 50%.

Les personnes couvertes par le forfait du propriétaire ou du locataire longue durée et donc exemptées du forfait sont :

- Les parents en ligne directe
- La fratrie directe ou demi-fratrie, les enfants biologiques ou adoptés
- Les époux et les personnes faisant ménage commun avec le propriétaire assujéti ou l'utilisateur du logement de vacances à long terme
- Les autres personnes qui séjournent en même temps et dans le même logement que le propriétaire assujéti ou l'utilisateur du logement de vacances à long terme

Exemple : les amis qui occupent le logement une semaine en février, seuls, paient leurs nuitées. Les mêmes amis, qui viennent à Noël et qui séjournent avec le propriétaire et sa famille dans le chalet sont couverts par le forfait du propriétaire.

Pour les logements de vacances exclusivement loués commercialement (sous contrat), il n'y a pas de forfait.

Guide des taxes touristiques

2.3. Taxe d'hébergement

2.3.1. A quoi sert la taxe ?

Perçue par la Commune, la taxe d'hébergement sert à financer la promotion touristique de la destination (art. 11 Règlement communal).

2.3.2. Qui paie la taxe ?

On parle ici de la notion d'assujétissement à l'impôt. Doivent s'acquitter de la taxe d'hébergement tous les logeurs, professionnels ou privés, qui hébergent, contre rémunération, des hôtes assujétis à la taxe de séjour (art. 12 Règlement communal).

Celui qui ne met pas son bien en location doit l'annoncer à l'organe de perception (Office du tourisme ou guichet communal).

Les indications sont communiquées par le propriétaire qui se doit de donner des informations exactes.

Il n'y a pas de cas d'exonération de la taxe d'hébergement, sauf en cas d'absence totale de location contre rémunération. La taxe de base est fixée à CHF 1.00 la nuitée. Elle est cependant réduite de moitié pour les enfants entre 6 et 16 ans, les exploitants de camping et les hébergeurs d'hôtes (auberges de jeunesse, colonies de vacances, camps de jeunesse, refuges...) tels que prévus à l'art. 20 LTour.

Exemple : Une auberge accueille une famille de quatre personnes, deux adultes et deux enfants entre 6 et 16 ans durant 5 nuitées, ainsi qu'un groupe de 10 élèves fréquentant un établissement d'enseignement privé durant la période scolaire pour 10 nuitées. Le montant de la taxe d'hébergement sera de CHF 15.00 pour la famille et CHF 50.00 pour les 10 élèves, soit un total de CHF 65.00.

2.3.3. Comment la taxe est-elle encaissée ?

La taxe est perçue directement par la Commune généralement sur facture mais également au guichet communal ou au guichet de l'office du tourisme.

2.3.4. Forfait annuel (art. 17 Règlement communal)

Pour les propriétaires assujétis ou utilisateurs du logement de vacances (locataires longue durée) qui, en plus de leur propre occupation, louent de manière occasionnelle le bien, un forfait annuel est prélevé en lieu et place de la taxation à la nuitée. Le forfait est facturé à tous les propriétaires, sauf à ceux qui annoncent la non mise en location. Le forfait ne s'applique pas aux logements loués exclusivement commercialement (contrat strict).

Guide des taxes touristiques

Pour la location à titre privé, la taxe est prélevée forfaitairement, sauf s'il existe un contrat commercial particulier. En cas de location professionnelle exclusive, la taxe est prélevée à la nuitée.

Le forfait est établi en fonction du nombre de pièces du logement. Le nombre de pièces est celui qui figure au Registre des logements (RegBL). La base de calcul est fixée sur le taux moyen d'occupation de 50 nuitées à CHF 1.00, multiplié par un coefficient en fonction du nombre de pièces.

Exemple 1 : M. X possède un studio (1 pièce) à Ovronnaz. Il l'occupe la majeure partie du temps et le met en location occasionnellement. Il devra s'acquitter d'un forfait annuel de CHF 75.00 (coefficient 1.5).

Exemple 2 : la famille X dispose d'un appartement de 4.5 pièces. Elle l'occupe principalement, mais à quelques occasions dans l'année, le met en location. Elle devra ainsi s'acquitter d'un forfait annuel de CHF 200.00 (coefficient 4).

2.4. Conséquences de la violation du Règlement des taxes touristiques

Le paiement des taxes touristiques est soumis à une autorégulation, en ce sens, qu'il revient aux assujettis de s'assurer des annonces utiles (art. 21 Règlement communal). Le paiement des taxes est obligatoire et la violation du Règlement communal et de la L'Tour peut déclencher une procédure débouchant sur le paiement d'une amende allant jusqu'à CHF 5'000.00 (art. 23 Règlement communal, en lien avec l'art. 44 L'Tour).

L'art. 43 L'Tour permet une taxation d'office :

1. Lorsque le débiteur d'une taxe ne communique pas les éléments nécessaires à la taxation ou ne verse pas le montant de la taxe en temps voulu, le conseil municipal procède, après sommation infructueuse, à une taxation d'office. Cette taxation équivaut à un jugement exécutoire au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et faillite.
2. Le débiteur taxé d'office supporte les frais qu'il a occasionnés.

L'art. 44 L'Tour décrit les conséquences pénales :

1. Quiconque contrevient aux dispositions de la présente loi et de son ordonnance, notamment en cherchant à se soustraire au paiement des taxes dues ou en donnant des informations fausses, incomplètes ou tardives aux organismes compétents, est réprimé par une amende n'excédant pas 5'000 francs.
2. L'autorité cantonale compétente prononce l'amende. L'appel contre les décisions de l'autorité cantonale suit les règles du Code de procédure pénale.
3. Le paiement d'une amende ne dispense pas du versement des taxes éluées.

Guide des taxes touristiques

En d'autres termes, ne pas annoncer spontanément ses nuitées (occupants ou hébergeurs) peut avoir de lourdes conséquences financières, une amende et, en sus, le rattrapage des taxes de séjour et d'hébergement. En effet, la prescription est de 5 ans dès les agissements pénaux. Lorsque l'organe compétent découvre qu'un assujetti ne s'est pas annoncé et n'a pas payé les taxes relatives, il pourra ainsi contrôler sur les 5 dernières années, procéder à une taxation d'office et demander le prononcé d'une amende en sus du paiement des arriérés de taxes.

2.5. Procédure de réclamation

En cas de contestation du montant des taxes touristiques, de leur perception etc., la procédure est régie par la loi sur la procédure et la juridiction administratives du 6 octobre 1976 (LPJA) :

Point de départ : La Commune notifie une décision (envoi de la facture)

- 1^{ère} étape : Réclamation (aussi appelée opposition)
Elle doit être adressée à l'autorité décisionnelle (la Commune) dans les 30 jours dès la notification de la décision (la facture).
Elle doit être formulée par écrit avec signature (un e-mail ne suffit pas, encore moins un téléphone). Brièvement motivée, elle explique ce qui est contesté et indique, dans la mesure du possible, les éventuels moyens de preuve.
La procédure de réclamation a un effet suspensif. Pendant la durée de la procédure, le montant réclamé n'a pas à être payé.
- 2^{ème} étape : La Commune rend une décision sur réclamation, dans un délai raisonnable.
- 3^{ème} étape : Contestation de la décision sur réclamation dans les 30 jours.
Il s'agit d'un recours au sens juridique du terme auprès du Conseil d'Etat et qui doit remplir les exigences de forme de la LPJA.
Effet suspensif automatique, mais il peut être retiré.
- 4^{ème} étape : Recours contre la décision du Conseil d'Etat auprès du Tribunal cantonal, dans les 30 jours.
- 5^{ème} étape : Recours en matière publique auprès du Tribunal fédéral.

Guide des taxes touristiques

3. Affectation des taxes touristiques

S'agissant du produit de la **taxe de séjour** à proprement parler, l'art. 22 LTour prévoit :

1. Le produit de la taxe de séjour est utilisé dans l'intérêt des assujettis.
2. Il contribue à financer notamment :
 - a) l'exploitation d'un service d'information ;
 - b) l'animation locale ;
 - c) la création et l'exploitation d'installations touristiques, culturelles ou sportives.

Plus concrètement, au niveau des infrastructures et animations, le produit des taxes de séjour permet :

- L'entretien des sentiers pédestres été et hiver et la création de nouveaux
- L'entretien des pistes de ski de fond
- La mise en place de manifestations :
 - o Fête nationale
 - o Fromage et Cime
 - o Etc.
- Les animations hebdomadaires et saisonnières :
 - o Yoga
 - o Ateliers pour enfants
 - o Mini zoo
 - o Balades en poney
 - o Randonnées accompagnées
 - o Gratuité du télésiège pour les enfants (saison été-automne)
 - o Etc.

Quant au produit de la **taxe d'hébergement**, selon la LTour, il doit être utilisé dans l'intérêt des assujettis et doit contribuer à financer la promotion du tourisme.

Les mesures suivantes ont, entre autres, été réalisées grâce à ces taxes :

- Publicité par affichage sur le domaine public
- Présence sur les réseaux sociaux
- Publicité dans les médias
- Brochures promotionnelles
- Etc.

Au surplus, l'affectation des taxes est reproduite dans le budget annexé au présent guide.

Guide des taxes touristiques

4. Coordination des impositions

La coordination pour les propriétaires qui occupent en partie leur logement et qui le mettent également en location a été prévue par le législateur. En effet, la Commune de Leytron a été confrontée à des questions concernant la double imposition entre les forfaits de taxes touristiques (TS/TH) et les taxes à la nuitée (TS), perçues en sus lorsque le logement est loué occasionnellement ou prêté par exemple.

A) Concernant la taxe de séjour

L'art. 17 de la Loi sur le tourisme (LTour) prévoit la perception d'une taxe de séjour auprès des hôtes de passage sur le territoire communal. La perception des taxes se réfère à l'art. 21 LTour

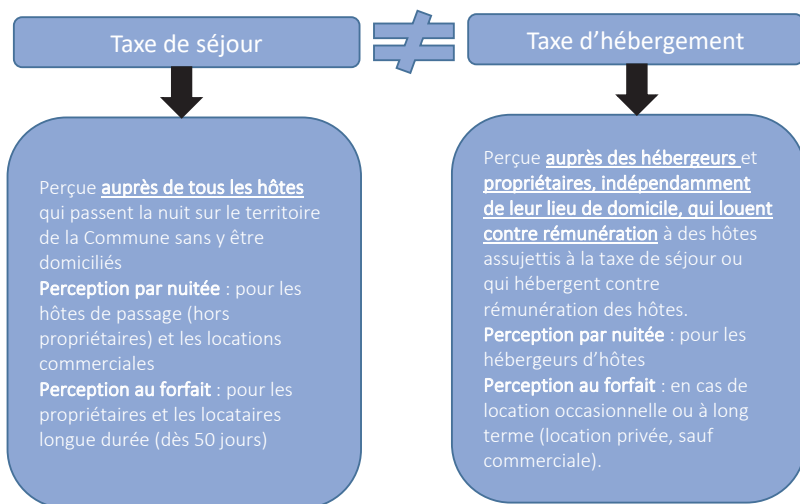
B) Concernant la taxe d'hébergement

S'agissant de la taxe d'hébergement, l'art. 23 LTour prévoit également la perception d'une taxe d'hébergement, perçue auprès des logeurs qui hébergent **contre rémunération** des hôtes assujettis au sens des articles 17 et 18 de ladite loi. La perception de cette taxe, il se réfère à l'art. 25 LTour.

Le système est ainsi prévu pour que les taxes ne se recoupent pas : la taxe de séjour vise celui qui passe la nuit sur le territoire communal, alors que la taxe d'hébergement vise celui qui met le logement à disposition.

Sur cette base, s'agissant de la question de la double imposition qui résulterait d'une perception à la nuitée chez un hôte de passage en sus d'un forfait annuel du propriétaire, la situation peut être résumée de la manière suivante : la taxe de séjour ne couvre pas le même objet que la taxe d'hébergement et réciproquement.

Guide des taxes touristiques



Exemple : le propriétaire d'un appartement de vacances à Ovronnaz, non domicilié dans la commune, s'acquittera d'un forfait annuel pour la taxe de séjour du fait qu'il séjourne occasionnellement sur le territoire communal mais ne s'acquitte pas d'impôts à cet endroit. S'il remet en location son appartement à des personnes assujetties également à la taxe de séjour, il s'acquittera également d'une taxe d'hébergement, au forfait en cas de locations occasionnelles, à la nuitée en cas de location commerciale. Cette taxe constitue une forme d'impôt sur les revenus générés par la location contre rémunération du logement.

En résumé, la taxe de séjour est l'équivalent, pour les personnes non domiciliées fiscalement sur le territoire communal de l'impôt ordinaire perçu auprès des personnes fiscalement domiciliées sur le territoire communal, alors que la taxe d'hébergement s'apparente plus à l'équivalent de l'impôt sur le revenu perçu sur le lieu de réalisation du revenu plutôt que sur le lieu domicile. Cela s'explique par l'utilisation des infrastructures ordinaires et touristiques faites par les vacanciers.

Guide des taxes touristiques

5. Tableau récapitulatif

Type de propriétaire	Taxe de séjour (TS)	Taxe d'hébergement (TH)	Responsable du paiement
Résidence secondaire de personnes domiciliées sur le territoire communal	NON	OUI , si location occasionnelle NON , si occupation exclusivement personnelle du propriétaire (et cercle d'exonération)	TS : Propriétaire, si l'occupant ne s'en acquitte pas directement à l'Office du tourisme ou au guichet communal. TH : Propriétaire
Résidence secondaire de personnes non-domiciliées sur le territoire communal	OUI (forfait obligatoire)	OUI , si location occasionnelle = au forfait obligatoire NON , si occupation exclusivement personnelle du propriétaire (et cercle d'exonération)	TS : Propriétaire, si l'occupant ne s'en acquitte pas directement à l'Office du tourisme ou au guichet communal TH : Propriétaire
Hébergeur d'hôtes Utilisation exclusive par les hôtes	OUI (nuitée)	OUI (nuitée)	TS / TH : Hébergeur
« Non propriétaire d'un bien » (hôte de passage)	OUI (nuitée)	NON	TS : L'hôte lui-même, subsidiairement le propriétaire du logement mis à disposition

Guide des taxes touristiques

6. Lexique

Domicile

Définition donnée par le Code civil. L'art. 23 prévoit :

- 1 Le domicile de toute personne est au lieu où elle réside avec l'intention de s'y établir : le séjour dans une institution de formation ou le placement dans un établissement d'éducation, un home, un hôpital ou une maison de détention ne constitue en soi pas le domicile.
- 2 Nul ne peut avoir en même temps plusieurs domiciles.

Attention, l'autorité fiscale peut avoir une interprétation différente : il ne suffit pas qu'une personne « dépose ses papiers » dans une commune pour que son domicile soit établi. Il faut que son centre de vie se situe dans ce lieu. À défaut, il peut y avoir un correctif du domicile, notamment fiscal.

Ainsi, « 4.1. selon la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'interdiction de la double imposition intercantonale (cf. art. 127 al. 3 1re phrase Cst. et art. 46 al. 2 aCst.), l'imposition du revenu et de la fortune mobilière d'une personne revient au canton où cette personne a son domicile fiscal. Par domicile fiscal, on entend en principe le domicile civil, c'est-à-dire le lieu où la personne réside avec l'intention de s'y établir durablement (cf. art. 23 al. 1 CC), ou le lieu où se situe le centre de ses intérêts. Le domicile politique ne joue, dans ce contexte, aucun rôle décisif : le dépôt des papiers et l'exercice des droits politiques ne constituent, au même titre que les autres relations de la personne assujettie à l'impôt, que des indices propres à déterminer le domicile fiscal. Le lieu où la personne assujettie a le centre de ses intérêts personnels se détermine en fonction de l'ensemble des circonstances objectives, et non en fonction des déclarations de cette personne : dans cette mesure, il n'est pas possible de choisir librement un domicile fiscal. 4.2 Si une personne séjourne alternativement à deux endroits, son domicile fiscal se trouve au lieu avec lequel elle a les relations les plus étroites » (ATF 131 I 145).

Forfait annuel – logement en multipropriété

Le forfait annuel étant fixé par objet, le montant du forfait doit donc être réparti selon la division officielle des propriétaires (en quote-part, en semaine, etc.)

Forfait annuel – nombre de pièces

Le nombre de pièces de chaque logement est défini par les services communaux, selon le registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL). Une vision locale peut être aménagée sur demande.
Les ½ pièces sont ramenées à l'unité inférieure.

Forfait annuel - personnes exonérées par le paiement du forfait

Art. 9 Règlement communal :

- a) parents en ligne directe ;
- b) fratrie directe ou demi-fratrie, enfants biologiques ou adoptés ;
- c) époux et personnes vivant dans le même ménage que celles mentionnées à l'article 6, alinéa 2 ;
- d) autres personnes séjournant en même temps et dans le même logement de vacances que les personnes mentionnées à l'article 6 alinéa 2.

Guide des taxes touristiques

Forfait annuel obligatoire

Ne concerne que les logements de vacances non loués ou loués uniquement occasionnellement, selon l'article 9 du Règlement communal.

Hébergeur

Toute personne physique ou morale qui héberge, contre rémunération, un hôte assujetti au sens de la loi.

Hébergeur d'hôtes

Il s'agit de tout hébergeur professionnel (hôtels, auberges de jeunesse, colonies de vacances, Airbnb, etc.) qui hébergent de manière occasionnelle ou permanente des personnes physiques contre rémunération.

Hôte

Toute personne physique qui passe la nuit dans la commune, sans y être domiciliée (art. 1 al. 1 lit. à OTour).

Locataire à long terme

Locataire dont la durée du contrat de location est égale ou supérieure au nombre de nuitées retenu par la commune pour la fixation du forfait annuel de la taxe de séjour pour la catégorie d'hébergement concernée. Pour la Commune de Leytron, le forfait a été établi sur une base de 50 nuitées.

Location commerciale ou professionnelle

La mise à disposition d'un bien privé sur le marché de la location par une agence de location n'est pas de la location professionnelle. Par location professionnelle ou commerciale on entend le logement qui ne dispose pas d'aménagement propre au propriétaire et dont celui-ci ne peut disposer que durant quelques semaines par année, généralement à l'exclusion des semaines pendant la haute période touristique). Un service hôtelier est offert.

La location commerciale ou professionnelle est conditionnée à l'existence d'un contrat.

Location occasionnelle

Mise en location d'un logement utilisé par son propriétaire, lorsque celui-ci ne l'occupe pas (art. 1 al. 1 lit. b OTour).

Logement en résidence principale et en résidence secondaire

On trouve la définition dans la Loi fédérale sur les résidences secondaires (Lex Weber). Est un logement :

- Art. 2
- 1 Est un logement au sens de la présente loi un ensemble de locaux qui remplit les conditions suivantes :
 - a. être propre à un usage d'habitation ;
 - b. former une unité de construction ;
 - c. disposer d'un accès soit depuis l'extérieur, soit depuis un espace commun à plusieurs logements à l'intérieur du bâtiment ;
 - d. être équipé d'une installation de cuisine ; et
 - e. ne pas constituer un bien meuble.

Guide des taxes touristiques

Est une résidence principale :

Art. 2
[...]
2 Est une résidence principale au sens de la présente loi un logement occupé par une personne au moins ayant comme commune d'établissement au sens de l'art. 3, let. b, de la loi du 23 juin 2006 sur l'harmonisation de registres, la commune dans laquelle se trouve le logement.

3 Est assimilé à une résidence principale un logement qui remplit l'une des conditions suivantes :

- a. être occupé durablement pour les besoins d'une activité lucrative ou d'une formation ;
- b. être occupé durablement par un ménage privé qui occupe durablement un autre logement situé dans le même bâtiment ;
- c. être occupé durablement par des personnes non tenues de s'annoncer au contrôle des habitants, notamment par du personnel diplomatique et des requérants d'asile ;
- d. être vacant depuis deux ans au plus, habitable et proposé pour une location durable ou mis en vente (logement inoccupé) ;
- e. être utilisé pour l'agriculture et ne pas être accessible toute l'année à des fins agricoles en raison de son altitude ;
- f. être utilisé par une entreprise pour l'hébergement de personnel pendant de courtes périodes ;
- g. être utilisé comme logement de service pour des personnes qui travaillent notamment dans des établissements hôteliers, des hôpitaux et des foyers ;
- h. être affecté temporairement et licitement à une autre utilisation que l'habitation.

Est une résidence secondaire, tout ce qui n'est pas une résidence principale :

Art. 2
[...]
4 Est une résidence secondaire au sens de la présente loi tout logement qui n'est ni une résidence principale ni un logement assimilé à une résidence principale.

Le croisement des données du RegBL avec le registre des habitants permet de déterminer les logements occupés par des personnes qui n'ont pas leur domicile fiscal sur la commune.

Mezzanine

Une mezzanine (ou entresol) est un étage intermédiaire ou un espace généralement bordé d'un garde-corps et en surplomb sur la pièce principale. La mezzanine est considérée comme une pièce d'habitation. Elle peut être mansardée.

Mansarde

Les mansardes sont considérées comme des pièces d'habitation indépendantes.

Guide des taxes touristiques

Définition d'une pièce en référence au RegBL

Le nombre de pièces comprend toutes les pièces d'habitation formant le logement telles que les séjours, les chambres à coucher, etc. Ne sont pas comptées comme des pièces d'habitation : les cuisines, les salles de bain, les douches, les toilettes, les corridors, les demi-pièces, les vérandas.

Pièce – surface minimale en m²

Aucune exigence au niveau du canton du Valais.

Au niveau fédéral :

La loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) du 4 octobre 1974 (état au 1^{er} janvier 2013) vise à :

Encourager la construction de logements (...) et à faciliter l'acquisition de la propriété d'appartements et de maisons familiales

Mais, art. 2 al. 3 LCAP

Les résidences secondaires et les logements de vacances ne tombent pas sous le coup de la loi.

Cela signifie que les ordonnances d'application de cette loi ne s'appliquent pas aux résidences secondaires et aux logements de vacances. Ainsi, malgré l'art. 2 de l'Ordonnance précitée qui prévoit une surface minimale pour déterminer qu'il s'agit d'une pièce à proprement parler, ces exigences ne s'appliquent pas si l'on doit déterminer le nombre de pièces d'un logement de vacances ou d'une résidence dite secondaire.

En Valais, il n'existe pas de base légale imposant un nombre de mètres carrés minimum pour admettre une pièce dans un logement. Cela signifie que dès que le logement présente des aménagements pouvant être utilisés comme une pièce à proprement parler (cf. RegBL), indépendamment de la surface habitable consacrée à cette pièce, elle comptera dans le calcul du nombre de pièces total du logement.

Police des habitants – obligation d'annonce

Les propriétaires, bailleurs, logeurs ou gérants d'immeuble sont tenus d'annoncer les mouvements de personnes au contrôle des habitants.

L'art. 11 de la loi fédérale sur l'harmonisation des registres des habitants et d'autres registres officiels de personnes (LHR) prévoit que :

Les cantons édictent les dispositions nécessaires afin que :

- a. toute personne physique qui déménage s'annonce au contrôle des habitants dans les 14 jours qui suivent l'événement ;
- b. toute personne tenue de s'annoncer communique, de façon conforme à la vérité, les données énumérées à l'art. 6 ainsi que, le cas échéant, les documents nécessaires.

Guide des taxes touristiques

L'art. 12 LHR permet que :

Les cantons édictent les dispositions nécessaires afin que les personnes suivantes communiquent gratuitement au contrôle des habitants qui en font la demande les renseignements relatifs aux personnes tenues de s'annoncer, si ces dernières ne s'acquittent pas de leurs obligations au sens de l'art. 11 ;

- a. les employeurs pour leurs employés ;
- b. les bailleurs et gérants d'immeuble, pour les locataires qui habitent leurs immeubles, qui y emménagent ou qui les quittent ;
- c. les logeurs, pour les personnes habitant dans leur ménage.

2 La Poste communique gratuitement aux contrôles des habitants qui en font la demande les adresses postales des personnes qui ne s'acquittent pas de leurs obligations au sens de l'art. 11.

Ces dispositions sont reprises dans la législation cantonale qui octroie ces compétences aux cantons et aux communes.

Ainsi, le Règlement communal de police de Leytron prévoit :

Article 33 Devoir d'annonce d'arrivée et Attestation de résidence

1. Toute personne qui prend domicile sur le territoire communal doit s'annoncer au Contrôle des habitants de la Commune et y déposer ses papiers (notamment attestation d'affiliation à une caisse-maladie reconnue au sens de la LaMal, etc.) dans un délai de 14 jours dès son arrivée.

2. Sur réquisition de l'Administration communale, toute personne doit produire toutes pièces pouvant se révéler nécessaires à son enregistrement, notamment l'attestation de son domicile précédent.

3. Toute personne exerçant ou non une activité sur le territoire communal et y passant régulièrement la nuit, sans cependant avoir l'intention d'y élire domicile, doit s'annoncer dans un délai de 8 jours au Contrôle des habitants de la Commune et présenter une pièce officielle attestant le maintien de son domicile dans une autre commune.

4. Les conditions de séjour et d'établissement des personnes de nationalité étrangère sont régies par les prescriptions fédérales et cantonales en la matière.

5. Toute personne ayant pris domicile sur le territoire communal et possédant une boîte aux lettres permettant la distribution du courrier postal mentionnera de façon lisible et complète notamment ses nom, prénom, numéro d'appartement, ainsi que les nom et prénom de ses sous-locataires, ou la raison sociale de son entreprise, selon l'Ordonnance du DETEC relative à l'ordonnance sur la poste.

Article 34 Changement d'adresse et Départ

1. Toute personne, qui change d'adresse tout en restant sur le territoire communal, doit le faire savoir au Contrôle des habitants de la Commune dans un délai de 14 jours dès son changement d'adresse.

2. Toute personne quittant le territoire communal doit annoncer son départ et indiquer son nouveau domicile, ainsi que sa nouvelle adresse au Contrôle des habitants de la Commune dans un délai de 8 jours.

Guide des taxes touristiques

RegBL - Registre fédéral des bâtiments et des logements

L'Office fédéral de la statistique (OFS) gère le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) en tant que système d'information de référence à des fins statistiques, de recherche ou de planification, en collaboration avec les offices des constructions ainsi que d'autres services fédéraux, cantonaux et communaux (art. 1 ORegBL).

Le RegBL contient les données de base relatives aux bâtiments et aux logements.

Les données obligatoires sont définies par l'Ordonnance sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements (ORegBL). On y trouve notamment les indications sur les dimensions du logement (surface), la structure du logement (nombre de pièces, installation de cuisine, multi-niveaux), l'affectation du logement ou encore la restriction d'utilisation du logement (au sens de la LRS).

RegBL – sources de données

Les sources de données sont prévues à l'art. 9 ORegBL :

Art. 9 :

1 Les sources sont en premier lieu les données administratives de la Confédération, des cantons et des communes utiles pour fournir les informations mentionnées à l'art. 8, al. 1 à 3.

2 Les sources suivantes, en particulier, peuvent être utilisées pour la mise à jour des informations enregistrées dans le RegBL :

- a. les dossiers d'autorisation de construire et de réception des travaux des cantons et des communes ;
- b. les données de base de la mensuration officielle ;
- c. les données de base des registres fonciers cantonaux ;
- d. les données de référence (bâtiments et logements) servant à la détermination de la valeur fiscale ;
- e. les registres administratifs des assurances immobilières cantonales ;
- f. les données collectées par la Poste, les services de télécommunication et les distributeurs d'électricité et de gaz ainsi que par les opérateurs de réseaux de chaleur ;
- g. les communications faites par des maîtres d'ouvrage, des architectes, des propriétaires et des sociétés de gestion immobilière ;
- h. les données d'autres relevés statistiques, pour autant que cette utilisation dans le RegBL soit explicitement mentionnée dans l'annexe à l'ordonnance du 30 juin 1993 sur les relevés statistiques ;
- i. les données relevées lors du contrôle cantonal et communal des installations de combustion ;
- j. les données relevées pour l'établissement des certificats énergétiques cantonaux des bâtiments (CECB).

3 Les données tirées de registres de la Confédération, des cantons et des communes doivent être mises gratuitement à la disposition de l'OFS ou d'un service en charge d'un registre reconnu pour la mise à jour du RegBL.

4 Les personnes physiques ou morales et les institutions chargées de tâches de droit public sont tenues de fournir les informations selon art. 8.



Guide des taxes touristiques

Résidences secondaires louées commercialement

Sont considérées comme résidences secondaires louées commercialement les logements mis à disposition exclusivement et sur le long terme, en vue d'une utilisation touristique lucrative, à une organisation de distribution commerciale reconnue ou à un système de réservation d'une organisation touristique. Les lits doivent être occupés au moins 120 jours par an.

Ces logements se caractérisent donc par :

1. une exploitation avec un intérêt commercial et à but lucratif ;
2. une gestion professionnelle de l'hébergement ;
3. des séjours de courte durée ;
4. un positionnement ciblant les clients de court séjour uniquement ;
5. une occupation totale d'au moins 120 jours par an
6. un contrat

Enfin, ce type de logement ne peut être utilisé au mieux que de manière très limitée par son propriétaire et les possibilités de l'équiper et de l'agencer à son gré sont réduites.