



# La taxe sur la plus-value selon l'art. 5 LAT

Maria Lezzi, directrice de l'ARE  
SSDA, 12 septembre 2014, Lucerne

Photo : Lezzi 2011



## Programme

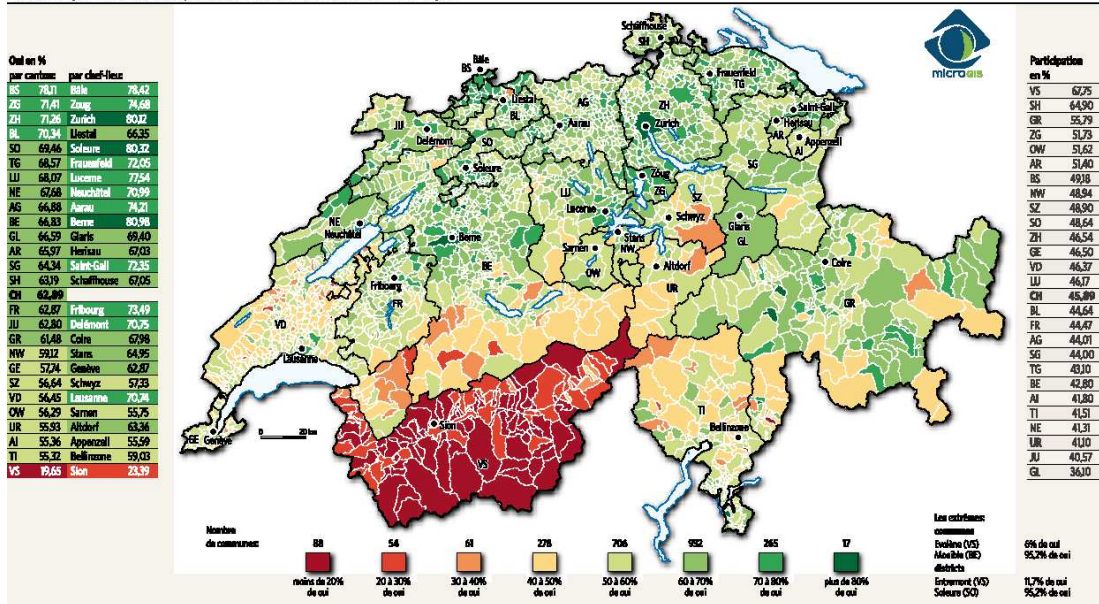
1. Introduction
2. Variantes d'application
3. Coordination de l'impôt sur les gains immobiliers
4. Rapport avec l'agriculture
5. Conclusion provisoire



# 1. Introduction

3 mars 2013 : oui à 62,9 %. Un résultat clair qui nous engage !

Le refus rageur du Valais masque les nuances entre Zurich et l'Arc Mémanique



Taxe sur la plus-value selon l'art. 5 LAT, SSDA, 12.09.2014, Lucerne  
Maria Lezzi, ARE

3



# 1. Introduction

Définition de la taxe sur la plus-value (base : art. 5 LAT)

- La plus-value est la différence entre les valeurs du terrain estimées avant et après une mesure d'aménagement du territoire
- Les taxes sur la plus-value compensent donc les avantages résultant de mesures d'aménagement
- Calcul : au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement
- Taux de la taxe : au moins 20 %
- Faits à l'origine d'une taxation : au moins les classements en zone à bâtir
  - Les cantons peuvent appliquer des taux de taxation plus élevés. Ils peuvent également prélever des taxes sur la plus-value lors de changements d'affectation et d'augmentations du degré d'utilisation.
- Exigible : lors d'une construction ou de l'aliénation de l'immeuble

Taxe sur la plus-value selon l'art. 5 LAT, SSDA, 12.09.2014, Lucerne  
Maria Lezzi, ARE

4



# 1. Introduction

## Applications actuelles dans les cantons

Depuis 1980 déjà, l'« ancienne » LAT prescrivait la taxation des plus-values résultant de mesures d'aménagement, mais seuls les cantons suivants avaient légiféré dans ce sens au 01.05.2014 :

- BS (1977) 50 % classements, changements d'affectation et augmentations du degré d'utilisation
- NE (1986) 20 % classements, attribution à une zone spéciale (p. ex. zone d'extraction de matériaux ou de décharge)
- GE (2011) 20 % classements
- TG (2012) 20 % classements, changements d'affectation (d'une zone publique en zone à bâtir)
- VD (2012) *Les communes peuvent introduire une taxe d'infrastructure qui repose sur 50 % au max. de la plus-value résultant de mesures d'aménagement.*



# 2. Variantes d'application

## Dispositions prévues (état au 15.08.2014 ; source : ASPAN)

### BE (projet mis en consultation, 20.06.2014)

- 40 % en cas de classement en zone à bâtir si construction/aliénation en moins de 5 ans ; 45 % entre 6 et 10 ans ; 50 % après 11 ans
- 40 % en cas d'attribution à une zone de matériaux ou de décharge
- 30 % en cas de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'utilisation
- Perception : commune
- Répartition : 70 % commune et 30 % canton
- Affectation : pour les produits de la taxe sur la plus-value prescrite par le droit fédéral, indemnisation de déclassements ou autres mesures en vertu de l'art. 3 LAT ; pour le reste, utilisation pour des infrastructures publiques, à des fins scientifiques, archéologiques, pour la conservation de monuments historiques, pour des biens-fonds d'importance cantonale



## 2. Variantes d'application

### Dispositions prévues (état au 15.08.2014 ; source : ASPAN)

JU (projet mis en consultation, 15.07.2013)

- 30 % en cas de classement en zone à bâtir
- 30 % en cas d'autorisation exceptionnelle hors de la zone à bâtir (sans art. 24b LAT)
- 20 % en cas de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'utilisation
- Perception : canton
- Répartition : 100 % canton, qui soutient les communes
- Affectation : indemnisation de déclassements ; mesures pour la protection des sites et du paysage



## 2. Variantes d'application

### Dispositions prévues (état au 15.08.2014 ; source : ASPAN)

TI (message du Consiglio di Stato [gouvernement] du 18.12.2012)

- 40 % en cas de classement en zone à bâtir
- 30 % en cas d'augmentation du degré d'utilisation, si le coefficient d'utilisation augmente au moins de 0,2 et les indices du volume bâti et d'utilisation du sol de 1,5
- 30 % en cas de changement d'affectation, s'il en résulte une plus-value substantielle
- Perception : canton
- Répartition : 50 % canton et 50 % communes
- Affectation : indemnisation de déclassements, financement d'autres mesures relevant de l'aménagement du territoire



## 2. Variantes d'application

Dispositions prévues (état au 15.08.2014 ; source : ASPAN)

SG (projet mis en consultation, 15.05.2012)

SH (projet mis en consultation, 06.05.2014)



## 3. Coordination de l'impôt sur les gains immobiliers

Art. 5, al. 1<sup>sexies</sup>, LAT

En cas d'impôt sur les gains immobiliers, la taxe perçue est déduite du gain en tant que partie des impenses.

Dans les bases légales cantonales en vigueur (et dans les projets en cours), la taxe sur la plus-value est perçue séparément et réglée par la législation cantonale en matière de construction et d'aménagement du territoire.

*En principe, il serait aussi possible d'adapter les lois fiscales cantonales en vue du prélèvement des plus-values résultant de mesures d'aménagement. À notre connaissance, cette possibilité n'a pas été exploitée jusqu'ici (raisons : l'impôt sur les gains immobiliers diminue avec le temps et n'est pas affecté à des fins déterminées ; de plus, il faudrait fixer le moment de l'échéance partielle, etc.).*





## 4. Rapport avec l'agriculture

La taxe sur la plus-value est surtout élevée lorsqu'un terrain passe de la zone agricole à la zone à bâtir.

- Les agriculteurs sont particulièrement touchés par la taxe sur la plus-value

*Remarque : ils bénéficient aussi largement des plus-values foncières résultant de mesures d'aménagement*

- Si l'acquisition de bâtiments agricoles de remplacement est nécessaire à des fins d'exploitation individuelle, les dépenses peuvent être déduites de la plus-value due dans un délai approprié (art. 5, al. 1<sup>quater</sup>, LAT)

*Remarque : toutes les réglementations cantonales actuelles doivent être adaptées au moins sur ce point et fixer dans la loi le délai approprié*

La taxe sur la plus-value doit principalement contribuer au financement des déclassements

- Dans l'intérêt de la protection des terres cultivables !



## 5. Conclusion provisoire

- La LAT révisée garantit la clarté !  
Elle apporte une amélioration, car elle fixe un délai maximum pour l'introduction de la réglementation cantonale relative à la taxe sur la plus-value, ainsi que des sanctions
- Question politique : introduction à la fin de la période transitoire ou tout au début ?
- Les cantons sont au travail. Séminaire de la DTAP avec le soutien de l'ASPAN le 16.09.2014



## 5. Conclusion provisoire

- La nouvelle réglementation relative à la taxe sur la plus-value représente un jalon dans le développement territorial suisse. Elle ne suffit toutefois pas à stopper le mitage et à préserver le paysage et les terres cultivables
- **Il faut des applications déterminées et nuancées dans les plans directeurs, dans les plans d'affectation et dans des projets concrets de développement urbain vers l'intérieur du milieu bâti, afin de trouver des majorités dans les cantons et dans les communes**



## Merci de votre attention

