

Taxe sur la plus-value

Situation initiale

Qu'est-ce que la taxe sur la plus-value?

C'est le secteur public qui détermine comment un terrain peut être utilisé. Et cette décision détermine parfois la valeur du bien. Par exemple, si un terrain agricole est reclassé en terrain à bâtir, sa valeur augmente, et inversement si un terrain à bâtir est déclassé en terrain agricole. Selon l'article 5 de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT, 1^{re} étape), les cantons sont tenus de compenser les avantages et les inconvénients résultant entre autres d'un reclassement. Elle prévoit la taxation de la plus-value résultant d'une mesure de planification sans intervention du propriétaire.

Les cantons disposaient d'un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la révision de la LAT, le 1^{er} mai 2014, pour mettre en place les règlements nécessaires. La Confédération prévoit un prélèvement minimum de 20 pour cent pour le reclassement. Les autres dispositions relèvent de la responsabilité des cantons. Il est possible de soumettre d'autres avantages de planification (reclassement, plans d'utilisation spéciale ou de conception, etc.) à la taxe sur la plus-value pour relever le taux d'imposition. À l'inverse, la commune est tenue d'indemniser le propriétaire en cas de déclassement (expropriation matérielle).

Analyse

Les recettes générées par la taxe sur la plus-value étant proportionnelles au prix des terrains à bâtir dans la région, cette taxe tend à apporter plus de revenus aux cantons déjà

solides financièrement. En revanche, des compensations pour déclassement ont plutôt tendance à apparaître dans les cantons structurellement faibles.

Position de l'Association

Un instrument de contrôle judiciaire et contraignant

- La taxe sur la plus-value est un instrument de contrôle. Elle doit servir à promouvoir l'innovation et ne pas se limiter à un simple prélèvement obligatoire.
- Les cantons ont tout intérêt à ne pas soumettre les propriétaires fonciers et les investisseurs à des taux d'imposition élevés.
- L'AIS s'engage à ce que les règlements juridiques cantonaux soient clairs et prévisibles et servent ainsi la sécurité juridique et urbanistique.