

Taxe sur la plus-value

Situation de départ

En quoi consiste la taxe sur la plus-value?

La valeur d'un terrain se mesure essentiellement à l'aune de ses possibilités d'exploitation. La manière dont un terrain peut être utilisé est principalement définie par les autorités publiques, et en premier lieu avec l'aménagement du territoire. La taxe sur la plus-value absorbe une partie des avantages résultant des mesures d'aménagement que les propriétaires fonciers obtiennent par le biais des mesures d'aménagement du territoire des autorités publiques. La loi sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur après révision le 1er mai 2014 exige une absorption des avantages résultant de mesures d'aménagement à raison de 20% au moins (règle minimale). La taxe doit être réglée aux autorités publiques et vient à échéance au moment où le bien-fonds est construit ou aliéné.

Les cantons peuvent aussi prélever la taxe sur d'autres avantages résultant de mesures d'aménagement (p. ex. suite à des réaffectations de zone ou déclassements de zone, à des plans d'affectation spéciale ou d'aménagement) et relever le taux d'imposition. De plus, les autorités publiques peuvent soumettre d'autres états de faits à l'obligation fiscale, dans le cadre d'accords contractuels avec les propriétaires. Si une commune procède à un déclassé de zone, elle est dans tous les cas obligée de verser une indemnité au propriétaire (expropriation matérielle). Les revenus issus de la taxe sur la plus-value peuvent notamment servir à financer ces indemnités.

Analyse

Situation dans les cantons

Conformément à la LAT, les cantons doivent appliquer la révision avant 2019 et instaurer d'ici là les bases juridiques appropriées. Cela fait déjà plusieurs années que les cantons suivants ont instauré la taxe sur la plus-value et l'appliquent: BS (depuis 1977; 50%), NE (1986; 20%), GE (2011; 20% mais seulement à partir d'une plus-value de CHF 100 000), TG (2012; 20%). Les cantons suivants ont instauré les bases juridiques pour le prélèvement de la taxe: BE, FR, GL, GR, OW, AG, BE, FR, JU, SH, SO, SG et VS. Dans le canton de Zurich, la procédure de consultation relative à la loi sur la compensation de la plus-value était en cours jusqu'en septembre 2016.

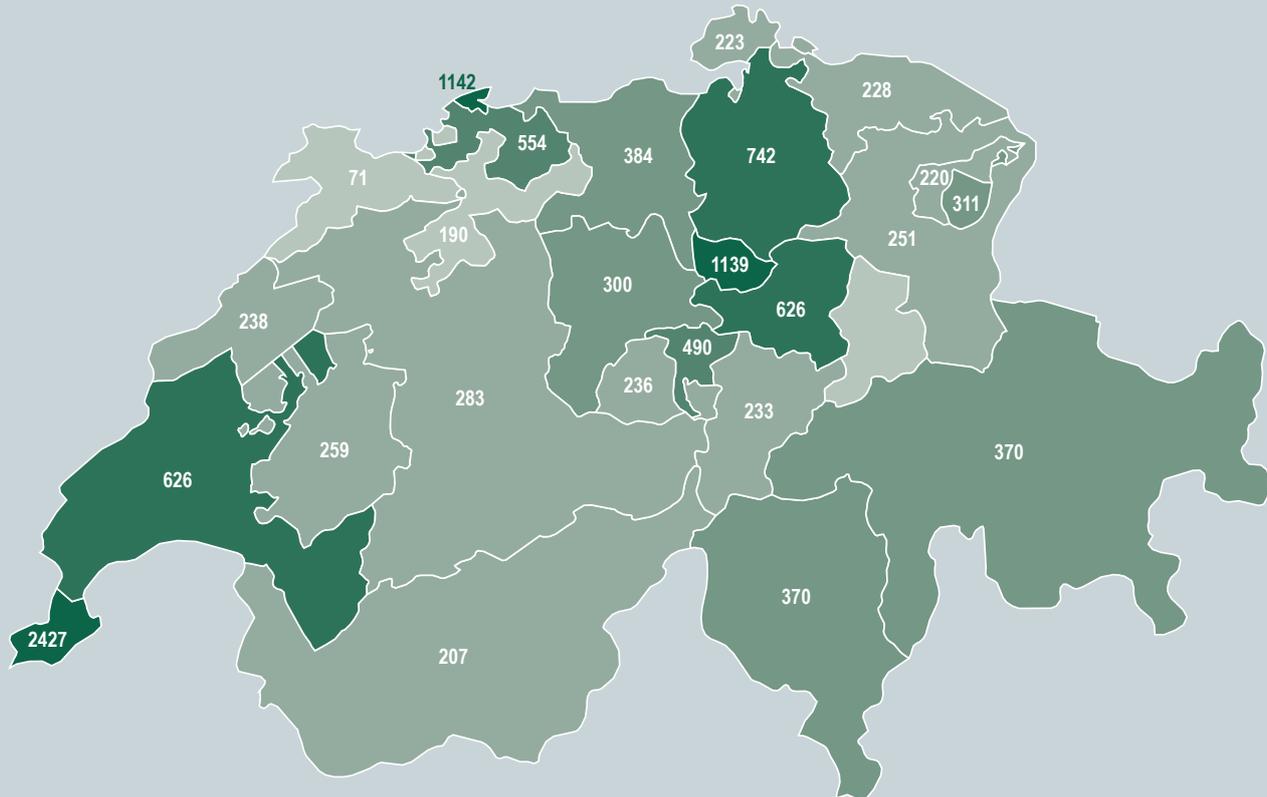
D'un point de vue politico-financier et de celui de l'aménagement du territoire, la fixation du montant des taxes sur la plus-value est délicate: d'après Wüest Partner (chiffres de 2015), le besoin de dédommagement pour les déclassements se chiffrera à environ 12,2 milliards de francs d'ici à 2030, tandis que les taxes sur la plus-value à prélever atteindront environ 26 milliards (estimation). Dans des zones où les prix des terrains à construire sont élevés, la taxe sur la plus-value génère des recettes plus élevées, ayant ainsi tendance à offrir des revenus plus élevés aux cantons bénéficiant déjà d'une solide position financière. En revanche, les indemnités liées aux déclassements concernent plutôt les cantons qui sont faibles d'un point de vue structurel.

Position de l'association

La taxe sur la plus-value, un instrument de contrôle pertinent et approprié

- La taxe sur la plus-value représente un instrument de contrôle. Il devrait être utilisé pour encourager l'innovation et ne pas être assimilé à un impôt.
- Les cantons devraient appliquer modérément le taux d'imposition pour leur territoire et ne pas accabler les propriétaires et les investisseurs de taux d'imposition élevés.
- Il convient d'examiner avec soin dans quelle mesure ce taux d'imposition permet d'orienter la planification et dans quelle mesure une taxe définie modérément peut servir d'instrument approprié pour promouvoir un site.

Plus-value lors de la création de nouvelles zones à bâtir en CHF par m²



Moyenne en Suisse CHF 398 par m²

CHF ≥ 1000

CHF 600 – 999

CHF 400 – 599

CHF 300 – 399

CHF 200 – 299

CHF 0 – 199

Source: B.S.S. / Gmünder et al. (2011): «Konzepte zur Bauzonenverkleinerung» (Concepts de réduction des zones à bâtir)

Conclusion

La taxe sur la plus-value devrait servir immédiatement aux infrastructures

- La taxe sur la plus-value sert à compenser les avantages résultant des mesures d'aménagement et est imposée aux propriétaires fonciers. Elle devrait être fixée dans un cadre raisonnable et ne devrait pas être considérée comme un impôt.
- L' AIS s'engage pour que les réglementations légales cantonales soient claires et prévisibles, œuvrant ainsi à la sécurité juridique et à celle de l'aménagement.