

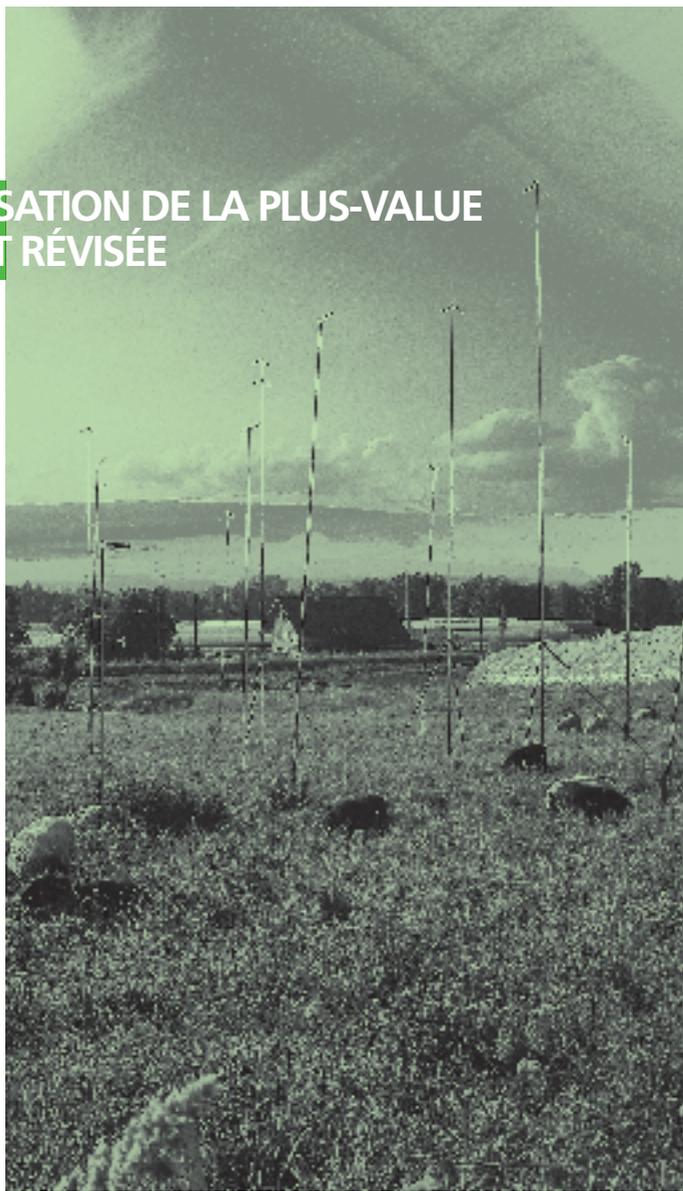
**T&**

**E**

**VLP-ASPAN**



**LA COMPENSATION DE LA PLUS-VALUE  
DANS LA LAT RÉVISÉE**



**Territoire &  
Environnement  
Juillet n° 4/13**

# La compensation de la plus-value dans la loi révisée sur l'aménagement du territoire

## La mise en œuvre de l'art. 5 al. 1<sup>bis</sup> – 1<sup>sexies</sup> LAT dans le droit cantonal

### 1. Problématique

L'un des éléments-clés de la loi révisée<sup>1</sup> du 15 juin 2012 sur l'aménagement du territoire (ci-après: LAT2012) réside dans la formulation plus précise du mandat législatif relatif à la compensation des plus- et des moins-values résultant des mesures d'aménagement. S'agissant des plus-values, la nouvelle loi impose aux cantons des exigences minimales quant à la manière de concevoir leur régime de compensation, et prévoit une sanction pour ceux qui n'auront pas adapté leur propre législation en conséquence dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la LAT révisée. Les cantons qui ne connaissent pas encore de taxe sur la plus-value ou dont les dispositions en la matière ne sont pas pleinement conformes aux exigences minimales du droit fédéral, devront donc légiférer dans ce sens. Au cours des dernières années, VLP-ASPAN a aidé différents cantons à élaborer les bases légales nécessaires à la mise en place d'un régime de compensation équitable, et elle a suivi et accompagné les délibérations relatives à la révision de la LAT. Elle continue en outre d'assister plusieurs cantons en vue de l'introduction d'une taxe sur la plus-value. La présente édition de Territoire & Environnement revient en détail sur les points essentiels des nouvelles dispositions fédérales et sur la manière dont les cantons peuvent les mettre en œuvre.

### 2. Compensation des plus- et des moins-values

En définissant les possibilités d'utilisation du sol, l'aménagement du territoire cause aux propriétaires concernés des avantages et des inconvénients. Les terrains sur lesquels est autorisée une modification du sol (construction) possèdent généralement une valeur sensiblement plus élevée que ceux réservés à une affectation préservant le sol (agriculture). Au sein même des zones à bâtir, la valeur du sol varie en fonction de son affectation spécifique<sup>2</sup>. De fait, les mesures de planification génèrent toujours des inégalités, raison pour laquelle le principe de l'égalité de traitement ne revêt, en droit de l'aménagement du territoire, qu'une importance relative<sup>3</sup>. Pour des raisons d'équité et d'égalité des charges, toutefois, le droit suisse vise à atténuer certaines conséquences financières des mesures d'aménagement, en compensant les avantages et les inconvénients qui en résultent.

### 3. La taxe sur la plus-value influence-t-elle sur le prix des terrains?

Dans la campagne relative à la révision de la LAT, la question de savoir si la taxe sur la plus-value entraînerait, ou non, une hausse notable du prix des terrains, a suscité de vifs débats. On peut, à cet égard, retenir ceci: le prix du sol résulte du jeu de l'offre et de la demande. Or, le prélèvement de la plus-value n'influe pas sur la demande, car la somme qu'un acquéreur est prêt à débours

pour l'achat d'un terrain dépend du gain qu'il pourra en retirer, et celui-ci ne dépend pas de la marge que le propriétaire foncier peut dégager de la vente dudit terrain. Au niveau de l'offre, une taxe sur la plus-value pourrait tirer les prix vers le haut si elle dissuadait les propriétaires d'avoir envie de voir leur terrains classés en zone à bâtir, avec pour conséquence une diminution de l'offre. Un tel scénario se révèle toutefois improbable. En effet, même si une partie de la plus-value résultant des classements est prélevée, le gain réalisé par les propriétaires reste considérable<sup>4</sup>, ce qui ne peut que les inciter à accepter un classement de leurs terrains en zone à bâtir<sup>5</sup>. En cas de prélèvement des plus-values résultant de l'accroissement des possibilités de bâtir ou de la réaffectation des terrains d'un type de zone à bâtir à un autre (changement d'affectation), on devra veiller à ce que la taxe ne porte que sur les plus-values d'une certaine importance, sans quoi l'on risquerait de dissuader les propriétaires concernés d'exploiter mieux leurs parcelles, comme cela serait pourtant souhaitable au titre de la densification du milieu bâti.

1 Telle qu'elle a été approuvée par le peuple le 3 mars 2013 en tant que contre-projet indirect à l'Initiative pour le paysage lancée par les organisations environnementales

2 Riva, Commentaire LAT, art. 5 N. 1 et 10.

3 Ruch, Commentaire LAT, Introduction N. 26.

4 En général, le prix du terrain agricole est d'environ 5 à 10 francs le m<sup>2</sup>, alors que celui du terrain à bâtir varie entre 300 et 1500 francs le m<sup>2</sup>. Pour une parcelle de 1000 m<sup>2</sup>, la plus-value résultant d'un classement en zone à bâtir se situerait ainsi dans une fourchette allant de 290'000 à 1,5 million de francs. Même si le propriétaire devait en céder un cinquième à titre de taxe sur la plus-value, il aurait tout intérêt à ce que son terrain soit classé.

5 Müller-Jentsch Daniel, La révision partielle de la LAT induira-t-elle une hausse du prix des terrains?, in INFORUM 1/2013.

## Sommaire

1. Problématique	2
2. Compensation des plus- et des moins-values	2
3. La taxe sur la plus-value influe-t-elle sur le prix des terrains?	2
4. Nature juridique de la taxe sur la plus-value	4
5. La législation fédérale	4
5.1 Les dispositions légales encore en vigueur	4
5.2 Les exigences minimales de la LAT révisée	5
6. Impôt sur les gains immobiliers	9
7. Solutions contractuelles	10
8. Combinaison entre taxe légale et prestations contractuelles	12
9. Sanction à l'encontre des cantons récalcitrants	13
10. Dispositions de droit cantonal	13
10.1 Dispositions légales adoptées par les cantons	13
10.2 Canton de Bâle-Ville	13
10.3 Canton de Neuchâtel	14
10.4 Canton de Genève	14
10.5 Canton de Thurgovie	14
10.6 Canton du Tessin	15
10.7 Canton de St-Gall	20
10.8 Canton de Vaud	20
11. Aspects à préciser dans le droit cantonal	20
11.1 Réglementation minimale selon le droit fédéral	20
11.2 Réglementation élargie	21

## 4. Nature juridique de la taxe sur la plus-value

La taxe sur la plus-value ne s'inscrit pas sans autre dans le système traditionnel des redevances publiques. D'une part, cette taxe n'est – à la différence d'un impôt – pas due sans condition; d'autre part, la taxe sur la plus-value ne représente pas une contrepartie pour une prestation étatique. Certes, elle se rapporte aussi – au même titre que les charges de préférence ou les contributions – à un avantage individuel particulier résultant de mesures prises par l'Etat. Elle ne sert toutefois pas à couvrir les coûts de mesures de planification concrètes, mais vise à compenser, de manière générale, les avantages résultant de telles mesures. Elle est donc indépendante des coûts, et ne relève dès lors pas du principe de couverture des coûts. Il se peut qu'un propriétaire doive payer bien davantage, à titre de compensation de la plus-value réalisée, que ce que la collectivité publique a dépensé pour mettre en œuvre la mesure de planification dont cette plus-value découle. Aussi la taxe sur la plus-value est-elle tantôt qualifiée de *taxe causale indépendante des coûts*, tantôt d'*impôt mixte* (redevance publique présentant à la fois le caractère d'un émolument et d'un impôt, en ce qu'elle apparaît certes comme une contrepartie pour une prestation étatique, mais sans être limitée, dans son montant, par le principe d'équivalence ou de couverture des coûts). D'autres auteurs encore considèrent que la taxe sur la plus-value relève d'une *nouvelle catégorie de redevances publiques*<sup>6</sup>. Le Tribunal fédéral se rallie pour l'essentiel à ces qualifications, sans accorder la préférence à l'une ou l'autre d'entre elles<sup>7</sup>.

## 5. La législation fédérale

### 5.1 Les dispositions légales encore en vigueur

La loi qui est entrée en vigueur en 1980 et continuera de s'appliquer jusqu'en 2014, prévoit déjà une compensation équitable des avantages et inconvénients majeurs résultant de mesures d'aménagement (art. 5 LAT, voir encadré). L'article en question impose aux cantons d'édicter les dispositions légales nécessaires. Au fil du temps, le Tribunal fédéral a développé, en s'appuyant sur le principe constitutionnel de la garantie de la propriété, une jurisprudence abondante et différenciée concernant l'indemnisation des inconvénients résultant de mesures de planification (expropriation matérielle). Cette jurisprudence étant présentée en détail dans l'édition 6/2010 de Territoire & Environnement<sup>8</sup>, il n'est plus nécessaire d'y revenir plus en détail ici.

Le mandat que la LAT donnait aux cantons d'introduire un régime de compensation des avantages n'était pas moins contraignant. Le libellé relativement ouvert de l'article 5 al. 1 LAT et la liberté accordée aux cantons dans la mise en œuvre de ce régime – liberté maintes fois soulignée lors des délibérations parlementaires de l'époque – ont toutefois fortement relativisé le caractère impératif de ce mandat<sup>9</sup>. Et comme la Confédération ne disposait d'aucun moyen de sanction, elle n'a pas été en mesure d'obliger les cantons récalcitrants à y répondre – ce qui constitue sans doute la principale raison pour laquelle la grande majorité des cantons sont restés, durant plus de 30 ans, inactifs en la matière.

La LAT en vigueur depuis 1980 précise déjà que le régime de compensation à établir ne doit porter que sur les avantages et inconvénients *majeurs*, et qu'il doit être équitable. Les cantons ne

## Art. 5 Compensation et indemnisation

<sup>1</sup> Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement.

<sup>2</sup> Une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation.

<sup>3</sup> Les cantons peuvent prescrire la mention au registre foncier du versement d'indemnités dues par suite de restrictions au droit de propriété.

sont donc pas tenus de compenser la moindre variation de valeur des biens-fonds, ce qui serait en effet déraisonnable eu égard à la charge administrative que cela impliquerait. Quant au critère de l'équité, il signifie que la taxe doit être proportionnée à la plus-value réalisée et qu'elle ne doit pas – en s'ajoutant à d'autres taxes – se révéler confiscatoire. Dans un arrêt issu du canton de Bâle-Ville, le Tribunal fédéral a jugé qu'un prélèvement allant jusqu'à 60 pour cent de la plus-value était compatible avec la garantie constitutionnelle de la propriété<sup>10</sup>.

## 5.2 Les exigences minimales de la LAT révisée

### 5.2.1 Historique

Comme mentionné en introduction, la version révisée de la LAT, approuvée par le peuple à une nette majorité le 3 mars 2013, précise le mandat législatif relatif à la compensation de la plus-value sous la forme d'une réglementation minimale

(art. 5 al. 1<sup>bis</sup> à 1<sup>sexies</sup> LAT<sup>2012</sup>). Le projet de loi soumis par le Conseil fédéral au Parlement ne comportait pas encore de telles précisions, mais proposait de reconduire telles quelles les dispositions existantes. Dans le cadre des délibérations par article, le Conseil des Etats a renforcé le projet du Conseil fédéral sur plusieurs points, parmi lesquels figurait l'édiction, à l'intention des cantons, d'une réglementation minimale en matière de prélèvement de la plus-value. Sur ce, la Conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (DTAP), pour qui la proposition du Conseil des Etats allait trop loin, élaborera un nouveau projet, qui remporta l'adhésion de la Chambre Haute puis, dans le cadre de l'élimination des divergences, celle du Conseil national<sup>11</sup>. A la toute fin des débats, les Chambres ont également tenu compte des intérêts des agriculteurs en permettant à ceux-ci de déduire de la plus-value résultant d'un classement en zone à bâtir, le montant utilisé dans un délai approprié pour acquérir un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel<sup>12</sup>.

6 Häfelin/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, N. 2692; Riva, Commentaire LAT, art. 5 N. 44; Waldmann/Hänni, Handkommentar RGP, art. 5 N. 20.

7 ATF 121 II 138.

8 Bühlmann Lukas, Jäger Christoph, Questions d'indemnisation en cas de reclassement, Territoire & Environnement 6/2010.

9 Riva, Commentaire LAT, art. 5 N. 23.

10 ATF 105 Ia 134.

11 BO 2010 E 889 ss; BO 2011 N 1583 ss; BO 2011 E 1175 ss; BO 2012 N 123 ss.

12 BO 2012 E 305 ss.

**Art. 5 al. 1<sup>bis</sup> à 1<sup>sexies</sup> LAT du 15 juin 2012<sup>13</sup>**

<sup>1bis</sup> Les avantages résultant de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe d'au moins 20 pour cent. La compensation est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné. Le droit cantonal conçoit le régime de compensation de façon à compenser au moins les plus-values résultant du classement durable de terrains en zone à bâtir.

<sup>1ter</sup> Le produit de la taxe est utilisé pour financer les mesures prévues à l'al. 2, ou d'autres mesures d'aménagement du territoire prévues à l'art. 3, en particulier aux al. 2, let. a, et 3, let. a<sup>bis</sup>.

<sup>1quater</sup> Lors du calcul de la taxe, le montant qui est utilisé dans un délai approprié pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel est déduit de l'avantage résultant d'un classement en zone à bâtir.

<sup>1quinquies</sup> Le droit cantonal peut prévoir une exemption de la taxe dans les cas suivants: elle serait due par une collectivité publique; son produit escompté serait insuffisant au regard du coût de son prélèvement.

<sup>1sexies</sup> En cas d'impôt sur les gains immobiliers, la taxe perçue est déduite du gain en tant que partie des impenses.

## 5.2.2 Le projet en détail

### *Prélèvement de la plus-value résultant de nouveaux classements*

Les dispositions minimales de la LAT révisée n'imposent le prélèvement de la plus-value que dans les cas où des terrains auparavant affectés à la zone de non-bâtir sont nouvellement et durablement classés en zone à bâtir. Certes, le libellé de l'article 5 al. 1 LAT vise la compensation de tous les avantages et inconvénients majeurs dus à des mesures d'aménagement du territoire. Plusieurs raisons ont cependant amené le législateur à n'exiger de prélèvement de la plus-value – dans le cadre de la réglementation fédérale minimale – que pour les nouveaux classements en zone à bâtir. D'une part, il s'agissait, compte tenu des importantes réserves de terrains à bâtir existantes, de ne pas encourager de tels classements. D'autre part, il s'agissait de promouvoir le développement de l'urbanisation vers l'intérieur. Or,

l'un des moyens d'y parvenir est d'augmenter les possibilités de bâtir (p. ex. l'indice d'utilisation du sol) au sein des zones à bâtir existantes, ou de réaffecter certains terrains d'un type de zone à bâtir à un autre. C'est donc notamment pour éviter qu'un éventuel prélèvement de la plus-value n'entrave de telles modifications du régime d'affectation et ne compromette par conséquent l'objectif de la densification du milieu bâti, que le législateur a renoncé à l'exiger dans le cadre de la réglementation fédérale minimale. La LAT ne représentant en outre qu'une loi-cadre, le législateur souhaitait faire preuve de retenue en se concentrant sur les mesures de planification les plus déterminantes et les plus sensibles, à savoir les nouveaux classements en zone à bâtir.

Les cantons restent cependant libres d'étendre le prélèvement de la plus-value à d'autres mesures d'aménagement, comme le canton de Bâle-Ville le fait d'ailleurs déjà (point 10.2), et comme celui

du Tessin entend le faire aussi (point 10.6). Afin de privilégier les changements d'affectation ou l'accroissement des possibilités de construire au sein d'une zone à bâtir existante, il est envisageable de leur appliquer un taux de taxation plus bas qu'aux nouveaux classements, comme le prévoit le projet de loi transmis par l'exécutif tessinois au législatif cantonal, ou comme le propose le projet de nouvelle loi sur l'aménagement du territoire et les constructions mis en consultation dans le canton de St-Gall (point 10.7).

### *Assujettissement des zones d'extraction de matériaux*

Dans le cadre des délibérations parlementaires, la question s'est posée de savoir si la délimitation de zones d'extraction de matériaux devait aussi être soumise au prélèvement de la plus-value. Une majorité des députés voulut l'exclure en précisant, dans le libellé de l'article 5 al. 1<sup>bis</sup> LAT<sup>2012</sup>, que la taxe sur la plus-value ne devait être au minimum prélevée, en vertu du droit fédéral, que sur les terrains *durablement* classés en zone à bâtir<sup>14</sup> – ce qui n'est en général pas le cas des zones d'extraction de matériaux, qui sont en principe remises en culture et attribuées à une zone de non-bâtir après exploitation. Dans la doctrine et la jurisprudence, les zones d'extraction sises hors de la zone à bâtir sont généralement assimilées à des zones de non-bâtir<sup>15</sup>. Selon le Tribunal fédéral, on ne peut les considérer comme zones à bâtir que si, au terme de l'exploitation, elles ne sont pas remises en culture et sont vouées à l'urbanisation<sup>16</sup>. Les cantons resteront cependant libres – ne serait-ce qu'en vertu de la souveraineté des cantons en matière de contribution que leur garantit la Constitution – d'étendre la compensation des avantages au-delà du cadre minimal prescrit par la LAT révisée et d'édicter une base légale assujettissant aussi les zones d'extraction de matériaux nouvellement délimitées à la taxe sur la plus-value<sup>17</sup>, comme le prévoit d'ailleurs déjà le canton de Neuchâtel (point 10.3)<sup>18</sup>.

### *Montant de la taxe*

Les Chambres fédérales se sont mises d'accord sur un taux de taxation minimal de 20 pour cent. Si l'on considère qu'en cas d'expropriation matérielle, une pleine indemnité est due (indemnisation à 100 pour cent), ce taux se révèle fort bas, et sans doute s'agit-il du plancher en dessous duquel on ne pourrait plus guère parler d'une compensation «équitable» des avantages résultant des mesures d'aménagement, telle que l'exige la loi<sup>19</sup> (point 5.1). Il est cependant loisible aux cantons de fixer un taux plus élevé. Comme on l'a vu, le taux maximal envisageable est de 60 pour cent. Le canton de Bâle-Ville, par exemple, l'a fixé à 50 pour cent pour l'accroissement des possibilités de bâtir et les changements d'affectation (point 10.2).

### *Echéance de la taxe*

En vertu de la LAT révisée, la taxe est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné – c'est-à-dire lorsque la plus-value est réalisée. Les cantons ne peuvent donc plus, comme c'était le cas jusqu'ici, définir librement l'échéance de la taxe, en exigeant par exemple qu'elle soit versée au moment du classement, ou quelques années après. Tel qu'il est conçu dans la nouvelle réglementation, le prélèvement de la plus-value n'est donc clairement pas une mesure pour lutter contre la thésaurisation des terrains à bâtir. La LAT révisée prévoit toutefois d'autres mesures pour favoriser la mobilisation de ces terrains. Ainsi les cantons doivent-ils fixer des délais pour leur construction et prévoir des mesures en cas

13 FF 2012 5532.

14 BO 2012 N 120.

15 Arrêt du TF 1A.115/2003 du 23.02.2004 consid. 2.5 (Köniz); Brandt/Moor, Commentaire LAT, art. 18 N. 8; Jud Barbara, Extraction de roches et de terres, Territoire & Environnement 5/2012, pp. 15 s.

16 Arrêt du TF 1A.115/2003 du 23.02.2004 consid. 2.4 et 2.5 (Köniz).

17 Riva, Commentaire LAT, art. 5 N. 24.

18 Art. 34 al. 1 en relation avec l'art. 53 al. 2 LCAT-NE.

19 Riva, Commentaire LAT, art. 5 N. 87.

d'inexécution (art. 15a LAT<sup>2012</sup>). Il appartient aux cantons de préciser à quoi correspond le moment où le bien-fonds est construit. S'agit-il de l'entrée en vigueur de l'autorisation de construire? Du début des travaux? De leur achèvement? De même le droit cantonal doit-il définir, en tenant compte de l'art. 12 al. 2 de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID), ainsi que de la législation et de la pratique cantonales, dans quels cas il y a aliénation au sens de l'article 5 al. 1<sup>bis</sup> LAT<sup>2012</sup>.

### *Déduction des coûts des bâtiments agricoles de remplacement*

Comme mentionné plus haut (point 5.2.1), les Chambres fédérales ont tenu compte des intérêts des agriculteurs en prévoyant, à l'article 5 al. 1<sup>quater</sup> LAT2012, que le montant utilisé, dans un délai approprié, pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel, soit déduit de l'avantage résultant du classement d'un terrain agricole en zone à bâtir. La taxe est donc calculée sur la base de la plus-value qui subsiste après déduction des coûts du bâtiment en question. Cette disposition ayant été introduite dans la loi par le Parlement, le message du Conseil fédéral ne comporte aucune information à ce sujet, et les Chambres ne l'ont pas précisée davantage lors de leurs délibérations<sup>20</sup>. Par «acquisition», il faut entendre la construction ou l'achat des bâtiments agricoles destinés à remplacer ceux dont la construction des terrains nouvellement classés en zone à bâtir auront entraîné la destruction ou la réaffectation – à condition toutefois que les bâtiments de remplacement en question soient conformes aux dispositions relatives aux constructions sises hors de la zone à bâtir. Les cantons feront bien de préciser, dans leur législation d'exécution, ce qu'il faut entendre par «délai approprié». Comme la LAT révisée accorde une grande importance à une utilisation rapide des terrains classés en zone à bâtir, il y a lieu de fixer un délai assez court. En effet, les agriculteurs concernés auront déjà la possibilité de réfléchir à

l'acquisition des bâtiments de remplacement nécessaires avant le classement de leurs biens-fonds. Le délai imparti pour faire valoir les coûts d'acquisition correspondants commence à courir à partir de l'entrée en force dudit classement.

### *Autres éléments à préciser dans le droit cantonal*

En plus des exigences minimales de la LAT révisée, la perception de la taxe sur la plus-value nécessitera que les cantons précisent d'autres aspects encore. Une partie de ces éléments est expressément mentionnée à l'article 5 al. 1<sup>quinquies</sup> LAT2012; les autres dépendront des spécificités du droit cantonal, en particulier en matière de procédure.

La loi révisée mentionne expressément la question de savoir, d'une part, si les biens-fonds appartenant au canton ou aux communes doivent aussi être assujettis à la taxe sur la plus-value, ou au contraire en être exemptés (let. a); d'autre part, s'il convient de renoncer au prélèvement de la taxe si son produit escompté se révèle insuffisant en regard du coût de son prélèvement (let. b). L'article 5 al. 1<sup>quinquies</sup> LAT2012 laisse les cantons libres de définir à partir de quelle plus-value la taxe sera prélevée. Tant le principe de proportionnalité que l'art. 5 al. 1 LAT, en vertu duquel le régime de compensation à établir ne doit porter que sur les avantages majeurs, contraignent cependant les cantons à fixer un tel seuil. La première version du Conseil des Etats prévoyait d'imposer aux cantons de ne soumettre à la taxe que les plus-values de plus de 30'000 francs. Même si cette précision n'a finalement pas été retenue, elle n'en donne pas moins un ordre de grandeur utile.

Parmi les aspects non explicitement mentionnés dans la LAT figurent les questions de procédure et de compétence en matière de perception de la taxe, celles relatives à l'affectation des recettes et à leur répartition entre le canton et les communes concernées, ainsi que la problématique de la protection juridique.

## 6. Impôt sur les gains immobiliers

D'une certaine manière, l'impôt sur les gains immobiliers représente aussi une forme de compensation de la plus-value. Prescrit par la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs (LHID)<sup>21</sup>, cet impôt, qui est lié à la vente d'un bien-fonds, est fonction de l'augmentation de valeur subie par l'immeuble sur un certain laps de temps<sup>22</sup>. Cette augmentation de valeur peut aussi être due à des mesures d'aménagement du territoire. Les cantons peuvent choisir entre deux modèles: soit ils ne soumettent à l'impôt que les gains découlant de l'aliénation d'immeubles relevant de la *fortune privée* ou d'immeubles *agricoles ou sylvicoles* (système dit *dualiste* ou *saint-gallois*), soit ils soumettent à l'impôt les gains résultant de l'aliénation de *tous les immeubles*, y compris ceux faisant partie de la fortune commerciale (système dit *moniste* ou *zurichois*)<sup>23</sup>. Les cantons de Bâle-Campagne, de Bâle-Ville, de Berne, du Jura, de Nidwald, de Schwytz, du Tessin, d'Uri et de Zurich ont choisi le système moniste. Les autres ont opté pour le système dualiste. Aucun des deux modèles n'est cependant mis en œuvre de façon tout à fait pure<sup>24</sup>, comme le montre notamment le cas du canton de Thurgovie.

L'article 12 al. 2 let. a-e LHID décrit les états de fait motivant l'imposition. La lettre e se révèle particulièrement intéressante dans le contexte qui nous intéresse puisque, selon elle, les plus-values résultant de mesures d'aménagement au sens de la LAT peuvent être soumises à l'impôt sur les gains immobiliers même si l'immeuble n'est *pas aliéné*, pour autant que la législation cantonale le prévoit expressément. Les cantons ont ainsi la possibilité de percevoir une contribution de plus-value auprès des propriétaires fonciers sans attendre que les biens-fonds ne soient vendus à des tiers. Il semblerait cependant qu'aucun canton n'ait fait directement usage de cette possibilité<sup>25</sup>.

Il n'est de fait pas exclu, en théorie, de procéder à la compensation des avantages exigée par l'article 5 al. 1 LAT par le biais de l'impôt (cantonal) sur les gains immobiliers<sup>26</sup>. Une étude publiée par VLP-ASPAN arrive toutefois à la conclusion que cette manière de faire ne permet pas de compenser de façon équitable les avantages majeurs résultant de mesures de planification conformément au mandat donné par la Confédération<sup>27</sup>. En effet, la plupart des cantons connaissent une réglementation selon laquelle l'impôt diminue en fonction de la durée de possession des immeubles. Plus le propriétaire attend avant de vendre son bien-fonds, plus le taux d'imposition sera bas. Après un certain nombre d'années, les avantages dus à des mesures d'aménagement ne sont donc plus, ou plus qu'insuffisamment, compensés. En outre, ce système favorise la thésaurisation et contrevient dès lors aux objectifs d'aménagement relevant de l'intérêt public. En 1986, un groupe de travail présidé par l'ancien directeur de VLP-ASPAN, Rudolf Stüdeli, avait édicté des recommandations relatives à la mise en

20 BO N 2012 120; BO E 2012 304 ss.

21 Art. 12 LHID.

22 Différence entre le produit de la vente et le prix de revient de l'immeuble (prix payé à l'achat et investissements consentis depuis).

23 Egloff Dieter, La contribution de plus-value selon l'art. 5 de la LAT, in *Territoire & Environnement* 3/2008, p. 6.

24 Locher Peter, *Mehrwertausgleich und Grundstückgewinnsteuer*, rapport à l'intention de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national, 5 août 2010, ch. III/3.

25 Egloff Dieter, La contribution de plus-value selon l'art. 5 de la LAT, in *Territoire & Environnement* 3/2008, p. 6.

26 Egloff Dieter, La contribution de plus-value selon l'art. 5 de la LAT, in *Territoire & Environnement* 3/2008, p. 6, avec d'autres références; Locher Peter, *Aménagement du territoire et compensation de la plus-value*, mémoire VLP-ASPAN no 57, Berne 1992, pp. 13 s.; Riva, *Commentaire LAT*, art. 5 N. 50 ss; voir aussi Sutter Stefan, *Le prélèvement de la plus-value n'est pas une panacée*, *INFORUM* 1/2010, pp. 6 s.

27 Egloff Dieter, La contribution de plus-value selon l'art. 5 de la LAT, in *Territoire & Environnement* 3/2008.

œuvre de la compensation de la plus-value<sup>28</sup>. En 1994, ces recommandations furent réexaminées et concrétisées par un autre groupe de travail, qui préconisait une solution fiscale mais proposait, à cet égard, des critères très exigeants. Ainsi réclama-t-il:

- l'assujettissement systématique des plus-values résultant de mesures d'aménagement:
  - auprès des personnes physiques et morales,
  - dans la fortune commerciale et privée,
  - indépendamment de la durée de possession des biens-fonds,
  - en négligeant les augmentations de valeur dues au simple renchérissement;
- l'assujettissement des plus-values résultant de mesures d'aménagement indépendamment d'une aliénation des biens-fonds;
- l'imposition des plus-values résultant de mesures d'aménagement comme s'il s'agissait de revenus supplémentaires issus d'un travail;
- l'instauration d'une symétrie entre compensation des avantages et compensation des inconvénients au moyen d'un système de péréquation;
- la compensation des inconvénients résultant de mesures d'aménagement dans des cas tout à fait particuliers, dans les limites des moyens disponibles (système autofinancé)<sup>29</sup>.

Dans différentes prises de position non publiées, rendues dans le cadre des délibérations parlementaires relatives à la dernière révision de la LAT, le professeur bernois Peter Locher, spécialiste en droit fiscal, parvient lui aussi à la conclusion que la compensation des avantages résultant de mesures d'aménagement n'est que difficilement réalisable par le biais de l'impôt sur les gains immobiliers. En effet, il faudrait notamment qu'une partie des recettes issues de cet impôt soit affectée au financement des déclassements et à d'autres objectifs d'aménagement du territoire, ce qui impliquerait, en particulier dans les cantons où les communes participent elles aussi au produit de l'impôt<sup>30</sup>, une restriction par trop considérable de la liberté des collectivités

publiques en regard de l'utilité pratique en décollant. De plus, il faudrait préciser les paramètres clés de l'impôt sur les gains immobiliers, ce qui nécessiterait, du fait de l'atteinte portée à la souveraineté des cantons en matière financière, une modification de la Constitution<sup>31</sup>. Lors de la révision de sa loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, le canton de St-Gall a lui aussi examiné si le prélèvement de la plus-value ne pourrait pas se faire par le biais de l'impôt sur les gains immobiliers, moyennant une adaptation de ce dernier. Les réticences émises du point de vue du droit fiscal se sont cependant révélées telles que cette option a été abandonnée<sup>32</sup>. De fait, l'introduction d'une *taxe spécifique* semble bel et bien incontournable<sup>33</sup>.

Si les plus-values et les autres gains immobiliers sont imposés séparément, il s'agit d'éviter que les propriétaires ne passent deux fois à la caisse du fait des mêmes mesures d'aménagement. C'est dans ce sens que la LAT révisée exige que, lors du calcul d'un éventuel impôt sur les gains immobiliers, la taxe perçue sur la plus-value soit déduite du gain en tant que partie des impenses (art. 5 al. 1<sup>sexies</sup> LAT<sup>2012</sup>). La loi du canton de Berne sur les impôts comporte déjà des dispositions analogues, en vertu desquelles certaines plus-values que les communes prélèvent, sur la base de conventions, dans le cadre de l'établissement de plans d'affectation, sont considérées comme des impenses déductibles de l'impôt sur les gains immobiliers<sup>34</sup>. Le projet de compensation de la plus-value élaboré par le canton du Tessin contient une réglementation similaire.

## 7. Solutions contractuelles

La jurisprudence permet – dans certaines limites – de compenser les avantages résultant de mesures d'aménagement par voie contractuelle. Ainsi le Tribunal fédéral autorise-t-il la conclusion

de contrats de droit public avec des privés, pour autant que la loi le prévoit explicitement, qu'elle laisse une marge de manœuvre dans ce sens ou qu'elle ne l'exclue pas expressément. Les contrats doivent répondre à l'objectif de la loi ou en permettre une meilleure application, et servir l'intérêt public<sup>35</sup>. De nombreuses villes et communes exploitent cette marge de manœuvre et concluent avec les propriétaires fonciers des contrats d'infrastructure ou d'autres contrats destinés à faire participer ceux-ci – financièrement ou sous la forme d'autres prestations – aux coûts des infrastructures publiques.

Certains cantons ont créé pour cela une base légale spécifique. C'est par exemple le cas du canton de Berne, dont l'article 142 de la loi sur les constructions autorise de tels contrats. Près de 70 pour cent des communes bernoises font usage de cette possibilité et prélèvent des plus-values par voie contractuelle. Dans bien des communes suburbaines, c'est précisément parce qu'une partie de la plus-value peut être prélevée en contrepartie des coûts d'infrastructure supportés par la collectivité publique, que les nouveaux classements en zone à bâtir parviennent encore à rallier une majorité politique. Dans le canton, les taux de taxation varient entre 10 et 50 pour cent. Dans les agglomérations et les villes d'une certaine taille, la taxe sur la plus-value porte souvent aussi sur l'accroissement des possibilités de bâtir et les changements d'affectation, et les taux appliqués y sont en général plus élevés que dans les régions rurales. Au niveau cantonal, le taux moyen se monte, pour les nouveaux classements, à environ 30 pour cent<sup>36</sup>. Au cours des dernières années, les cantons de Glaris, des Grisons et d'Obwald se sont, eux aussi, dotés d'une base légale permettant aux communes de prélever les plus-values par voie contractuelle. Dans certains cantons, les communes concluent des contrats dans ce sens sans que cette possibilité soit expressément inscrite dans le droit cantonal. Dans la doctrine, de tels contrats sont controversés<sup>37</sup>. Certains auteurs estiment cependant que

ce procédé se justifie, dans la mesure où les propriétaires restent libres de s'engager ou non, et où l'article 5 al. 1 LAT fournit ici, à tout le moins, une base légale indirecte<sup>38</sup>.

Sont très répandues dans toute la Suisse, à titre de compensation indirecte de la plus-value, la cession gratuite de terrains destinés à des ouvrages ou activités d'utilité publique, la création

- 
- 28 Recommandations concernant le régime de compensation des avantages résultant de mesures d'aménagement selon l'article 5 alinéa 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, DFJP, novembre 1986.
  - 29 Rapport final du groupe de travail «Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile nach Art. 5 RPG», Office fédéral de l'aménagement du territoire, 1994, pp. 35 ss.
  - 30 Cantons de Bâle-Ville, de Berne, de Fribourg, des Grisons, du Jura, d'Obwald et de Schaffhouse. Dans les cantons de Zoug et de Zurich, le produit de l'impôt sur les gains immobiliers revient intégralement aux communes.
  - 31 Locher Peter, rapports des 5 février et 28 mars 2011 à l'intention de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national.
  - 32 Révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du canton de St-Gall, rapport et projet du Département des travaux publics du 15 mai 2012, p. 14.
  - 33 Locher Peter, Mehrwertausgleich und Grundstückgewinnsteuer, rapport à l'intention de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national, 5 août 2010, ch. V; Egloff Dieter, La contribution de plus-value selon l'art. 5 de la LAT, in *Territoire & Environnement* 3/2008, p. 19; Schneider Adrian, *Der angemessene Ausgleich für erhebliche Planungsvorteile nach Art. 5 Abs. 1 RPG*, thèse de doctorat, Fribourg, 2006, pp. 181 ss.
  - 34 Voir art. 142 al. 2 let. e LI-BE.
  - 35 Arrêt du TF 1A.266/2006 du 13.03.2006; Waldmann Bernhard, *Der verwaltungsrechtliche Vertrag – eine Einführung*, in Häner/Waldmann (éd.), *Der verwaltungsrechtliche Vertrag in der Praxis*, 2007, p. 14; Antoniazza Yannick, *Die Baupflicht*, thèse de doctorat, Zurich, 2008, p. 186. Les solutions contractuelles sont considérées de façon critique par Müller Georg, *Zulässigkeit des Vertrages und zulässige Vertragsinhalte*, in Häner/Waldmann (éd.), *Der verwaltungsrechtliche Vertrag in der Praxis*, 2007, p. 37.
  - 36 Eymann Urs, *La compensation de la plus-value dans le canton de Berne*, INFORUM 5/2011, pp. 8 ss.
  - 37 Des réserves de principe sont émises par Müller Georg, *Zulässigkeit des Vertrages und zulässige Vertragsinhalte*, in Häner/Waldmann (éd.), *Der verwaltungsrechtliche Vertrag in der Praxis*, 2007, p. 37.
  - 38 Waldmann/Hänni, *Handkommentar RGP*, art. 5 N. 26; voir aussi Riva, *Commentaire LAT*, art. 5 N. 101.

d'infrastructures ouvertes au public telles que parcs, espaces verts, places de jeux, garderies et autres équipements socioculturels, ou encore la promotion des transports publics. Là où les circonstances s'y prêtent, les avantages résultant de mesures d'aménagement peuvent aussi être compensés par la rénovation de bâtiments historiques de valeur<sup>39</sup> ou par d'autres prestations. De telles solutions sont particulièrement indiquées dans le cadre de l'établissement de plans d'affectation spéciaux ou de remaniements parcellaires, et font la plupart du temps l'objet de contrats passés avec les propriétaires (contrats d'infrastructures). Ceux-ci bénéficient souvent eux-mêmes des prestations qu'ils fournissent, notamment lorsque les travaux réalisés améliorent les abords de leurs propres biens-fonds.

Du point de vue juridique, il n'est pas exclu de combiner solutions légales et contractuelles (point 8). Il ne serait en revanche pas admissible de n'assurer la compensation impérativement exigée par l'article 5 al. 1bis – 1sexies LAT2012 que par voie contractuelle. Si la loi met les propriétaires en droit d'exiger que leurs terrains soient classés en zone à bâtir (p. ex. dans les secteurs déjà largement bâtis<sup>40</sup>) ou qu'un tel classement s'impose pour des raisons d'aménagement du territoire (p. ex. du fait de l'excellente qualité de la desserte), les plus-values réalisées doivent, en vertu des nouvelles dispositions fédérales, être compensées même si les propriétaires ne sont pas prêts à conclure de contrat dans ce sens. Dans de tels cas, seule entre en ligne de compte la voie légale d'un prélèvement de la plus-value par décision.

## 8. Combinaison entre taxe légale et prestations contractuelles

Comme mentionné ci-dessus, il n'est pas exclu de combiner solutions légales et contractuelles. Le Tribunal fédéral autorise la conclusion de contrats de droit public avec des privés, pour autant que la loi le prévoit explicitement, qu'elle laisse une marge de manœuvre dans ce sens ou qu'elle ne l'exclue pas expressément (point 7). La combinaison évoquée ne devrait en principe pas poser de problèmes si le droit cantonal limite le prélèvement légal de la plus-value aux nouveaux classements en zone à bâtir et qu'il accorde aux communes la possibilité de conclure des contrats avec les propriétaires en cas d'augmentation des possibilités de bâtir et de changement d'affectation. Une telle combinaison n'est cependant pas exclue non plus si les solutions contractuelles portent aussi, en complément de la taxe légale, sur les nouveaux classements en zone à bâtir, à condition toutefois que le montant globalement prélevé ne dépasse pas 60 pour cent de la plus-value réalisée. Le risque est qu'une combinaison de solutions légales et contractuelles ne se révèle compliquée et n'engendre une charge administrative excessive<sup>41</sup>, voire qu'elle ne produise des résultats inadéquats. Pour l'éviter, il est primordial de mettre en cohérence les deux modes de compensation, notamment en ce qui concerne les échéances, les compétences en matière de perception des taxes, l'affectation des recettes et la prise en compte des taxes perçues dans le calcul de l'impôt sur les gains immobiliers.

Afin que les communes puissent développer une pratique claire en matière de compensation de la plus-value, elles auront tout intérêt à établir un règlement ou des directives communales y relatives. L'édiction de critères uniformes ne remplacera pas les contrats de droit public, mais fournira à l'exécutif communal des points de repère pour en définir et en négocier le contenu<sup>42</sup>, et pour assurer que les propriétaires soient, dans les

grandes lignes, traités sur un pied d'égalité. L'établissement d'un règlement ou de directives communales peut être exigé dans la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, le canton pouvant en outre se réserver la compétence de les approuver, comme le canton de Vaud le fait en matière d'équipement communautaire (point 10.8).

## 9. Sanction à l'encontre des cantons récalcitrants

Comme mentionné en introduction, la LAT révisée prévoit une sanction pour les cantons qui n'auraient pas établi, dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi, un régime équitable de compensation des avantages et inconvénients majeurs au sens de l'article 5. Passé ce délai, aucune nouvelle zone à bâtir ne pourra être créée dans les cantons concernés jusqu'à ce qu'ils se soient mis en conformité avec les exigences de la loi (art. 38a al. 4 et 5 LAT<sup>2012</sup>).

## 10. Dispositions de droit cantonal

### 10.1 Dispositions légales adoptées par les cantons

Rares sont les cantons qui ont, depuis l'entrée en vigueur de la LAT en 1980, rempli le mandat législatif de l'article 5; il s'agit de ceux de Bâle-Ville, de Neuchâtel, de Genève et de Thurgovie. Dans ceux du Tessin et de St-Gall, des projets de modification de la législation cantonale prévoient un prélèvement de la plus-value. Comme on l'a vu plus haut (point 7), les cantons de Berne, de Glaris, des Grisons et d'Obwald permettent à leurs communes de prélever la plus-value par le biais de contrats<sup>43</sup>.

## 10.2 Canton de Bâle-Ville

Le canton de Bâle-Ville a introduit une contribution de plus-value dès 1977. Les dispositions légales y relatives ont été adaptées en 2005 (§ 120 ss BPG). Une taxe sur la plus-value est perçue en cas d'accroissement de la surface de plancher ou en cas de changement d'affectation, pour autant que ces mesures génèrent de nouvelles surfaces utiles. En d'autres termes, la taxe est exigible en cas d'augmentation des possibilités de construire et, partant, de la valeur d'un immeuble. La mesure ne s'applique pas aux nouveaux classements en zone à bâtir, quasiment inexistant à Bâle. Une contribution n'est prélevée qu'au moment de la réalisation des possibilités de bâtir octroyées, et se monte à 50 pour cent de la plus-value. Cette dernière correspond à la différence de valeur du bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement correspondante. En sont déduits les coûts de planification supportés par le propriétaire, ainsi que les contributions d'équipement versées<sup>44</sup>. En cas de changement d'affectation ou d'augmentation des possibilités de construire, le calcul de la plus-value n'est pas toujours aisé. Le canton de Bâle-Ville peut cependant s'appuyer sur une longue expérience et – fait remarquable – les litiges juridiques en la matière sont rarissimes. Les recettes ainsi générées servent à la création ou à la requalification d'espaces verts publics tels que parcs, forêts urbaines, allées et promenades. De fait, les propriétaires assujettis à la taxe en bénéficient aussi indirectement.

39 Riva, Commentaire LAT, art. 5 N. 65.

40 Exemple: réaffectation, en zone à bâtir, d'une zone de fermes au sens du droit bernois.

41 Schneider Adrian, Der angemessene Ausgleich für erhebliche Planungsvorteile nach Art. 5 Abs. 1 RPG, thèse de doctorat, Fribourg, 2006, pp. 206 s.

42 Stirnemann Egon, Verträge – Instrumente bei Erschliessung und Planung, bulletin KPG/GAC 2/2008, p. 35.

43 Bühlmann Lukas, Contribution de plus-value: ça bouge au niveau cantonal!, INFORUM 2/11, pp. 3 ss.

44 Voir aussi Plattner Rolf M., Prélèvement de la plus-value: le modèle de Bâle-Ville, Mémoire VLP-ASPAN no 57, Berne 1992, pp. 23 ss.

Les dispositions du canton de Bâle-Ville vont bien au-delà de ce qu'exige la réglementation minimale fédérale. L'utilisation des recettes est compatible avec la LAT révisée, aucun déclassement n'étant à prévoir dans le canton.

### 10.3 Canton de Neuchâtel

Le canton de Neuchâtel compense les avantages et les inconvénients résultant de mesures d'aménagement depuis 1986 (art. 33 ss LCAT). Cette compensation intervient uniquement lors de l'affectation d'un bien-fonds à une zone à bâtir ou à une zone spécifique située en dehors de la zone d'urbanisation, par exemple à une zone d'extraction de matériaux ou à une décharge. Le canton de Neuchâtel va ici au-delà de la réglementation minimale de la LAT révisée, qui prévoit qu'une taxe n'est due que pour les classements *durables* en zone à bâtir (point 5.2.2). L'augmentation de l'indice d'utilisation du sol et les changements d'affectation générant une plus-value n'entrent pas en ligne de compte. En cas de plus-value, le propriétaire doit s'acquitter d'une contribution de 20 pour cent. Le canton en fixe le délai de perception de façon individuelle, en tenant compte des besoins en terrains à bâtir et de la possibilité d'utiliser le bien-fonds. La perception doit cependant intervenir au plus tard lors de l'aliénation du bien-fonds. Cette disposition devra être adaptée aux exigences de la LAT révisée, qui précise que la taxe sur la plus-value est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné (art. 5 al. 1<sup>bis</sup> LAT<sup>2012</sup>). Les recettes générées par la contribution de plus-value sont versées à un fonds cantonal d'aménagement du territoire, servant à compenser les moins-values résultant de mesures d'aménagement (déclassements), à soutenir des exploitants lors de l'achat de terres agricoles ou à financer d'autres mesures de planification. Cette affectation des recettes est compatible avec les dispositions de la LAT révisée.

### 10.4 Canton de Genève

En introduisant, en 2011, une compensation des plus-values (art. 30C ss LaLAT), le canton de Genève a été le troisième à remplir le mandat donné par l'article 5 LAT. Sa réglementation reste toutefois limitée. Elle ne s'applique qu'aux nouveaux classements en zone à bâtir et le taux de la taxe sur la plus-value n'est que de 15 pour cent. En dessous d'une augmentation de valeur du bien-fonds de 100'000 francs, aucun prélèvement n'est effectué. Un fonds de compensation recueille le produit des taxes, après déduction de l'impôt sur les gains immobiliers. Ce fonds est destiné à financer la politique cantonale du logement, les équipements communaux, le fonds dévolu à la promotion de l'agriculture et les indemnités dues par l'Etat en cas de déclassement. La créance découlant de la taxe est exigible lors de l'aliénation du terrain ou 90 jours après l'entrée en force de l'autorisation définitive de construire. Si l'un des éléments entrant dans le calcul de la taxe subit une modification postérieurement à la décision de taxation, une révision de la taxe peut être ordonnée.

Pour répondre aux exigences minimales de la LAT révisée, le canton de Genève devra augmenter son taux de prélèvement à 20 pour cent au minimum. De plus, la limite en deçà de laquelle aucun prélèvement n'est effectué (100'000 francs) paraît très élevée. La question reste ouverte de savoir si cette exemption remplit l'exigence d'une compensation **équitable des avantages et des inconvénients** dus à des mesures d'aménagement (point 5.2.2). La première version de loi révisée proposée par le Conseil des Etats fixait un seuil à 30'000 francs, ce qui peut servir de point de repère.

### 10.5 Canton de Thurgovie

Le 17 juin 2012, les citoyen-ne-s du canton de Thurgovie ont accepté la révision totale de leur loi sur l'aménagement du territoire et les

constructions et, partant, l'introduction d'une taxe sur la plus-value. Cette dernière s'applique aux nouveaux classements en zone à bâtir ainsi qu'à la réaffectation des terrains sis en zone d'utilité publique à une autre zone à bâtir. Le gouvernement cantonal avait proposé un taux de taxation de 40 pour cent, mais le parlement l'a ramené à 20 pour cent<sup>45</sup>. La taxe est perçue au moment de l'aliénation du bien-fonds, de l'entrée en vigueur du projet d'équipement ou de la construction de la parcelle. Les montants ainsi prélevés reviennent pour moitié au canton et pour moitié aux communes concernées. Ils alimentent un fonds spécial destiné, notamment, à rembourser, en cas de déclassement, les contributions de plus-value précédemment versées, ainsi qu'à financer des mesures d'aménagement du territoire.

Les dispositions thurgoviennes correspondent dans une large mesure aux exigences minimales de la LAT révisée. Resteront cependant à préciser la question de l'échéance de la taxe<sup>46</sup> et celle de l'affectation des recettes<sup>47</sup>. Il s'agira en outre – comme pour les autres cantons – de traduire dans la législation cantonale l'article 5 al. 1<sup>quater</sup> LAT<sup>2012</sup> (déduction des coûts liés à l'acquisition de bâtiments agricoles de remplacement).

## 10.6 Canton du Tessin

Le gouvernement tessinois a élaboré un projet ambitieux, qu'il a mis en consultation fin 2010. Le message de l'exécutif au législatif a été transmis en décembre 2012. Selon ce projet (art. 92 ss LST), une contribution de plus-value doit être perçue non seulement lors des nouveaux classements en zone à bâtir, mais aussi en cas d'augmentation de l'indice d'utilisation du sol (d'au moins 0,2 point) ou de l'indice de volume bâti (d'au moins 1,5 points), ainsi qu'en cas de changement d'affectation générant une plus-value importante – par exemple lors du passage d'un usage artisanal à un usage commercial intensif (centre commercial, marché spécialisé, etc.). Le

taux de taxation se monte à 40 pour cent de la plus-value en cas de nouveau classement et à 30 pour cent en cas de changement d'affectation. La taxe n'est prélevée que sur les plus-values supérieures à 50'000 francs. Elle est exigible lors de la construction ou de l'aliénation du bien-fonds, mais au plus tard quinze ans après l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement correspondante. La contribution de plus-value est prélevée par le canton et répartie à parts égales entre le canton et la commune concernée. Les recettes servent à financer des mesures d'aménagement du territoire et à indemniser les propriétaires dont les terrains sont déclassés. Les redevances déjà perçues, en particulier l'impôt sur les gains immobiliers, sont déduites de la taxe sur la plus-value. Les collectivités publiques sont exonérées de cette taxe lorsque l'utilisation des biens-fonds concernés revêt un intérêt public (bâtiments administratifs, hôpitaux, installations sportives, etc.).

Si le projet tessinois va, dans l'ensemble, clairement au-delà des exigences minimales de la LAT révisée, certaines adaptations resteront cependant nécessaires. Ainsi l'article 5 al. 1bis LAT2012 ne permet-il pas d'exiger que la taxe soit versée avant la construction ou l'aliénation du bien-fonds, comme le projet de l'exécutif le prévoit en fixant un délai maximal de quinze ans.

45 La question de savoir si les recettes issues de la taxe sur la plus-value permettraient de financer les déclassements à effectuer dans le canton, a été examinée dans un travail de master. L'auteure parvient à la conclusion, quelque peu décourageante, qu'une taxe de 20 pour cent ne pourrait financer le déclassement que de 35,9 ha, soit 11,6 pour cent des zones à bâtir à déclasser entre 2010 et 2025; Kalberer Rima, Mehrwertabgabe nach Art. 5 RPG. Das Einnahmepotenzial einer Planungsmehrwertabgabe auf Neueinzonungen im Kanton Thurgau, travail de master à l'Institut de géographie de l'Université de Zurich, 2010, pp. 62 ss.

46 L'existence d'un projet d'équipement approuvé n'est plus un motif suffisant d'exigibilité de la taxe.

47 Les recettes ne doivent pas seulement servir au remboursement éventuel de taxes sur la plus-value déjà versées, mais aussi à l'indemnisation des propriétaires subissant une expropriation matérielle (sans avoir versé de contribution de plus-value).

## Comparaison des réglementations cantonales (État juillet 2013)

	Règlementation minimale	Bâle-Ville 1977	Neuchâtel 1986
	Règlementation élargie		
Taux du prélèvement	20%	50%	20%
	Jusqu'à 60%		
Mesures d'aménagement assujetties	Mise en zone à bâtir (durable)	Augmentation de la surface de plancher, lors d'un changement d'affectation	Affectation d'un bien-fonds à une zone à bâtir ou à une zone spécifique (extraction de matériaux, par ex.)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Changement d'affectation, augmentation de l'indice</li> <li>▪ Affectation temporaire (par ex. gravières)</li> <li>▪ Autorisation exceptionnelle hors zone à bâtir (sans l'art. 24b LAT)</li> </ul>		
Exigibilité (obligatoire)	Lors de la construction ou de l'aliénation du bien-fonds	Au moment de la réalisation de l'affectation prévue	Définie de façon individuelle par le canton, au plus tard à l'aliénation
Affectation des recettes	Pour les 20% obligatoires : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indemnisation pour expropriation</li> <li>▪ autres mesures (art. 3 LAT).</li> </ul>	Création ou rénovation d'espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indemnisation pour expropriation matérielle</li> <li>▪ Soutien aux exploitants agricoles pour l'achat de terres</li> <li>▪ Financement de mesures de planification</li> </ul>
	Autres mesures		

Légende:

obligatoire

à adapter

Genève 2011	Thurgovie 2012	Tessin (projet)	St. Gall (projet)
<ul style="list-style-type: none"> <li>15%</li> <li>Dans le calcul final de la plus-value, une somme de 30 CHF par m<sup>2</sup> est forfaitairement portée en déduction.</li> </ul>	20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>40% mise en zone à bâtir</li> <li>30% augmentation de l'indice d'utilisation; autres changements d'affectation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30% mise en zone à bâtir</li> <li>20% augmentation de l'indice d'utilisation autres changements d'affectation</li> </ul>
Création d'une zone à bâtir ou une zone de développement en lieu et place d'une zone inconstructible	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en zone à bâtir</li> <li>Changements d'affectation d'une zone d'utilité publique à une autre zone à bâtir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en zone à bâtir</li> <li>Augmentation de l'indice d'utilisation (d'au moins 0,2) ou de celui du volume bâti (d'au moins 1,5)</li> <li>Autres changements d'affectation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en zone à bâtir</li> <li>Changement d'affectation</li> </ul>
Lors de l'aliénation du terrain ou 90 jours après l'entrée en force de l'autorisation définitive de construire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lors de l'aliénation du terrain, de l'entrée en vigueur du projet d'équipement ou de la construction de la parcelle</li> <li>Article sur l'ajournement du paiement</li> </ul>	Lors de la construction ou de la vente du terrain, mais au plus tard dans les 15 ans suivant l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire	Lors de l'aliénation ou de l'utilisation des plus-values par la construction.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Indemnisation pour expropriation matérielle</li> <li>Construction de logements</li> <li>Infrastructures communales</li> <li>Fonds dévolu à la promotion de l'agriculture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement de la plus-value lors d'un déclassement subséquent</li> <li>Financement d'infrastructures</li> <li>Promotion des transports publics</li> <li>mesures d'aménagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indemnisation pour expropriation matérielle</li> <li>Financement de mesures de développement territorial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indemnisation pour expropriation matérielle</li> <li>Autres mesures d'aménagement du territoire, partie cantonale à régler par ordonnance</li> </ul>

	Règlementation minimale	Bâle-Ville 1977	Neuchâtel 1986
	Règlementation élargie		
<b>Compétence pour prélever et répartition des recettes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Canton ou</li> <li>▪ commune ou</li> <li>▪ répartition entre les deux (par ex. 50% canton – 50% commune)</li> </ul>	La commune est compétente pour prélever la plus-value et pour l'utiliser (100% commune)	Canton (100%)
<b>Seuil de la plus-value</b>	Ne devrait pas être trop élevé; le Conseil des Etats discutait d'un seuil de 30'000 CHF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pas de seuil</li> <li>▪ mais: ajournement si moins de 10% des possibilités sont utilisées et si la plus-value ne dépasse pas 5'000 CHF.</li> </ul>	Pas de seuil
<b>Assujettissement des collectivités publiques à la taxe</b>	Exemption pour les collectivités	Exemption pour les collectivités publiques (canton, commune, organismes remplissant des tâches publiques).	Pas d'exemption
<b>Déduction lors du calcul de la plus-value</b> (obligatoire)	Exception pour les agriculteurs: Déduction du montant nécessaire à l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement.	Rien	Rien
<b>Imposition des gains immobiliers</b> (obligatoire)	La taxe perçue est déductible du gain.	Taxe déductible	Taxe déductible

Légende:

obligatoire

à adapter

Genève 2011	Thurgovie 2012	Tessin (projet)	St. Gall (projet)
Canton (100%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le canton prélève</li> <li>▪ répartition: 50% canton; 50% commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le canton prélève</li> <li>▪ répartition: 50% canton; 50% commune</li> </ul>	Répartition: 50% canton; 50% commune
100'000 CHF	Pas de seuil	50'000 CHF	À fixer facultativement par ordonnance
Exemption pour le canton et les communes	Pas d'exemption	Exemption pour les collectivités publiques (Confédération, canton, commune, organismes remplissant des tâches publiques).	Pas d'exemption
Rien	Rien	Rien	Rien
Taxe déductible	Taxe déductible	Taxe déductible	Taxe déductible

## 10.7 Canton de St-Gall

Le 15 mai 2012, le canton de St-Gall a mis en consultation son projet de révision totale de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions. Le projet prévoit l'introduction d'une contribution de plus-value portant non seulement sur les nouveaux classements en zone à bâtir, mais aussi sur l'augmentation des possibilités de bâtir et sur les changements d'affectation générant une importante plus-value. Le taux de taxation se monte à 30 pour cent pour les nouveaux classements et à 20 pour cent pour l'accroissement des possibilités de bâtir et les changements d'affectation, cette différenciation ayant pour but de favoriser la densification du milieu bâti. Il est prévu de définir par voie d'ordonnance le seuil à partir duquel une plus-value est réputée importante et, partant, soumise à la taxe. Les recettes seront réparties à parts égales entre le canton et les communes concernées. Elles seront destinées à financer des mesures d'aménagement du territoire et, en particulier, à indemniser les propriétaires dont les terrains sont déclassés. L'affectation plus spécifique de la part de recettes dévolue au canton doit être précisée par voie d'ordonnance.

## 10.8 Canton de Vaud

Le Grand Conseil vaudois a accepté un projet de taxation destiné à couvrir les dépenses d'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire. Selon ce projet, ancré depuis le 1er avril 2011 dans la loi vaudoise sur les impôts communaux, les communes peuvent prélever, auprès des propriétaires, jusqu'à 50 pour cent des dépenses pour l'équipement communautaire résultant d'un classement en zone à bâtir ou en zone spéciale, ou de la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir. C'est aux communes de choisir si et dans quelle mesure elles souhaitent introduire cette taxation. Celles qui font usage de cette possibilité doivent se do-

ter d'un règlement en la matière et le faire approuver par le canton. La taxe est exigible dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement correspondante. Par voie conventionnelle, la commune peut en différer la perception ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard. Les recettes ne peuvent être utilisées que pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire qui excèdent le cadre de l'article 19 LAT (équipement technique). Les communes doivent en verser 5 pour cent au canton, afin de compenser ses pertes en matière d'impôt sur les gains immobiliers. Diverses villes et communes sont en train d'élaborer les règlements afférents à cette taxe, ce qui se révèle ardu. Le système vaudois ne satisfait manifestement pas aux exigences de la LAT révisée, et devra être adapté en conséquence.

## 11. Aspects à préciser dans le droit cantonal

### 11.1 Réglementation minimale selon le droit fédéral

En matière de prélèvement de la plus-value, les exigences minimales du droit fédéral se limitent à quelques points essentiels (point 5.2) et laissent aux cantons une marge de manœuvre relativement importante. Ceux-ci devront dans tous les cas:

- préciser l'affectation des recettes de la taxe sur la plus-value (art. 5 al. 1ter LAT2012), en particulier de celles non destinées à financer les déclassements (mesures prévues à l'art. 3 LAT); définir un éventuel partage des recettes avec les communes concernées;
- préciser si les collectivités publiques sont assujetties à la taxe sur la plus-value lorsqu'elles sont elle-mêmes propriétaires (art. 5 al. 1quinquies let. a LAT2012);
- fixer le seuil à partir duquel la plus-value réali-

sée est assujettie à la taxe, de manière à éviter que le coût de son prélèvement ne soit disproportionné par rapport au produit escompté (art. 5 al. 1 quinquies let. b LAT2012);

- préciser le «délai approprié» dans lequel le montant nécessaire à l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement peut être déduit de la plus-value soumise à la taxe (art. 5 al. 1 quater LAT2012);
- préciser les compétences et les modalités de perception de la taxe.

Si les recettes issues du prélèvement de la plus-value ne sont pas utilisées dans leur intégralité pour indemniser les propriétaires dont les terrains sont déclassés, l'article relatif aux principes de l'aménagement du territoire (art. 3 LAT) propose diverses possibilités d'affectation judicieuses. Ainsi le produit de la taxe sur la plus-value pourra-t-il servir à financer la requalification de l'espace public, la création de parcs et d'espaces verts urbains ou d'autres mesures de promotion de la qualité urbaine et de l'habitat, mais aussi la réalisation d'équipements socioculturels, la construction de logements d'utilité publique ou des projets agricoles.

En ce qui concerne la question de l'assujettissement ou de l'exemption des collectivités publiques, on peut aussi imaginer une solution mixte, consistant à ne soumettre au prélèvement que les biens-fonds faisant partie du patrimoine financier des communes, et pas ceux relevant de leur patrimoine administratif. Il ne paraît pas forcément judicieux de soumettre l'ensemble du patrimoine des collectivités publiques au prélèvement. Ce cas de figure existe cependant, comme l'illustre par exemple, à Berne, la reconversion du site von Roll en campus universitaire – reconversion à l'occasion de laquelle le canton a versé une contribution de plus-value à la Ville.

Comme on l'a vu (point 5.2), le droit fédéral laisse les cantons libres de définir un seuil en deçà duquel aucune contribution de plus-value n'est prélevée. Pour des raisons de proportionnalité et

eu égard au libellé de l'article 5 al. 1 LAT, en vertu duquel seuls les avantages majeurs doivent être compensés, la définition d'un tel seuil apparaît incontournable. Le Conseil des Etats proposait, à l'origine, de fixer ce seuil à 30'000 francs (ce montant correspondant bien sûr à la plus-value réalisée, et non au montant de la taxe proprement dite).

Enfin, les cantons devront préciser à qui incombe la perception de la taxe, comment celle-ci doit être calculée et à quel moment elle doit être versée (p. ex. dès l'entrée en force de l'autorisation de construire). Il est aussi envisageable de prévoir un sursis pour les cas de rigueur, comme l'a fait le canton de Thurgovie<sup>48</sup>. Il s'agit en outre de régler la question des voies de recours.

## 11.2 Réglementation élargie

Chaque canton devra déterminer s'il convient pour lui d'aller au-delà de la réglementation minimale imposée par le droit fédéral. La question doit être considérée en tenant compte, d'une part, de l'ampleur prévisible des déclassements pour lesquels les propriétaires devront être indemnisés (expropriation matérielle) et, d'autre part, de l'ampleur des nouveaux classements potentiels en zone à bâtir. S'il apparaît qu'un taux de taxation minimal de 20 pour cent sur les nouveaux classements ne suffira pas à financer les indemnités pour expropriation matérielle, il apparaît judicieux d'élargir la réglementation cantonale au-delà des exigences minimales du droit fédéral. Des recettes plus importantes peuvent du reste aussi se révéler intéressantes

48 § 67 PBG-TG: 1 Auf begründetes Gesuch hin kann die Steuerverwaltung Abgabepflichtigen eine Stundung bis zu acht Jahren gewähren: 1. sofern es ihnen ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage nicht möglich ist, ihren Verpflichtungen sofort nachzukommen; 2. bei Zuweisung von Grundstücken zu strategischen Arbeitszonen. 2 Bei Handänderung oder mit der Baubewilligung für das betreffende Grundstück fällt die Stundung dahin.

dans l'optique d'un développement harmonieux de l'urbanisation vers l'intérieur. Une densification de qualité appelle en effet un bon aménagement des espaces publics, ce que peut justement permettre de financer – du moins en partie – la taxe sur la plus-value. Au final, les propriétaires des biens-fonds attenants profiteront, eux aussi, de la qualité des aménagements réalisés.

La réglementation minimale du droit fédéral peut être étendue de deux manières: d'une part, le canton peut augmenter le taux de taxation applicable et, d'autre part, taxer également les plus-values résultant des changements d'affectation et d'une augmentation des possibilités de bâtir. Le taux minimal de 20 pour cent fixé par le droit fédéral se révèle relativement bas, surtout si l'on considère que le Tribunal fédéral a jugé un taux de 60 pour cent conforme au droit, et que les inconvénients résultant de mesures d'aménagement (expropriations matérielles) doivent, eux, être indemnisés à 100 pour cent. On peut dès lors se demander si ces 20 pour cent correspondent vraiment à une compensation équitable, telle que l'exige l'art. 5 LAT. Bâle-Ville a fixé son taux de taxation à 50 pour cent. Dans le canton de Thurgovie, le gouvernement avait initialement proposé de fixer le taux de prélèvement applicable à 40 pour cent, mais la commission consultative l'a ramené à 25 pour cent, puis le législatif à 20. Si un canton décide de compenser les plus-values résultant non seulement des nouveaux classements en zone à bâtir, mais aussi des chan-

gements d'affectation et de l'augmentation des possibilités de bâtir, il pourra, dans l'optique d'une meilleure utilisation du milieu bâti existant, privilégier ces changements et augmentations en leur appliquant un taux de taxation moins élevé qu'aux nouveaux classements. Les projets de loi st-gallois (30% vs 20%) et tessinois (40% vs 30%) vont dans ce sens.

Les cantons disposant de la souveraineté en matière de contribution dans les limites de la Constitution fédérale, ils peuvent aussi, par exemple, introduire une compensation des plus-values résultant de l'octroi d'autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir<sup>49</sup>. Ces dernières années, en effet, le législateur fédéral n'a cessé d'étendre les possibilités d'utiliser les zones de non-bâtir à des fins non agricoles, ce qui peut entraîner une prise de valeur non négligeable des biens-fonds concernés. On peut dès lors se demander si, pour des raisons d'équité, une compensation de la plus-value ne devrait pas aussi être prévue pour ces cas-là – d'autant que ces autorisations exceptionnelles induisent régulièrement, pour les collectivités publiques, des coûts considérables (entretien routier, bus scolaire, déneigement, etc.). L'introduction d'une taxe sur les plus-values résultant de l'octroi d'autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir est actuellement débattue dans le canton du Jura.

49 Riva, Commentaire LAT, art. 5 N. 37 ss.



Lukas Bühlmann, lic. iur.



Christa Perregaux DuPasquier, avocate



Samuel Kissling, MLaw

## Aperçu des principaux éléments à préciser dans le droit cantonal

conformément à l'art. 5 al. 1bis – 1sexies LAT du 15 juin 2012

	Réglementation minimale	Réglementation élargie
<b>Taux du prélèvement</b>	20%	Jusqu'à 60%
<b>Mesures d'aménagement assujetties</b>	Classement (durable) en zone à bâtir	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Changements d'affectation, augmentation des possibilités de bâtir</li> <li>• Affectations temporaires (p. ex. zones d'extraction de matériaux)</li> <li>• Autorisations exceptionnelles pour activités non agricoles hors de la zone à bâtir</li> </ul>
<b>Exigibilité (obligatoire)</b>	<p>Lors de la construction ou de l'aliénation du bien-fonds.</p> <p>Préciser ce qu'il faut entendre exactement par construction (entrée en force de l'autorisation de construire, réception de l'ouvrage?). Clarifier ce que recouvre la notion d'aliénation.</p>	
<b>Affectation des recettes (obligatoire pour les 20% dus à de nouvelles mises en zone)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mesures visées à l'art. 5 al. 2 LAT (indemnisation pour expropriation matérielle) et/ou</li> <li>• autres mesures d'aménagement du territoire au sens de l'art. 3, en particulier al. 2 let. a et al. 3 let. a<sup>bis</sup> LAT.</li> </ul>	
<b>Compétence pour prélever et répartition des recettes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Canton</li> <li>• commune, ou</li> <li>• répartition entre les deux (p. ex. 50% canton – 50% communes concernées)</li> </ul>	
<b>Seuil de la plus-value</b>	Ne devrait pas être trop élevé; le Conseil des Etats envisageait de fixer à 30'000 francs la plus-value à partir de laquelle la taxe aurait été exigible.	
<b>Assujettissement des collectivités publiques à la taxe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assujettissement complet, exemption complète.</li> <li>• Solutions mixtes, consistant par exemple à ne soumettre à la taxe que les biens-fonds faisant partie du patrimoine financier de la collectivité publique, mais pas ceux relevant de son patrimoine administratif (affectations publiques).</li> </ul>	
<b>Déduction lors du calcul de la plus-value (obligatoire)</b>	<p>Déduction du montant nécessaire à l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel, pour autant qu'il soit utilisé dans un délai approprié.</p> <p>Préciser ce qu'il faut entendre par <i>déla</i>i approprié.</p>	
<b>Imposition des gains immobiliers (obligatoire)</b>	En cas d'impôt sur les gains immobiliers, la taxe sur la plus-value est déduite du gain imposable en tant que partie des impenses.	

# Dispositions adoptées par les cantons

## Canton de Bâle-Ville: art. 120 ss BPG

### § 120 Zweck

<sup>1</sup> Mehrwertabgaben gelten die Vorteile ab, die entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche durch Änderung der Zoneinteilung oder der Zonenvorschriften, durch einen Bebauungsplan oder durch eine Bewilligung vergrössert wird.

<sup>2</sup> Die auf Grundstücke in der Stadt Basel entfallenden Abgaben sind für die Schaffung neuer oder für die Aufwertung bestehender öffentlicher Grünräume wie Parkanlagen, Stadtwälder, Alleen und Promenaden zu verwenden.

### § 121 Höhe

<sup>1</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt 50% des Bodenmehrerts. Wegen derselben Mehrnutzung erhobene Erschliessungsbeiträge werden zum Zeitwert an die Mehrwertabgabe angerechnet.

<sup>2</sup> Bei Bewilligung einer grösseren Geschossfläche ist für die Bestimmung der Bodenwertsteigerung massgebend, was tatsächlich erstellt wird.

<sup>3</sup> Soweit das Mass der baulichen Nutzung zum Ausgleich von Nutzungsverlusten erhöht wird, wird der Bodenmehrwert vollständig mit der Entschädigung verrechnet.

### § 122 Erhebung

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt.

<sup>2</sup> Sie wird erhoben, wenn mit der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudeteilen begonnen wird, die zusätzliche Geschossflächen enthalten.

<sup>3</sup> Die Erhebung kann ganz oder teilweise aufgeschoben werden, wenn die besseren Nutzungsmöglichkeiten nur unwesentlich beansprucht werden.

<sup>4</sup> Bei verspäteter Zahlung ist die Abgabeforderung zu dem für Enteignungsentschädigungen üblichen Zinsfuss zu verzinsen.

### § 123 Haftung der Grundstücke

<sup>1</sup> Mehrwertabgaben sind öffentlich-rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird im Grundbuch angemerkelt, wenn die Nutzungsänderung rechtskräftig geworden ist oder wenn mit der Erstellung zusätzlich bewilligter Geschossflächen begonnen wird.

<sup>2</sup> Bei fehlender Anmerkung erlischt die Abgabepflicht, wenn das Grundstück nach sechs Monaten die Hand ändert.

### § 124 Befreiung

<sup>1</sup> Der Kanton, seine Gemeinden sowie die kantonalen und kommunalen Anstalten und Stiftungen sind von der Abgabepflicht befreit, soweit die grössere Geschossfläche unmittelbar der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dient. Unter der gleichen Voraussetzung können sie die Ermässigung von Mehrwertabgaben verlangen, die auf Verbände und Gesellschaften entfallen, an denen sie beteiligt sind.

<sup>2</sup> Die Abgabebefreiung gilt nicht, wenn die öffentliche Aufgabe im Erbringen von Leistungen besteht, die Private zu vergleichbaren Bedingungen anbieten.

## Canton de Neuchâtel: art. 33 ss LCAT

### Art. 33 Principe

Les avantages et les inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation s'ils sont majeurs.

### Art. 34 Avantage

<sup>1</sup> L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à son affectation à la zone d'urbanisation ou à une zone spécifique (art. 53) est réputée avantage majeur constituant une plus-value.

<sup>2</sup> Celle-ci est la différence présumée entre la valeur d'un bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement.

**Art. 35 Montant**

<sup>1</sup> En cas de plus-value, une contribution correspondant à 20% de celle-ci est due à l'Etat par le propriétaire du bien-fonds.

<sup>2</sup> L'impôt sur les gains immobiliers est réservé.

**Art. 36 Décision**

Le département arrête le montant de la plus-value et celui de la contribution au moment où la mesure d'aménagement entre en vigueur.

**Art. 37 Perception**

<sup>1</sup> Après consultation de la commune, le département fixe le délai de perception en tenant compte des besoins en terrains à bâtir et de la possibilité d'utiliser le bien-fonds.

<sup>2</sup> La perception peut être différée ou échelonnée à la demande d'un propriétaire qui justifie de circonstances particulières.

<sup>3</sup> Elle intervient cependant au plus tard lors de l'aliénation du bien fonds.

<sup>4</sup> L'article 48, alinéa 4, est réservé.

**Canton de Genève: art. 30C ss LaLAT****Titre IVA Compensation des plus-values et indemnisation****Art. 30C Principe**

Les avantages et les inconvénients décrits aux articles 30E et 30F résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation, selon les articles 30D à 30O.

**Art. 30D Fonds de compensation**

<sup>1</sup> Un fonds de compensation recueille le produit des taxes perçues en vertu des articles 30E et suivants. Il finance, dans la mesure de ses disponibilités:

- a) la politique cantonale du logement;
- b) les équipements communaux, à l'exception des équipements visés à l'article 19 de la loi fédérale, en fonction de la capacité financière de la commune concernée;

c) le fonds de compensation agricole prévu par la loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004;

d) les indemnités versées en application de l'article 30F.

<sup>2</sup> Le fonds de compensation verse à la caisse de l'Etat les montants qui, sans la taxation prévue à l'article 30J, auraient été perçus au titre de l'impôt sur les bénéfiques et gains immobiliers.

<sup>3</sup> Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil, à la fin de chaque législature, un rapport sur l'utilisation du fonds.

**Art. 30E Avantage**

<sup>1</sup> L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à une mesure d'aménagement est réputée avantage majeur constituant une plus-value lorsque celle-ci représente un montant total égal ou supérieur à CHF 100'000.–.

<sup>2</sup> Par mesure d'aménagement, on entend la création d'une zone à bâtir ou une zone de développement en lieu et place d'une zone inconstructible.

**Art. 30F Indemnisation**

<sup>1</sup> Une indemnité ne peut être versée que lorsque les inconvénients provoqués par une mesure d'aménagement sont équivalents à une expropriation matérielle.

<sup>2</sup> Mention est faite au Registre foncier de tels versements.

**Art. 30G Assujettissement**

<sup>1</sup> Le débiteur de la taxe sur la plus-value résultant d'une mesure d'aménagement au sens de l'article 30E est le propriétaire du bien-fonds au moment de l'adoption de celle-ci.

<sup>2</sup> Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien-fonds, elles sont solidairement obligées envers l'Etat.

**Art. 30H Calcul de la plus-value**

<sup>1</sup> La plus-value équivaut à la différence de la valeur du bien-fonds, considérée avant et après l'adoption de la mesure d'aménagement au sens

de l'article 30E. Elle est calculée sur la base des éléments déterminants existant au moment où la mesure d'aménagement est adoptée.

<sup>2</sup> Avant le déclassement, la valeur du bien-fonds est égale au prix payé pour l'acquisition du bien augmenté des impenses ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale.

<sup>3</sup> Après le déclassement, la valeur du bien-fonds pour les zones à bâtir ordinaires tient notamment compte de l'affectation et de l'indice d'utilisation du sol. Pour les zones de développement, elle tient compte des normes généralement appliquées dans les plans financiers, au titre des conditions particulières applicables aux projets de construction au sens de l'article 2 alinéa 1 lettre b de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.

<sup>4</sup> Dans le calcul final de la plus-value, une somme de CHF 30.– par m2 est forfaitairement portée en déduction.

<sup>5</sup> Il est tenu compte, cas échéant, des mesures de compensation simultanées consenties par le débiteur de la taxe sur la plus-value.

### Art. 30I Taux de la taxe

<sup>1</sup> Le taux de la taxe sur la plus-value est de 15%.

<sup>2</sup> Le montant de la taxe est adapté à l'indice suisse des prix à la consommation à dater de la notification du bordereau.

### Art. 30J Taxation

La taxation s'opère sur la base d'un bordereau notifié par le département des constructions et des technologies de l'information simultanément à l'adoption de la mesure d'aménagement considérée. En cas d'annulation de la mesure d'aménagement par un tribunal, la décision de taxation est nulle de plein droit. La décision de taxation fait l'objet d'une mention au registre foncier. L'article 30I, alinéa 2 est réservé.

### Art. 30K Perception

La créance découlant de la taxe est exigible lors de l'aliénation du terrain ou 90 jours après l'entrée en force de l'autorisation définitive de construire.

### Art. 30L Révision

Au cas où, postérieurement à la décision de taxation, l'un des éléments entrant dans le calcul de celle-ci subit une modification de nature à influencer sensiblement les possibilités de mise en valeur du terrain et pour autant que celui-ci n'ait pas changé de propriétaire, le département des constructions et des technologies de l'information peut, d'office ou à la demande de ce propriétaire, procéder à une révision de la taxe.

### Art. 30M Hypothèque légale

<sup>1</sup> Le paiement des taxes prévues au présent titre est garanti par une hypothèque légale. L'hypothèque prend naissance, sans inscription, en même temps que la créance qu'elle garantit. Elle est en premier rang, en concours avec les autres hypothèques légales de droit public, et prime tout autre gage immobilier.

<sup>2</sup> L'hypothèque est inscrite au registre foncier à titre déclaratif, sur la seule réquisition du département des constructions et des technologies de l'information, accompagnée du bordereau de taxation.

<sup>3</sup> L'hypothèque est radiée d'office au paiement complet de la taxe.

### Art. 30N Recouvrement

<sup>1</sup> Les bordereaux définitifs relatifs au paiement des taxes, établis en application de l'article 30J, sont assimilés à des jugements exécutoires au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 11 avril 1889. Le recouvrement est poursuivi à la requête du département des constructions et des technologies de l'information, conformément aux dispositions de ladite loi.

<sup>2</sup> Les dispositions de l'article 86A de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887, sont, le cas échéant, applicables au recouvrement de la taxe.

<sup>3</sup> Le paiement de la taxe prévue au présent titre constitue, le cas échéant, une impense déductible au sens de l'article 82, alinéa 8 de la loi générale sur les contributions publiques et son ac-

quittement ne dispense pas l'aliénateur ou ses ayants cause de tous autres impôts prévus par cette loi.

### **Art. 300 Règlement**

Le Conseil d'Etat peut fixer par voie de règlement les modalités d'application des articles 30C à 30N.

### **Art. 34, al. 2 Recours contre les décisions du Département des constructions et des technologies de l'information**

<sup>2</sup> Les décisions prises en application de l'article 30J peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la Commission cantonale de recours en matière administrative. Le Tribunal administratif est compétent pour trancher les recours en dernière instance cantonale.

### **Art. 35A Demandes d'indemnité**

Les demandes d'indemnité pour expropriation matérielle au sens de l'article 30F peuvent être adressées à la Commission cantonale de conciliation et d'estimation instituée par la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, dans un délai de cinq ans à dater de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement considérée. Une transaction judiciaire peut intervenir pendant la procédure à tous les stades de celle-ci.

### **Art. 36, al. 2 et 3 Dispositions transitoires**

<sup>2</sup> Les articles 30C à 30O, 34, alinéa 2 et 35A ne sont pas applicables aux mesures d'aménagement adoptées avant le 1er janvier 2005.

<sup>3</sup> Pour les mesures d'aménagement adoptées entre le 1er janvier 2005 et le (date d'entrée en vigueur), seuls sont assujettis les propriétaires qui, à cette dernière date, n'ont pas aliéné leur terrain ou ne sont pas au bénéfice d'une autorisation définitive de construire entrée en force.

### **Art. 2 Modifications à une autre loi**

La loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004 (M 2 05), est modifiée comme suit:

Art. 33, al. 1 Fonds de compensation agricole  
1 Les compensations financières, visées à l'article 22 de la présente loi, servent à alimenter, en complément à des contributions de l'Etat inscrites au budget, un fonds destiné à financer les mesures prévues au chapitre IV de la présente loi. Ce fonds peut également contribuer au financement d'autres mesures en rapport avec l'agriculture.

## **Canton de Thurgovie: § 63 ss PBG**

### **§ 63 Mehrwertabgaben**

Mehrwertabgaben gleichen Vorteile aus, die durch neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen entstehen.

### **§ 64 Höhe**

<sup>1</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt 20% des Bodenmehrerts.

<sup>2</sup> Der Bodenmehrert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone.

<sup>3</sup> Er wird durch eine amtliche Liegenschaftenschätzung gemäss Schätzungsverordnung bestimmt.

### **§ 65 Ertragshoheit – Erhebung**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt.

<sup>2</sup> Sie entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss § 63, wird durch die Steuerverwaltung veranlagt und beim Grundeigentümer erhoben. Die Abgabe wird bei Handänderung oder mit Rechtskraft des Erschliessungsprojekts oder mit Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Gemeindebehörde teilt der Steuerbehörde diesen Zeitpunkt mit.

<sup>3</sup> Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern.

## § 66 Zweckbindung

Die Mehrwertabgaben sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und insbesondere für die Rückerstattungen gemäss § 68 sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden.

## § 67 Stundung

<sup>1</sup> Auf begründetes Gesuch hin kann die Steuerverwaltung Abgabepflichtigen eine Stundung bis zu acht Jahren gewähren:

1. sofern es ihnen ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage nicht möglich ist, ihren Verpflichtungen sofort nachzukommen;
2. bei Zuweisung von Grundstücken zu strategischen Arbeitszonen.

<sup>2</sup> Bei Handänderung oder mit der Baubewilligung für das betreffende Grundstück fällt die Stundung dahin.

## § 68 Rückerstattung

<sup>1</sup> Die nach § 64 geleisteten Mehrwertabgaben sind bei Auszonung durch das Gemeinwesen zurückzuerstatten.

<sup>2</sup> Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, richten sich nach dem Gesetz über die Enteignung.

## § 69 Anspruch – Gesuche

<sup>1</sup> Der Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe steht dem jeweiligen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Auszonung zu.

<sup>2</sup> Rückerstattungsbegehren sind innerhalb eines Jahres an die Steuerverwaltung zu stellen.

## § 70 Rechtsmittel

Gegen Veranlagungsentscheide der Steuerverwaltung kann innert 30 Tagen ab Zustellung bei der Steuerrekurskommission Rekurs erhoben werden. Diese entscheidet endgültig.

## Canton du Tessin: disegno di Legge sullo sviluppo territoriale (LST)

Projet soumis par l'exécutif au législatif

### TITOLO IV –

### Finanziamento della pianificazione

#### Capitolo secondo – Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione

#### Art. 92 Principio

I vantaggi e gli svantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione sono oggetto di compensazione.

#### Art. 93 Compensazione di vantaggi rilevanti

<sup>1</sup> E' considerato vantaggio rilevante soggetto a contributo l'aumento di valore di un terreno superiore a Fr. 50'000.– che deriva:

- a) dalla sua assegnazione alla zona edificabile,
- b) da una modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità,
- c) da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante.

<sup>2</sup> L'aumento di valore di un terreno sino a Fr. 50'000.– è esente da contributo.

#### Art. 94 Contributo di plusvalore

<sup>1</sup> Il contributo è dovuto dal proprietario del terreno e ammonta:

- a) al 40% del plusvalore nei casi di assegnazione del terreno alla zona edificabile,
- b) al 30% del plusvalore:

– nei casi modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità, oppure

– nei casi di cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante.

<sup>2</sup> Il plusvalore corrisponde alla differenza di valore del terreno prima e dopo la misura pianificatoria.

**Art. 95 Procedura**

<sup>1</sup> Il contributo di plusvalore è stabilito dal Consiglio di Stato mediante stima; il regolamento disciplina i dettagli.

<sup>2</sup> Contro la decisione del Consiglio di Stato sul contributo è dato ricorso al Tribunale di espropriazione entro trenta giorni dalla notificazione; contro la decisione del Tribunale di espropriazione è dato ricorso entro trenta giorni al Tribunale cantonale amministrativo.

<sup>3</sup> Per la procedura si applica l'art. 39 della legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 13 novembre 1996.

**Art. 96 Esenzione**

La Confederazione, il Cantone, i Comuni, le loro istituzioni autonome e gli altri enti pubblici non soggiacciono al contributo, relativamente ai loro beni amministrativi.

**Art. 97 Esigibilità e prelievo**

<sup>1</sup> Il contributo di plusvalore è esigibile al momento della costruzione o della vendita del terreno, ma al più tardi entro quindici anni dall'entrata in vigore della misura pianificatoria.

<sup>2</sup> Esso è prelevato dal Consiglio di Stato ed indicizzato secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo; il regolamento disciplina i dettagli.

<sup>3</sup> Il diritto di riscossione del contributo si prescrive in dieci anni dalla sua esigibilità.

**Art. 98 Titolarità e impiego**

<sup>1</sup> I proventi del contributo di plusvalore sono ripartiti a metà fra Comune di situazione del terreno e Cantone.

<sup>2</sup> Essi sono destinati a misure di sviluppo territoriale qualificate, in particolare interventi di valorizzazione territoriale e del paesaggio o ad indennità d'espropriazione materiale.

**Art. 99 Rapporti con altri tributi**

<sup>1</sup> Nel calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari il contributo di plusvalore è detratto dall'utile immobiliare come costo d'investimento.

<sup>2</sup> Restano riservati i contributi di migliona e di costruzione.

<sup>3</sup> Il contributo pagato dal proprietario in base all'articolo 11 della legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1998 è detratto dal plusvalore.

**Art. 100 Garanzia**

<sup>1</sup> A garanzia del contributo sussiste, a carico del terreno che beneficia dell'aumento di valore, un'ipoteca legale ai sensi dell'art. 836 del Codice civile svizzero.

<sup>2</sup> Si applicano gli articoli 183 – 183e della legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911.

**Art. 101 Indennizzo di svantaggi rilevanti**

<sup>1</sup> E' considerato svantaggio rilevante soggetto a piena indennità ogni restrizione della proprietà equivalente a espropriazione.

<sup>2</sup> Si applica la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971.

**Art. 122 Contributo di plusvalore (Nuovo)**

La compensazione di vantaggi rilevanti si applica alle misure pianificatorie dell'art. 93 adottate dal Legislativo comunale dopo l'entrata in vigore degli articoli 92 – 101 LST.

**ALLEGATO****Modifica di leggi**

La legge tributaria del 21 giugno 1994 è modificata come segue:

**Art. 134 cpv. 1**

<sup>1</sup> Sono considerati costi d'investimento

– i costi di acquisto e di vendita, quali le spese notarili, di iscrizione, di bollo e le provvigioni usuali debitamente comprovate versate a un mediatore;

– i costi che hanno aumentato il valore del fondo alienato quali i costi di costruzione e di migliona, i contributi di migliona, le tasse di allacciamento e il contributo di plusvalore di cui agli art. 93 e

seguenti della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST);

– le indennità versate per la costituzione di servitù o di oneri fondiari a favore del fondo alienato, rispettivamente quelle versate per liberarlo da servitù e oneri fondiari che lo gravavano al momento del precedente acquisto.

## Canton de St-Gall: art. 54 ss PBG

Projet de consultation du 15 mai 2012

### V. Mehrwertabgabe

#### Art. 54 Bemessung

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe gleicht den Bodenmehrwert aus, der durch erstmalige Zuweisung eines Grundstücks zur Bauzone oder andere Nutzungsplanänderungen entsteht.

<sup>2</sup> Der Bodenmehrwert entspricht dem Unterschied zwischen dem Verkehrswert vor und nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung.

<sup>3</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe entspricht:

- a) 30 Prozent des Bodenmehrwerts bei erstmaliger Zuweisung von Grundstücken zur Bauzone;
- b) 20 Prozent des Bodenmehrwerts bei anderen Nutzungsplanänderungen.

<sup>4</sup> Die Regierung kann durch Verordnung geringe Bodenmehrwerte von der Mehrwertabgabe ausnehmen.

#### Art. 55 Erhebung

<sup>1</sup> Für die Erhebung der Mehrwertabgabe werden die Bestimmungen der Steuergesetzgebung über die Grundstückgewinnsteuer sachgemäss angewendet.

<sup>2</sup> Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer schuldet die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Rechtskraft der Nutzungsplanänderung. Mehrere Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haften solidarisch.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe wird fällig:

- a) bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräus-

serung gelten Eigentumswechsel, Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück sowie Einräumung von Baurechten;

b) bei Beginn der baulichen Nutzung der geschaffenen Vorteile.

<sup>4</sup> Die zuständige kantonale Stelle kann die Abgabe in Härtefällen oder zur Förderung der Überbauung von Entwicklungszonen auf begründetes Gesuch hin bis zu zehn Jahre stunden.

#### Art. 56 Ertrag

<sup>1</sup> Der Ertrag der Mehrwertabgabe steht je zur Hälfte dem Kanton und der politischen Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt.

<sup>2</sup> Er wird zur Deckung der Kosten von raumplanerischen Massnahmen des Kantons und der politischen Gemeinden, insbesondere für Entschädigungszahlungen als Folge von Auszonungen, verwendet.

<sup>3</sup> Die Regierung regelt durch Verordnung die Verwendung des kantonalen Anteils am Ertrag der Mehrwertabgabe.

#### Art. 57 Verhältnis zur Grundstückgewinnsteuer

Mehrwertabgaben sind anrechenbare Aufwendungen nach den Bestimmungen der Steuergesetzgebung über die Grundstückgewinnsteuer.

## Canton de Vaud: art. 4b ss LICom

#### Art. 4b Taxe pour l'équipement communautaire

<sup>1</sup> Les communes peuvent prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal lié à des mesures d'aménagement du territoire.

<sup>2</sup> Les montants prélevés ne peuvent excéder au total le 50% des dépenses mentionnées à l'alinéa premier.

<sup>3</sup> Le prélèvement de la taxe se base sur un règlement communal approuvé par le département en charge des relations avec les communes et pour

## Densifier et augmenter la plus-value



Présentation et discussion sur une possible manière de procéder pour compenser des plus-values issues de mesures d'aménagement du territoire

Dans le cadre de la conférence métropolitaine zurichoise un rapport sur le prélèvement de la plus-value a été élaboré. Il plaide en faveur d'une répartition des recettes entre cantons,

villes et communes et d'une réglementation qui prenne en compte la diversité des situations dans les villes et les communes. Le rapport final est conçu comme un outil pratique à l'attention des villes et des communes, afin de les aider à conclure, motiver et concrétiser des contrats d'infrastructure.

Le rapport final ainsi que son annexe peuvent être téléchargés sur le site internet de la conférence métropolitaine de Zurich:

[www.metropolitanraum-zuerich.ch/dokumente](http://www.metropolitanraum-zuerich.ch/dokumente) (uniquement en langue allemande).

les modalités de paiement prévues à l'article 4e alinéa 2 sur une convention entre la commune et le débiteur de la taxe.

<sup>4</sup> Pour compenser les pertes de l'Etat en matière d'impôt sur les gains immobiliers, 5% de cette taxe lui est accordé lors de la perception de celle-ci.

<sup>5</sup> La taxe ne concerne pas l'équipement technique au sens de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire.

### Art. 4c Mesures d'aménagement du territoire

<sup>1</sup> Les mesures d'aménagement du territoire doivent augmenter sensiblement la valeur d'un bien-fonds et peuvent prévoir notamment :

le classement d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale;

la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir.

### Art. 4d Cercle des assujettis

<sup>1</sup> La taxe est due à la commune par le propriétaire du fonds.

<sup>2</sup> Les contribuables mentionnés à l'article 90, alinéa 1, lettres a à d et i, de la loi sur les impôts directs cantonaux sont exonérés de la taxe.

### Art. 4e Notification et perception de la taxe

<sup>1</sup> La décision fixant la taxe est notifiée dès l'entrée

en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire ou de l'entrée en force de la décision de la commune relative à une zone à option.

<sup>2</sup> Par voie conventionnelle, la commune peut différer la perception de la taxe ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard.

<sup>3</sup> Le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée conformément aux articles 87 à 89 du code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010. Le délai de l'extinction de l'hypothèque légale ne commence à courir que dès la fin du différé de perception.

## Impressum

### Territoire & Environnement

#### VLP-ASPAN:

Documentation dans le domaine du développement territorial pour les membres de l'Association suisse pour l'aménagement national, paraît six fois par an en français et en allemand

**Rédaction:** Lukas Bühlmann

**Traduction:** Léo Biétry

**Réalisation:** Madeleine Ramseyer

**Photo de couverture:** M. Ramseyer

**Reproduction des textes et illustrations:** autorisée moyennant l'indication de la source

## Références bibliographiques

- Bühlmann Lukas, Contribution de plus-value: ça bouge au niveau cantonal, INFORUM VLP-ASPAN, no 2/11
- Egloff Dieter, La contribution de plus-value selon l'art. 5 de la LAT, Territoire & Environnement, no 3/08
- Eymann Urs, La compensation de la plus-value dans le canton de Berne, INFORUM VLP-ASPAN, no 5/11
- Kalberer Rima, Mehrwertabgabe nach Art. 5 RPG. Das Einnahmepotenzial einer Planungsmehrwertabgabe auf Neueinzonungen im Kanton Thurgau, travail de master à l'Institut de géographie de l'Université de Zurich, 2010
- Muggli/Locher/Plattner/Parrino/Stirnemann, Aménagement du territoire et compensation de la plus-value – L'état de la compensation de la plus-value selon l'art. 5 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) en Suisse, Mémoire VLP-ASPAN no 57, Berne 1992
- Riva Enrico, Commentaire LAT, art. 5
- Schneider Adrian, Der angemessene Ausgleich für erhebliche Planungsvorteile nach Art. 5 Abs. 1 RPG, thèse de doctorat, Fribourg, 2006
- Sutter Stefan, Le prélèvement de la plus-value n'est pas une panacée, INFORUM VLP-ASPAN, no 1/10
- Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, Art. 5

**VLP-ASPAN** 

Association suisse pour  
l'aménagement national  
Sulgenrain 20, CH-3007 Berne  
Tél. +41 (0)31 380 76 76  
Fax +41 (0)31 380 76 77  
[info@vlp-aspan.ch](mailto:info@vlp-aspan.ch)  
[www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)