

Assemblée communale du 10 avril 2025

Point 4

Règlement communal relatif au prélèvement de la taxe sur la plus-value

1. Introduction

La taxe sur la plus-value est devenue obligatoire depuis la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). La loi cantonale précisant les modalités de cette taxe est entrée en vigueur le 1er janvier 2018 avec une modification au 1er octobre 2023. La taxe porte sur la plus-value réalisée suite à la modification d'une zone entraînant une augmentation de sa valeur.

Les propriétaires bénéficiant d'une plus-value résultant d'une mesure d'aménagement paient cette taxe. Le canton la redistribue aux communes pour financer des mesures d'aménagement du territoire.

La loi cantonale fixe le taux de taxation à 20% de la plus-value. Depuis le 1er janvier 2024, l'article 113a de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATeC) stipule que les communes peuvent élaborer un règlement pour prélever un maximum de 25% de la taxe cantonale.

2. Explications

La taxe sur la plus-value porte sur les mesures d'aménagement entraînant une plus-value qui sont un avantage pour les propriétaires. Elle répond à une exigence d'égalité de compensation. Cette contribution n'est pas motivée par des motifs fiscaux et ne peut donc être qualifiée d'impôt.

C'est la personne propriétaire du bien-fonds au moment de l'enquête publique de la mesure d'aménagement qui est taxée. Les communes ne sont pas soumises à cette taxe.

Sont réputées soumises à la taxe :

- Mise en zone (ex. : zone agricole en zone à bâtir)
- Changement d'affectation (ex. : zone d'activité à zone à faible densité)
- Augmentation de possibilités de construire (exemple : indice brut d'utilisation du sol (IBUS) + 50% 0.6 à 0.9)

Selon l'article 113b de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATeC), le montant de la taxe prélevée par le canton s'élève à 20% de la plus-value. Cette dernière correspond à la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après l'entrée en force du Plan d'aménagement local (PAL).

Le Service cantonal des contributions (SCC) est l'autorité compétente pour la taxation. Les décisions de taxation relèvent de sa compétence.

3. Règlement communal

Les communes ont la possibilité de prélever une partie de la taxe cantonale. Celle-ci s'élève au maximum à 25% de la taxe prélevée, soit 5% de la plus-value. Elle est soustraite de la part cantonale. La mise en place du règlement communal n'a pas d'influence sur les compétences et le processus de taxation. Aucun frais ni émolument n'est facturé en sus.

Selon l'article 113 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATeC), l'affectation de la taxe communale doit servir au financement de mesures d'aménagement du territoire. Du moment que la nature de l'affectation reste dans le champ d'application du droit fédéral, la commune a donc le choix de déterminer les objets qu'elle envisage de financer. Elle peut également définir un ordre de priorité entre les différents objets pour l'affectation des recettes du fonds cantonal.

Voici ce que pourrait financer la part communale de la taxe :

- Les indemnités pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement ;
- L'acquisition de terrains par le biais du droit d'emption légal ;
- Les études de densification et de requalification du milieu bâti ;
- Les plans d'aménagement de détail-cadre ;
- Les plans d'aménagement de détail ;
- L'aménagement d'espaces publics ;
- L'organisation de concours et les mandats d'étude parallèles ;
- L'aménagement d'espaces verts et de loisirs ;
- Les itinéraires de mobilité douce ;
- D'autres mesures d'aménagements réalisées par des tiers.

4. Propositions

Position du Conseil communal

Le Conseil communal propose d'accepter le Règlement communal relatif au prélèvement de la taxe sur la plus-value.

Position de la Commission financière

Annexe : Règlement relatif au prélèvement de la taxe sur la plus-value