



## **17.3589 - Motion**

### **Aménagement du territoire et taxation de la plus-value. Faire preuve de mesure. (déposée le 16 juin 2017 au Conseil national par le conseiller national Hans Egloff)**

#### **1. Enjeux**

La motion demande au Conseil fédéral de soumettre au Parlement un projet de révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) de manière à ce que la taxe sur la plus-value résultant d'une augmentation des droits à bâtir ne soit exigible qu'au moment où ces droits à bâtir supplémentaires auront effectivement été utilisés.

#### **2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse**

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de soutenir la motion.

#### **3. Motifs**

La LAT telle qu'elle est en vigueur depuis le 1er mai 2014 prévoit qu'une taxe sur la plus-value est prélevée lors du classement d'un terrain en zone constructible, le taux minimal d'imposition étant de 20%. La LAT précise que la taxe n'est exigible que lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné.

Bien que la LAT n'impose pas une taxation de la plus-value en cas d'augmentation des droits à bâtir, plusieurs cantons ont prévu une telle taxation dans leur législation. Ces cantons exigent, de surcroît, que le paiement de la taxe intervienne au moment de la vente du bien-fonds. Cela peut poser de sérieux problèmes.

Il n'est en effet pas rare que les coûts des travaux d'extension ou de transformation d'un bâtiment existant soient plus élevés que la plus-value théorique qui découle de l'augmentation des droits à bâtir. De même, le propriétaire d'une maison qui vend le bien-fonds sur lequel elle est construite ne pourra souvent pas réaliser la plus-value théorique qui a été calculée dans la mesure où l'acquéreur n'est pas toujours disposé à payer un prix énorme pour un potentiel théorique d'utilisation du bien-fonds qu'il n'entend pas exploiter. La taxation de la plus-value en cas d'augmentation des droits à bâtir fait dès lors courir un risque incalculable au propriétaire du seul fait d'un potentiel de développement calculé sur des bases théoriques.

Dès lors, il convient de prévoir que le paiement de la taxe en cas d'augmentation des droits à bâtir n'est exigible qu'au moment où ces droits à bâtir supplémentaires auront bel et bien été utilisés.