

08.437 Initiative parlementaire

Taxe sur la plus-value. Abrogation de l'article 5 alinéa 1 LAT (déposée le 13 juin 2008 par M. Peter Malama)

1. Enjeux

L'initiative demande l'abrogation de l'article 5 alinéa 1 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), qui prévoit que les cantons sont tenus de prélever une taxe sur la plus-value.

2. Position de la FRI et de l'USPI

La FRI et l'USPI Suisse soutiennent l'initiative.

3. Motifs

L'art. 5 al. 1 LAT est en vigueur depuis 1979. Or seuls deux cantons (Bâle-Ville et Neuchâtel) l'appliquent aujourd'hui. Même si quelques autres envisagent l'introduction d'une taxe, on voit bien que les recettes correspondantes ne sont pas vitales pour les finances de la plupart des cantons. En réalité, il s'agit d'une prescription d'ordre purement politique, que l'écrasante majorité des cantons n'applique pas depuis des décennies, avec le consentement tacite de la Confédération. C'est donc avec raison que le Conseil fédéral avait proposé, dans l'avant-projet de nouvelle loi sur le développement territorial, de rendre expressément facultatif le prélèvement de la taxe.

Quant au fond, la compensation pour des avantages majeurs résultant de mesures d'aménagement du territoire s'effectue en grande partie déjà par le biais de l'impôt sur les gains immobiliers, qui permet aux collectivités publiques d'obtenir une partie substantielle de la plus-value des terrains colloqués en zone à bâtir. Cet impôt est prélevé en cas d'aliénation, ce qui est beaucoup plus juste et équitable que de taxer un propriétaire au moment de la collocation de son terrain, soit à un moment où il ne peut pas prélever sur le produit de la vente le montant de la taxation. Le prélèvement de la plus-value entraîne aussi une augmentation du prix des immeubles pour financer la contribution et cette dernière pénalise les propriétaires de terrains colloqués en zone de forte ou moyenne densité, alors qu'il s'agit au contraire de favoriser les conditions cadres pour les inciter à construire. L'égalité de traitement n'est pas réalisée avec le cas contraire, qui est celui de l'indemnisation pour des inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire. La jurisprudence du Tribunal fédéral en matière d'expropriation matérielle est en effet particulièrement restrictive. Il n'y a pas non plus égalité de traitement avec les propriétaires dont les terrains ont été mis en zone en l'absence d'un régime de prélèvement de la plus-value.

Dans ces conditions, il faut s'en tenir au principe constitutionnel de l'autonomie des cantons et laisser ces derniers libres d'instaurer ou non un système de prélèvement de la plus-value.

11.10.2010