

Monsieur  
Pierre Imhof  
Service du Développement Territorial (SDT)  
Place de la Riponne 10  
1014 Lausanne

Lausanne, le 16 mars 2016

U:\1p\politique\_economique\consultations\2016\POL1608\_Amenagement\_territoire\_loi\_revi  
see\POL1608\_Amenagement\_territoire\_loi\_revisée.docx GPB/OFA

***Consultation publique sur révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC): Modification de la taxe sur la plus-value***

Monsieur le Chef de service,

Nous avons bien reçu votre courriel du 18 janvier dernier relatif au projet mentionné en titre et vous remercions de nous consulter à ce propos.

**Remarques générales**

Le projet soumis à la consultation vise à se conformer au droit fédéral en matière de taxation de la plus-value réalisée par les propriétaires fonciers, en lien avec des mesures d'aménagement du territoire. Il prévoit d'instaurer une taxe de 30% sur les gains liés à la définition de nouvelles zones à bâtir (ou zones spéciales) et de 20% pour les gains résultant de nouvelles possibilités de bâtir (densification de zones existantes). Le produit de la taxe sur la plus-value doit permettre de couvrir le coût des indemnités versées aux propriétaires lésés par le déclassement de parcelles. Les collectivités publiques seraient exemptées de cette taxe, à condition d'être propriétaire du terrain et d'effectuer une tâche publique.

Au vu de la surévaluation du coût des indemnités qui seront versées aux propriétaires lésés, la CVCI demande de ne pas aller au-delà des obligations imposées par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Par conséquent, la taxe de base sur la plus-value doit être fixée à 20% pour les nouvelles zones constructibles. Il faut aussi renoncer au prélèvement d'une taxe sur les zones spéciales qui bénéficient d'un classement de durée définie.

La taxe sur la plus-value ne doit pas déséquilibrer le marché immobilier en modifiant les conditions de concurrence entre les acteurs publics et privés. Pour cette raison, l'exemption de la taxe pour les collectivités publiques ne se justifie pas lorsque celles-ci interviennent en tant qu'acteur sur le marché immobilier. La taxe sur la plus-value doit impérativement être prélevée lorsque les collectivités publiques modifient les droits à bâtir d'une parcelle dont elles sont propriétaires et qu'elles réalisent ensuite elles-mêmes une construction.

## Remarques particulières

### *Taux appliqués à la taxation de plus value (articles 74a et 74b du projet)*

L'article 5 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) prévoit un taux minimum de 20% pour la taxe de base qui s'applique aux avantages tirés du classement de nouveaux terrains en tant que zone à bâtir. En outre, l'article 5bis de la LAT précise que seule la taxation de la plus-value résultant du classement de nouvelles zones à bâtir est obligatoire. La CVCI demande de fixer le taux à 20% pour les nouvelles zones à bâtir et s'oppose à l'introduction d'une taxe sur la plus-value liée à d'autres mesures d'aménagement du territoire.

### *Utilisation du produit de la taxe (article 74d du projet)*

Le projet prévoit que les recettes de la taxe sur la plus-value servent à couvrir les compensations liées à l'indemnisation des propriétaires lors du déclassement de parcelles, ainsi que les frais de prélèvement et de gestion et les mesures de protection ou de valorisation de la forêt en cas de défrichement

Les recettes tirées de la taxe sont estimées à 345 millions de francs, alors que le coût des indemnités est chiffré à 327 millions de francs, auquel s'ajoute une diminution de l'impôt sur les gains immobiliers d'environ 17 millions de francs. Cependant, il est probable que de nombreux propriétaires ne reçoivent pas les indemnités prévues au vu de la jurisprudence très stricte qui existe en la matière. Dès lors, les indemnités prévisibles sont très certainement surestimées.

La CVCI demande de tenir compte du fait que les indemnisations seront sensiblement inférieures aux estimations présentées. Un taux supérieur au minimum légal n'est pas justifié, vu que le but de la taxe est de couvrir les coûts liés aux indemnisations. Cette taxe ne doit pas devenir une source de revenu pour l'Etat et ses recettes ne doivent pas servir à d'autres buts.

### *Exemption des collectivités publiques (article 74e du projet)*

Le projet prévoit d'exempter les collectivités publiques du paiement de la taxe sur la plus-value, lorsque celles-ci sont propriétaires du terrain et qu'elles exercent leurs tâches publiques. Cette proposition pose un problème d'équité et de concurrence lorsqu'une collectivité intervient directement sur le marché immobilier. Les acteurs privés seraient injustement pénalisés par rapport aux acteurs publics. En particulier, il convient de signaler que cette disposition fausserait gravement les règles du marché en présence d'un droit d'emption ou de préemption.

La CVCI demande de préciser explicitement qu'en cas d'intervention directe d'une collectivité publique (p.ex. pour construire et offrir des logements), la taxe sur la plus-value est prélevée.

## Réponses aux questions

La CVCI répond de la manière suivante aux questions posées dans la lettre d'accompagnement :

1. *Souhaitez-vous une fusion de la taxe sur la plus-value et de la taxe d'équipement communautaire ?*

Réponse:

Non. Il faut prévoir la déduction intégrale des taxes communales d'équipement communautaire du montant de la taxe (et non pas du montant de la plus-value soumise à la taxe). Il est important d'éviter un cumul de taxes dissuadant les propriétaires de construire et renchérissant artificiellement les prix sur le marché. La CVCI demande de prêter une attention particulière au coût total des taxes cumulées, qui doit rester aussi bas que possible.

2. *Préférez-vous un système de taxe sur la plus-value dont les recettes alimentent un fonds géré par les communes ?*

Réponse:

Non. L'alimentation d'un fonds géré par le canton nous paraît adéquate. Toutefois, les recettes ne doivent pas être détournées pour financer d'autres tâches de l'Etat.

\*\*\*

**La CVCI s'oppose à l'introduction d'une taxe sur la plus-value de 30%. Le taux minimal de 20% semble suffisant pour couvrir les indemnisations qui seront vraisemblablement versées. D'autre part, le prélèvement de cette taxe ne doit pas biaiser les conditions de concurrence entre les acteurs privés et publics sur le marché immobilier.**

En vous remerciant de votre consultation, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Chef de service, nos salutations distinguées.

**Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie**



Guy-Philippe Bolay  
Directeur adjoint



Olivier Fantino  
Responsable de projets