

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJETS DE LOIS

modifiant

- la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985

- la loi sur les impôts directs cantonaux du 4 juillet 2000

- la loi forestière du 8 mai 2012

et

RAPPORTS DU CONSEIL D'ETAT AU GRAND CONSEIL

- sur le postulat Stéphane Rezzo et consorts – Quand trop de taxes tuent les taxes ou pour que la LAT ne pénalise pas les communes

- à l'interpellation Stéphane Rezzo et consorts – Le MONOPOLY : le futur jeu de la LAT ?

1 EXPOSE DES MOTIFS RELATIF AU PROJET DE LOI MODIFIANT LA LATC

1.1 Contexte général

a) Historique

L'article 5, alinéa 1, de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700) est entré en vigueur le 1^{er} janvier 1980. Il disposait que le droit cantonal devait établir un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement du territoire. Cette disposition imposait aux cantons l'obligation de prévoir un système de compensation tout en leur laissant la liberté de mise en œuvre. Seuls quelques cantons ont mis en place un tel régime (Bâle-Ville en 1977, Neuchâtel en 1986, Genève en 2011 (révisé en 2014) et Thurgovie en 2012).

Dans le Canton de Vaud, le Conseil d'Etat avait soumis un projet au Grand Conseil en 1998. Il n'a pas été adopté.

b) Révision partielle de la LAT

Le principe d'une compensation équitable des avantages et des inconvénients liés aux mesures d'aménagement n'est donc pas en tant que tel nouveau, pas plus que l'obligation faite aux cantons d'instaurer un tel mécanisme.

En revanche, la révision partielle de la LAT adoptée le 15 juin 2012 et entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 a introduit un régime minimal fédéral à l'article 5, alinéas 1bis à 1sexies, LAT qui est décrit sous point 1.3.1. Lors de la votation populaire du 3 mars 2013, les nouvelles dispositions ont été acceptées par de 62,2% des votants et 56% des vaudois.

Il y a lieu de relever que ce régime minimal fédéral a été introduit alors que la révision partielle de la LAT était déjà en discussion devant les Chambres fédérales.

c) Conséquence

La révision de la LAT prévoit également une sanction à l'égard des cantons qui n'auront pas adapté leur législation dans un délai de cinq ans, soit jusqu'au 1^{er} mai 2019 (art. 38a al. 4 LAT). L'article 38a, alinéa 5, LAT prévoit qu' « *à l'échéance du délai prévu à l'article 4, aucune nouvelle zone à bâtir ne peut être créée dans les cantons qui ne disposent pas d'un régime de compensation équitable répondant aux exigences de l'article 5. Le Conseil fédéral désigne ces cantons après les avoir entendus* ».

Le Canton de Vaud n'a donc plus le choix. Il doit introduire un régime de compensation équitable dans le droit cantonal. Il garde néanmoins une marge de manœuvre pour le définir et organiser les modalités de mise en œuvre comme cela sera démontré ci-dessous.

d) Enjeux

Les cantons qui doivent établir un régime de compensation sont confrontés à des difficultés de choix politiques d'une part et tenant à leur situation propre d'autre part. Ils doivent notamment faire des projections en matière de classements en zone à bâtir ou au contraire de réduction de celle-ci, avec les questions de financement et d'indemnisation que cela implique. Ils doivent également évaluer la répartition des recettes entre les collectivités publiques et faire face à des questions techniques notamment en lien avec les contributions déjà existantes.

En 2015, le Canton de Vaud a établi un bilan des réserves des terrains à bâtir déjà légalisés. Trois quarts des communes vaudoises disposent de zones à bâtir surdimensionnées et devront donc les réduire pour satisfaire aux exigences des nouvelles dispositions de la LAT. Il y aura donc moins de terrains classés en zone à bâtir que par le passé et beaucoup de terrains déclassés (ou non classés en zone à bâtir). Le Conseil d'Etat a donc dû tenir compte de ce facteur en déterminant principalement les mesures assujetties à la taxe, les taux de celles-ci et l'affectation des recettes.

Compte tenu du fait que les terrains à déclasser ne se trouveront que rarement dans les régions où de nouvelles zones à bâtir pourront être délimitées, il apparaît nécessaire de donner au canton la compétence de gérer l'intégralité des recettes.

En contrepartie, l'Etat prendra en charge la totalité des indemnités dues pour expropriation matérielle alors qu'il n'en paie que la moitié actuellement, le solde étant à la charge des communes.

Par ailleurs, les communes pourront continuer à prélever la taxe d'équipement communautaire.

1.2 Analyse globale des charges incombant au propriétaire foncier

1.2.1 Caractère non confiscatoire de la taxe sur la plus-value

Il a été procédé à une analyse globale des charges incombant au propriétaire d'un bien-fonds dans le Canton de Vaud afin de s'assurer que la taxe sur la plus-value ne revêtait pas un caractère confiscatoire et que la taxe d'équipement communautaire pouvait être maintenue.

La doctrine s'est penchée sur la question de savoir si, à l'instar de ce qui est exigé lors d'une expropriation matérielle (indemnisation à 100%), il était envisageable que le canton prélève le 100% de la plus-value (RIVA, Commentaire de la LAT, art. 5 N. 94 ndbp 113). Dans un arrêt de 1979 (ATF 105 Ia 134, JT 1981 I 550, le Tribunal fédéral s'est penché sur la réglementation du prélèvement de la plus-value introduite dans le Canton de Bâle-Ville. Les recourants faisaient valoir notamment que le taux fixé aurait un **effet confiscatoire**, contraire à la garantie de la propriété. Ils soutenaient que la contribution de plus-value, ajoutée aux autres impôts et taxes sur les gains immobiliers risquait de représenter une charge allant jusqu'à 80% de l'augmentation de la valeur. Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral (notamment ATF 105 Ia 134 précité), la taxe sur la plus-value n'a pas un caractère confiscatoire à condition que

- le prélèvement ne soit perçu qu'une seule fois,
- il ne concerne que la plus-value engendrée par la mesure d'aménagement du territoire et il n'empêche pas la constitution d'un nouveau capital,
- il ne touche ainsi pas à la substance de la propriété.

Même si la somme des différents impôts et contributions liés au gain immobilier devait culminer à 80% de la plus-value - ce que prétendaient les recourants - il n'y aurait pas d'effet confiscatoire, compte tenu des éléments susmentionnés.

1.2.2 Contributions et impôts vaudois liés à la propriété foncière

Dans la catégorie des mesures d'infrastructures qui augmentent la valeur du terrain, il faut citer les études et les équipements que la législation fédérale ou cantonale mettent à la charge des propriétaires, tels que l'équipement technique et l'équipement communautaire.

L'équipement technique comprend les routes et les conduites d'amenée ou d'évacuation des eaux et de l'énergie. Si l'équipement technique est réalisé au moment de la planification, il sera déduit de la plus-value. Si, en revanche, la mesure de planification a lieu avant la réalisation de l'équipement, la plus-value sera évaluée indépendamment de celle liée à l'équipement technique.

L'équipement communautaire va au-delà de l'équipement technique. Il est néanmoins à mettre en lien avec une mesure constructive mise à disposition par la collectivité publique sur un périmètre spécifique (école, hôpital, transports publics, crèche, espace public, parc par exemple). La taxe le concernant est prélevée par la commune sur la base de la législation fiscale cantonale, d'un règlement communal et de la plus-value engendrée par une mesure de planification. Le calcul s'effectue toutefois en fonction des frais engagés par la commune et non en fonction de cette plus-value. Il en a toutefois été tenu compte dans l'analyse de l'aspect confiscatoire de la taxe sur la plus-value.

L'impôt sur les gains immobiliers est lié à la vente d'un immeuble (terrain et/ou construction) et est fonction de l'augmentation de valeur subie par l'immeuble sur un certain laps de temps. Cette augmentation de valeur peut également être due à des mesures d'aménagement du territoire et de construction. Dans le Canton de Vaud, lorsque l'immeuble fait partie de la fortune privée des personnes physiques, elles sont assujetties au paiement de l'impôt sur les gains immobiliers. Mais les gains réalisés sur les immeubles exploités à des fins agricoles et sylvicoles sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la mesure où des amortissements ont été admis antérieurement par le fisc, et à l'impôt sur les gains immobiliers pour le solde.

Selon un arrêt du Tribunal fédéral du 2 décembre 2011 (ATF 138 II 32), un immeuble agricole qui est affecté en zone à bâtir ne peut plus bénéficier d'un système fiscal privilégié que s'il entre dans la définition d'un immeuble agricole au sens de l'article 2, alinéa 2 lettres a, c et d de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (RS 211.412.11).

Pour donner suite à l'adoption par les Chambres fédérales de la motion de M. Léo Muller, le Conseil fédéral est chargé de soumettre au Parlement un projet de modification de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD) et de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) afin que la notion d'« immeuble agricole et sylvicole » soit définie de telle façon que ces immeubles, lorsqu'ils sont transférés de la fortune commerciale à la fortune privée ou qu'ils sont aliénés, ne soient soumis à l'impôt sur le revenu que jusqu'à concurrence des dépenses d'investissement comme c'était le cas avant que le Tribunal fédéral ne rende l'arrêt du 2 décembre 2011 susmentionné.

S'agissant des personnes morales, elles sont astreintes à payer l'impôt sur le bénéfice sous réserve de gains réalisés par des personnes morales normalement exonérées d'impôt. Dans ce dernier cas, elles sont assujetties au paiement de l'impôt sur les gains immobiliers.

Pour éviter que les propriétaires ne passent deux fois à la caisse du fait des mêmes mesures d'aménagement du territoire, la LAT révisée prévoit que la taxe sur la plus-value soit déduite du gain immobilier en tant qu'impense. Si le gain est soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur le bénéfice, les charges seront déductibles également.

L'impôt foncier est périodique, taxé et perçu par les communes chaque année. Il n'est pas prélevé en raison de l'augmentation de la valeur d'un bien-fonds. Selon le Tribunal fédéral (ATF 105 Ia 134), il ne fait donc pas partie des impôts à prendre en compte dans le calcul d'une éventuelle imposition confiscatoire. Par ailleurs, le taux

appliqué dans le Canton de Vaud est au maximum de 1,5‰ de l'estimation fiscale de l'immeuble (art. 19 de la loi sur les impôts communaux du 5 décembre 1956, LICom, RSV 650.11).

Les droits de mutation constituent un impôt sur les transactions juridiques qui frappe tout transfert de la propriété de biens immobiliers (et des droits y afférant) situés dans le canton. Il s'agit donc d'une contribution prélevée sur la transaction en tant que telle. Le débiteur est l'acquéreur alors que la taxe sur la plus-value est due par le propriétaire qui construit ou qui aliène. Dans le Canton de Vaud, les communes peuvent le percevoir en plus de celui prélevé par le canton. Le barème appliqué par le canton est de 2,2% du prix d'achat, celui des communes se situe au maximum à 1,1%.

La taxe sur la plus-value forestière est due en cas d'autorisation de défricher. L'objectif principal de ce prélèvement est d'empêcher que la forêt ne soit soumise à des spéculations immobilières. La loi forestière du Canton de Vaud du 8 mai 2012 (art. 21 LVLFO, RSV 921.01) basée sur la loi fédérale sur les forêts du 4 octobre 1991 (art. 9 LFO, RS 921.0) prévoit une taxe maximale de 50% de la plus-value. En cas de défrichement parallèle à une mesure d'aménagement du territoire ou de construction au sens de l'article 74a, alinéa 1 lettres a et c, seule la taxe sur la plus-value au sens de l'article 5 LAT sera prélevée. En compensation, une partie des recettes seront versées au fonds de conservation des forêts.

Le système de remaniement avec péréquation réelle mis en place par le Canton de Vaud permet une redistribution des terres liée à la délimitation ou à l'extension de la zone à bâtir. Selon un arrêt du Tribunal fédéral de 1996 (ATF 122 I 120) donc datant d'avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la LAT, ce système répondait d'une certaine manière à l'exigence de compensation prônée par l'article 5 aLAT. Il ne concerne toutefois que certains propriétaires puisqu'il constitue une possibilité et non une obligation. Les exigences du régime minimal fédéral ne sont pas remplies. Il ne peut donc plus tenir lieu de compensation de la plus-value au sens de l'article 5 LAT révisé. Une étude confiée à un avocat spécialisé dans le domaine des améliorations foncières a permis de conclure au fait que les deux systèmes pouvaient cohabiter sans qu'il y ait double imposition. Les frais du syndicat pourront être déduits de la plus-value, soit ceux liés :

- à des études (travaux géométriques, nouvel état, abornement)
- aux équipements techniques
- aux frais de gestion.

1.3 Régime minimal fédéral

1.3.1 Régime minimal fédéral

La réglementation à élaborer par le canton devra répondre aux exigences minimales prévues par le droit fédéral (art. 5 LAT).

Article 5 LAT, version du 15 juin 2012¹ (*nouvelles dispositions en italique*)

¹ 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.

^{1bis} *Les avantages résultant de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe d'au moins 20%. 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.*

^{1ter} *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^{bis}.*

^{1quater} *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.*

^{1quinquies} *Le droit cantonal peut prévoir une exemption de la taxe dans les cas suivants:*

a. elle serait due par une collectivité publique;

b. son produit escompté serait insuffisant au regard du coût de son prélèvement.

^{1sexies} *En cas d'impôt sur les gains immobiliers, la taxe perçue est déduite du gain en tant que partie des impenses.*

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

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

Cet article se limite toutefois à quelques points centraux (voir ci-dessous) et laisse aux cantons une certaine marge de manœuvre :

- définir le taux de taxation au minimum égal à 20% pour le classement durable de terrains en zone à bâtir ;
- préciser l'affectation des recettes (art. 5 al. 1^{ter} LAT), en particulier de celles qui pourraient ne pas servir à indemniser les expropriations matérielles ;
- préciser s'il est fait usage de l'exemption des collectivités publiques, lorsqu'elles sont propriétaires de biens-fonds soumis au prélèvement de la plus-value (art. 5 al. 1^{quinquies} let. a LAT) ;
- fixer un seuil minimal à partir duquel la plus-value est considérée comme suffisamment importante pour faire l'objet d'un prélèvement, sans que le coût de son prélèvement n'excède le produit escompté (art. 5 al. 1^{quinquies} let. b LAT) ;

¹ FF 2012 5532, ci-après: LAT révisée.

- préciser les compétences et les modalités de perception du prélèvement de la plus-value ;
- préciser, afin d'éviter des problèmes d'interprétation, le calcul et le délai appropriés prévus par la loi fédérale en vue de donner la possibilité aux agriculteurs de déduire le montant nécessaire à l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement (art. 5 al. 1^{quater} LAT).

Il faudra également fixer qui prélève la plus-value et qui la calcule et préciser la définition des éléments déclencheurs de la perception de la taxe. Il est aussi nécessaire de clarifier les droits de recours et la possibilité de garantir le versement de la taxe, par exemple par le biais de l'inscription d'une hypothèque légale.

1.3.2 Droit comparé

Avant de définir le modèle vaudois du régime de compensation, une étude comparative des législations cantonales a été effectuée.

Le tableau joint résume les principales dispositions de ces législations. Il a été élaboré par l'ASPAN (annexe 1).

1.4 Modèle vaudois du régime de compensation

L'article 5 LAT renvoie au droit cantonal qui doit établir un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de l'aménagement du territoire.

Le tableau joint résume les principaux éléments du modèle vaudois à introduire dans le droit cantonal (annexe 2).

1.5 Résultats de la consultation

1.6 Commentaires article par article

Les modifications proposées font l'objet des commentaires article par article.

1.6.1 *Commentaires des modifications de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC, RSV 700.1)*

Chapitre IV^{bis} Régime de compensation

Le nouveau chapitre IV^{bis} concerne le régime de compensation que les cantons sont chargés d'établir. Il doit permettre de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire. Il s'agit d'un principe que la Confédération a ancré dans la loi fédérale en vertu de l'article 75 Cst (Constitution fédérale du 18 avril 1999, RS 101, art. 22 quater de la Constitution fédérale du 29 mai 1874).

La notion d'avantages et d'inconvénients majeurs est définie aux articles 74a, alinéa 2, respectivement 74h, alinéa 2, du projet.

SECTION 1 COMPENSATION DE LA PLUS-VALUE

Article 74a Principe

Alinéa 1

Conformément à l'article 5, alinéa 1, LAT, l'avantage majeur qui découle de mesures d'aménagement du territoire ou d'autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir doit faire l'objet d'une compensation financière. Pour cette raison, une taxe sur la plus-value est perçue (al. 1).

La différence de valeur de l'immeuble (construit ou non) avant et après la mesure d'aménagement du territoire doit être sensible. Il n'est donc pas tenu compte des différences de valeur peu importantes ou insignifiantes : les frais administratifs de prélèvement de la taxe (coût de l'expertise financière et coût de la décision et de la perception) seraient disproportionnés par rapport au montant exigé du propriétaire. Un seuil de CHF 10'000.- en-deçà duquel il n'est pas prélevé de plus-value est fixé à l'article 74c, alinéa 2, du projet.

Alinéa 2

Selon l'alinéa 2 de l'article 74a du projet, l'augmentation de valeur provient soit de la mise en zone à bâtir ou en zone spéciale (zone d'extraction de matériaux, zone de décharge par exemple) d'un terrain, soit de la modification des prescriptions de la zone dans laquelle il se situe (en cas d'augmentation de la densité par exemple), soit de l'octroi de dérogations au sens des articles 24 ss LAT. Les travaux liés à une activité accessoire non agricole (art. 24b LAT) qui peuvent être effectués par un entrepreneur agricole ne sont pas concernés car ils sont en lien avec une activité agricole.

Article 74b Taux et calcul de la taxe sur la plus-value

Alinéa 1

Différents scénarios ont été étudiés pour mesurer l'impact financier des différents taux liés au classement de terrains en zone à bâtir. Ils sont basés sur des simulations.

S'agissant du taux de classement d'un terrain en zone à bâtir, il doit être égal ou supérieur à 20% (art. 5 al. 1bis LAT). Il est primordial que les recettes couvrent prioritairement les frais de gestion et de prélèvement de la taxe, puis les indemnisations pour expropriation matérielle et enfin la compensation de la plus-value forestière. Il s'agit de tenir compte d'une part du surdimensionnement des zones à bâtir dans le Canton de Vaud et des possibilités réduites de créer de nouvelles zones à bâtir et d'autre part des perspectives d'indemnisation des propriétaires à la suite de déclassements, voire de non classements en zone à bâtir. Le prélèvement de la taxe sur la plus-value induite par les mesures de densification, les changements d'affectation de zones à bâtir et les autorisations exceptionnelles hors zone à bâtir aura un impact financier dans la mesure où le classement en zone à bâtir diminuera de manière significative ces prochaines années. Il est prévu de disposer d'un taux de 10% de moins pour les autres mesures d'aménagement du territoire que le classement en zone à bâtir ou en zone spéciale.

Il est prévu un taux de prélèvement de 30% de la plus-value lors de toute nouvelle mise en zone à bâtir et un taux de prélèvement de 20% pour les autres mesures mentionnées à l'article 74a, alinéa 2, du projet. Les recettes devraient permettre de couvrir les frais de gestion et de prélèvement de la taxe et les indemnisations pour expropriation matérielle dans l'hypothèse où la moitié des déclassements donnerait lieu à des indemnisations. Le solde serait affecté à la compensation de la plus-value forestière.

Or, il n'y aura pas assez de recettes pour couvrir tous les frais et charges mentionnés ci-dessus. En effet, pour tenir compte de l'impact de la taxe sur les propriétaires et s'agissant des zones spéciales sur les entreprises, le taux a été fixé le plus bas possible.

Alinéa 2

L'évaluation de la plus-value sera effectuée par des experts.

S'agissant des mesures d'aménagement du territoire, elle correspond à la différence entre la valeur vénale du sol avant et après la mesure d'aménagement du territoire et après déduction des dépenses d'investissements (let. a).

S'agissant des autorisations exceptionnelles hors zone à bâtir (let. b), il convient de déterminer la valeur de la nouvelle construction ou installation autorisée (art. 24 LAT) ou celle résultant du changement d'affectation ou/et de la transformation partiels ou de la reconstruction d'un bâtiment existant (art. 24a, 24c, 24d al. 1 et 2, 24e, 37a LAT).

Article 74c Principes de calcul

Alinéa 1

Il est renvoyé au point 1.2.2.

La lettre e fait référence au cas où un agriculteur est propriétaire d'un bâtiment agricole sur une parcelle nouvellement classée en zone à bâtir ou en zone spéciale. Le montant utilisé pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement, destiné à être exploité à titre personnel, peut être déduit de la plus-value (art. 5 al. 1^{quater} LAT).

Comme l'objectif fondamental de la révision de 2012 est aussi de libérer le terrain mis en zone à bâtir, afin de pouvoir l'utiliser conformément à sa nouvelle affectation, il y a lieu de fixer un délai assez court pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement. Les agriculteurs concernés auront déjà eu la possibilité de réfléchir à l'acquisition d'un nouveau bâtiment avant le classement de leur bien-fonds en zone à bâtir. Le délai de cinq ans commence à courir à partir de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement.

Alinéa 2

Le montant minimal de la plus-value retenu est de CHF 10'000. Avec un taux de 30%, il correspond à une taxe de CHF 3000.-. Avec un taux de 20%, la taxe est de CHF 2000.-. Il tient compte des charges liées au prélèvement de la taxe sur la plus-value (frais d'expertise et d'élaboration de la décision y compris pour assurer sa défense devant les tribunaux) ainsi que les coûts de gestion et les frais généraux du fonds (personnel, intérêts notamment).

Alinéa 3

Le prélèvement de la plus-value s'effectue par chapitre cadastral.

Article 74 d Affectation des recettes

Lettre a : ces frais comprennent les frais d'expertises et ceux liés à l'élaboration de la décision de taxation et à sa défense devant les tribunaux. Il faut en tenir compte dans l'évaluation du taux.

Lettre b : il y a lieu de se référer au commentaire de l'article 74h, alinéa 2, du projet.

Lettre c : il est renvoyé au point 1.2.2.

Article 74e Taxation

Alinéa 1

La décision du département en charge de l'aménagement du territoire et des constructions est sujette à recours directement au Tribunal cantonal.

Il n'est pas prévu qu'elle fasse préalablement l'objet d'une réclamation. Cela se justifie pour des motifs d'économie de procédure et du fait que la décision de taxation sera motivée.

Alinéa 4

Les collectivités publiques sont exemptes du paiement de la taxe sur la plus-value lorsque les terrains sont destinés à la réalisation de tâches publiques qu'elles accomplissent elles-mêmes telles que la construction d'une école ou d'un hôpital.

Lorsqu'un terrain dont les collectivités publiques sont propriétaires est classé en zone à bâtir en vue d'être revendu par la suite à des tiers pour un usage privé, il est assujéti par contre à la taxe sur la plus-value.

Alinéa 5

La mention a pour but de renseigner le tiers de bonne foi de la décision d'assujétissement au paiement de la taxe. Les cantons peuvent la prescrire conformément à l'article 5, alinéa 3, LAT.

Alinéa 6

La LAT révisée prévoit que la taxe sur la plus-value soit déduite du gain immobilier en tant qu'impense. Si le gain est imposable sur le revenu, les charges seront déductibles également.

Article 74f Exigibilité de la taxe sur la plus-value

Alinéa 1

L'entrée en force du permis de **construire** est la solution la plus facile à appliquer. Le début ou la fin des travaux aurait également été possible selon la législation fédérale, mais ces critères ne sont pas clairement définissables. La fin des travaux pourrait correspondre au permis d'utiliser. Il y a lieu de relever que ce permis n'est pas toujours délivré par les

communes et que celles-ci peuvent aussi refuser de l'octroyer lorsque les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis de construire délivré. Si le terrain permet la construction de plusieurs bâtiments, la taxe est exigible dès l'entrée en force du premier permis de construire.

Constituent une **aliénation**, les actes mentionnés à l'article 64, alinéa 2, de la loi sur les impôts directs cantonaux du 4 juillet 2000 (LI, RSV 642.11). Il s'agit par exemple du transfert de fortune privée à fortune commerciale, de la cession du droit d'acquérir l'immeuble, du transfert d'actions ou de parts de société immobilière et de la constitution de droit de superficie.

L'administration cantonale des impôts doit être informée au moment où la taxe est perçue.

Alinéa 2

Cet alinéa s'inspire de la solution retenue en matière d'impôt sur les gains immobiliers pour les cas particuliers du transfert à titre gratuit (donation, succession). Dans ces deux cas, il n'y a pas d'exonération mais un différé d'imposition jusqu'au prochain transfert à titre onéreux (art. 65 al. 1 let. a LI). C'est donc le propriétaire de l'immeuble reçu ou hérité qui sera débiteur de la taxe lorsque les conditions d'une taxation au sens de l'article 74e seront remplies. La solution s'inspire de l'article 65, alinéa 1 lettre a, LI qui permet de différer l'imposition dans ces deux cas.

Article 74g Prescription

Le délai de prescription est le même que dans les procédures fiscales.

Alinéa 1

Cette solution s'inspire du droit fiscal (art. 170 de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux, LI, RSV 642.11). Le droit de procéder à la taxation est possible pendant 5 ans dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire. Le délai de prescription absolu est de 15 ans.

Alinéa 2

Le droit de percevoir la taxe se prescrit par cinq ans dès son exigibilité. Le délai de 5 ans est celui prévu par le droit fiscal (art. 238 al. 1 LI).

Alinéa 3

L'article 170, alinéas 2 et 3 qui traite de la suspension et de l'interruption de la prescription est applicable par analogie. Il précise notamment que le délai peut être suspendu en cas de recours ou de révision.

Le délai de prescription absolu est de 10 ans (art. 238 al. 3 LI).

SECTION II INDEMNISATION

Article 74h Principe

Alinéa 2

L'inconvénient majeur résultant de mesures d'aménagement du territoire donne lieu au paiement d'une indemnité s'il constitue une expropriation matérielle. Il appartient au juge d'en décider. Dans le Canton de Vaud, il faut s'adresser d'abord au tribunal d'arrondissement dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire. Sa décision est susceptible d'un recours au Tribunal cantonal puis au Tribunal fédéral.

Le Tribunal fédéral rejette tout automatisme en matière d'indemnisation pour expropriation matérielle.

Depuis l'arrêt Barret (ATF 91 I 337), le Tribunal fédéral définit l'expropriation matérielle en fonction de la gravité de l'atteinte à l'usage du droit de propriété.

Il y a **expropriation matérielle** donnant lieu à une indemnisation dans deux cas :

1) privation d'un attribut essentiel de la propriété

Il s'agit d'une atteinte particulièrement grave à l'usage actuel d'un bien-fonds ou à son usage futur prévisible, de sorte que son propriétaire se trouve privé d'un attribut essentiel de son droit de propriété. Le Tribunal fédéral examine toujours sur la base de circonstances concrètes du cas d'espèce si l'intensité de l'atteinte équivaut à une expropriation matérielle (Moor, Droit administratif II, 482).

Lorsqu'un terrain passe d'une zone à bâtir à une zone inconstructible, il peut faire l'objet d'un **déclassement** ou d'un non-classement. On parle de déclassement lorsque, au moment de l'entrée en vigueur d'une mesure d'aménagement du territoire, la parcelle concernée se trouvait comprise dans une zone à bâtir édictée conformément à la législation sur l'aménagement du territoire. Le déclassement donne droit à une indemnité pour expropriation matérielle si les conditions susmentionnées sont remplies. Le déclassement d'un terrain dicté par des mesures de police au sens strict n'entraîne pas d'expropriation matérielle. Tel est par exemple le cas du déclassement d'un terrain situé dans une zone de danger naturel considérable (zone rouge).

Un redimensionnement de la zone à bâtir est considéré en principe comme **non-classement** si le PGA a été adopté avant l'entrée en vigueur de la LAT, soit avant le 1^{er} janvier 1980. S'il a été adopté après l'entrée en vigueur de la LAT, il faut examiner s'il l'a été dans le respect des exigences formelles et matérielles du droit fédéral. Un PGA est conforme aux exigences du droit fédéral (formel et matériel) lorsqu'il respecte les objectifs, buts et principes matériels de l'aménagement du territoire, de la séparation des zones à bâtir, des zones de non bâtir et que les zones à bâtir ne sont pas surdimensionnées selon l'article 15 LAT. Formellement, le PGA doit avoir été approuvé par l'autorité compétente, doit répondre aux exigences démocratiques et de la protection juridique.

Le non-classement ne donne en principe pas lieu à indemnisation (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert n. 1434 ss et 1444 ss : Riva op. cit. n. 145 ss).

Il donne exceptionnellement lieu à indemnisation si le terrain considéré

- fait partie du domaine largement bâti ;
- est entièrement équipé et que son propriétaire a contribué largement aux frais d'équipement et a investi dans l'élaboration d'un projet ;
- a fait l'objet d'investissements importants de la part de son propriétaire en raison d'assurances données par la commune (Riva op. cit. n. 175 ; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert n. 1486).

2) sacrifice particulier

Une atteinte moins grave à l'usage actuel d'un bien-fonds, bien que d'une certaine importance mais consécutive d'une inégalité choquante (sacrifice particulier) peut donner lieu à une indemnisation.

L'atteinte doit non seulement être grave, elle doit encore être durable, définitive ou porter sur une longue durée (plus de 10 ans, Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert op. cit. n. 1408, Riva op. cit. n. 125). L'atteinte porte sur l'usage licite actuel ou futur prévisible d'un bien-fonds.

L'usage actuel est celui admis par le droit en vigueur. L'usage futur prévisible est celui auquel le bien-fonds aurait très probablement été affecté s'il n'avait pas fait l'objet d'une mesure de redimensionnement. En d'autres termes, le bien-fonds aurait été construit (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert op. cit. n. 1423).

Pour juger si un terrain peut être utilisé comme terrain à bâtir, il faut prendre en considération l'ensemble des facteurs de droit et de fait. Un bien-fonds est juridiquement constructible s'il appartient à une zone à bâtir conforme à la LAT et si sa construction dépend de la seule initiative de son propriétaire. Tel n'est en principe pas le cas, si sa construction nécessite d'abord une modification du plan général d'affectation, l'adoption d'un plan spécial, un remaniement parcellaire ou l'octroi d'une décision spéciale (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert op. cit. n. 1426 ss; Riva op. cit. n. 131 ss).

Article 74i Ayant droit

La décision émane de l'autorité judiciaire compétente.

L'administration cantonale des impôts doit être informée au moment où l'indemnisation est payée.

Article 76 Expropriation matérielle

Alinéa 1

Cet alinéa est abrogé. Il y a lieu de se référer à l'article 74h, alinéa 1, du projet.

Cette disposition est adaptée à l'introduction du système de prélèvement de la taxe sur la plus-value. En effet, les recettes provenant de cette taxe alimenteront un fonds géré par le Canton qui paiera désormais la totalité des indemnités dues pour expropriation matérielle.

Alinéa 2

Les zones intermédiaires constituent des zones d'attente destinées à permettre l'extension des zones à bâtir au fur et à mesure des besoins. Il s'agit de zones tampons entre les zones à bâtir prévues pour les 15 ans et les zones agricoles qui sont prévues pour les 25 ans. Leur affectation est différée jusqu'à ce que les zones à bâtir existantes soient saturées. Elles ne doivent donc pas donner lieu à indemnisation.

Article 132 Hypothèque légale (al. 1 et 3)

Alinéa 1

Cet alinéa est complété par la référence à l'article 74e. La taxe sur la plus-value doit pouvoir être garantie par une hypothèque légale. En cas d'aliénation du bien-fonds assujéti à la taxe, l'hypothèque légale permet ainsi à l'Etat de se retourner contre celui ou celle qui a fait l'acquisition du bien-fonds si la taxe n'a pas encore été payée.

Article 2 (disposition transitoire)

Les dispositions relatives à la compensation de la plus-value et à l'indemnisation ne sont pas applicables aux plans déjà approuvés par le département au moment de l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions ou aux autorisations exceptionnelles déjà délivrées hors de la zone à bâtir avant cette date.

1.6.2 Commentaires des modifications des lois suivantes : LI et LVLFO

A. Loi sur les impôts directs cantonaux du 4 juillet 2000 (LI, RSV 642.11)

Article 70, alinéa 1 lettre j

Cette disposition est complétée en ce sens que le montant de la taxe sur la plus-value liée à des mesures d'aménagement du territoire, payée par le propriétaire, est déductible du gain immobilier pour le calcul de l'impôt sur les gains immobiliers.

B. Loi forestière du 8 mai 2012 (LVLFO, RSV 921.01)

Article 21, alinéa 5

En cas de défrichement parallèle à une mesure d'aménagement du territoire ou de construction au sens de l'article 74a, alinéa 1 lettres a et c, du projet, seule la taxe sur la plus-value au sens de l'article 5 LAT sera prélevée. En compensation, une partie des recettes seront versées au fonds de conservation et de valorisation des forêts.

2. RAPPORT ET REPOSE DU CONSEIL D'ETAT AUX INTERVENTIONS PARLEMENTAIRES

2.1 Rapport sur le postulat Stéphane Rezso et consorts – Quand trop de taxes tuent les taxes ou pour que la LAT ne pénalise pas les communes

Rappel du postulat

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) prévoit une contribution sur les plus-values foncières de 20% au moins. Les dispositions doivent être fixées par le canton, dans un délai de 5 ans. Une motion du député Mahaim de mai 2014 demande déjà de légiférer sur ce sujet.

De nombreuses communes ont fait un grand travail, pour rédiger et faire adopter un règlement sur les taxes d'équipements communautaires. Cette taxe permet aux communes de prélever une taxe limitée à 50% des frais d'équipements collectifs pour de nouveaux droits à bâtir accordés. Cette taxe d'équipement unique permet de financer les nouvelles infrastructures nécessaires générées par l'arrivée des nouveaux habitants. Il serait particulièrement malvenu que les communes ne puissent bénéficier de ces rentrées indispensables à leur développement.

Par ailleurs, le canton a toujours prélevé les droits de mutation sur tous les transferts de terrain ou de droit de propriété. Les terrains sont fiscalisés par l'Etat. Cette contribution sur les plus-values voulues par la LAT va donc se rajouter à toutes les taxes, impôts et redevances actuellement en vigueur. Augmenter trop ces prélèvements deviendrait confiscatoire et naturellement renchérirait d'autant le prix des logements.

Cette contribution LAT de 20% sur les plus-values doit alimenter un fonds qui permettra d'indemniser les propriétaires qui perdront des droits à bâtir. Il convient dès lors de s'assurer que les montants obtenus par le biais de cette nouvelle taxation sur les plus-values ne diminuent pas les ressources des communes. Il est indispensable que les communes puissent continuer à prélever la taxe sur les équipements communautaires, afin qu'elles puissent continuer à financer les infrastructures nécessaires à leur développement.

Par le biais du présent postulat, les députés soussignés demandent que le nouveau système fiscal mis en place laisse aux communes les ressources nécessaires à leur développement et au financement de leurs infrastructures, y compris s'agissant de l'impôt sur les gains immobiliers et les droits de mutation.

Nous demandons donc au Conseil d'Etat que :

le projet de mise en place des taxations des plus-values tienne compte des besoins de financement des communes et ne diminue pas les montants des taxes d'équipements communautaires prélevés par les communes.

Nous remercions d'avance le Conseil d'Etat.

Réponse du Conseil d'Etat

Le postulat de Monsieur Stéphane Rezso, député, et consorts a été déposé le 16 septembre 2014. Il a été renvoyé à l'examen d'une commission qui a siégé le 14 novembre 2014. La commission a recommandé au Grand Conseil de prendre en considération ce postulat à l'unanimité des membres présents, et de le renvoyer au Conseil d'Etat. Le 13 janvier 2015, le

Grand Conseil a accepté à l'unanimité les conclusions du rapport de la commission et a renvoyé le postulat au Conseil d'Etat.

Le projet de modification de la LATC relatif au prélèvement de la taxe sur la plus-value ne remet pas en cause la taxe communale d'équipement communautaire que les communes pourront continuer à prélever.

L'Etat prendra en outre en charge la totalité des indemnités dues pour expropriation matérielle alors qu'il n'en paie que la moitié actuellement, le solde étant à la charge des communes.

Le Conseil d'Etat a donc donné une suite favorable à la demande de Monsieur le député Rezso.

2.2 Réponse à l'interpellation Stéphane Rezso et consorts – Le MONOPOLY : le futur jeu de la LAT ?

Rappel de l'interpellation

Nous savons désormais tous, que la LAT prévoit une contribution sur les plus-values foncières de 20%. Mais un marché des droits à bâtir risque de s'installer et une bourse des terrains à zoner/dézoné risque aussi de se développer.

Mais avant qu'un projet de loi n'arrive devant notre plénum, il serait bon que les communes soient renseignées en détail sur la direction qu'elles doivent prendre, et comment elles doivent se comporter avec les transferts de terrains actuels.

Actuellement les transferts de terrain ne se sont pas arrêtés dans tout le Canton. De plus, dans le périmètre du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), de nouveaux droits à bâtir sont accordés par les communes, sans qu'un seul mètre de terrain ne soit dézoné ou n'aie besoin d'être compensé. Dans d'autres régions du canton, la situation est plus compliquée. Mais partout les communes ne savent pas encore comment se comporter pour ne pas porter préjudice à leurs futurs intérêts. L'application de la LAT promet d'être particulièrement douloureuse pour de très nombreuses communes.

Plusieurs communes ont un règlement sur les taxes d'équipements communautaires, cela leur permet de prélever une taxe sur les nouveaux droits à bâtir. Cette taxe d'équipement unique permet de financer les nouvelles infrastructures nécessaires générées par l'arrivée des nouveaux habitants.

Par ailleurs, le Canton a toujours prélevé les droits de mutation sur tous les transferts de terrain ou de droit de propriété. Les terrains sont toujours fiscalisés par l'Etat, et une réflexion sur notre pratique fiscale en la matière est certainement devenue nécessaire.

Cette contribution sur les plus-values va donc se rajouter à toutes les taxes : gain immobilier, droit de mutations, impôts et redevances actuellement en vigueur. Il est important pour les communes, les promoteurs, les caisses de pension et les acteurs de l'immobilier de connaître dans quelle direction va aller cette nouvelle taxe, comment elle va être calculée et surtout à partir de quelle date elle va entrer en vigueur.

Je pose donc les questions suivantes au Conseil d'Etat :

- Comment va-t-on définir la notion de « plus-value » et la calculer ?

- Depuis quelle date s’appliquera la contribution de « plus-value » ? Y aura-t-il un effet rétroactif ?
- Comment les communes peuvent-elles imposer ou faire des réserves sur les montants des « plus values » foncières ?
- En cas de dézonage, y aura-t-il un dédommagement pour le propriétaire privé ?
- Dans quel délai le Conseil d’Etat va-t-il apporter des réponses aux communes ?

Nous remercions d’avance le Conseil d’Etat pour ses réponses.

Réponse du Conseil d’Etat

L’interpellation a été déposée le 1^{er} juillet 2014 et développée le 26 août 2014.

Monsieur Rezso, député, émet des craintes à propos du prélèvement de la taxe sur la plus-value qui vient se rajouter à d’autres taxes telles que l’impôt sur les gains immobiliers, le droit de mutation. Il pose quelques questions au Conseil d’Etat afin que les communes, les promoteurs, les caisses de pension et les acteurs de l’immobilier soient informés à ce sujet.

Ses questions sont les suivantes :

Comment va-t-on définir la notion de « plus-value » et la calculer ?

L’EMPL et le projet de loi répondent déjà à la question.

Depuis quelle date s’appliquera la contribution de « plus-value » ? Y aura-t-il un effet rétroactif ?

Le projet contient une disposition transitoire. Les nouvelles prescriptions ne s’appliqueront qu’aux plans approuvés par le département après la date de leur entrée en vigueur et qu’aux autorisations exceptionnelles délivrées hors zone à bâtir par le SDT après cette date.

Comment les communes peuvent-elles imposer ou faire des réserves sur les montants des « plus values » foncières ?

La plus-value sera versée dans un fonds géré par le canton.

En cas de dézonage, y aura-t-il un dédommagement pour le propriétaire privé ?

Il appartient au juge de décider d’une éventuelle indemnisation si la restriction découlant de la mesure d’aménagement du territoire équivaut à une expropriation matérielle.

Dans quel délai le Conseil d’Etat va-t-il apporter des réponses aux communes ?

Dans la mesure où les réponses du Conseil d’Etat sont fournies avec le projet de modification légale, cette question est devenue sans objet.

3 CONSEQUENCES

3.1 Constitutionnelles, légales et réglementaires (y.c. eurocompatibilité)

Le projet de loi contient les dispositions minimales exigées par l'article 5 LAT.

3.2 Financières (budget ordinaire, charges d'intérêt, autres)

Un tableau des conséquences financières a été établi.

Conséquences financières pour le canton (rappel : taux de 30% pour le classement en zone à bâtir et de 20% pour les autres mesures)

Intitulé	Année	Année	Année	Année	Année	Total
	2016	2017	2018	2019	2020	
Taxe sur la plus-value	39'600'000.0	78'600'000.0	84'200'000.0	74'200'000.0	68'700'000.0	345'300'000.0
Indemnités pour expropriation matérielle	-45'100'000.0	-56'400'000.0	-67'700'000.0	-79'000'000.0	-79'000'000.0	-327'200'000.0
Taxe sur la plus-value et déduction des indemnités pour expropriation matérielle	-5'500'000.0	22'200'000.0	16'500'000.0	-4'800'000.0	-10'300'000.0	18'100'000.0
Charges et pertes						
Personnel supplémentaire au SDT 1ETP juriste spécialiste	0	1	1	1	1	
0,5 ETP administratif absorbé par les ressources existantes (SDT)	0	0	0	0	0	
Masse salariale, charges comprises	0.0	142'900.0	142'900.0	142'900.0	142'900.0	571'600.0
Frais de logistique, mobilier, PC et logiciels	0.0	5'000.0	0.0	0.0	0.0	5'000.0
Frais d'expertises		150'000.0	150'000.0	150'000.0	150'000.0	600'000.0
	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Impôt sur les gains immobiliers* : perte provenant de la déduction de la taxe sur la plus-value (8,6 % de la taxe dont 7/12 de perte pour le canton)	1'986'600.0	3'943'100.0	4'224'033.0	3'722'366.0	3'446'450.0	17'322'459.0
Compensation pour le non prélèvement de la plus-value forestière	80'370.0	80'370.0	80'370.0	80'370.0	80'370.0	401'850.0
Total des charges et pertes	3'566'340.0	6'920'340.0	7'401'939.0	6'541'939.0	6'068'940.0	30'499'498.0
Solde	-7'647'340.0	18'096'160.0	12'115'227.0	-8'683'106.0	-13'907'190.0	-26'249.0

*Le tableau ne comprend pas l'effet des expropriations matérielles. En l'absence d'indemnités, l'impôt sur les gains immobiliers sera réduit du fait de la diminution de valeur de l'immeuble. En cas d'indemnisation, l'impôt sur les gains immobiliers est prélevé, ce qui augmente les recettes de cet impôt. Cette augmentation sera temporaire car le gain imposable sera diminué lors de l'aliénation de l'immeuble. En résumé, l'effet des expropriations sur l'impôt sur les gains immobiliers sera négatif à terme même si, dans un premier temps, les recettes de cet impôt devaient légèrement augmenter. Par ailleurs, les expropriations matérielles devraient d'abord déployer peu d'effets, puis augmenter et enfin diminuer au fil des années.

Le canton prend en charge la totalité des indemnités pour expropriation matérielle, soit CHF 163'600'000.- de plus selon les simulations et sur une période de 5 ans, qu'aujourd'hui.

La diminution de l'impôt sur les gains immobiliers ne sera pas prise en charge par le fonds cantonal. Dès lors, en termes de trésorerie, il n'y aura pas de perte sur 5 ans.

3.3 Conséquences en termes de risques et d'incertitudes sur les plans financier et économique

Il existe de grosses incertitudes sur le plan financier.

Il s'agit d'une nouvelle taxe. Les recettes dépendent du nombre de mesures d'aménagement du territoire donnant lieu à une plus-value, du montant de celle-ci sans les frais d'étude, d'équipement et autres frais déductibles selon l'article 74c du projet ainsi que du taux de prélèvement. Des simulations ont permis d'établir les conséquences financières du projet. Elles dépendent aussi de l'évolution du marché immobilier et du comportement des acteurs.

Il est difficile de déterminer les indemnités à payer pour expropriation matérielle. Les risques de devoir en payer seront plus importants pendant les 20 prochaines années. Il faut tenir compte toutefois de la durée des procédures. Pour cette raison, les indemnités dues pour expropriation matérielle seront moins importantes les premières années.

3.4 Personnel

Le prélèvement de la plus-value nécessite un ETP de juriste spécialiste pour le SDT dès 2017. Le 0,5 ETP administratif au SDT sera absorbé par les ressources existantes. Il en va de même des ressources nécessaires pour la gestion du fonds au SAGEFI.

3.5 Communes

Les communes peuvent continuer à prélever la taxe communale d'équipement communautaire. Par ailleurs, elles n'auront plus à payer la moitié des indemnités au titre d'expropriation matérielle en lien avec des mesures d'aménagement du territoire. Celles-ci représentent selon les simulations, la somme de CHF 163'600'000.- sur une période de 5 ans. L'Etat prendra en charge la totalité de celles-ci.

La taxe sur la plus-value pourra être déduite des gains immobiliers qui donnent lieu à un impôt. En conséquence, les montants versés pour la péréquation intercommunale qui proviennent des recettes de l'impôt sur les gains immobiliers seront diminués.

3.6 Environnement, développement durable et consommation d'énergie

Néant.

3.7 Programme de législation et PDCn (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Le premier axe du programme de législation du Conseil d'Etat de 2012 à 2017 tend à assurer un cadre de vie sûr et de qualité. Une des mesures préconisées est la préservation du territoire pour y permettre un développement harmonieux des activités humaines (mesure 1.6).

Lors du bilan effectué en décembre 2014, l'adaptation de la LATC et du plan directeur cantonal à la LAT et le projet de loi traitant du prélèvement de la plus-value ont été mentionnés dans le cadre de cette mesure.

3.8 Loi sur les subventions (application, conformité) et conséquences fiscales TVA

Néant.

3.9 Découpage territorial (conformité à DecTer)

Néant.

3.10 Incidences informatiques

Néant.

3.11 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant.

3.12 Simplifications administratives

Néant.

3.13 Protection des données

Néant.

3.14 Autres

Néant.

4 CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, le Conseil d'Etat a l'honneur de proposer au Grand Conseil :

- a. de prendre acte du présent exposé des motifs et rapports en réponse au postulat Stéphane Rezso et consorts – Quand trop de taxes tuent les taxes ou pour que la LAT ne pénalise pas les communes et à l'interpellation Stéphane Rezso et consorts – Le MONOPOLY : le futur jeu de la LAT ?
- b. d'adopter les projets de loi

Annexe 1 Tableau comparatif des législations cantonales établi par l'ASPAN

(joint au courriel)

Annexe 2

Modèle vaudois du régime de compensation

	Réglementation minimale selon la LAT	Solution proposée
Mesures d'aménagement du territoire assujetties	Classement (durable) en zone à bâtir	<ol style="list-style-type: none"> 1) Classement (durable) en zone à bâtir 2) Mise en zone spéciale (zone de graviers, zone de golf, etc.) 3) Changement d'affectation de zone à bâtir ou mesure de densification 4) Dérogations hors zone à bâtir
Taux du prélèvement	20%	<ol style="list-style-type: none"> 1) Deux variantes de taux 2) Pour l'affectation en zone spéciale, le changement d'affectation d'une zone à bâtir ou la mesure de densification ainsi que pour les dérogations hors zone à bâtir un taux différent de celui prévu pour le classement en zone à bâtir
Affectation des recettes	<ol style="list-style-type: none"> 1) Indemnisation pour expropriation matérielle 2) Autres mesures (art. 3 LAT) 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Prioritairement, indemnisation pour expropriation matérielle 2) Financement de mesures de planification liées notamment à une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches urbaines, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification de l'habitat 3) Soutien à la préservation de bonnes terres cultivables, en particulier des surfaces d'assolement 4) Financement de mesures de protection ou de valorisation de la forêt en cas de défrichement 5) Prise en charge des frais liés au prélèvement de la taxe et à la gestion du fonds
Exigibilité	Lors de la construction ou de l'aliénation du bien-fonds	Lors de l'entrée en force du permis de construire ou lors de l'aliénation du bien-fonds (art. 64 de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux, LI / RSV 642.11)

Compétence pour prélever	Le département en charge de l'aménagement du territoire et de la police des constructions (ci-après : le département)	
Outil financier	Fonds géré par le département	
Seuil de la plus-value	<ul style="list-style-type: none"> • CHF 10'000.- (en lien avec les coûts de prélèvement et de gestion du fonds) • par chapitre cadastral 	
Assujettissement des collectivités publiques à la taxe	Possibilité d'exempter les collectivités publiques	A prévoir
Déduction lors du calcul de la plus-value	Exception pour les agriculteurs : déduction du montant nécessaire à l'acquisition d'un bâtiment de remplacement	Dans un délai de 5 ans, l'agriculteur peut déduire le montant nécessaire à l'acquisition d'une construction agricole de remplacement
Impôt sur les gains immobiliers	La taxe perçue est déductible du gain	Taxe déductible au titre d'impense
Définition et calcul de la plus-value	Sur la base d'une expertise financière effectuée par <ul style="list-style-type: none"> • dans un premier temps du moins des mandataires externes suivis par l'administration cantonale ou • par l'administration cantonale elle-même 	
Taxation de la plus-value	Décision prise par le département, susceptible de recours à la CDAP et au TF Inscription d'une hypothèque légale pour en garantir le paiement	
Coordination avec la plus-value « forestière »	La LVLFO doit renvoyer à la législation sur la plus-value selon l'article 5 LAT pour éviter une double imposition (cas d'une aire forestière située dans un secteur faisant l'objet d'un classement en zone à bâtir ; pas d'imposition selon la LFO mais affectation d'une partie des recettes à la protection de la forêt)	
Coordination avec le remaniement avec péréquation réelle	La taxe de plus-value doit être prélevée même en cas de remaniement parcellaire avec péréquation réelle	

**Coordination avec
la taxe pour
l'équipement
communautaire**

Maintien de la taxe d'équipement communautaire. Les deux taxes peuvent cohabiter et les deux ensembles ne revêtent pas un caractère confiscatoire
