

L'avis de l'expert

L'impact de la taxe sur la plus-value

Gregory Buchs

MRICS, administrateur de biens immobiliers et expert chez Immobilis Consulting SA



Depuis la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur en 2014, le droit fédéral exige que les cantons introduisent une taxe sur la plus-value. L'idée est de taxer les gains que font les propriétaires lorsque leur terrain est mis en zone à bâtir ou que les droits à bâtir augmentent. Lorsqu'une commune révisé son plan d'affectation communal, elle identifie les parcelles qui sont nouvellement mises en zone à bâtir ou qui peuvent faire l'objet d'une densification. Cette liste de parcelles est alors remise à l'autorité cantonale. C'est à ce moment-là que les cantons procèdent au calcul de la plus-value dont bénéficient ces parcelles en raison du nouveau plan d'affectation communal.

Libre choix est laissé au canton dans la mise en œuvre de la détermination de la plus-value. Le canton de Vaud s'adjoint les services d'experts externes, par exemple. D'autres cantons disposent de commissions d'estimation à l'interne.

Une décision de taxation est alors rendue, mais la perception n'interviendra que lors de la construction (obtention du permis de construire)



Dans le cas d'un terrain bâti, la détermination de la plus-value nécessite un calcul qui tient compte de la construction existante.

ou lors de l'aliénation (vente de la parcelle).

Au cours de ce processus de taxation, le propriétaire peut faire valoir son droit d'être entendu. Le canton de Vaud prévoit par exemple la possibilité pour le propriétaire, à la réception de la décision de taxation, de produire une contre-expertise.

Le principe de cette nouvelle taxe est en soi facile à comprendre: on détermine la valeur du terrain avant et après le changement de plan d'affectation communal, et on prélève 20% de la plus-value dans le canton de Vaud (ce taux peut varier selon les cantons, mais sera de 20% au minimum). La détermination de ces deux valeurs pour un terrain non bâti ne pose pas de difficulté particulière

pour un expert en estimation immobilière. Des questions plus délicates peuvent se poser lorsqu'un bâtiment est présent sur la parcelle; prenons un exemple chiffré pour illustrer la problématique.

Sur un terrain de 1000 m² classé en zone de logement de très faible densité (zone villas) est construite une villa individuelle de 160 m² de surface de plancher (SP). Le règlement communal permettrait la réalisation de 200 m² de SP. Le potentiel restant de cette parcelle avant augmentation de la densité par un nouveau plan d'affectation communal est donc de 40 m² de SP. À la suite de l'entrée en vigueur de ce nouveau plan d'affectation, la parcelle passe en zone de moyenne densité, avec un

potentiel constructible qui passe de 200 m² à 600 m² de SP.

Si dans cette situation le propriétaire dépose un permis de construire pour la réalisation d'un agrandissement de 40 m², se verra-t-il prélever à ce moment-là une taxe correspondant à 20% de la valeur de terrain supplémentaire due à l'augmentation totale de densité, tout en sachant que l'agrandissement de la villa de 40 m² aurait pu se faire en tenant compte du potentiel offert par la zone de très faible densité?

Ce type de cas permet d'illustrer la différence qui existe entre une augmentation de valeur théorique et la réalité économique du point de vue d'un propriétaire. Ce qui est certain, c'est que les propriétaires ont le droit et l'intérêt de soumettre leurs arguments à l'autorité en charge de prélever la taxe. Il est en effet raisonnable de penser que dans le cas décrit ci-dessus, l'autorité cantonale différerait la perception de la taxe, pour autant que le propriétaire démontre qu'au moment du dépôt du permis de construire, il ne profite d'aucun avantage lié à la mesure d'aménagement qui concerne sa parcelle.

En conclusion, l'intervention d'un expert immobilier à même de considérer l'entier de la situation est profitable tant du point de vue de la défense des intérêts des propriétaires que d'une mise en œuvre raisonnable et mesurée de l'article 5 LAT.

www.cei.ch

Chronique

Par Claude Chessex, membre du comité de l'USPI Vaud*



Quand l'esprit de la loi l'emporte

Dans le cadre de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), le Service du logement limite les augmentations de loyers après travaux, durant une période allant de trois à dix ans. Les éléments pris en compte, dans le cadre du calcul de ces augmentations, ont été déterminés en se référant à une période où les taux hypothécaires atteignaient des sommets, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui, et sont extrêmement pénalisants pour les cas où les loyers sont déjà bas avant travaux. Il n'est pas rare dans des rénovations d'enver-

sure de voir des loyers limités par le Service du logement à moins de la moitié des prix du marché et, de fait, que le propriétaire soit découragé de rénover, faute de rendement.

Afin de sortir de cette impasse, une motion a été déposée au Grand Conseil vaudois par le député Philippe Jobin, proposant que la limite admise des loyers après rénovation ne puisse pas être inférieure aux limites des loyers des logements à loyer abordable fixées par l'État. Ainsi, des loyers abordables après travaux sont garantis et le but de la

«Le bon sens peut l'emporter sur des règles d'application surannées.»

loi, qui est de maintenir sur le marché des logements loués correspondant aux besoins de la population, est atteint. De son côté, le propriétaire peut continuer à investir dans des rénovations, notamment énergétiques. Une majorité du Grand Conseil a

accepté cette motion pertinente lors de sa séance du 8 novembre 2022. Il est rassurant de constater que le bon sens peut l'emporter sur des règles d'application surannées. Un important frein à la rénovation pourra ainsi être supprimé et permettra d'augmenter le rythme de la modernisation du parc locatif, nécessaire à la réduction des émissions de CO₂ fixée par la stratégie énergétique 2050.

www.uspi-vaud.ch

* Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud