

PLUS-VALUE SOUS TENSION

IMPOSÉE AUX CANTONS PAR LA RÉVISION DE LA LAT ENTRÉE EN VIGUEUR EN 2014, LA TAXE SUR LA PLUS-VALUE FONCIÈRE (ART. 5 LAT) REPOSE LARGEMENT SUR LE TRAVAIL D'ESTIMATION DES EXPERTS. PLUS D'UNE DÉCENNIE PLUS TARD, LES MÉTHODES DIVERGENT, LES CANTONS APPLIQUENT DES RÈGLES DIFFÉRENTES, ET L'ANTICIPATION DU RISQUE FISCAL DEVIENT UN ENJEU CENTRAL POUR LES PRATICIENS DU MARCHÉ.

Le principe est simple : lorsque les autorités classent une parcelle en zone à bâtir, sa valeur augmente sans que son propriétaire n'y soit pour rien. La loi fédérale impose un prélèvement d'au moins 20 % de cette plus-value, dont le produit finance les indemnités dues aux propriétaires touchés par des mesures équivalant à une expropriation. Tous les cantons romands ont adopté ce taux minimal, à l'exception de Neuchâtel et du Jura qui appliquent 30 %. Des seuils d'exemption existent dans la majorité des cantons, variant entre CHF 10 000 et CHF 30 000.

Trois catégories de mesures peuvent déclencher la taxe : la mise en zone à bâtir, le changement d'affectation et l'augmentation des droits à bâtir. Le Parlement fédéral a récemment modifié l'art. 5 LAT pour limiter l'obligation minimale aux seules mises en zone durables, les cantons conservant la faculté de taxer les deux autres catégories. Tous les cantons romands soumettent à la compensation les trois catégories, hormis Genève. Au cœur du dispositif : l'expertise immobilière. La loi fédérale n'impose aucune méthode d'estimation, laissant aux cantons et aux experts une large marge d'appréciation. Dans la pratique, la méthode dite « à rebours » ou valeur résiduelle est généralement privilégiée. On part du projet maximal réalisable sur la parcelle, on en déduit les coûts de construction et de développement, et l'on obtient ainsi la valeur du sol. Simple en théorie, délicate en pratique, deux experts compétents peuvent aboutir à des résultats sensiblement divergents pour un même terrain en modifiant les paramètres choisis (par ex. marge de promotion, taux de capitalisation, etc.). Un écart qui souligne le rôle central de l'expert et l'importance d'une approche rigoureuse et documentée. La fixation de la plus-value ne repose pas sur un modèle uniforme. Certains cantons, comme Fribourg, confient ce calcul à leurs propres services administratifs, tandis que d'autres, comme Vaud, font appel à des experts externes mandatés par l'autorité. Dans tous les cas, il est impératif que les experts impliqués soient impartiaux et indépendants tant à l'égard des propriétaires que des collectivités publiques. C'est une condition fondamentale de la crédibilité du système, et une exigence déontologique que tout expert sérieux se doit de placer au premier plan de sa pratique.

La leçon principale pour les praticiens du marché est celle de l'anticipation. Tout expert ou conseil intervenant sur un terrain susceptible d'être soumis à la taxe devrait intégrer ce risque dès la phase de négociation d'achat. Omettre ce paramètre, c'est s'exposer à de mauvaises surprises fiscales et potentiellement engager sa responsabilité professionnelle. Une clause contractuelle prévoyant l'allocation de ce risque au vendeur ou à l'acheteur semble désormais indispensable dans les cas soumis à la taxe. Plus de dix ans après la révision de la LAT, la taxe est en vigueur dans l'ensemble des cantons, mais son application repose plus que jamais sur la qualité de l'expertise. Pour l'expert, une telle situation impose rigueur, indépendance et la nécessité de se tenir au courant des spécificités cantonales.



Barbara PROGIN - Bulle, experte en estimations immobilières avec brevet fédéral.



CEI - CHAMBRE SUISSE DES EXPERTS
EN ESTIMATIONS IMMOBILIÈRES
Barbara PROGIN - Bulle, experte en
estimations immobilières avec brevet fédéral

AGEFIIMMO

Le magazine de référence
pour l'immobilier d'excellence.

Architecture, investissements, design:
toutes les tendances du marché suisse
et international, 9 fois par an.



Abonnez-vous !