

Question écrite no 3461

Comment est redistribuée la taxe de la plus-value suite à la révision de la loi sur l'aménagement du territoire ?

Laurent Studer (UDC)

Réponse du Gouvernement

Aux questions posées, le Gouvernement répond comme suit :

1. Quel est le montant total de cette plus-value encaissé depuis 2016 jusqu'à ce jour ?

Le montant total encaissé des taxes sur la plus-value foncière s'élève à 874'029 francs sur les exercices 2016 à 2021. Au cours de la même période, les dépenses s'élèvent à 256'498 francs. Les dépenses comprennent notamment les frais d'expertises pour déterminer la plus-value foncière, le salaire des collaborateurs en charge de ces activités imposées par le droit fédéral et, dans les conditions fixées par la loi, les subventions octroyées aux communes. Au 31 décembre 2021, la fortune du fonds de compensation 5 LAT s'élevait ainsi à 617'529 francs sur les 6'174'799 francs taxés depuis juin 2016. Ces 6'174'799 francs représentent le montant des taxes potentiellement à encaisser. Cette différence s'explique par le fait que la perception de la plus-value n'est effectuée qu'au moment du changement de propriété ou de la construction du bien-fonds. Il convient ainsi de distinguer le moment de la taxation et celui de la perception.

2. Sur le montant perçu y a-t-il une répartition entre le canton et les communes ? Si oui, selon quels critères ?

Non. Les bases légales jurassiennes prévoient que le canton taxe et perçoit. Il n'y a donc pas de répartition entre le canton et les communes. Les bases légales prévoient que le fonds peut financer des subventions aux communes dans certains cas particuliers. Elles prévoient surtout que, par le fonds, l'Etat octroie aux communes des aides financières pour les indemnités à verser aux propriétaires fonciers pour les inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire.

3. Combien de propriétaires ont vu leurs terrains qui étaient en zone à bâtir remis en zone agricole ?

Il n'y a pas d'inventaire des propriétaires qui ont été touchés par un dézonage. En revanche, la quantité, en termes d'hectares, de restitutions à la zone agricole est connue. Depuis 2016, environ 24 hectares de surfaces ont été restitués à la zone agricole. C'est surtout dans les prochaines années, avec la révision des plans d'aménagement local, que les restitutions seront plus importantes.

4. Quelle est la superficie concernée ?

Cf. réponse point 3.

5. Les propriétaires qui ont subi des déclassements (terrains qui passent de la zone à bâtir, à la zone agricole) ont-ils été indemnisés ?

Le fonds doit permettre en priorité d'aider les communes qui seraient contraintes de verser des indemnités à des propriétaires fonciers pour les inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire. A ce jour, aucune indemnisation n'a été versée à ce titre dans le Jura. Cela s'explique notamment par le fait que c'est seulement lorsque les communes auront révisé leur plan d'aménagement local d'ici à fin 2024 que les terrains susceptibles de faire l'objet d'une indemnité seront identifiés.

6. Sur quelle base ces indemnisations sont-elles calculées ?

Il appartiendra aux propriétaires fonciers qui s'estiment lésés de revendiquer, auprès de la commune, une indemnité. Une juste indemnité ne sera accordée qu'en cas d'expropriation matérielle. De telles indemnités devraient être rares car les conditions, pour admettre qu'il y a expropriation matérielle, sont strictes. Il ressort par ailleurs de la jurisprudence que lorsqu'un terrain passe de la zone à bâtir à la zone de non-bâtir, il faut démontrer que le plan d'affectation en vigueur jusqu'au dézonage était conforme à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). C'est-à-dire qu'il s'agit bel et bien d'un cas de « déclassement » et non d'un cas de « non-classement ». Dans ce dernier cas de figure, une indemnisation n'a en principe pas lieu ; a priori, la plupart des plans d'aménagement local jurassiens sont dans cette situation.

7. Quel est l'impact financier de ces changements (modification de la valeur officielle) sur le montant de l'impôt sur la fortune ?

Lorsque l'affectation d'un terrain change (par exemple, de zone à bâtir à zone agricole), partiellement ou totalement, la valeur officielle est adaptée en fonction des circonstances et par conséquent, l'impôt sur la fortune se trouve modifié. Ceci dit, il existe également des mesures d'aménagement qui engendrent une plus-value foncière (par exemple, de zone agricole à zone à bâtir) – celles qui font l'objet d'une taxation –, et qui ont, a fortiori, aussi un impact sur la valeur officielle, respectivement sur l'impôt sur la fortune. En tout état de cause, la modification de la valeur officielle varie notamment en fonction de la valeur du terrain, de la nature du changement d'affectation et/ou des constructions éventuelles se trouvant sur le bien-fonds. Étant donné les spécificités de chaque cas de figure, l'impact financier global des déclassements sur l'impôt sur la fortune n'a jamais été chiffré à ce jour. La nécessité de disposer de telles données n'est pas avérée, car les changements d'affectation sont planifiés indépendamment de leurs impacts fiscaux.

8. La valeur d'un terrain mis en zone à bâtir est différent d'une commune à l'autre. Quelle base est prise en compte pour évaluer le prix du terrain et définir par conséquent la taxe de la plus-value ?

Pour rappel, la plus-value est la différence entre la valeur vénale estimée du bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement. Dans l'exercice de sa tâche de taxation de la plus-value foncière, le canton fait appel à des estimateurs externes. De manière générale, doctrine et jurisprudence définissent la valeur vénale comme le prix qui peut être obtenu en cas de vente d'un bien aux conditions normales du marché et que les éléments inhabituels ou subjectifs ne sont pas pris en considération. Pour déterminer la valeur vénale de l'immeuble, les experts recourent aux méthodes usuelles d'estimation, notamment la méthode comparative qui est à privilégier lorsque cela est possible. Cette méthode prend en compte les prix convenus lors de ventes d'objets analogues dans la même commune et à la même période. Lorsque cette méthode ne peut pas être employée, faute d'objets comparables, d'autres méthodes d'estimation (par exemple, la méthode de la valeur résiduelle ou la méthode des classes de situation) permettent de prendre en compte les particularités locales des parcelles évaluées. En outre, l'utilisation d'une pluralité de méthodes permet de vérifier et de conforter les résultats des estimations obtenus.

9. La taxe sert-elle aussi à contribuer à la compensation des terrains (zone à bâtir / zone agricole) entre les communes ?

Cf. réponse point 2.

Delémont, le 22 mars 2022

Certifié conforme par le chancelier d'Etat
Jean-Baptiste Maître

