

COMMENT L'ÉTAT  
LA DÉTERMINE ET  
LA PERÇOIT ?

# TAXE SUR LA PLUS-VALUE FONCIÈRE

# 1. QU'EST-CE QUE LA TAXE SUR LA PLUS-VALUE FONCIÈRE ?

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (art. 5 al. 1 LAT) impose à l'ensemble des cantons d'établir un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement du territoire (plans d'affectation).

Selon ce principe, en cas d'augmentation de la valeur de son bien-fonds à la suite d'une mesure d'aménagement du territoire, un·e propriétaire doit s'acquitter d'une taxe sur une partie de la plus-value. Les montants ainsi récoltés permettent d'indemniser les propriétaires subissant une moins-value et de financer des mesures de protection et de reconversion des sols et des forêts.

Ce principe est traduit dans la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), dans la section *Compensation et indemnisation* (art. 64ss). Dans le canton, une parcelle qui réalise une plus-value à la suite de l'entrée en vigueur d'un nouveau plan d'affectation approuvé après le 1<sup>er</sup> septembre 2018 est soumise à une taxe sur la plus-value de 20% (minimum prévu par le droit fédéral), au sens des articles 64ss LATC et 33ss de son règlement (RLAT). La taxation doit avoir lieu dans les cinq années qui suivent l'entrée en vigueur de la planification. Le projet de décision a cependant pour effet de relancer un délai de prescription de cinq ans du droit de taxer. La taxe ne devient exigible qu'à la suite de la décision de perception (voir point 6 ci-après).

## Exemple indicatif

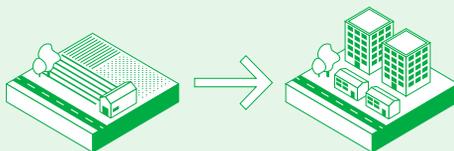
<b>VALEUR DU BIEN-FONDS SELON NOUVELLE AFFECTATION</b>	<b>VALEUR DU BIEN-FONDS SELON ANCIENNE AFFECTATION</b>	<b>PLUS-VALUE</b>	<b>TAXE</b>
CHF 1'100'000.-	CHF 100'000.-	CHF 1'000'000.-	CHF 200'000.-

# 2. QUI EST SOUMIS À CETTE TAXE, DANS QUEL CAS ?

**La taxe est due** par la ou le-s propriétaire-s de la parcelle au moment de l'entrée en vigueur du nouveau plan d'affectation qui engendre une plus-value sur le bien-fonds concerné. Les éventuels accords de droit privé (par exemple entre vendeur et acheteur) n'influencent pas la procédure de taxation.

## Trois cas de figure

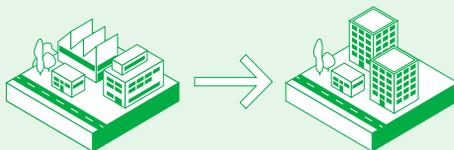
1. CRÉATION D'UNE NOUVELLE ZONE À BÂTIR OU ZONE SPÉCIALE



**PAR EXEMPLE**

Lors du classement d'une zone agricole en zone d'habitation

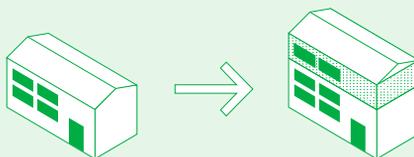
2. CHANGEMENT D'AFFECTATION DU SOL



**PAR EXEMPLE**

Lors du passage d'une zone d'activités en zone d'habitation

3. AUGMENTATION DES DROITS À BÂTIR SANS CHANGEMENT D'AFFECTATION DU SOL



**PAR EXEMPLE**

Droits à bâtir supplémentaires pour un nouvel étage ou un agrandissement

# 3. DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE FONCIÈRE

Il y a plus-value lorsqu'un nouveau plan d'affectation a pour conséquence d'augmenter la valeur d'un bien-fonds d'au moins CHF 20'000.-. Cette hausse de la valeur foncière constitue un avantage majeur soumis à la taxe sur la plus-value (art. 64 LATC).

## Cas de taxation

1. CRÉATION  
D'UNE NOUVELLE  
ZONE À BÂTIR OU  
ZONE SPÉCIALE



2. CHANGEMENT  
D'AFFECTATION  
DU SOL



3. AUGMENTATION  
DES DROITS À BÂTIR  
SANS CHANGEMENT  
D'AFFECTATION  
DU SOL



TAXE SI PLUS-VALUE  
D'AU MOINS CHF 20'000.-  
SUR LE BIEN-FONDS

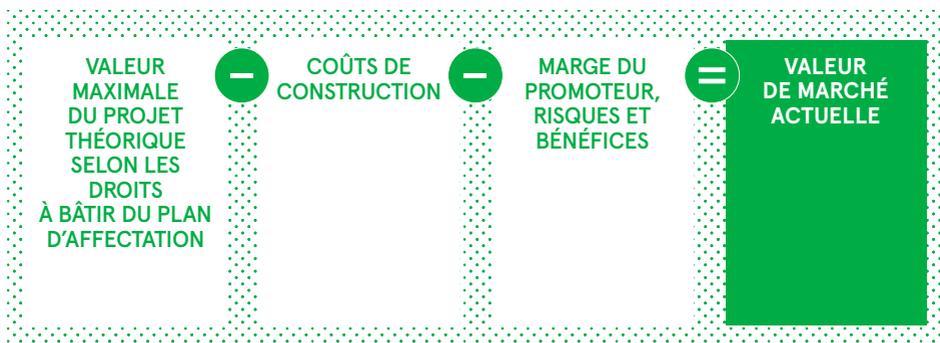
# 4. COMMENT LA HAUSSE DE VALEUR EST-ELLE ESTIMÉE ?

Afin de déterminer la plus-value d'une parcelle à la suite d'une mesure d'aménagement du territoire, il est nécessaire d'estimer la valeur du terrain selon les droits à bâtir définis par l'ancien plan d'affectation et par le nouveau. La différence de valeur entre ces deux estimations correspond ainsi à la plus-value foncière sur laquelle est calculée la taxe de 20%.

Ces estimations sont réalisées par un·e expert·e indépendant·e mandaté·e par l'Etat, dans le cadre d'une analyse immobilière basée sur une méthode connue sous le nom de *méthode à rebours* ou *valeur résiduelle* (art. 34 al. 1 RLAT). La valeur du terrain estimée équivaut à la valeur d'un projet de construction théorique utilisant la totalité des droits à bâtir supplémentaires (valeur de vente ou de rendement), de laquelle sont déduits les coûts nécessaires à son développement (coûts de construction auxquels s'ajoute une marge pour les risques et imprévus).

L'expert·e a toutefois la possibilité d'appliquer une autre méthode d'estimation dans les cas où la méthode à rebours conduirait à des résultats incohérents avec la valeur vénale du marché. L'expert·e est également libre dans l'appréciation des critères d'évaluation (ex : marge de promotion, taux de capitalisation, marge de risque et bénéfice, etc).

## Méthode de la valeur résiduelle ou méthode à rebours



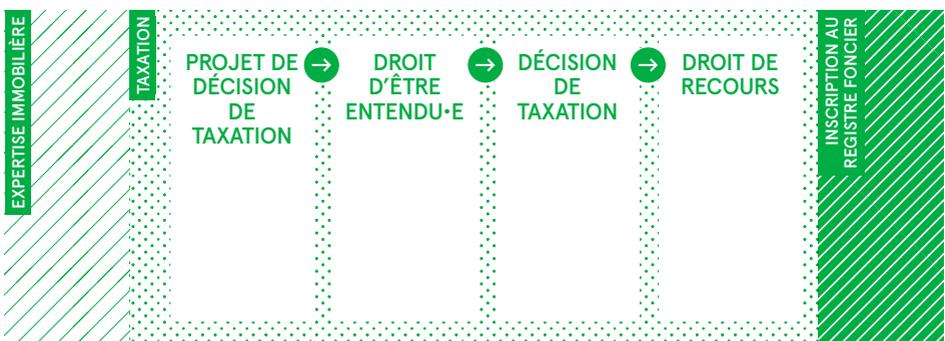
# 5. PROCÉDURE DE TAXATION

La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) rend les décisions de taxation motivées lorsqu'un avantage majeur avéré résulte d'une mesure d'aménagement du territoire. A la suite de l'entrée en vigueur d'un plan d'affectation, la DGTL adresse un projet de décision de taxation motivé à la ou au propriétaire concerné. Ce projet est réalisé sur la base d'une expertise confiée à une ou un mandataire externe (voir point 4).

La ou le propriétaire dispose ensuite d'un délai pour faire usage de son droit d'être entendu. Dans ce cadre, elle ou il a la faculté de se déterminer sur le projet de décision et peut produire une liste de frais déductibles (art. 66 al. 1 LATC). La ou le propriétaire peut également faire valoir une contre-expertise (art. 34 al. 2 RLAT), réalisée à ses frais.

Au terme du délai de détermination, la DGTL adresse la décision de taxation à la ou au propriétaire. La décision de taxation peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Les décisions de taxation entrées en force font l'objet d'une inscription au registre foncier (art. 68 al. 5 LATC). La taxation ne provoque pas encore de perception de la taxe. Cette dernière a lieu dans le cadre d'une procédure de perception, en général ultérieure (voir point 6).

## Étapes de la procédure de taxation



# 6. PROCÉDURE DE PERCEPTION

**La DGTL** rend également les décisions de perception motivées lorsque la taxe devient exigible (art. 69 LATC), soit:

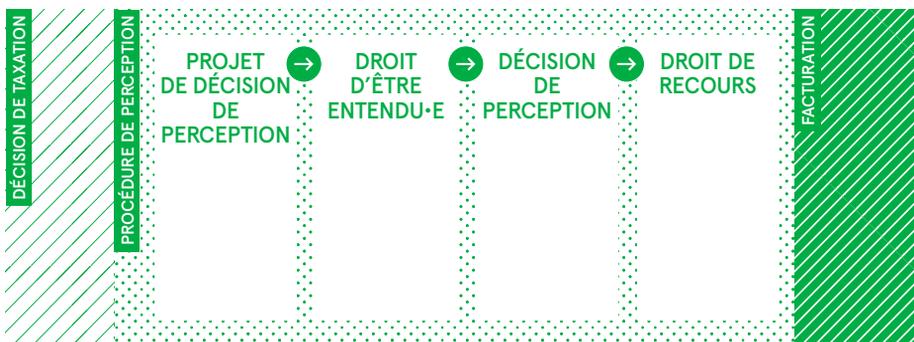
- lors de la vente d'un bien-fonds;
- ou 90 jours après l'entrée en force d'un permis de construire;
- ou encore lors de la conclusion de tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers.

Si l'un de ces trois cas se produit, la DGTL adresse un projet de décision de perception motivé à la ou au propriétaire. Ce projet expose et détaille les faits qui rendent exigible la taxe sur la plus-value.

**La ou le propriétaire** dispose ensuite d'un délai pour faire usage de son droit d'être entendu·e. Dans ce cadre, elle ou il a la faculté de se déterminer sur le projet de décision et faire valoir toutes les déductions légales (art. 66 al. 1 LATC) qui n'auraient pas été prises en compte auparavant.

**Au terme du délai de détermination**, la DGTL finalise et adresse la décision de perception à la ou au propriétaire, accompagnée d'un bulletin de versement. La taxe est entièrement due à trente jours dès réception. Le délai de paiement peut toutefois être échelonné sur requête. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans les 30 jours qui suivent sa réception.

## Étapes de la procédure de perception





CONTACT

Direction générale du territoire  
et du logement  
Avenue de l'Université 5  
1014 Lausanne  
[dgtl.plus-value@vd.ch](mailto:dgtl.plus-value@vd.ch)

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

[www.vd.ch/taxe-plus-value](http://www.vd.ch/taxe-plus-value)