

Message du Conseil communal au Conseil général du 22 septembre 2025

Point No. 5 de l'ordre du jour

Adoption du règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value

1. Introduction

Les dispositions légales modifiant la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), en lien avec la taxe sur la plus-value communale, sont entrées en vigueur le 1er octobre 2023. L'article 113a al. 1a LATeC permet désormais aux communes de prélever une taxe communale sur la plus-value en cas de changement d'affectation de la zone ou de modification de l'indice brut de construction (IBUS) sur la base de la taxation cantonale.

Cette taxe communale se monte au maximum à un quart (25%) du prélèvement cantonal, celui-ci étant de 20%, et elle est déduite du prélèvement cantonal. Le Canton continuera d'assumer toute la procédure de taxation, d'estimation et de perception, avec la différence qu'une part du montant perçu sera versée aux communes qui se seront dotées d'un règlement communal (article 113c al. 5 LATeC). Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 1er janvier 2024.

Aussi, le Conseil communal a décidé d'utiliser la possibilité qui lui est offerte légalement pour introduire une taxe communale sur la plus-value, respectivement en élaborant un règlement communal y relatif (cf. annexe). Ainsi, l'article 2 donne le taux de 25%, soit le montant maximum légal et l'article 3 précise l'affectation des montants à disposition. Les articles 4 et 5 s'inscrivent dans les dispositions réglementaires des finances communales. La taxe prélevée par la commune est soustraite à la taxe cantonale, la facture totale restera identique pour les propriétaires soumis à la taxe, le total ne dépassera pas les 20% prévus par la loi.

2. Développement

La question de savoir si un bien-fonds est potentiellement soumis ou non à la taxe sur la plus-value conformément à l'art. 113a al. 2 LATeC ne peut être évaluée que sur la base des informations complètes concernant la planification en vigueur et/ou en cours de révision/modification. Si un particulier ou son/sa représentant-e souhaite obtenir la réponse à cette question en dehors de la procédure de taxation, la commune lui fournit les informations nécessaires. Un formulaire spécifique a été créé à cet effet afin que ces informations soient complètes et exactes.

Selon l'art. 113c al. 5 LATeC, l'affectation de la taxe communale doit servir au financement de mesures d'aménagement du territoire au sens de la LAT. Du moment que la nature de l'affectation reste dans le champ d'application du droit fédéral, la commune a donc le choix de déterminer les objets qu'elle envisage de financer. Elle peut également définir un ordre de priorité entre les différents objets, comme le fait l'article 113c al. 2 LATeC pour l'affectation des recettes du Fonds cantonal. Par ailleurs, il faut préciser que le financement au niveau communal peut être prévu pour compléter la couverture des coûts lorsqu'un objet est partiellement financé par le Fonds cantonal en application de la disposition précitée.

Les indemnités pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement sont financées en priorité (art. 113c al. 2 LATeC) par le Fonds cantonal de la plus-value, à l'exception des indemnités fixées par le biais d'une entente passée entre la commune et la ou le propriétaire (art. 60 et 61 de la loi du 23 février 1984 sur l'expropriation).

Il est rappelé qu'en application de l'article 51a al. 2 du règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 1er décembre 2009 (ReLATeC), les premiers 20 millions de francs qui seront versés dans le Fonds cantonal serviront au financement exclusif de ces indemnités. Les autres objets figurant dans la liste de priorités ne pourront pas être financés par le Fonds cantonal tant que ce montant n'a pas été atteint. La commune reste libre de prévoir par le biais de la taxe communale un financement des indemnités pour expropriation matérielle.

3. Exemple de calcul de la taxe

Superficie concernée :	2'235 m2	
Zone avant la mesure :	Zone mixte (IBUS de 0.50)	
Zone après la mesure :	Zone résidentielle à densité (IBUS de 1.00)	
Valeur vénale estimée par le canton et par m2 avant la mesure :	CHF	311.00
Valeur vénale estimée par m2 après la mesure :	CHF	586.00
Plus-value par m2 :	CHF	275.00
Plus-value totale (CHF 275.00 x 2'235 m2) :	CHF	617'625.00
Montant de la taxe cantonale (20%)	CHF	122'925.00
Part de la taxe communale reversée par le Canton à la Commune (25% de la taxe cantonale)	CHF	30'731.25


4. Conclusion

La commune propose que la taxe communale finance les objets suivants (identique au règlement-type et à plusieurs autres communes) :

- les indemnités pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement ;
- l'acquisition de terrains par le biais du droit d'emption légal selon les modalités définies par les articles 46a et 46b LATeC ;
- les études de densification et de requalification du milieu bâti ;
- les plans d'aménagement de détail-cadre ;
- les plans d'aménagement de détail ;
- l'aménagement d'espaces publics ;
- l'organisation de concours et les mandats d'étude parallèles ;
- l'aménagement d'espaces verts et de loisirs ;
- les itinéraires de mobilité douce ;
- d'autres mesures d'aménagements réalisées par des tiers.

Le Conseil communal demande au Conseil général de bien vouloir adopter le règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value.

Au nom du Conseil communal de Belmont-Broye

Thierry Piccand

Administrateur

Albert Pauchard

Syndic

Annexe : Règlement communal relatif à la taxe communale sur la plus-value

