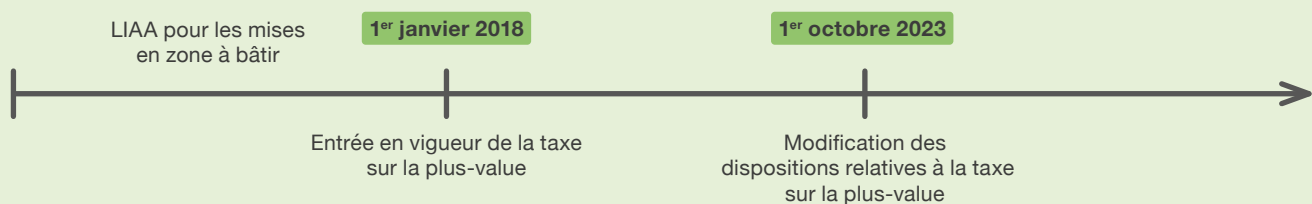


# Dispositions transitoires

## 1. En général



Avant l'entrée en vigueur des dispositions légales relatives à la taxe sur la plus-value le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi du 28 septembre 1993 sur l'impôt destiné à compenser la diminution de l'aire agricole (LIAA) prévoyait un impôt sur les biens-fonds mis en zone à bâtir qui devenait exigible lors de la vente du bien-fonds. Cet impôt a été intégré dans la perception de la taxe sur la plus-value (art. 113c al. 1 LATeC, 4% de la plus-value étant prélevé pour alimenter le Fonds des améliorations foncières).

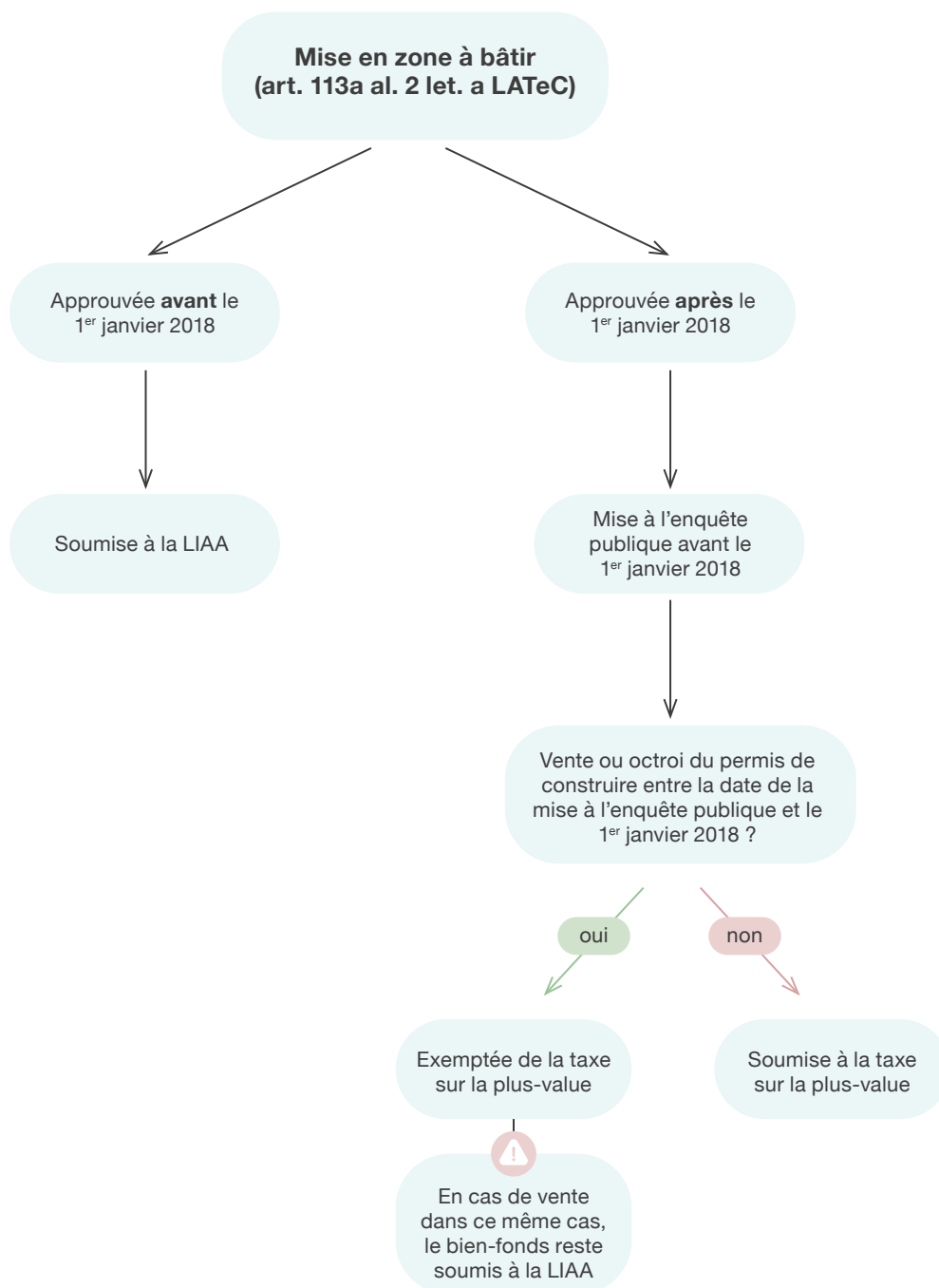
Depuis, les dispositions de la LIAA ont été adaptées. Désormais, l'impôt sur la base de la LIAA est dû pour a) les biens-fonds dont la mise en zone à bâtir a été approuvée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 ou b) les biens-fonds dont la mise en zone à bâtir a été approuvée après le 1<sup>er</sup> janvier 2018 lorsque l'acte de vente de ces terrains a été signé avant cette date. Dans le cas de figure b), il est impératif que la mise à l'enquête publique de la mise en zone ait eu lieu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et que l'acte de vente ait été signé dans l'intervalle suivant la mise à l'enquête et avant la date précitée.

La taxation de la plus-value est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Dans un premier temps, seules étaient soumises à la taxe les mises en zone à bâtir selon l'art. 15 LAT et les changements d'affectation d'une zone constructible à une autre (modification notable de la destination de la zone et de la typologie des constructions).

À la suite de la modification de la LATeC qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2023, ce régime a subi des changements significatifs. Depuis cette date, les augmentations de possibilités de construire sont également soumises à la taxe sur la plus-value. Compte tenu de ces modifications légales, des dispositions transitoires ont été introduites afin de renforcer la sécurité de droit.

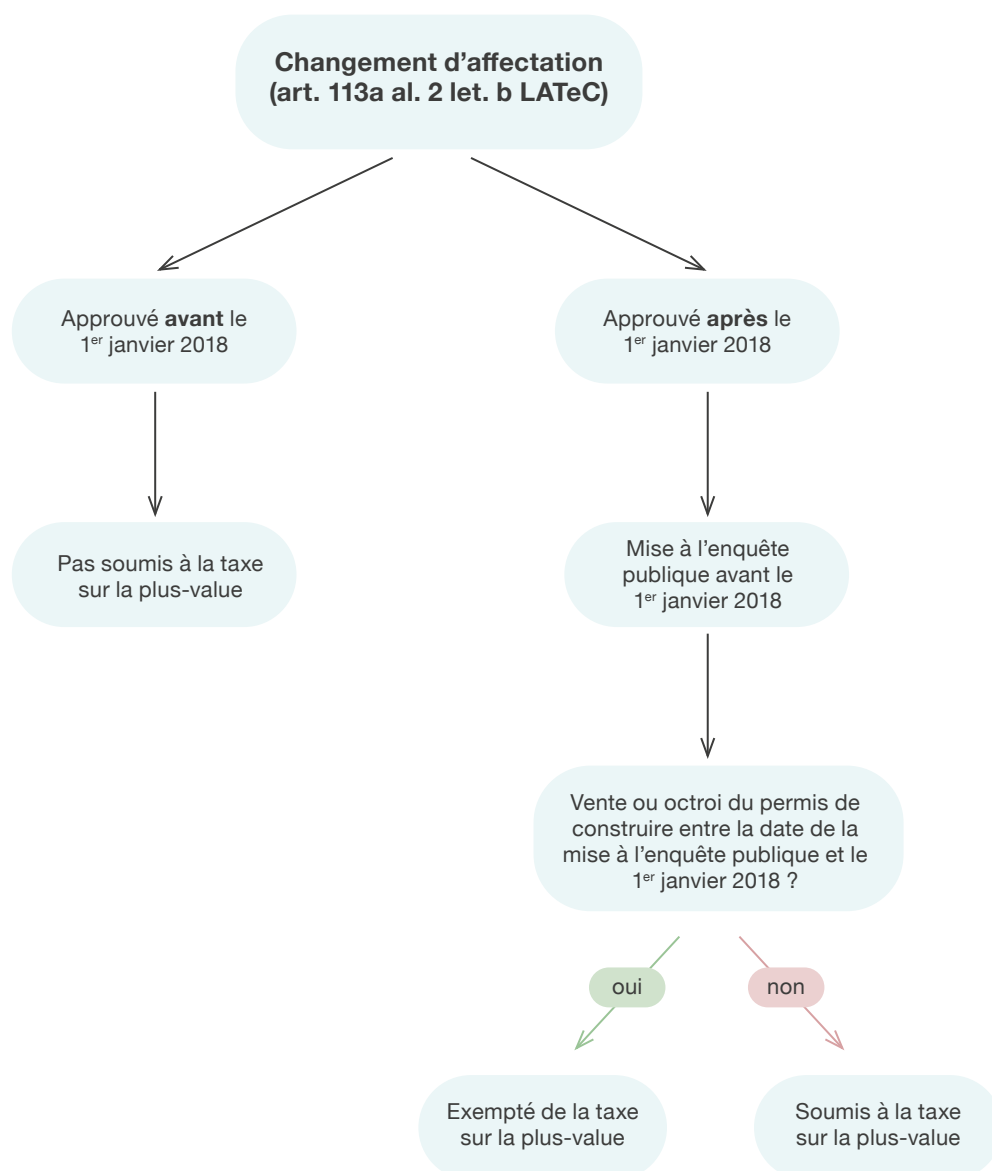
## 1.1 Exemption en cas de mise en zone à bâtir

En cas de **mise en zone à bâtir approuvée après le 1<sup>er</sup> janvier 2018**, le bien-fonds n'est pas soumis à la taxe sur la plus-value, **si** la mise à l'enquête publique de la mesure ainsi que la vente ou l'octroi du permis de construire ont eu lieu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Toutefois si la mise à l'enquête publique de la mise en zone ainsi que la vente ont eu lieu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le bien-fonds reste soumis à l'impôt destiné à compenser à la diminution de l'aire agricole selon la LIAA.



## 1.2 Exemption en cas de changement d'affectation

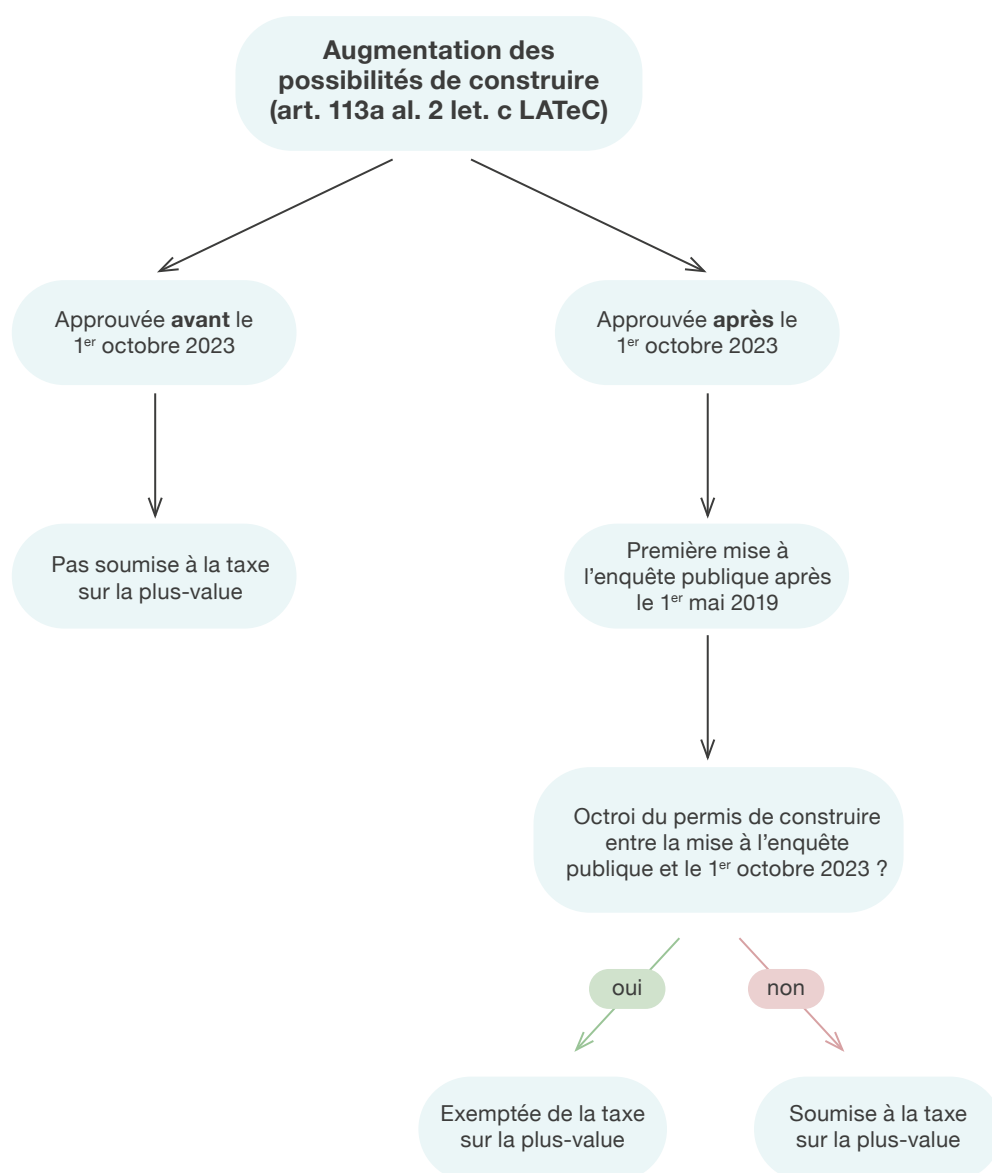
En cas de **changement d'affectation approuvé après le 1<sup>er</sup> janvier 2018**, le bien-fonds n'est pas soumis à la taxe sur la plus-value si la mise à l'enquête publique de la mesure ainsi que la vente ou l'octroi du permis construire ont eu lieu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018.



### 1.3 Exemption en cas d'augmentation des possibilités de construire

En cas d'augmentation des possibilités de construire, le bien-fonds n'est pas soumis à la taxe sur la plus-value, lorsque cette mesure d'aménagement a été mise à l'enquête publique après le 1<sup>er</sup> mai 2019, l'approbation a eu lieu après le 1<sup>er</sup> octobre 2023, et le/la propriétaire a obtenu un permis de construire avant cette dernière date.

En cas d'augmentation des possibilités de construire, le bien-fonds pour lequel cette mesure d'aménagement a été mise à l'enquête publique pour la première fois avant le 1<sup>er</sup> mai 2019 et que l'approbation a eu lieu après le 1<sup>er</sup> octobre 2023, n'est pas soumis à la taxe sur la plus-value.



---

## 2. Débiteur ou débitrice de la taxe

---

Selon les dispositions légales en vigueur jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2023, le/la débiteur/débitrice de la taxe était le/la propriétaire du bien-fonds au moment de la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement, la taxe étant due en cas de vente ainsi qu'en cas d'octroi du permis de construire en procédure ordinaire. Suite à l'entrée en force des modifications de ces dispositions légales le 1<sup>er</sup> octobre 2023, la notion de débiteur/débitrice de cette taxe a été modifiée (voir page 10 du guide).

---

### Date de la décision d'approbation de la mesure d'aménagement

Approbation de la mise en zone à bâtir ou changement d'affectation entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 septembre 2023

Approbation de la mise en zone à bâtir ou changement d'affectation après le 1<sup>er</sup> octobre 2023, mise à l'enquête publique et vente avant le 1<sup>er</sup> octobre 2023

---

### Débiteur ou débitrice

Propriétaire au moment de la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement.

Propriétaire au moment de la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement.

---

### 3. Dispositions transitoires concernant la taxe communale

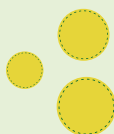
La modification de la loi entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2023 permet la perception d'une taxe communale par les communes.

Compte tenu de sa date d'entrée en vigueur, il convient de tenir compte des dispositions transitoires. La part de la taxe communale peut être prélevée sur les mesures d'aménagement approuvées dès le 1<sup>er</sup> octobre 2023 si le règlement communal entre en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026, la part de la taxe communale ne peut être prélevée que sur les mesures d'aménagement approuvées après l'entrée en vigueur du règlement communal.



#### Communes avec règlement



Les communes reçoivent une part de la taxe pour financer des mesures d'aménagement



#### Conditions:

Mesures d'aménagement approuvées dès le 1<sup>er</sup> octobre 2023



#### Règle transitoire :

Règlement communal entre en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2026