



## 6. Règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value

### 1. Contexte

Le 1<sup>er</sup> mai 2014 est entrée en vigueur la révision partielle de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT). A notamment été modifié l'art. 5 LAT qui concerne le régime de compensation des avantages et inconvénients découlant des mesures d'aménagement et consiste dans le prélèvement d'une taxe sur la plus-value.

Depuis cette date, le droit fédéral impose aux cantons de se doter d'un tel régime et fixe les exigences minimales quant à la manière de le concevoir.

L'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2018, de la loi du 16 mars 2016 modifiant la loi du 2 décembre 2008 sur les constructions et l'aménagement (LATEC) a permis au canton de Fribourg de se doter de dispositions légales instaurant un régime de compensation répondant aux exigences minimales du droit fédéral.

### 2. Nature de la taxe sur la plus-value

La taxe sur la plus-value n'est pas motivée par des motifs fiscaux et ne peut donc être qualifiée d'impôt. Cette contribution veut que les mesures d'aménagement qui entraînent une plus-value créant un avantage particulier pour un certain nombre de propriétaires privilégiés, réponde à une exigence d'égalité de traitement.

### 3. Perception cantonale de la taxe sur la plus-value

La taxe sur la plus-value sera perçue sur les mesures prévues dans le cadre des révisions générales et des modifications de plan d'aménagement local approuvées par la DAEC dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

La taxe sur la plus-value est prévue par les art. 113a et suivants de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC).

L'article 113b prévoit une contribution qui s'élève 20 % sur la plus-value résultant de mesures d'aménagement.

La plus-value correspond à la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après l'entrée en force de la mesure d'aménagement.

Les montants perçus auprès des propriétaires fonciers seront versés dans un Fonds cantonal destiné principalement au financement des indemnités dues par les communes en cas d'expropriation matérielle, à concurrence des montants disponibles.

La procédure de taxation des terrains en raison d'une plus-value générée par l'une des mesures d'aménagement prévues par l'article 113a al. 2 et 3 LATEC ainsi que la procédure de perception sont exclusivement gérées par l'administration cantonale

La Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) est l'autorité centrale pour la taxe sur la plus-value. Elle procède, par le biais du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), à l'instruction des dossiers et rend les décisions de taxation, sur proposition de la Commission d'acquisition des immeubles (CAI). Le Service cantonal des contributions (SCC) procède ensuite à la facturation des taxes.

#### **4. Assujettissement d'un bien-fonds à la taxe sur la plus-value.**

Toute mesure d'aménagement selon l'art. 113a al. 2 LATeC, qui est approuvée par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 est soumise à cette taxe.

Font l'objet d'une taxe sur la plus-value les mesures d'aménagement suivantes :

- Les mises en zone à bâtir (art. 15 LAT) ;
- Les changements d'affectation d'un bien-fonds ;
- Les augmentations d'indices de construction d'un bien-fonds situé en zone à bâtir, pour autant que cette augmentation représente au minimum le 50% des surfaces de plancher du potentiel initial.

#### **5. Bien-fonds soumis à la taxe ou pas ?**

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.

#### **6. Perception de la taxe communale sur la plus-value**

Selon l'art. 113a al. 1a LATeC, la commune peut percevoir une part du prélèvement cantonal à condition qu'elle se dote d'un règlement de portée générale, lequel doit définir le taux maximum que représente la taxe communale par rapport au prélèvement cantonal ainsi que l'affectation du produit de cette taxe.

Ce prélèvement fait l'objet du règlement communal qui est soumis à votre approbation.

#### **7. Part de la taxe communale**

La taxe communale se monte au maximum à un quart de la taxe cantonale (art. 113a al. 1a LATeC), la part communale étant déduite du prélèvement cantonal.

La commune détermine dans son règlement le taux maximum, soit 25 %.

#### **8. Affectation des montants de la part communale sur la plus-value.**

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 donc a 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 première 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.

En conséquence, la commune propose que la taxe communale finance les objets suivants :

- 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 parallèle ;
- L'aménagement d'espaces verts et de loisir ;
- Les itinéraires de mobilité douce ;
- D'autres mesures d'aménagements réalisées par des tiers.

## **9. Proposition de décision**

En conséquence, le Conseil communal demande au Conseil général :

- de valider la présente fiche de projet ;
- d'approuver le nouveau règlement relatif à l'introduction d'une taxe communale sur la plus-value.

Cheyres-Châbles, le 15 janvier 2024

Stéphane Rey, conseiller communal  
Fabien Monney, syndic



## Règlement communal relatif à la taxe communale sur la plus-value

---

*Le Conseil général*

*Vu :*

- la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979 (RS 700) ;
- les articles 113a ss. de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC) du 2 décembre 2008 (RSF 710.1) ;
- l'article 51i du règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC) du 1<sup>er</sup> décembre 2009 (RSF 710.11) ;
- la loi sur les finances communales (LFCo) du 22 mars 2018 (RSF 140.6) ;
- l'ordonnance sur les finances communales (OFCo) du 14 octobre 2019 (RSF 140.61),

*Edicte :*

### **Article premier But**

Le présent règlement a pour but de définir le taux et l'affectation de la taxe communale en relation avec les montants obtenus en application de l'article 113a al. 1a LATeC.

### **Article 2 Taux**

La taxe communale s'élève à 25 % du prélèvement cantonal.

### **Article 3 Affectation de la taxe communale (art. 113c al. 5 LATeC)**

Peuvent être notamment financés par le biais de la taxe communale les objets suivants :

- Les indemnités pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement ;
- 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 parallèle ;
- L'acquisition de terrains par le biais du droit d'emption légal selon les modalités définies par les articles 46a et 46b LATeC ;

- L'aménagement d'espaces verts et de loisir ;
- Les itinéraires de mobilité douce ;
- D'autres mesures d'aménagements réalisées par des tiers.

#### **Article 4            Financement spécial**

<sup>1</sup> Par l'adoption de ce règlement, la commune institue un financement spécial pour l'aménagement du territoire (ci-après : financement spécial).

<sup>2</sup> L'utilisation concrète des moyens du financement spécial pour les objets mentionnés à l'article 3 est décidée par le conseil communal et sous réserve des compétences financières du Conseil général.

#### **Article 5            Finances communales**

<sup>1</sup> Les opérations d'attribution et de prélèvement sur le financement spécial figurent dans les comptes communaux.

<sup>2</sup> L'état du financement spécial est comptabilisé au bilan.

#### **Article 6            Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.

Adopté par le Conseil général le 11 mars 2024.

La présidente  
Janine Grandgirard

La secrétaire  
Marlyse Dubey

Approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement, le

Jean-François Steiert  
Conseiller d'Etat, Directeur