

Date de dépôt : 30 octobre 2019

Rapport

de la commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) (L 1 30) (Taxe sur la plus-value foncière)

Rapport de M. Christo Ivanov

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission fiscale a étudié le projet de loi en question lors de ses séances des 21 mai, 10 et 24 septembre, 15 octobre 2019 sous la présidence de M. Jean Rossiaud. La commission fiscale a été assistée par M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, DT ; M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint, DT ; M. Jean-Charles Pauli, directeur des affaires juridiques auprès de l'office de l'urbanisme, DT ; M. Christophe Bopp, secrétaire général adjoint, DF ; M. Roland Frossard, chef du secteur des services généraux (Agriculture) à l'OCAN.

M^{me} Tina Rodriguez et M. Stefano Gorgone, secrétaires scientifiques, SGGC, ont assisté aux séances.

Les procès-verbaux de ces séances ont été rédigés par M. Gérard Riedi.

Que toutes ces personnes soient remerciées du soutien apporté aux travaux de la commission fiscale.

Présentation du projet de loi PL 12492 par M. Jean-Charles Pauli et M. Jérôme Savary, représentant le département du territoire

M. Savary s'exprime sur la plus-value foncière. Ce n'est pas un sujet tout récent sur le plan fédéral et encore moins sur le plan cantonal.

Genève a plutôt été un canton pionnier en la matière. Déjà au début des années 2010, il a introduit une taxation de la plus-value foncière qui a ensuite connu une évolution notamment dans le cadre de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire en 2014.

Il se trouve qu'une disposition de la LAT prévoit un examen par la Confédération des dispositifs cantonaux en la matière après 5 ans. C'est à cette aune que, en août 2018, la Confédération a lancé ce processus d'examen qui a donné lieu à quelques échanges avec le département dans le courant de l'automne.

Sur le fond, le canton a plaidé immédiatement qu'il pensait être conforme à l'article 5 de la loi fédérale concernée au vu de l'historique du dossier et de l'inscription dans la législation cantonale des dispositifs de taxation de la plus-value foncière. Le 23 décembre, ils ont reçu un rapport de pré-examen qui n'allait pas exactement dans ce sens.

Ensuite, de nouveaux échanges ont eu lieu et cela a conduit à ce que la Confédération rende son rapport définitif le 26 mars. Ensuite, une communication du Conseil fédéral est intervenue autour du 15 avril, avec comme conséquence de cet examen, de placer 5 cantons dont Genève sur la liste des cantons qui n'ont plus le loisir de créer des zones à bâtir.

M. Savary constate qu'on est un peu dans un paradoxe. En effet, si le canton de Genève pensait avoir pris de l'avance sur cette question, il y a quelques années, ce projet de loi est maintenant soumis à la commission fiscale avec une certaine urgence pour procéder à quelques modifications. Cela permettra que la Confédération puisse les approuver et retirer le canton de Genève de la liste des cantons qui n'ont plus la possibilité de créer de nouvelles zones à bâtir.

Au vu des différents projets d'importance qu'il y a dans le canton touchant cette question, même s'ils ne sont pas impactés à très court terme, la conjoncture – c'est un peu une chance – fait qu'il n'y a pas de nouvelles zones à bâtir à devoir immédiatement activer durant ces prochains mois.

Il est toutefois certain que, à l'horizon d'une année à peu près, si les choses n'étaient pas rétablies, il y aurait des complications à pouvoir continuer des projets de développements urbains tels qu'ils sont aujourd'hui planifiés.

M. Savary apporte quelques éléments sur la consultation. Ils ont pu échanger avec la Confédération et l'office fédéral du développement territorial qui ont d'ores et déjà assurés – ils attendent toutefois une confirmation de leur part – que les dispositions proposées aux commissaires permettraient au canton de se mettre en conformité avec le droit fédéral. Ils

ont également consulté l'ACG qui n'a pas fait part de remarques contraires sur la portée de ces dispositions.

M. Pauli a distribué aux commissaires deux documents avec des extraits de la LAT et de l'OAT. On voit notamment les dispositions originelles de la LAT entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1980 qui prévoyait d'établir un régime de compensation qui tienne compte des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement. Le souci du législateur fédéral est que, si l'on s'en tient à des questions purement financières, seules certaines mesures qui donnent des plus-values risquaient d'être reprises et, pour les autres, moins agréables (par exemple la protection du patrimoine), l'on risquait de ne pas les prendre en compte pour des questions financières.

C'est pour cette raison que cet article 5, alinéa 1, contenait un mandat législatif de légiférer pour avoir ce régime de compensation. Cette disposition était toutefois une *lex imperfecta* dans le sens où elle n'était pas assortie de sanctions sur ce plan. La donne a changé en 2012 lorsque le législateur fédéral, après avoir imaginé une ordonnance dans les années 90 et y avoir renoncé, a posé les conditions minimales que doit remplir le régime de compensation.

Il l'a assorti d'une sanction. Ainsi, si 5 ans après l'entrée en vigueur de ces dispositions (ces 5 ans étaient écoulés depuis le 1^{er} mai 2019), la législation cantonale ne remplit pas ces conditions minimales, il y a une ordonnance qui, après une consultation, place les cantons concernés sur la liste de ceux qui ne peuvent plus déclasser des terrains à bâtir. M. Pauli précise qu'il n'est pas possible de recourir contre une ordonnance, en tout cas pas directement.

M. Pauli explique que, suite à 2010, le Grand Conseil a adopté une première loi où des conditions étaient clairement formulées. La loi de 2010 prévoyait en particulier un taux de 15%, or le taux minimum était de 20%. Il y a donc eu un premier projet de loi du Conseil d'Etat qui a fixé ce taux à 20%.

Une deuxième condition était également claire. Il y avait la possibilité de prévoir quelles étaient les collectivités publiques exonérées. Le droit a ainsi été modifié pour dire que l'Etat et les communes étaient dispensés de cette taxe. Les autres conditions impliquaient des interprétations et il était plus compliqué de pouvoir dire que la législation n'est pas conforme telle qu'elle est. Il faut savoir que la Confédération s'est d'abord attelée aux cantons qui n'avaient rien prévu (Bâle et Neuchâtel avaient une législation depuis les années 80 et Genève depuis 2010).

La Confédération s'est fait des religions sur l'interprétation de certaines dispositions et le canton a été consulté en bout de course sur différents points. On est ainsi arrivé à la situation d'avoir le rapport de la Confédération en mars 2019 et sa décision d'inscrire le canton de Genève sur cette liste.

M. Pauli signale que cela fait également un moment qu'ils envisageaient d'apporter des modifications à cette loi sur le plan technique.

M. Savary ajoute qu'un groupe de travail interdépartemental a planché sur ces questions d'amélioration, notamment les processus administratifs de taxation. Ils ont profité de cet agenda imposé par la Confédération pour proposer également, dans le cadre de ce projet de loi, de procéder à des améliorations uniquement sous l'angle technique et procédural.

Article 30C

M. Pauli indique que la modification à l'article 30C concerne juste une numérotation d'articles. Il est maintenant fait référence aux « articles 30D à 30P » au lieu des « articles 30D à 30O ». C'est purement formel.

Article 30D

M. Pauli explique que c'est une simple reformulation qui est proposée à l'article 30D. Il y a actuellement un fonds de compensation des mesures d'aménagement de la LaLAT. Aujourd'hui, les fonds affectés sont formulés dans la législation de la même manière et le DF a donc demandé de reformuler cet article 30D. Cette reformulation n'a toutefois pas d'implication matérielle.

Un commissaire (PDC) aimerait savoir à quoi était affecté le produit de ces taxes.

M. Pauli répond qu'il s'agit des équipements communaux. Ce ne sont pas les équipements techniques comme les routes, mais des écoles, des crèches et de tout ce qui accompagne des développements d'un secteur.

Deuxièmement, il y avait le fonds de compensation agricole et troisièmement les indemnités versées pour l'expropriation matérielle.

Pour la clé de répartition, le Grand Conseil avait décidé de déléguer cette question un peu délicate au Conseil d'Etat après consultation des milieux concernés. Dans le règlement actuel, il y a une réserve pour les indemnités qui doivent être payées. S'il y a des indemnités à payer pour l'expropriation matérielle, elle doit servir en premier lieu à cela. Pour les équipements communaux et le fonds de compensation agricole, la répartition était 50/50. M. Pauli précise que ce n'est pas modifié.

M. Pauli fait savoir que, à l'article 30D, alinéa 3, la taxe sur la plus-value due à des mesures d'aménagement du territoire est une impense du point de vue de l'impôt sur le gain immobilier. Si, pour une opération particulière de vente de terrain, il y a une taxe qui est à recevoir au titre de l'impôt sur le gain immobilier, cela va diminuer le montant de l'impôt sur le gain immobilier.

M. Pauli précise que ce n'est pas toujours le cas parce qu'il y a un certain nombre de terrains qui sont possédés depuis plus de 20 ou 25 ans et dont leur propriétaire ne paie de toute façon rien au titre de l'impôt sur les gains immobiliers. Toujours est-il que ce point a été pointé par la Confédération en disant que ce n'est pas conforme au droit fédéral.

Dans le fonds, c'est la trésorerie de l'Etat qui récupère les pertes au titre de l'impôt sur le gain immobilier. Finalement, on arrive en dessous du pourcentage minimum de 20%. La Confédération demande donc que cela soit supprimé. C'est un des 4 points principaux qui sont reprochés par la Confédération.

M. Pauli précise qu'ils ont fait des recherches et on peut constater qu'il n'y a jamais eu de reversement à la trésorerie de l'Etat. De toute façon, le canton n'a pas d'autre choix que de supprimer cette disposition. En tout cas, on n'a pas remarqué que des sommes auraient été reversées dans la trésorerie de l'Etat depuis 2011. De toute façon, c'est peut-être assez compliqué en soi à appliquer. M. Pauli signale que, dans les cas qu'ils ont pu voir, la plupart du temps, les terrains étaient propriété des personnes depuis très longtemps.

M. Pauli fait remarquer que, avec la suppression de l'alinéa 3, l'alinéa 4 actuel devient l'alinéa 3.

Article 30E

M. Pauli fait savoir que l'article 30E, alinéa 1, est le 2^e point à faire l'objet d'une remarque cardinale de l'office fédéral de l'aménagement. Le Grand Conseil genevois avait retenu pour qualifier l'avantage majeur qui résulte des mesures d'aménagement du territoire la somme de 100 000 F comme étant raisonnable.

On arrive en effet assez vite à ce montant avec le prix des terrains qui est pratiqué à Genève. Cette limite de 100 000 F était pour qualifier l'avantage majeur. Il y a un effet de seuil dans le sens où, si le gain est de 120 000 F, la personne paie quand même que sur les premiers 100 000 F. A raison de 20%, cela veut dire que vous devez payer 21 000 F.

Le canton du Tessin, lorsqu'il a dû faire sa législation, a regardé ce qui se passait dans les autres cantons et il a vu cette limite de 100 000 F à Genève. Il

l'a reprise en la mettant dans les exonérations. Autrement dit, les premiers 100 000 F sont exonérés. Des particuliers ont recouru contre cette loi et le Tribunal fédéral leur a donné gain de cause en disant que cette limite est trop élevée parce que l'article 5, alinéa 1quinquies lettre b, dit que le droit cantonal peut prévoir une exemption de la taxe lorsque le produit escompté serait insuffisant au regard du coût de son prélèvement.

Il se trouve que le canton du Tessin n'avait rien. Il n'avait pas de chiffres. Il semble également que, dans les débats parlementaires, le montant de 30 000 F ait été articulé. Ils ont failli le mettre dans la loi fédérale, mais ils y ont renoncé. Il n'empêche que c'est quand même une jauge pour savoir si c'est trop élevé ou non. Au final, le Tribunal fédéral, dans un arrêt de juillet 2017, a dit que ces 100 000 F d'exonération étaient trop élevés. Pour l'office fédéral, les 100 000 F prévus à l'article 30E, alinéa 1, sont ainsi trop élevés. Il est donc proposé dans le projet de loi de baisser cette limite à 30 000 F, qui est également la limite retenue par le canton de Vaud.

Un commissaire (PDC) comprend que le Tribunal fédéral n'a pas fixé lui-même de seuil dans son arrêt.

M. Pauli répond que le Tribunal fédéral n'a pas fixé de seuil dans son arrêt qui est d'ailleurs joint au projet de loi.

M. Savary précise que les 30 000 F se basent aussi sur les travaux préparatoires du Conseil des Etats au moment de la discussion de la loi. Cela correspond à la norme vraisemblable.

Article 30 G

M. Pauli indique que la modification proposée à l'article 30G, alinéa 3, n'est pas causée par les remarques de la Confédération, mais par l'expérience interne du canton. A l'heure actuelle, la taxation se fait par parcelle.

Dans un certain nombre de cas, il se trouve que des propriétaires ont plusieurs parcelles et il y a un problème de saucissonnage. L'idée est que, au sein d'un même périmètre de déclassement, il peut y avoir plusieurs parcelles et on taxe une parcelle après l'autre.

Dans certains cas – c'était surtout valable avec la limite à 100 000 F – des petits bouts de terrains pouvaient ne pas être taxés, quand bien même ils étaient déclassés alors que d'autres étaient taxés parce qu'ils étaient suffisamment grands pour générer une plus-value de plus de 100 000 F. Il a été estimé qu'il y avait lieu, pour effectuer le calcul, de prendre toute la surface de toutes les parcelles du même propriétaire.

Le président demande si cela concerne des parcelles qui ne sont pas forcément contiguës.

M. Savary confirme qu'il ne s'agit pas forcément de parcelles contiguës, mais qui font l'objet de la même mesure d'aménagement (soit du même déclassement, soit de la même autorisation de construire).

M. Pauli ajoute que cela peut être des portions de parcelles. Il peut en effet y avoir un déclassement qui coupe une parcelle en deux.

Article 30H

M. Pauli explique qu'il n'y a aucun changement à l'article 30H, alinéas 2 et 3, si ce n'est une question de vocabulaire. A Genève, quand on prend une parcelle en zone agricole pour la mettre en zone à bâtir ou en zone de développement, on parle de déclassement. Sur le plan fédéral, un déclassement est exactement le contraire. Quand on a une parcelle en zone à bâtir que l'on met en zone agricole, on déclasse le terrain. Quant à un classement de terrain, c'est l'inverse.

Ces alinéas 2 et 3 ne sont pas modifiés sur le fond. Il s'agit juste d'éviter le mot de déclassement et de parler à la place de mesure d'aménagement. M. Pauli précise qu'une mesure d'aménagement correspond au passage d'un terrain en zone inconstructible à une zone à bâtir ou à une zone de développement.

Une commissaire (S) demande si « mesure d'aménagement » est strictement synonyme à « déclassement » ou si cela concerne aussi l'adoption d'un PLQ par exemple.

M. Pauli signale que la définition, dans le sens de la taxation, se trouve à l'article 30E, alinéa 2 : « par mesure d'aménagement, on entend la création d'une zone à bâtir ou d'une zone de développement en lieu et place d'une zone inconstructible ».

M. Savary ajoute que rien n'est changé à la pratique actuelle. Il s'agit simplement de clarifier la terminologie utilisée au fil des articles pour éviter de passer d'une terminologie à l'autre. Il n'y a pas d'autre enjeu que la clarté du texte.

Article 30G

Un commissaire (PLR) entend la proposition qui est faite à l'article 30G, mais il se demande si cela ne complexifie pas les choses. L'avantage de la parcelle est qu'on sait ce que c'est. On fait le calcul sur la parcelle qui subit une mesure d'aménagement. Il estime que la proposition d'ajouter des

parcelles peut poser des problématiques. Une parcelle, même si elle subit une mesure d'aménagement, peut ensuite avoir quelque chose qui se construit d'abord puis autre chose plus tard. Il demande si cela ne complexifie pas le calcul dans un tel cas.

Il note que le propriétaire de plusieurs parcelles pouvait avoir des parcelles en dessous du seuil de 100 000 F (par hypothèse aussi au-dessous du seuil de 30 000 F) sur lesquelles il n'aurait pas été imposé. Avec la modification proposée par le projet de loi, il comprend qu'il sera davantage imposé qu'auparavant.

M. Pauli répond que cela ne complexifie pas les choses. De toute façon, à chaque fois qu'il y a un plan d'aménagement, il y a un périmètre très précis et chaque parcelle est prise l'une après l'autre et elle est évaluée (elle valait tant avant et elle vaut tant après, etc.). Le travail administratif reste un peu le même avec la modification proposée. Après c'est une question d'équité de traitement.

On peut comprendre s'il y a un propriétaire tout seul qui a un petit bout de terrain, mais il y a aussi un risque de saucissonnage. A partir de là, c'est une question politique et d'équité de traitement. Si un propriétaire possède 30 000 m² ainsi qu'un restant de parcelle de 60 m², on peut se demander pourquoi ne pas prendre en compte ces 60 m². Ensuite, c'est aux commissaires de voir. Ce n'est pas quelque chose qui est exigé par le droit fédéral.

Un commissaire (PLR) a l'impression que c'est plus simple puisque le calcul est de toute façon effectué parcelle par parcelle. Dès lors, autant faire la taxation parcelle par parcelle pour suivre la même logique. M. Pauli parle d'une équité de traitement. A partir du moment où l'on a décidé qu'il n'y a pas d'avantage majeur au-dessous d'un certain montant pour tout le monde, il n'y a pas d'inégalité de traitement. La parcelle était comme ça et ce n'est pas la personne qui a décidé que son parcellaire allait être mis en place de cette manière.

M. Savary croit qu'il faut aussi mettre cela en lien avec la mesure d'aménagement puisque c'est, dans le cadre de celle-ci, que la taxation s'opère. Le propriétaire n'a pas décidé non plus de la mesure d'aménagement qui sera prise.

On est dans une situation de fait qui conduit quand même à conclure qu'un propriétaire qui a une parcelle de 100 000 m² et un autre propriétaire qui a 5 parcelles de 25 000 m² fait que le premier serait taxé alors que le deuxième ne le serait pas. On peut se demander s'il n'y a pas une inégalité de traitement. Il semble plus simple, surtout pour éviter les contestations et le

flou autour de cette question, de régler cela définitivement en améliorant la rédaction et en choisissant une règle claire qui évite les incertitudes.

Un commissaire (PLR) demande s'il n'y a pas un problème de limitation dans le temps. Si la mesure se fait par étape et qu'un bout de parcelle est aménagé alors que l'autre non ou plus tard, il aimerait savoir si une limitation dans le temps est prévue. C'est à ce niveau qu'il voit une complexification de la situation.

M. Savary comprend que son préopinant aimerait savoir ce qu'il se passe dans le cas d'un déclassement sur 3 parcelles et où la 4^e et la 5^e feraient l'objet d'une mesure 2 ou 10 ans après.

M. Pauli répond que, dans le système actuel, il y a une taxation qui se passe au moment de l'adoption de la mesure et une perception qui se passe au moment, soit de la vente de la parcelle, soit de la délivrance de l'autorisation de construire (moment où l'on connaît le plan financier, etc.). Dans ce cas de figure, il y a des problèmes temporels.

Dans le cas dont on discute maintenant, c'est un des grands changements techniques proposés avec ce projet de loi et qui résulte de la pratique. Il est proposé de notifier la décision au moment, soit de la vente, soit de l'autorisation de construire. Cela peut donc avoir lieu des années après que la mesure ait été prise. Du coup, il n'y a plus ce problème de décalage puisqu'on travaille alors avec des chiffres concrets et non avec des estimations.

Un commissaire (PLR) prend le cas où, sur la même mesure d'aménagement, il y a une parcelle qui est propriété de 3 enfants d'une famille et une autre parcelle qui est la propriété d'un seul de ces enfants. Il demande comment le calcul va être effectué. Il n'y a alors plus d'équité de traitement entre un des propriétaires et les deux autres. Le premier va être taxé davantage parce qu'il a une 2^e parcelle.

M. Savary précise qu'il y a deux départements qui agissent en la matière, à savoir le DT sous l'angle de l'aménagement et le DF sous l'angle de la taxation. M. Savary ne sait pas comment cela se passe dans un tel cas.

M. Pauli pense qu'on pourrait même dire que ce ne sont pas les mêmes propriétaires dans le cas donné par le député. D'un côté, ils sont copropriétaires et ont donc des parts de copropriété. De l'autre côté, la personne est propriétaire toute seule. On pourrait donc considérer que ce n'est pas exactement le même propriétaire et faire des taxations séparées. C'est de cette manière que M. Pauli aurait tendance à procéder.

Un commissaire (PLR) comprend que, pour la personne qui serait propriétaire en partie d'une parcelle et totalement d'une autre parcelle, on ne

prendrait pas en considération le total pour lui. Il constate qu'il y aurait alors une inégalité de traitement entre propriétaires. En effet, si la personne est propriétaire à plusieurs, elle ne sera pas taxée de la même manière que si elle est propriétaire toute seule.

M. Savary note que ce sont quand même des situations différentes dans l'état de la propriété et il faut aussi en tenir compte. Il ne sait pas si on peut y voir un problème particulier si ce n'est éventuellement lors de l'application sur la manière de taxer de façon à ce qu'on rende compte de l'état de la propriété qui est différente selon les parcelles. Cela n'enlève toutefois pas la logique de dire qu'on va taxer ces différentes parcelles d'un tenant dans la même mesure d'aménagement.

Le président croit que la commission a compris l'enjeu sur ce point.

Un commissaire (PLR) estime qu'il sera important d'avoir une précision. Quand on parle de l'égalité de traitement, c'est l'égalité de traitement dans la même situation. Il se trouve que la situation n'est pas la même pour quelqu'un qui a plusieurs parcelles que pour quelqu'un qui en a une seule.

Un commissaire (EAG) relève que les parcelles sont des héritages historiques en fonction de la manière dont le territoire a été cadastré, des héritages, etc. Il comprend le dispositif de la manière suivante. Dans le cas d'un propriétaire qui a 4 parcelles contiguës de 10 000 m² chacune et d'un autre propriétaire qui n'a qu'une seule parcelle d'un hectare, du point de vue physique et économique, ils sont strictement dans la même situation.

Toutefois, le fait que cela soit historiquement 4 parcelles permettrait au propriétaire de celles-ci d'échapper à la taxation. Si le commissaire (EAG) était le propriétaire qui a une seule parcelle exactement la même que l'autre, mais divisée en 4, il dirait qu'il y a une violation de l'égalité de traitement.

Dans le cas souligné par le commissaire (PLR), il y a la solution donnée par les auditionnés, c'est-à-dire de considérer qu'il s'agit de 2 types de propriétés différentes et qui sont donc taxées différemment. On pourrait aussi imaginer de dire que la personne qui est propriétaire d'une autre parcelle et copropriétaire avec 2 autres propriétaires d'une autre parcelle va être taxée sur le tiers de cette surface qui s'additionnerait à son autre propriété.

Il n'a pas la réponse sur le plan fiscal, mais il faut une réponse logique qui essaie de garantir l'égalité de traitement entre propriétaires et d'éviter les recours de droit qui pourraient être introduits par un propriétaire qui se sentirait lésé.

Le président propose de ne pas ouvrir le débat sur ce point sur lequel la commission a compris qu'il y a enjeu par rapport à l'interprétation sur ce qui pourrait être l'égalité de traitement, mais de poursuivre avec la présentation.

Article 30E

Un commissaire (PLR) aimerait être sûr d'avoir bien compris l'article 30E, alinéa 1, proposé dans le projet de loi. Il comprend que les premiers 30 000 F sont également taxés.

M. Pauli répond positivement.

Un commissaire (PLR) note que, en pratique vu la valeur des terrains à Genève, un terrain de 30 ou 40 m² va très vite connaître une plus-value supérieure à 30 000 F et va être taxé sur l'intégralité.

Article 30H

M. Pauli indique que le projet de loi propose de supprimer l'alinéa 4 de l'article 30H. C'est quelque chose qui a été pointé par la Confédération. Les 30 F de l'alinéa 4 actuel viennent d'une réflexion sur la valeur avant le déclassement. Le projet de loi du Conseil d'Etat de 2007 avait imaginé de retenir la valeur selon le droit foncier rural (10 F en zone agricole et 12 F pour des terrains viticoles).

Le droit foncier rural qui a dicté ces prix de terrain date de 1993. A l'époque, le conseiller d'Etat, M. Muller, avait interrogé la chambre genevoise de l'agriculture et les groupements des biens fonciers de la Chambre genevoise immobilière qui ont dit qu'ils ont souvent acquis ces terrains à des prix plus élevés, qu'ils ont eu des impenses et qu'ils n'étaient pas très chauds pour retenir le droit foncier rural comme référence.

Comme cela a été dit à la Confédération, il faut savoir qu'il y a, aux Vergers, des terrains en zone agricole qui ont été acquis dans les années 60 pour le prix de 20 ou 25 F.

Ainsi 20 F en 1960, sur la base de la méthode de calcul fédérale, cela correspond à 90 F à l'heure actuelle. Le projet de loi déposé par M. Muller a ainsi proposé ce forfait de 30 F. C'était ainsi le droit foncier rural plus ces 30 F pour tenir compte de cet élément. Au cours des travaux, la commission de l'aménagement a trouvé qu'il fallait plutôt retenir le prix payé pour l'acquisition du bien augmenté des impenses ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale. C'est de cette manière que cela a été fixé dans le texte de loi actuel.

M. Pauli explique que, pour la Confédération, cette déduction de 30 F revient à être en dessous du minimum de 20%. C'est pour cela que la limite doit passer de 100 000 F à 30 000 F. Ces 30 F sont le 2^e élément pointé par le rapport de la Confédération l'amenant à considérer que le canton est hors des clous. Il n'y a pas d'autre choix que de supprimer cet article.

M. Pauli signale, par rapport à l'article 30H, al. 4 du projet de loi, que le projet de loi de 2007 du Conseil d'Etat envisageait de permettre des compensations m² pour m². Il y a eu des discussions pour dire que c'était trop restrictif et que cela ne tenait pas compte des valeurs. Finalement, la commission de l'aménagement n'a pas vraiment trouvé de solution satisfaisante et les termes « m² pour m² » ont été biffés.

Aujourd'hui, on se trouve dans une situation où l'on voit, dans certains cas de figure, des vendeurs qui tentent de faire porter par les acquéreurs le paiement de la taxe. C'est ce qu'on veut éviter. Il faut éviter de renchérir le prix de revient des opérations et que le réel bénéficiaire de la mesure d'aménagement, qui donne quand même une grosse plus-value au terrain qui passe de 8 F à 400 F par m² en fonction de l'indice, soit celui qui paie la taxe.

Dans différentes opérations, on voit des gens dire qu'ils ont assorti la vente d'une clause prévoyant que l'acquéreur doit par exemple céder gratuitement un bout de terrain et, du coup, il n'y a pas besoin de taxe. Il est donc proposé avec le projet de loi de préciser que, au centre de l'opération de compensation, sans que cela soit une question de m², il doit y avoir une opération qui implique un gain de terrain de même catégorie ou de même nature.

Si on perd du terrain agricole et qu'il y a un terrain en zone à bâtir qui pourrait retourner en zone agricole pour une partie, c'est là qu'il y a l'opération de compensation possible, sinon il n'y a pas de compensation possible. M. Pauli précise que cette modification technique n'est pas demandée par la Confédération, mais par le canton.

M. Pauli fait savoir que l'article 30H, alinéa 5 (nouveau), est lié au fait que l'on voit apparaître un phénomène de soultes. Dans les actes de vente, il y a très souvent une clause qui prévoit un prix de vente, mais que, si une certaine chose se passe, une soulte doit être payée par la suite. M. Pauli explique qu'il faut aussi pouvoir appréhender cette soulte qui vient en plus du prix de vente. C'est l'objet de l'alinéa 5 (nouveau).

M. Pauli ajoute que l'alinéa 6 (nouveau) est une mesure technique. Le droit fédéral, à l'article 5, alinéa 1^{quater}, dit que, « lors du calcul de la taxe, le montant qui est utilisé dans un délai approprié pour l'acquisition d'un bâtiment agricole en remplacement destiné à être exploité à titre personnel est déduit de l'avantage résultant d'un classement en zone à bâtir ».

M. Pauli fait remarquer que cet alinéa parle du montant utilisé « dans un délai approprié ». Le droit cantonal doit ainsi définir quel est ce délai approprié. Le projet de loi propose de le fixer à 5 ans, soit le même délai que

pour le remploi pour l'impôt sur les gains immobiliers. C'est une question d'application du droit fédéral.

Article 30J

M. Pauli signale que l'article 30J introduit une grande nouveauté. Aujourd'hui, la taxation s'opère sur la base d'un bordereau notifié par le département simultanément à la mesure de l'aménagement considérée. Ce qui peut se passer, c'est que la perception intervient seulement au moment de la vente ou de l'autorisation de construire, ce moment pouvant intervenir bien après. Au moment où la zone de développement a été adoptée, on ne sait pas exactement quel sera l'indice et on n'a pas forcément des chiffres. Ainsi, sur le plan technique, quand la vente et l'autorisation de construire interviennent concrètement, il faut effectuer une comparaison et le règlement prévoit que, s'il y a une certaine différence importante, la taxe peut être révisée. C'est ainsi un mécanisme extrêmement compliqué. La nouveauté technique, discutée de longue date avec le DF, consiste à déplacer le moment de la taxation au moment où l'on connaît les chiffres, c'est-à-dire au moment de l'aliénation ou de la délivrance de l'autorisation de construire.

Le président aimerait savoir qui décide que la taxation intervient au moment de l'aliénation ou au moment de la délivrance de l'autorisation de construire.

M. Pauli répond que cela dépend de la volonté du propriétaire. Soit il vend à quelqu'un parce qu'il ne veut pas réaliser, soit il décide qu'il construit lui-même et demande une autorisation de construire.

Un commissaire (PLR) a entendu les explications de M. Pauli sur les raisons pour lesquelles l'alinéa 4 de l'article 30H est abrogé. Il constate que les justifications pour la mise en place de cette disposition existent toujours. Dès lors, il aimerait savoir si une autre solution n'a pas été envisagée pour garder cela en tête plutôt que l'abroger puisqu'on se retrouve finalement avec des propriétaires qui vont être doublement impactés.

M. Pauli répond qu'ils aimeraient bien, mais ils ne voient pas comment faire.

M. Savary signale que la Confédération est assez claire. Le canton est juste à 20%. Dès lors, tout ce qui est en déduction fait passer en dessous de ces 20% et la Confédération considère que c'est contraire au droit fédéral. Il n'y a pas d'autre moyen de répondre à cette injonction que d'abroger cet alinéa.

Un commissaire (UDC) note qu'il a été question des mesures de compensation simultanées. En l'occurrence, si on passe d'une zone agricole

à, par exemple, une sportive ou à une zone de verdure et non à une zone à bâtir, il aimerait savoir comment cela va se passer par rapport au ratio et à l'évolution du prix.

M. Pauli explique que c'est très simple. Une zone sportive ou une zone de verdure ne sont pas une zone à bâtir et il n'y a donc pas de taxe.

Article 30I

M. Savary signale que l'alinéa 2 de l'article 30I dit que le montant de la taxe est adapté à l'indice suisse des prix à la consommation à dater de la notification du bordereau. A partir du moment où l'on taxe d'un seul tenant, au moment de l'autorisation, cet alinéa 2 n'a plus lieu d'être puisqu'on n'a pas plus besoin d'adapter le prix en fonction de ce délai qui court aujourd'hui puisque c'est effectué en deux temps. Il faudrait logiquement abroger ce 2^e alinéa qui, au fond, n'a plus lieu d'être à partir du moment où la disposition relative à l'article 30J simplifiant le système est adoptée. M. Savary annonce que le département viendra peut-être formellement avec un amendement abrogeant l'article 30I, alinéa 2.

Article 30J

M. Pauli fait savoir qu'ils ont ajouté, à l'article 30J, alinéa 2, un délai de prescription qui manquait dans la loi. Il est de 5 ans. C'est aussi une amélioration technique qui n'est pas demandée par la Confédération, mais qui doit être précisée dans la loi.

M. Savary signale, par rapport à l'article 30J, alinéa 3, que la mention au registre foncier manquait dans le droit actuel.

Un commissaire (PLR) comprend que la taxation ne viendra peut-être que des années après, une fois que l'autorisation de construire aura été délivrée ou qu'il y aura une vente. Il aimerait savoir ce qu'il en est de la valeur fiscale pour l'évaluation de l'impôt sur la fortune.

M. Savary pense que M. Bopp a peut-être une réponse à cette question.

M. Bopp propose d'envoyer une réponse par écrit à la commission.

Article 30L

M. Pauli explique que la modification proposée à l'article 30L découle du fait qu'il n'y a plus la distinction entre moment de la taxation et le moment de la perception. Du coup, il n'y a plus de raison de parler de l'article 30K. Il n'y a plus de raison de dire « jusqu'à l'exigibilité de la créance au sens de l'article 30K etc. ». C'est pour cette raison que l'on modifie l'article 30L,

alinéa 1 et que l'on met également, à l'alinéa 2, un délai de prescription de 5 ans.

Article 30N

M. Savary indique qu'il est précisé, à l'article 30N, alinéa 1, le nom du département, à savoir le département des finances. Par ailleurs, le terme « définitif » est supprimé dès lors qu'un seul bordereau, et non plus deux, est prévu.

Articles 30J et 30K

Un commissaire (PLR) aimerait comprendre la situation actuelle par rapport aux articles 30J et 30K. Aujourd'hui, en cas de mesure d'aménagement, le DF notifie un bordereau au moment de l'adoption de cette mesure, c'est-à-dire au moment du changement d'affectation, mais le paiement ne se fera qu'au moment où il y aura l'aliénation ou l'entrée en force définitive de l'autorisation de construire.

M. Pauli confirme la remarque de son préopinant.

Un commissaire (PLR) comprend que ce n'est pas très éloigné de la modification qui est proposée.

M. Pauli n'est pas d'accord. Maintenant, on notifie au moment de l'aliénation ou au moment de l'autorisation de construire.

Un commissaire (PLR) note que le paiement effectif se fera au même moment dans les 2 cas.

C'est lié à la question de l'évaluation du bien. Si cela prend 10 ans, il y aura eu une modification de la valeur du bien qui va fluctuer, pas nécessairement en fonction de l'indice des prix à la consommation, mais il y aura un delta. Il comprend que la modification vise à éviter ce delta.

M. Pauli confirme la remarque de son préopinant. Cela peut d'ailleurs être dans les deux sens.

Article 30P

M. Pauli fait savoir, par rapport à l'article 30P, qu'il n'y a actuellement pas de voie de réclamation. Le DF envoie au propriétaire concerné un projet de bordereau qui lui permet de s'exprimer, de contester les chiffres, etc. Ensuite, il y a une décision qui vient. Le projet de loi prévoit une voie de réclamation comme cela se pratique dans la procédure de taxation.

M. Savary ajoute qu'il s'agit d'expliciter la procédure de réclamation, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent, de manière à ce que cela soit tout à fait clair pour l'administré.

Une commissaire (MCG) demande si le bordereau provisoire est maintenu et le délai de réclamation vient en plus ou si le bordereau provisoire est supprimé.

M. Pauli ne sait pas comment cela va se passer. M. Bopp a peut-être une précision à donner à ce sujet.

M. Bopp a le sentiment que le bordereau provisoire serait supprimé. Il propose toutefois qu'une vérification soit faite et que la réponse soit envoyée à la commission.

Un commissaire (UDC) demande si le délai de 30 jours est calqué sur ce qui se fait d'office au département ou s'il n'y a pas d'autres délais que de 30 jours en matière immobilière.

M. Savary indique que c'est le DF qui pourra répondre précisément à la commission. Cela étant, ils ont cru comprendre que 30 jours représentaient un délai ordinaire.

M. Bopp confirme que c'est le délai de réclamation dans la loi sur la procédure administrative. Normalement, un délai de recours ou de réclamation est de 30 jours. Dans des cas exceptionnels comme les votations, il peut toutefois y avoir des délais plus courts.

Article 34, alinéa 2

M. Savary signale qu'ils ont ajouté, à l'article 34, alinéa 2, qu'il s'agit des décisions prises « sur réclamation ». Ils ont également modifié les articles auxquels il était fait référence.

Présentation du courrier de M^{me} Lezzi, directrice de l'ARE, par M. Jérôme Savary et M. Jean-Charles Pauli

Le président rappelle que le projet de loi avait déjà été présenté il y a quelques mois. Aujourd'hui, M. Pauli et M. Savary reviennent avec la réponse de l'office fédéral du développement territorial ARE.

M. Savary indique que, après examen par la Confédération du système cantonal de compensation de la plus-value, elle a estimé qu'il n'était pas assez performant et donc était non conforme à l'article 5 de la loi générale. Par conséquent, jusqu'à la modification de la base légale, la Confédération estime qu'il n'est plus possible à Genève de créer de nouvelles zones à bâtir. Elle met donc le canton sur la liste prévue par l'ordonnance, qui est une sorte

de purgatoire, tant qu'il n'aura pas mis à jour sa législation. De ce fait, le Conseil d'Etat avait déposé un projet de loi durant l'hiver dernier que M. Pauli et M. Savary ont présenté à la commission fiscale lors de leur précédente venue. En parallèle, le canton a demandé à l'office fédéral du développement territorial d'examiner le projet de loi cantonal de manière à donner des garanties que, moyennant son acceptation, il serait possible de sortir de cette fameuse liste et être totalement conforme aux dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire. La réponse est arrivée à travers ce courrier daté 17 mai 2019 de M^{me} Lezzi, directrice de l'ARE, dont les commissaires ont reçu une copie.

M. Pauli précise que le courrier est daté du 17 mai 2019, mais qu'il a en réalité été reçu par le canton à la fin juin 2019.

M. Savary propose de passer en revue les éléments principaux de l'appréciation de l'office fédéral.

M. Pauli relève que la remarque liminaire peut surprendre un peu le lecteur. Cela étant, c'est la même remarque liminaire qu'ils avaient déjà faite. Il faut savoir que certaines législations fédérales (par exemple la loi sur la protection de l'environnement) disent carrément que, pour certains sujets, notamment l'étude d'impact sur l'environnement, la législation doit être approuvée par la Confédération. Ici cela ne va pas aussi loin. Par contre, ils doivent regarder si les exigences minimales sont respectées et, si ce n'est pas le cas, ils le sanctionnent. Autrement dit, c'est un message disant qu'ils ne sont pas un tribunal, qu'ils ne sanctionnent que les grosses violations, mais qu'il n'est pas exclu qu'un tribunal pourrait être d'un autre avis, etc. C'est une précaution oratoire.

Article 30E, alinéa 1

M. Savary explique que, à l'article 30E, alinéa 1, il s'agit de baisser le seuil, qui est actuellement de 100 000 F, à 30 000 F. Il précise qu'il ne s'agit pas d'une exonération, mais du montant à partir duquel les transactions sont prises en compte, mais taxées dès le premier franc. Ce seuil ramené à 30 000 F répond aux exigences du droit fédéral selon ce courrier de l'ARE.

Article 30H, alinéa 2

M. Savary indique qu'il s'agit, à l'article 30H, alinéa 2, d'une recommandation non impérative de l'office fédéral.

M. Pauli rappelle l'historique de cette disposition datant de 2008-2009. Le projet de loi de 2007 prévoyait comme valeur avant la valeur résultant du droit foncier rural. Dans les consultations auxquelles avait procédé le chef de

département de l'époque, M. Muller, il avait reçu des échos d'AgriGenève qui n'était pas très favorable à retenir cette valeur du droit foncier rural parce que, avant 1993, il n'y avait pas de limitation de prix.

Pas mal de terrains ont ainsi été acquis à un prix supérieur à 8 F le m² (par exemple les Vergers à Meyrin étaient entre 20 et 25 F en 1965). On peut évidemment comprendre que ces gens voyaient d'un mauvais œil ce montant ramené à 8 F, quand bien même c'est une certaine réalité du droit foncier rural. En effet, s'ils vendent, cela sera à 8 F le m².

Le compromis trouvé à l'époque avait été de dire qu'on va admettre un forfait de 30 F comme valeur *ante*. Ensuite, la commission de l'aménagement avait trouvé que ce forfait était une bonne idée, mais qu'il n'était pas très souhaitable d'avoir ce droit foncier rural et qu'on devait prendre comme valeur *ante* la même définition que l'impôt sur le gain immobilier. Finalement, il a été retenu que la valeur *ante* correspondait à celle de l'impôt sur le gain immobilier à laquelle s'ajoute le forfait de 30 F.

Au mois d'avril dernier, l'ARE a dit au canton que ça n'allait pas avec ces 30 F. Il se fonde sur deux points de la loi fédérale. Il s'agit tout d'abord de l'article indiquant que c'est 20% du montant de la taxation et il y a un article de limitation sur les exonérations (il ne faut pas que les frais de taxation dépassent les montants qu'on pourrait percevoir). L'ARE se fonde donc sur ces éléments pour dire qu'il serait mieux que le canton prenne la valeur du droit foncier rural plutôt que l'impôt sur le gain immobilier.

Cela étant, l'ARE n'est pas très à l'aise pour exiger que cela soit vraiment cette valeur du droit foncier rural parce que la base et l'article 5 LAT ne fixent pas de méthode de calcul précise, ni n'impose que cela soit forcément le droit foncier rural. C'est la raison pour laquelle ils recommandent plutôt de prendre le droit foncier rural, mais ils ne sanctionnent pas le canton sur le fait de garder la valeur de l'impôt sur le gain immobilier.

M. Pauli a fait ce développement parce que, dans les remarques finales du courrier de l'ARE, on voit que c'est l'une des suggestions qui est faite, mais ce n'est pas un point essentiel.

M. Savary ajoute que, à ce stade, le département recommande de garder le texte actuel plutôt que de vouloir être plus royaliste que le roi puisque ce n'est pas une demande impérative de l'office fédéral. Par conséquent, il y a d'autres éléments de renchérissement du système pour les administrés. Il semble qu'on peut ainsi s'en tenir au texte actuel et, certes, prendre un petit risque que la justice dise, un jour, que cela peut être de manière un peu différente. Cela étant, en l'état, il n'y a pas de remise en cause du texte cantonal sur le plan fédéral.

Article 30H, alinéas 4 et 6

M. Savary relève qu'il s'agit, à l'article 30H, alinéa 4 et 6, de précisions apportées au texte qui n'étaient pas pointées par l'office fédéral comme étant directement problématiques. Maintenant, on a la confirmation que ces modifications sont conformes au cadre fédéral.

Article 30D, alinéa 1, lettre b

M. Savary explique qu'il s'est agi, à l'article 30D, alinéa 1, lettre b, de resserrer la focale du fonds de compensation des mesures d'aménagement. L'office fédéral avait dit que le canton avait visé trop large dans les possibilités d'utiliser ce fonds au bénéfice de l'agriculture. Au travers des modifications effectuées, le canton est maintenant retombé dans un cadre permis par le droit fédéral en visant directement l'amélioration des terres cultivables et en particulier des surfaces d'assolement qui sont au centre du dispositif de protection des terres cultivables. Par conséquent, avec cette modification, l'office fédéral donne son blanc-seing pour que le canton aille de l'avant.

Article 30D, alinéa 3

M. Savary signale que, à l'article 30D, alinéa 3, il s'agit d'abroger la disposition actuelle. Pour l'office fédéral, cette abrogation permettrait de rendre la législation cantonale conforme aux exigences imposées par le droit fédéral dans ce domaine.

Il y avait la possibilité de verser à la trésorerie générale une partie des recettes et l'office fédéral a indiqué qu'il fallait entièrement dédier le produit de la taxe aux fins de la compensation. Maintenant, comme cette disposition est abrogée, le canton rentre à nouveau dans le cadre autorisé.

M. Savary fait remarquer que l'appréciation de l'office fédéral rend confiant sur le fait que, moyennant l'acceptation du projet de loi présenté à la commission fiscale, Genève pourra revenir parmi les cantons autorisés à produire des zones à bâtir en conformité avec le droit fédéral.

Un commissaire (UDC) comprend que la Confédération part du principe que le système genevois n'est pas assez performant. Il demande s'il y a vraiment des différences aussi grandes par rapport à la pratique d'autres cantons comme le canton de Vaud ou si ce sont des détails.

M. Pauli indique que le canton de Vaud prévoit aussi 20% et une limite qui est, sauf erreur, de 20 000 F (la limite est à 30 000 F à Genève).

Un commissaire (UDC) demande s'il y a une volonté d'uniformisation entre les cantons ou si ceux-ci conservent une certaine marge de manœuvre, notamment par rapport à ce montant.

M. Savary répond que certains cantons pratiquent un taux plus élevé. Manifestement, il y a une tolérance pour laisser une marge de manœuvre aux cantons.

M. Pauli ajoute qu'il y a toute la latitude pour aller au-delà des exigences minimales de la LAT. Par contre, le problème est que la Confédération considèrerait que le canton de Genève n'y était pas.

Un commissaire (UDC) demande s'il serait possible d'avoir des exemples de la situation dans quelques cantons suisses allemands et romands pour que les commissaires puissent se faire une idée.

M. Savary répond que cela sera transmis à la commission.

Le président demande si les auditionnés peuvent rappeler à la commission les délais qui lui sont impartis.

M. Savary fait savoir que, tant que le canton n'a pas adopté les modifications législatives, il reste sur la liste de la Confédération. Après adoption de celles-ci par le Grand Conseil, il faudra encore que le Conseil fédéral sorte le canton de Genève de la liste et cela prendra donc encore quelques mois supplémentaires. Du point de vue du département et pour l'intérêt de l'aménagement du territoire et des projets qui y sont liés, plus vite l'opération aura été réalisée, plus vite le canton se sera régularisé.

Un commissaire (PLR) comprend que, tant que le projet de loi n'a pas été voté, le canton de Genève reste sur la liste de la Confédération. Il aimerait toutefois savoir si, pour le moment, le canton a la capacité de faire ce qu'il faut faire ou s'il est vraiment urgent de voter le projet de loi.

M. Savary relève que les temps de l'aménagement sont assez longs et, heureusement, on n'est pas au jour le jour.

M. Pauli ajoute que, à la commission de l'aménagement, il y a déjà un premier projet qui crée de la zone à bâtir. Le rapporteur va déposer son rapport et la commission de l'aménagement a pris comme principe de dire au rapporteur de déposer son rapport et, à chaque session plénière, le secrétariat général du département va demander le report du vote de l'objet en question. Parmi les prochains projets dans le pipeline, il y a notamment la Goutte de Saint-Mathieu et les Dardelles.

Un commissaire (PLR) note que, indépendamment des réponses obtenues de l'ARE, des questions avaient été posées au département par les commissaires au mois de mai. Il a par exemple l'impression que le courrier

de l'office fédéral ne répond pas à la question de la vulgarisation agricole. Il aimerait savoir si c'est réglé ou non.

M. Savary répond que la vulgarisation fait toujours partie de la disposition visée. L'office fédéral, en disant que le texte est conforme au droit fédéral, valide l'orientation qui a été prise par le canton.

Un commissaire (PLR) a l'impression qu'il restait d'autres questions posées par les commissaires.

M. Pauli signale qu'une question avait été posée sur l'article 30G, alinéa 3 où il est proposé comme modification technique de dire que, lorsqu'une personne est propriétaire de plusieurs parcelles faisant l'objet de la même mesure d'aménagement, le calcul s'opère sur l'ensemble de ces parcelles. Pour illustrer cela, on peut imaginer l'exemple de quelqu'un qui est propriétaire de plusieurs petites parcelles dont le déclassement envisagé génère à chaque fois une plus-value de 29 000 F. Avec la loi actuelle, ce propriétaire paiera zéro franc alors que, si on additionne ces bouts de parcelles, ça lui ferait 116 000 F de plus-value et environ 23 000 F entreraient dans le fonds de compensation.

Le deuxième cas de figure qui avait été demandé, c'est le cas où un propriétaire possède plusieurs parcelles, mais parfois tout seul et parfois avec une hoirie.

M. Pauli explique que, dans ce cas, c'est un peu le même principe. On fait ce détail, mais on va prendre propriétaire par propriétaire en fonction des parts de copropriété de la parcelle et on additionne. Si un propriétaire n'a vraiment qu'un tout petit bout, il ne sera peut-être pas taxable. Il s'agit de voir pour chacun s'il atteint ou non la limite des 30 000 F.

M. Pauli indique que ce sont quelques exemples pratiques qu'ils ont rencontrés sur le terrain puisqu'ils ont une certaine expérience qui leur ont fait dire que c'était un peu absurde d'avoir quelqu'un propriétaire d'une énorme parcelle, mais que, pour un petit bout de parcelle, on ne vient pas le chercher. Il semblait que cela ne convenait pas du point de vue de l'équité et que cela pouvait favoriser le morcellement de parcelles.

Un commissaire (PLR) demande s'il est possible d'avoir ces exemples avec des données chiffrées pour pouvoir les annexer au procès-verbal. Il serait intéressant pour les commissaires de voir clairement ce que cela donne et qu'ils puissent comprendre.

M. Pauli va transmettre l'exemple pour qu'il puisse être annexé au procès-verbal.

M. Savary se souvient d'une autre question de la commission. Il rappelle qu'un des objectifs du projet de loi, en plus de répondre aux exigences fédérales, est aussi de simplifier la procédure qui est appliquée. Actuellement, la taxation intervient en deux fois, c'est-à-dire au moment du déclassement et au moment de la vente effective. Il y a une première estimation au moment du déclassement. Ensuite, il y a souvent plusieurs années qui s'écoulent. Enfin, la taxation effective a lieu avec le besoin de réconcilier les valeurs. Pour l'administré, il y a parfois aussi l'oubli que cette question existe. Autrement dit, il y a une complexité assez forte pour l'administration et pour les administrés. Le projet de loi vise donc à ne plus faire qu'une seule opération, à savoir d'envoyer le bordereau au moment de la vente, c'est-à-dire au moment où la mesure d'aménagement est concernée.

M. Savary peut donc confirmer qu'ils ont bien consulté leurs collègues du département des finances qui leur ont confirmé par écrit que l'opération impliquera désormais l'envoi d'un seul bordereau.

Audition de MM. François Erard et Fabien Wegmuller d'AgriGenève

M. Erard indique qu'AgriGenève a pris connaissance du projet de loi modifiant la LaLAT et la loi sur la promotion de l'agriculture liée aux restrictions imposées par l'article 5 de la LAT fédérale. Ils ont examiné les différents articles, mais M. Erard propose de s'arrêter seulement sur ceux qui appellent un commentaire. Il n'y a ainsi rien à dire sur les articles 30C et 30D. L'article 30E abaisse le seuil planché à 30 000 F, mais il n'y a rien à dire.

L'article 30G prévoit une modification qui vise à éviter que les propriétaires de parcelles puissent échapper à la taxe si jamais le seuil des 30 000 F n'était pas atteint. M. Erard a bien compris cela, mais il semble que c'est un article un peu gadget dès lors que les incidences financières sont minimales (quelques milliers de francs pour échapper à la taxe).

L'article 30H, alinéa 2 modifie la terminologie et cela ne pose pas de problème. L'alinéa 4 supprime le forfait de 30 F. M. Erard imagine donc que c'est à partir des 8 F de valeur vénale d'un terrain agricole que cela interviendra. Par contre, l'alinéa 6 introduit la notion de remploi qui est limité à 5 ans. En regard de la lenteur des procédures genevoises, selon AgriGenève, il serait sage d'augmenter ce délai à 10 ans.

Quant aux articles 30J, 30L, 30N, 30P, 34 alinéa 2 et 36 alinéa 6, ils ne posent pas de problème.

M. Erard aborde maintenant l'adaptation de la loi sur la promotion de l'agriculture (LPromAgr) qui est intimement liée à la LaLAT. La principale

modification concerne le fonds de compensation agricole. L'article 5A vise à introduire une nouvelle commission des améliorations structurelles en lieu et place de la commission d'attribution du fonds de compensation. Cela ne pose pas de problème particulier. Par contre, l'article 33 LPromAgr a une nouvelle teneur qui pose un certain nombre de problèmes. Cette modification est justifiée parce que l'ARE a émis des avis très restrictifs sur l'utilisation du produit de la taxe sur les plus-values foncières.

M. Erard rappelle que l'esprit du fonds de compensation, tel qu'il avait été voulu en 2004 dans la loi sur la promotion de l'agriculture, vise à compenser des pertes de substance de l'agriculture au sens large. Chaque fois qu'on impacte l'agriculture par une mesure d'aménagement, on perd de la substance. C'était l'esprit de cet article.

La nouvelle formulation de l'article 33 inquiète AgriGenève parce qu'elle restreint l'usage du produit de la taxe qui va alimenter le fonds au seul but de « préserver la viabilité et la durabilité des terres cultivables » avec un certain nombre de cibles définies. On parle ainsi de biodiversité, de qualité du paysage, de réduction de l'usage des produits phytosanitaires et de vulgarisation agricole. Cela devient très restrictif en raison des exigences de l'ARE, mais on quitte ainsi l'esprit de départ de loi sur la promotion de l'agriculture.

Actuellement, le fonds de compensation est alimenté par la taxe sur les plus-values foncières (art. 5 LAT), l'art. 22 de la loi sur la promotion de l'agriculture et l'art. 35 de son règlement (3 F sont collectés pour certaines mesures) et les contributions de l'Etat inscrites au budget. La nouvelle formulation de l'article 33 restreint l'usage du fonds aux seuls buts voulus par la LAT: biodiversité, qualité du paysage, réduction de l'usage des produits sanitaires ou encore vulgarisation agricole.

AgriGenève se demande, par rapport au fonctionnement de ce fonds, si celui-ci comportera plusieurs tiroirs avec un premier tiroir qui collecterait les 20% des plus-values foncières et dont l'utilisation serait très stricte et un deuxième tiroir qui collecterait les 8 F par m² et les lignes budgétaires de l'Etat qui seraient utilisés pour atteindre les buts du chapitre IV de la loi sur la promotion de l'agriculture.

Les auditionnés ne comprennent pas très bien comment cela va fonctionner. Selon eux, il serait beaucoup plus clair de garder l'article 33 de la loi sur la promotion de l'agriculture et d'y insérer un nouvel alinéa précisant que l'affectation des montants collectés par la taxe sur les plus-values concerne les lettres a à d du nouvel alinéa 1. Cela permettrait de

garder la substance de cet article 33 et d'éviter une situation équivoque en termes d'utilisation des fonds collectés.

Le corollaire est qu'il faudrait modifier le chapitre IV de la loi sur la promotion de l'agriculture en ajoutant un article 20 sur les mesures visant à préserver les sols où l'on reprendrait les mesures définies à l'alinéa 2 de l'article 33 de la LPromAgr. AgriGenève fait cette proposition parce que la situation actuelle lui paraît peu claire, à moins qu'ils aient mal compris les mécanismes de décaissement des montants collectés. Leur crainte est que l'affectation du fonds devienne restrictive aux seuls buts des quatre lettres prévues dans ce nouvel article 33 LPromAgr.

M. Erard donne la parole à M. Wegmuller qui est collaborateur d'AgriGenève où il s'occupe plus particulièrement du dossier de l'aménagement du territoire.

M. Wegmuller relève que l'ARE a pris une position pour restreindre le champ d'application des investissements en lien avec la taxe sur la plus-value foncière avec ces quatre nouvelles lettres de l'article 33 dans la loi sur la promotion de l'agriculture, dont 2 articles qui paraissent un peu contradictoires vis-à-vis du souhait de l'ARE qui est justement de promouvoir les SDA et, donc, de préserver les sols agricoles. Il s'agit notamment d'assurer un approvisionnement du pays puisque c'est un des objectifs de la LAT vis-à-vis de ces SDA. Promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité et de la qualité paysagère peut parfois aller à l'encontre de cet aspect productif et d'approvisionnement des sols agricoles.

Il y a aussi la question de la réduction de l'usage des produits phytosanitaires. On peut ainsi s'interroger sur le souhait de l'ARE vis-à-vis du fait d'assurer la viabilité et la durabilité des terres cultivables. Une haie ou un alignement d'arbres ne sont pas des terres cultivables. Ce sont des éléments de biodiversité au sein de l'agriculture qui sont compatibles avec la production agricole dans le cadre de la politique agricole, mais on ne parle pas de terres cultivables.

On parle de terres agricoles ou de terres naturelles au sein d'un milieu agricole. Les points B et C interrogent AgriGenève vis-à-vis des recommandations de l'ARE. Perdre des surfaces agricoles pour financer des mesures de biodiversité au sein de l'agriculture, cela fait d'autant moins de surfaces de production agricole pour assurer l'approvisionnement du pays comme le prescrit la LAT.

M. Wegmuller note qu'il y a deux sources de financements à ce fonds de compensation agricole. Il y a la taxe sur la plus-value foncière qui découle de la LaLAT. Il y a également l'article 22 de la LPromAgr qui prévoit une taxe

cantonale pour la perte de surfaces agricoles utiles. Aujourd'hui, tout cela part dans un même fonds et l'article 33 dit que « Les compensations financières, visées à l'article 22 de la présente loi, servent à alimenter, en complément à des contributions de l'Etat inscrites au budget, un fonds destiné à financer les mesures prévues au chapitre IV de la présente loi. Ce fonds peut également contribuer au financement d'autres mesures en rapport avec l'agriculture ». Cela donne ainsi un éventail de possibilités de mesures compensatoires pour les pertes de surfaces agricoles pour l'agriculture relativement large et intéressant.

A Genève, on est dans un canton où l'on n'est pas forcément obligé de valoriser les m² de surface existants pour promouvoir l'agriculture. Il faut leur assigner sur le territoire des infrastructures, des promotions et d'autres éléments qui peuvent être mis en œuvre pour être considéré comme une mesure de compensation. En revanche, le nouvel article, tel qu'il a été compris par Agir-Genève, restreint tant les fonds liés à la taxe sur la plus-value, comme l'exige l'ARE, que les fonds liés à la loi sur la promotion de l'agriculture. L'alinéa 2 dit en effet que ce fonds est alimenté tant par la plus-value que par l'article 22 de la loi sur la promotion de l'agriculture, comme si les seules mesures compensatoires en lien avec ce fonds seraient les mesures pour la viabilité et la durabilité des terres cultivables. C'est là où il y a un souci parce que cela fermerait la porte à toute autre mesure de compensation qui serait intéressante à développer sur le territoire pour l'agriculture.

Une proposition émise par AgriGenève (ensuite, il faudra voir quelle forme juridique cela prend dans la loi) est de conserver l'article 33 actuel, qui ouvre la possibilité pour tout ce qui vient de la loi sur la promotion de l'agriculture, et d'ajouter un alinéa supplémentaire pour dire que ce qui vient du fonds de la LAT est dévolu exclusivement à ce qui est la préservation des terres agricoles. On garde ainsi une application qui fonctionne bien aujourd'hui avec la spécificité où les montants en lien avec la taxe seraient liés à un champ plus restrictif des mesures compensatoires. Il s'agirait ainsi de ne pas restreindre tout le champ de compensation de ces deux sources de financement.

Un commissaire (EAG) aimerait que les auditionnés soient plus concrets sur l'article 33. Ils insistent sur la nécessité de l'approvisionnement du pays qui disparaît de la nouvelle formulation, mais en même temps il imagine que les auditionnés aimeraient aussi que la loi dispose de la préservation de la viabilité, non seulement des terres cultivables, mais aussi de l'écosystème en dehors des terres cultivables. Il a l'impression que la première remarque des auditionnés va dans le sens d'un assouplissement de ce qui pourrait être des

contraintes en termes de limitation de produits phytosanitaires, mais d'autre part ils introduisent une contrainte supplémentaire du point de vue de la protection des écosystèmes qui entourent l'agriculture genevoise. Il aimerait savoir s'il a bien compris les auditionnés.

M. Erard explique que le souci des auditionnés est que la formulation actuelle de l'article 33 ne laisse plus beaucoup de marge de manœuvre sur l'utilisation du fonds de compensation, ce qui est lié à une exigence de l'ARE.

Cela étant, dans l'actuel fonds de compensation agricole, il y a plusieurs sources de financement et cette multiplicité permet d'aller dans le sens de compenser une perte de substance de l'agriculture genevoise. La nouvelle disposition, en raison des exigences de l'ARE, fait que l'on met uniquement le focus sur la préservation des terres. AgriGenève est acquis à cela, mais ils s'interrogent sur la volonté réelle de l'ARE qui dit qu'il faut préserver les terres nourricières, or deux des quatre éléments précisés dans le nouvel article 33 parlent de biodiversité et de paysage. Selon les auditionnés, ce sont des choses qui vont à l'encontre de la préservation des terres dans un but nourricier. A part cela, AgriGenève n'est pas contre la biodiversité et le paysage, mais il faut faire attention aux restrictions que l'on fixe.

Un commissaire (EAG) note que cela paraît tout de même restrictif aux auditionnés de parler de la viabilité des terres cultivables uniquement.

M. Wegmuller précise que c'est plus restrictif que l'article actuel de la loi sur la promotion de l'agriculture disant que ce fonds peut également contribuer au financement d'autres mesures en rapport avec l'agriculture. Aujourd'hui, il y a une ouverture pour l'utilisation de ce fonds à travers des mesures relativement larges en rapport avec l'agriculture. Le nouvel article prévoit en revanche de focaliser l'utilisation de ce fonds pour la viabilité et la durabilité des terres cultivables. On peut ainsi imaginer que tout ce qui est en lien avec la valorisation des produits (pour cultiver une terre, il faut assurer l'écoulement des produits), ce sont des mesures qui ne pourront plus s'inscrire dans ce chapitre.

Ce fonds ne pourra plus être utilisé pour aider les agriculteurs à, par exemple, développer leur entreprise, à développer de nouveaux créneaux ou des produits ou à rechercher de nouveaux marchés. En tout cas, cela restreint le champ d'application de ces montants tout en sachant que, certes, les terres sont l'outil de travail nécessaire, mais que, derrière, il y a toute une économie et un besoin d'assurer une viabilité aussi économique. Avec un tel article, ces montants de compensation agricole ne pourront plus l'assurer. On ne sera que sur la ressource alors que la loi sur la promotion de l'agriculture permet

aujourd'hui d'avoir une vision plus large pour aider l'agriculture dans son ensemble à se maintenir face la perte de surfaces de production à laquelle elle fait face.

Par rapport au fait de maintenir les sols agricoles, à Genève, la loi sur la promotion de l'agriculture dit à l'article 22 qu'il y a une compensation qualitative, quantitative ou financière.

Ce qui s'est opéré jusqu'à aujourd'hui, c'est une compensation financière. En termes de qualitatif et de quantitatif, si on perd un m², on va difficilement retrouver un m² de surface productible. On est en effet extrêmement limité. En général, c'est donc plutôt du financier et du financier permettrait de développer des filières par exemple de manière plus coordonnée et plus en accord avec la demande des consommateurs. Alors que ce genre d'éléments devrait être pris en considération, le nouvel article proposé porte seulement sur les m² et sur le sol agricole. C'est nécessaire, mais c'est nettement plus restrictif en matière de mise en œuvre de la compensation pour l'agriculture.

Un commissaire (PLR) demande si AgriGenève pourrait produire une proposition d'article pour alimenter les débats de la commission.

M. Erard précise que, sous réserve du droit, cela consiste simplement à ajouter un alinéa 2 à l'actuel article 33 disant « les produits de la taxe issus de l'article 30D, alinéa 1, lettre d de la LaLAT sont exclusivement affectés à financer des mesures en faveur de l'agriculture visant à la préservation des sols [...], à savoir en particulier... » et en complétant celui-ci par les lettres a à d du nouvel article. Ensuite, on ajouterait que « le département institue une commission d'attribution du fonds de compensation ou des améliorations structurelles » comme cela est proposé dans le nouvel article 5. Après, il faudrait peut-être modifier le chapitre IV de la loi sur la promotion de l'agriculture en ajoutant un article 20 sur les mesures visant à préserver les sols où l'on parlerait des mesures définies à l'alinéa 2 de l'article 33 loi sur la promotion de l'agriculture.

Le président demande si cette proposition peut être transmise par voie informatique à la commission.

M. Erard confirme qu'elle sera transmise.

Un commissaire (Ve) aimerait être sûr de bien comprendre la substance des propositions d'AgriGenève. Par rapport à la nouvelle teneur de l'article 33, l'actuel article 33 indique que le fonds peut être destiné à financer des mesures prévues au chapitre IV de la présente loi, à savoir des mesures d'améliorations structurelles et des mesures à caractère social. Il demande si ces mesures sont essentiellement liées aux crédits

d'investissements cantonaux, c'est-à-dire à l'article 19, mais il y a d'autres éléments comme le désendettement.

Il a l'impression que cette référence à l'article 4 donne l'élargissement dont AgriGenève souhaite le maintien, mais il aimerait savoir, dans cet élargissement, quelles sont les préoccupations prioritaires d'AgriGenève.

M. Erard explique que c'est toute la notion des crédits d'investissement fédéraux ou cantonaux qui permettent à l'agriculture d'évoluer et de rénover ces infrastructures. Ce sont des éléments prépondérants pour la dynamique économique de l'agriculture genevoise.

Un commissaire (Ve) comprend que, avec la proposition faite, AgriGenève craint que cela ne soit plus attribué de cette manière.

M. Erard précise qu'il s'agit de savoir comment on va gérer ce chapitre IV avec un article 33 disant qu'on utilise exclusivement l'argent pour des questions de préservation du sol.

Un commissaire (Ve) demande si AgriGenève souhaite voir disparaître les lettres b et c de l'article 33, alinéa 1.

M. Erard répond négativement. Ils ont juste fait une remarque en notant une contradiction entre le but de l'ARE qui est de préserver les sols et le fait de décaisser de l'argent pour des aspects de biodiversité et de paysage. Ces lettres b et c dévient un peu, selon les auditionnés, des objectifs définis dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, mais ils peuvent vivre avec.

Un commissaire (PDC) demande si, dans cet article 33, AgriGenève craint qu'un type d'agriculture soit péjoré par rapport à un autre et que, par exemple, il favorise une agriculture biologique par rapport à une agriculture traditionnelle.

M. Erard répond négativement.

M. Pauli s'interroge sur la proposition d'AgriGenève. On est bien d'accord que le produit de la taxe ne va pas pouvoir financer l'article 19 auquel renvoie l'actuel article 33. Cela veut dire, par rapport à l'article 19 sur les crédits d'investissement cantonaux, que l'alimentation de ceux-ci se fasse sur des contributions de l'Etat inscrites au budget. Ce qui est proposé par les auditionnés ne va donc pas ajouter davantage d'argent. L'article 19 va continuer d'exister.

M. Pauli relève également que l'article 33, al. 1, introduit les lettres a à d en disant « à savoir en particulier : ». Il y a donc une marge de manœuvre. Concernant l'affectation des fonds, l'idée est de faire une commission d'attribution du fonds de compensation et un certain nombre de choses peuvent se faire par voie réglementaire. Il y a donc une certaine marge de

manœuvre. On peut avoir l'avis que l'on veut sur la position de l'ARE – M. Pauli la trouve personnellement trop restrictive – mais l'ARE est un peu le seul maître à bord et il a déterminé qu'il fallait restreindre cela.

M. Pauli comprend que cela conviendrait aux auditionnés qu'il y ait des fonds affectés pour les tâches décrites aux lettres a et d de l'article 33, alinéa 1. Ce qu'ils craignent, c'est qu'il y ait une perte d'argent pour les mesures de l'article 19.

M. Erard précise que c'est le décaissement qui leur pose problème. Ils ne se font pas de souci pour l'encaissement.

M. Pauli estime que l'on pourra tordre comme on veut les lois, les refaire ou les redéfaire. L'avantage de la proposition actuelle est qu'elle convient à l'ARE. Ensuite, il faudra effectivement financer certains aspects par des mesures budgétaires.

M. Erard comprend que les 8 F par m² (art. 22 loi sur la promotion de l'agriculture) vont rentrer dans ce fonds, mais il aimerait savoir s'il sera possible de les décaisser pour autre chose que les mesures de l'article 33.

M. Wegmuller note la taxe qui est perçue via l'article 22 de la loi sur la promotion de l'agriculture n'est pas soumise aux exigences de l'ARE selon la lecture que fait AgriGenève. On pourrait ainsi affecter les fonds liés à l'article 22 à un champ d'application un peu plus large comme la loi actuelle alors que, sur tout ce qui vient de la plus-value, on applique les restrictions voulues par l'ARE. On ferait ainsi une dissociation entre la perception des fonds et l'écoulement des fonds.

M. Pauli demande si les auditionnés n'ont pas le sentiment que cela ne pourrait pas être fait par la commission d'attribution ou par voie réglementaire.

M. Erard estime que la loi est plus claire avec cette formulation. Cela permet de clarifier ce qui entre dans le fonds et ce qui en sort et de quelle manière.

M. Wegmuller note que l'article 33 du projet de loi prévoit que l'on doit utiliser le fonds de compensation pour la viabilité et la durabilité des terres agricoles, à savoir en particulier les améliorations foncières, les soutiens découlant de la loi visant à promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité et de la qualité du paysage en agriculture, les mesures pour la protection des sols et la vulgarisation. Cela étant, il faut relever que c'est la taxe sur la plus-value, l'article 22 de la loi et les contributions de l'Etat qui alimentent le fonds. Par rapport à la remarque de M. Pauli, M. Wegmuller ne sait pas comment un règlement peut être plus souple que la loi.

M. Pauli indique que l'article 30D, alinéa 2, dit que ce fonds de compensation LaLAT finance la lettre b, à savoir le fonds de compensation agricole.

A partir de l'article 33, il y a une définition extrêmement restrictive et la taxe sur la plus-value, qui est due, finance exclusivement l'article 33. Par contre, cela ne parle pas de l'attribution de l'article 22, c'est-à-dire les déclassements de terrains qui n'ont pas pour effet de créer une plus-value, etc., mais qui soustraient concrètement de la surface agricole. M. Pauli ne voit pas pourquoi un règlement de la promotion sur l'agriculture ne pourrait pas décider d'affecter ces fonds à l'article 19 de cette loi sur la promotion de l'agriculture.

M. Erard trouve qu'il y a un flou.

M. Wegmuller demande pourquoi spécifier, si c'est le cas, que le fonds de compensation agricole de la nouvelle teneur de l'article 33 est affecté en particulier à la préservation des sols agricoles et non plus au chapitre IV, comme cela est énoncé aujourd'hui dans la loi sur la promotion de l'agriculture, ou à toute autre mesure en rapport avec l'agriculture, et dire que ce fonds est financé par l'article 22 de la loi sur la promotion de l'agriculture. Il y a ainsi ce fonds qui est alimenté par la taxe sur la plus-value et, maintenant, aussi par l'article 22 et des contributions budgétaires de l'Etat.

C'est là où l'on associe l'article 22 de la loi sur la promotion de l'agriculture au sein du fonds et où l'on dit que ce fonds est dévolu à cela et plus aux mesures prévues au chapitre IV et à toute autre mesure. On restreint ainsi l'intégralité des dépenses de ce fonds à la préservation des sols agricoles alors que c'est aujourd'hui beaucoup plus large.

M. Pauli note que les compensations financières visées à l'article 22 comportent les deux et que, effectivement, on pourrait peut-être les dissocier.

Le président comprend que cela pourrait poser une question de ressources financières.

M. Erard précise que la crainte d'AgriGenève n'est pas de voir les montants diminuer. C'est le décaissement qui leur pose un souci.

M. Pauli pense que le fait de conclure la lettre b par « les compensations financières visées à l'article 22 de la présente loi autres que celles visées à la lettre a » (la lettre a porté sur le produit de la taxe sur la plus-value) pourrait permettre de résoudre le problème.

M. Wegmuller indique que le sentiment des auditionnés est que tout l'article 33 a été revu alors qu'il fonctionne bien aujourd'hui. A partir de là, il s'agit de savoir si l'on ajoute les exigences de l'ARE comme un nouvel

alinéa à cet article existant en disant qu'on associe la taxe sur la plus-value seulement à la préservation des sols et le reste demeure inchangé ou si l'on brasse le tout comme cela a été proposé.

Dans le deuxième cas, il faut alors faire attention à ne pas associer l'article 22 à ces exigences de l'ARE.

Audition de MM. Christophe Aumeunier et Alexandre Faltin de la Chambre genevoise immobilière

M. Aumeunier signale que la CGI fêtera son centième anniversaire en 2020. C'est une association reconnue d'importance cantonale qui, selon ses statuts, défend les intérêts des propriétaires immobiliers. Elle a également une section des propriétaires ruraux avec une pénétration, en termes de nombre de membres, qui est très importante (en termes de surface, ce sont environ 80% des propriétaires des propriétaires de zones agricoles qui sont membres de la CGI).

M. Aumeunier souhaitait évoquer cet aspect de la CGI parce qu'il est parfois moins connu qu'elle a aussi une activité très importante dans ce domaine. Au nom de la CGI, M. Aumeunier remercie la commission fiscale de les auditionner parce que c'est important pour leurs membres et pour l'association. Il donne la parole à M. Faltin, président de la commission fiscale de la CGI.

M. Faltin rappelle que ce projet de loi fait suite à un arrêt du Tribunal fédéral dans une affaire tessinoise qui a conduit au gel des possibilités de déclassement pour le canton de Genève aussi longtemps qu'il ne s'aligne pas sur cette jurisprudence. Il faut savoir qu'il y a cette taxe de déclassement de 20% à Genève qui est due quand on a un terrain non constructible qui devient constructible, ce qui est typiquement le cas des agriculteurs. Ces derniers ne paient toutefois pas que ces 20%.

Lorsque l'agriculteur va vendre son terrain, suite à une jurisprudence du Tribunal fédéral, le fisc va lui dire que c'est très bien de vendre, mais il va lui rappeler qu'il a une activité lucrative d'agriculteur, qu'il y a certes un régime spécial pour les plus-values agricoles, mais que, manque de chance, ce n'est pas une plus-value agricole puisqu'on est en zone de développement et qu'il va donc falloir payer, outre cette taxe de 20%, l'impôt sur le revenu, les charges sociales et l'AVS. Cela étant, la taxe est déductible.

Dans le cas d'une mesure d'aménagement générant une plus-value de 100, la taxe est donc de 20. Il reste alors 80 qui sont soumis à l'AVS puis à l'impôt sur le revenu. A Genève, le taux maximum tout compris avec l'AVS

est d'environ 50%. Comme ce sont souvent des montants importants, on arrive vite à des taux élevés.

Sur les 80 restants, il y a donc 40 d'impôts et il reste 40 pour l'agriculteur. En réalité, ces 20% ajoutés à l'impôt sur le revenu et à l'AVS font une imposition qui atteint 60%.

M. Faltin rappelle que 60% c'est le maximum que le tribunal a considéré comme étant admissible dans une jurisprudence sauf erreur neuchâteloise. On est donc très haut à Genève, notamment par rapport à d'autres cantons. En réalité, il y a le taux de l'impôt sur le revenu qui est élevé à Genève. Il y a aussi d'autres cantons qui ont une situation très différente et qui ne soumettent pas les plus-values sur les immeubles à l'impôt sur le revenu, mais à l'impôt sur les gains immobiliers, même pour les plus-values commerciales (c'est ce qu'on appelle le système moniste). Évidemment, si on dit à l'agriculteur que la plus-value est soumise à l'impôt sur les gains immobiliers, qui est à un taux beaucoup plus bas et qui est dégressif avec le temps, on s'éloigne des 60% d'impôts évoqués.

M. Faltin indique que la CGI a été interpellée par quelques éléments du projet de loi. Le Tribunal fédéral a dit qu'on ne peut pas exonérer les 100 000 F de plus-value parce que c'est trop important. En fait, on peut s'inspirer du projet qui prévoyait 30 000 F. Le Tribunal fédéral dit que cela peut servir de ligne directrice et le Conseil d'Etat prend les 30 000 F dans son projet de loi. En réalité, tout cela repose sur l'article 5 LAT qui prévoit que les cantons doivent instaurer une imposition des mesures d'aménagements, une taxe de déclassement en substance.

Le droit fédéral dit que le droit cantonal peut prévoir une exemption de la taxe dans les cas suivants, premièrement elle serait due par une collectivité publique, deuxièmement son produit escompté serait insuffisant au regard du coût de son prélèvement. C'est dans ce dernier contexte que le Tribunal fédéral a examiné si la taxe tessinoise et les 100 000 F de plus-value exonérés entraient dans ce cadre. Le Tribunal fédéral a dit non et qu'il fallait s'inspirer des 30 000 F.

Le Tribunal fédéral a également dit autre chose dans son arrêt. Il parle du cas d'une plus-value de 35 000 F (considérant 7.7). Le Tribunal fédéral dit que « Ce système a toutefois pour conséquence qu'une plus-value supérieure à F 35 000 serait taxée avec un taux de 20%, le débiteur étant ainsi désavantagé par rapport au bénéficiaire d'une mesure d'aménagement engendrant uniquement une plus-value de F 30 000 ». Évidemment, avec l'effet de seuil, si vous êtes à 30 001 F, vous payez la taxe sur les 30 001 F alors que si vous êtes à 30 000 F, vous payez 0 F.

Le Tribunal fédéral dit également que « Ce résultat, inéquitable, pourrait être évité si, au lieu de fixer une valeur seuil (limite d'exonération), à partir de laquelle intervient une imposition de toute la plus-value (« Freigrenze »), on prévoyait un montant exonéré en tant que tel (« Freibetrag »). Cette solution paraît également être compatible avec le droit fédéral puisque, à l'instar de la première, elle permet une comparaison entre les coûts de recouvrement de la taxe et les produits réalisés (Etienne Poltier, in : Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, [éd.], Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, n. 32 et n. 67 ad art. 5, p. 113 ss, et notes de bas de page n. 121-123) ».

M. Faltin constate que le Tribunal fédéral prend assez clairement position (il ne jure pas, mais dit que cela paraît compatible au droit fédéral) sur le fait qu'au lieu d'imposer dès le premier franc les plus-values de plus de 30 000 F, on n'impose que la part supérieure à 30 000 F. On parle de 20% de taxe sur 30 000 F, soit 6 000 F. La CGI s'interroge pour savoir, alors qu'on est en train de faire marche arrière par rapport à la loi précédente qui prévoyait 100 000 F comme seuil d'imposition, s'il ne faudrait pas dire qu'on exonère alors les 30 000 premiers francs chez tout le monde.

M. Faltin relève également que la loi fédérale dit que les cantons peuvent exempter de la taxe lorsqu'elle est due par une collectivité publique. Aujourd'hui, le projet genevois n'est pas modifié sur ce point. Le canton et les communes sont donc exonérés. Ceux-ci agissent parfois comme des promoteurs, au même titre que les privés, il faut que les députés en soient conscients lorsqu'ils décideront s'ils trouvent juste ou non que les cantons et les communes soient exonérés.

M. Faltin aimerait encore ajouter deux petits points. Il s'agit tout d'abord de l'article 30H, alinéa 5 que M. Faltin n'a pas tout à fait compris. Le système consiste à dire que la plus-value taxable est la différence de valeur qui résulte de la mesure d'aménagement. Avant la mesure d'aménagement, c'est le prix payé pour l'achat. Après la mesure d'aménagement, c'est la valeur d'après les normes en matière de zone de développement pour les terrains en zone de développement. Après, ce n'est donc pas le prix de vente, mais les normes OCLPF en matière de zones de développement.

L'article 30H, alinéa 5 dit que « les soultes versées en application d'une clause figurant dans un acte de vente, ou dans tout autre acte juridique équivalent économiquement à une vente, font partie du prix payé pour l'acquisition du bien.

Le débiteur de la taxe, au sens de l'article 30G est tenu d'en aviser immédiatement l'autorité de taxation, laquelle, si nécessaire, reconsidère sa

décision en application de l'article 30L ». En lisant cela, M. Faltin a l'impression qu'on est en réalité en train de dire que, si quelqu'un fait une vente de son terrain avec un droit au gain pour l'acheter (il vend pour un prix qui variera en fonction de ce que l'acheteur pourra construire in fine), la taxe doit alors être adaptée. En réalité, si on lit l'article 30H, la taxe dépend du prix OCLPF moins le prix d'achat.

M. Faltin a ainsi l'impression qu'elle ne dépend du prix d'un contrat de vente. Au niveau de la rédaction – les auditionnés n'en font pas une histoire de principe – ils ne sont pas sûrs de bien comprendre l'article 30H, alinéa 5. Ils se demandent si quelque chose ne pourrait pas être prévu dans la formulation de cet article.

Le deuxième point concerne l'article 30I, alinéa 2, qui n'est pas modifié par le projet de loi et qui dit que : « le montant de la taxe est adapté à l'indice suisse des prix à la consommation à dater de la notification du bordereau ». Certes, avec le système prévu, le bordereau n'est plus notifié au moment de la mesure d'aménagement, mais il est notifié au moment de l'aliénation du bien ou de l'autorisation de construire.

Ceci dit, la CGI s'interroge sur l'idée d'indexer un bordereau à l'indice des prix à la consommation. M. Faltin n'est pas un spécialiste du domaine de l'aménagement, mais il lui semble que les plans financiers ne sont pas indexés. Dès lors, on peut se demander pourquoi on indexerait un bordereau d'imposition alors que les plans financiers ne sont pas indexés.

M. Aumeunier note que, dans l'ensemble du texte, le mot « déclassement », dont l'acception est bien connue en droit genevois, est remplacé par « mesure d'aménagement ». Il se demande si l'acception de ces termes est la meilleure et si elle est aussi connue que le terme de déclassement puisque, en réalité, ce projet de loi vise simplement à une mise en conformité au droit fédéral.

M. Aumeunier relève, par rapport à l'article 30H, alinéa 6, sur le emploi, que lorsque l'agriculteur souhaite acheter du terrain agricole suite à la vente de son précédent terrain, il y a un délai de 5 ans. La CGI se demande s'il est réaliste à Genève, dans un cadre difficile pour des exploitants, des agriculteurs et aussi pour les propriétaires de domaines ruraux, d'avoir ce type d'échange. Elle se demande s'il ne faudrait pas porter ce délai à 10 ans de sorte que cela soit plus réaliste.

M. Aumeunier termine par une remarque sur la gouvernance. Il paraît un peu étrange à la CGI que, s'agissant d'un arrêt du Tribunal fédéral qui est tombé sauf erreur en juin 2017 et qui indique que l'exonération à Genève est trop forte en mettant la barre à 100 000 F et que celle-ci devrait être plus

proche de 30 000 F et suite à des courriers répétés de l'autorité fédérale remettant cette question sur le métier, que le canton ne puisse plus procéder à des déclassements cantonaux et que cela mette en péril l'avènement du plan directeur cantonal puisque, de facto, aujourd'hui on ne peut pas déclasser en attendant que l'on fasse ce toilettage de cette loi. La CGI le regrette parce que, si on dit qu'il faut que ce plan directeur cantonal soit applicable, il faut alors faire en sorte qu'il le soit et se mettre en ordre rapidement.

Un commissaire (PLR) comprend que les auditionnés ont un doute par rapport à la formulation de l'article 30H, alinéa 5. Il aimerait qu'ils soient plus explicites.

M. Faltin signale que, dans sa compréhension sur un domaine très technique et très spécial, le texte dit que c'est la valeur OCLPF moins le prix payé pour l'achat. Il ne voit donc pas de quelle manière le prix de vente influe sur le calcul de la plus-value imposable puisqu'il est dit aux alinéas 2 et 3 de la disposition que c'est la valeur OCLPF moins le prix d'achat. Le prix de vente n'entre ainsi pas dans l'équation. M. Faltin ne comprend donc pas pourquoi il est dit ensuite qu'une variation dans le prix de vente doit être annoncée au département qui va modifier la taxe. Cela étant, quelque chose a peut-être échappé à M. Faltin.

M. Pauli fait savoir, concernant le dernier point évoqué par M. Faltin, que la valeur OCLPF, ce sont des maximums. Cela tient notamment compte de l'indice d'utilisation du sol et il peut y avoir des prix de vente plus bas. On n'est pas obligé de prendre le maximum au moment de la vente. Il peut y avoir des personnes qui vendent à un prix plus bas avec une clause de soulte selon la survenance de tel ou tel événement parce qu'il y a peut-être des variations qui se font en fonction du projet.

Par exemple, le PLQ a un indice de 1,2 et, finalement, l'autorisation de construire a un indice de 1,4 et le vendeur initial a pris le soin de réserver ce cas de figure dans l'acte de vente et, concrètement, il touche quelque chose. Il s'agit donc de pouvoir appréhender l'élément de cette plus-value.

Sur l'interrogation générale de M. Aumeunier sur la raison d'avoir attendu, il faut savoir que, sur la base du seul arrêt du Tribunal fédéral, le canton se devait d'abord de défendre la limite de 100 000 F puisque cela semblait défendable. La loi tessinoise parlait d'une exonération jusqu'à 100 000 F, ce qui n'était pas le cas à Genève. Il semblait donc que le canton avait un certain nombre d'arguments pour pouvoir tenir le discours qui a été tenu devant l'ARE sur le fait qu'il pouvait encore être considéré comme compatible.

Finalement, ce n'est qu'à fin décembre que l'ARE a dit que cela n'allait pas jouer. Il se trouve que l'ARE décide et on ne peut pratiquement rien faire. On ne va prendre le risque de faire une zone test qui soit votée par le Grand Conseil pour aller ensuite au Tribunal fédéral pour voir qui a raison ou non.

Sur la mention de l'indice à la consommation, c'est une erreur qui a échappé suite aux remaniements du texte. Vu que la taxation se fait au même moment que la perception, il n'y a plus de raison de maintenir cet indice. Concernant le remploi, le droit fédéral demande que le canton fixe une certaine durée et celle de 5 ans a paru logique vu que c'est la même que celle pour l'impôt sur le gain immobilier. Enfin, sur la question de l'exonération ou non des premiers 30 000 F, c'est une question politique.

Discussion suite aux deux auditions d'AgriGenève et de la CGI

Une commissaire (S) a une question qui s'adresse peut-être davantage au département des finances. Elle note que les auditionnés ont mentionné le prélèvement qu'il y a en cas de la plus-value lors de la vente d'un terrain agricole, c'est-à-dire les 20% de la taxe, mais aussi une série d'autres prélèvements. Elle aimerait savoir si le DF ne pourrait pas donner un ou deux exemples concrets de montants prélevés au titre de ces divers éléments.

Un commissaire (Ve) aimerait bien entendre la position du département, notamment la future directrice de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature, M^{me} Hemmeler pour avoir le pendant par rapport aux inquiétudes d'AgriGenève. Il a l'impression qu'ils ont peur, pas forcément qu'il y ait moins d'argent, mais que l'argent se disperse vers des endroits où il ne se dispersait pas auparavant, notamment vers la biodiversité et le paysage.

Concernant les autres remarques, le commissaire se demande si le département, le cas échéant M. Hodgers, ne pourrait pas faire un retour sur les différentes propositions qui ont été faites et dire si certaines pourraient être intégrées ou devraient être rejetées et pour quelles raisons.

Un commissaire (PLR) abonde dans le sens du commissaire (Ve). Il a l'impression que tant AgriGenève que la CGI n'étaient pas dans une opposition frontale au texte. Ils soulèvent toutefois des questions qui nécessiteraient une réponse. Il serait ainsi utile de voir avec le département s'il souhaite procéder à des modifications.

Le président prend note qu'aucun commissaire ne s'oppose à la proposition d'auditionner M^{me} Hemmeler et M. Hodgers.

Le président demande si la commission souhaite auditionner également M^{me} Fontanet et le DF notamment concernant l'incidence financière.

Une commissaire (S) ne souhaite pas forcément que la commission auditionne M^{me} Fontanet, mais que le département puisse présenter des exemples, notamment sur les prélèvements qui sont effectués sur les plus-values, hors de la taxe sur la plus-value foncière.

Le président a également une question sur les décaissements pour savoir où cet argent va être décaissé. Même s'il a été dit qu'il n'y a pas d'incidence sur les rentrées, il y en a probablement sur les sorties avec la modification proposée de la loi. Le président propose de faire cette demande par écrit. En fonction de la réponse, la commission verra si une autre audition est nécessaire.

Une commissaire (PLR) n'a pas bien compris pourquoi le Conseil d'Etat a voulu changer à ce point l'article 33. Elle se demande s'il y a une obligation formelle de le faire.

M. Pauli explique que cette disposition a été clairement pointée du doigt par l'ARE. Elle se heurte à l'article 5, alinéa 1^{er} de la LAT disant que « Le produit de la taxe est utilisé pour financer les mesures prévues à l'al. 2, ou d'autres mesures d'aménagement du territoire prévues à l'art. 3, en particulier aux al. 2, let. a, et 3, let. abis ».

L'article 3 dresse des principes d'aménagement du territoire et l'ARE a une conception très restrictive qui est la préservation en tant que telle du territoire agricole au sens littéral alors que le canton en faisait une interprétation très large, c'est-à-dire le fait d'aider structurellement les entreprises, etc. Tout cela est bien, mais pour l'ARE, l'article 33 n'allait pas et le canton devait donc bouger les lignes. L'article 33 renvoyait à l'article 19 que le département ne voulait pas modifier et cela doit être financé peut-être d'une autre manière.

Ici, on a reciblé le fonds de compensation sur des mesures directement liées à la préservation en tant que telle du sol. C'est la raison pour laquelle il y a cette formulation.

M. Pauli note que la remarque d'Agir-Genève concerne le financement de ce fonds de compensation à l'article 33. L'alinéa 2, lettre b, vise l'intégralité des compensations dites financières. Il faut savoir que, au début des années 2000, il y a eu cette loi sur la promotion de l'agriculture. Elle prévoyait que, quand on perd du terrain agricole, il y a une compensation qui doit être versée et il y avait ce système de l'article 33. C'était simplement la perte de terrain agricole en tant que telle. On pouvait ainsi avoir un terrain en zone agricole qu'on place en zone de protection inconstructible ou en zone de verdure.

Il n'y a alors pas de plus-value pour l'agriculture, mais il y a concrètement une perte de terrain agricole. L'office de l'urbanisme versait alors un montant (c'était sauf erreur un forfait qui était de 800 000 F) à l'agriculture qui était dans un autre département pour financer ce fonds. Cela a été fait très longtemps de cette manière dans l'attente qu'il y ait un certain fonds.

Maintenant, AgriGenève dit qu'il ne faudrait pas viser l'article 22 qui vise tout, c'est-à-dire notamment la perte en tant que telle de terrain agricole. C'est pour cette raison que M. Pauli a dit qu'il pourrait y avoir une proposition pour dissocier ces mesures, même si cela ne va pas porter sur des montants extraordinaires. Par contre, cela ne va rien changer au fait que les taxes que l'on peut prélever au titre de la plus-value ne pourront pas être affectées à autre chose que ce qui a été inscrit à l'article 33 et qui a obtenu l'aval de l'ARE.

Un commissaire (UDC) note que les représentants d'AgriGenève ont pris l'exemple d'un fonds où il y aurait plusieurs tiroirs. Il demande s'il y aura un complètement à ajouter par l'Etat et s'il faudra donc ajouter une ligne au budget ou prendre l'argent dans un fonds ou dans une queue de crédit quelque part.

M. Pauli répond positivement. A vrai dire, il y a déjà une ligne, mais il faut peut-être l'augmenter.

Le président comprend qu'il est à craindre que l'on doive prendre sur le budget de l'Etat pour prévoir une augmentation si on veut aligner la LaLAT sur la LAT tout en préservant les subventions pour l'agriculture.

M. Pauli fait remarquer qu'il faut aussi voir que, pendant très longtemps, il y a eu peu d'alimentation de ce fonds. Il y avait une décision de taxation, mais pour qu'il y ait véritablement de l'argent qui rentre dans la caisse, il fallait qu'il y ait vraiment une vente et, pendant très longtemps, il n'y a rien eu.

Un commissaire (UDC) aimerait également savoir si cela a été anticipé dans le projet de budget 2020.

M. Pauli ne peut répondre puisque ce n'est pas sa direction.

Un commissaire (UDC) relève que, s'il faut compenser quelque part, le cas échéant si on modifie le montant, on doit aller chercher quelque part la différence.

Un commissaire (UDC) note qu'AgriGenève et la CGI ont demandé que la durée passe à 10 ans. Il aimerait savoir si cette modification poserait un problème selon le département.

M. Pauli répondrait à chaud que cela ne mange pas de pain, mais il faudrait vérifier si l'ARE a dit quelque chose à ce sujet. La loi fédérale dit « Lors du calcul de la taxe, le montant qui est utilisé dans un délai approprié pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel est déduit de l'avantage résultant d'un classement en zone à bâtir. » (art. 5, alinéa 1quater). A partir de là, il s'agit de savoir ce qu'est un délai approprié. En tant que tel, M. Pauli n'est pas aux finances. Il se trouve que pour l'impôt sur le gain immobilier, le délai est de 5 ans pour le remploi.

Il semblerait donc un peu bizarre de dire que ce délai est de 10 ans dans cette loi, mais c'est une question qui s'adresse davantage aux collègues de M. Pauli en charge des finances. Il s'agit aussi de savoir si c'est plus compliqué à appliquer ainsi. A un moment donné, cette disposition est assez compliquée à appliquer.

Au moment où l'on taxe, on ne sait pas toujours si l'agriculteur veut continuer ou non. Au niveau de l'application des règles, il est compliqué de devoir attendre. Du point de vue de la compatibilité avec l'article 5, cela pourrait être compatible. Quant à la question de l'application, il faudrait voir avec les spécialistes des finances.

Le président note qu'il y a deux demandes adressées au DF, respectivement par deux commissaires, ainsi qu'une demande d'audition de la direction de l'agriculture et de la nature avec M. Hodgers. Il propose de procéder rapidement à cette audition, le cas échéant en retardant la présentation sur la fiscalité de la famille.

Audition de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, et M. Roland Frossard, chef des services généraux (Agriculture) à l'OCAN

Le président indique que le département a envoyé des chiffres par rapport aux demandes faites par la commission fiscale. Ils seront annexés au procès-verbal.

M. Hodgers signale que ce projet de loi s'inscrit dans une mise en conformité de la loi cantonale en lien avec les évolutions fédérales. La question de la taxe sur la plus-value fait l'objet de principes dans la loi fédérale depuis des années, mais la manière dont les cantons devaient la mettre en œuvre n'a été précisée que relativement tard, d'où le fait que Berne ait sonné les cloches, il y a quelques mois, par rapport au fait que Genève, à l'instar d'autres cantons, n'était pas tout à fait conforme par rapport à ces questions.

M. Hodgers fait savoir que le Conseil d'Etat propose une mise en conformité pure et simple selon les demandes qui ont été faites par Berne. Les propositions faites à la commission fiscale ont été soumises à l'ARE qui les a validées et le Conseil d'Etat propose de s'en tenir à cela. Lui-même s'est abstenu de faire d'autres modifications dans le cadre de ce projet de loi. En effet, tant que Genève ne se met pas en conformité, la Confédération ne peut pas valider des déclassements à Genève.

Un commissaire (Ve) relève que la commission a reçu les milieux agricoles qui ont fait un certain nombre de remarques par rapport à ce projet de loi. Il aimerait entendre le département sur ces remarques.

M. Frossard va donner la position de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature sur les propositions d'amendement d'AgriGenève concernant le fonds de compensation agricole principalement.

M. Frossard propose de commencer par une explication sur le fonds de compensation agricole. Il faut bien comprendre que ce n'est pas un stock d'argent mis de côté disponible à tout moment et dans lequel on peut puiser comme on veut. C'est un simplement un apport d'argent qui contribue au financement d'objectifs figurant au budget de l'Etat. Toutes les dépenses agricoles, que cela soit celles sous l'ancienne LaLAT, les dépenses d'améliorations structurelles ou les dépenses nouvelles (lettres a, b, c et d), ce sont des objets qui sont soumis à l'arbitrage du Grand Conseil. Finalement, c'est le Grand Conseil qui fixe, après le Conseil d'Etat, les enveloppes budgétaires au profit de l'agriculture. Finalement, ce fonds sert à contribuer au financement de ces mesures.

En cas d'insuffisance du fonds, c'est finalement l'impôt ordinaire qui prend le relais de ces mesures puisque toutes les dépenses de l'Etat sont financées par l'impôt.

Pour l'office cantonal de l'agriculture, l'important de ce système est de maintenir la part de la taxe sur la plus-value foncière en vertu de la LAT à la hauteur de ce qu'elle est aujourd'hui, c'est-à-dire les 50%. Il ne faut pas oublier que l'origine de cette taxe est quand même une perte de substance agricole quand on décline des terrains agricoles. Il est donc normal qu'une partie de cette taxe revienne à l'agriculture. L'important est surtout que cette contribution reste de 50% en faveur de l'agriculture.

Le fait qu'elle soit attribuée à une mesure A ou une mesure B en faveur de l'agriculture est un faux problème selon l'office cantonal de l'agriculture. Comme tout est financé par le budget de l'Etat, que cette contribution vienne au profit d'une mesure ou d'une autre, cela ne change pas grand-chose. Cela pourrait devenir une préoccupation si éventuellement, à long terme, on se

rend compte que des recettes issues des taxes sont supérieures aux dépenses. Cela pourrait faire dire à d'aucuns qu'il faudrait diminuer la part agricole.

Il ne faudrait pas que cela arrive parce que c'est une compensation pour une perte de substance agricole. En cela, l'amendement d'AgriGenève ne change pas grand-chose parce que les taxes, en vertu de l'article 22 de la promotion sur l'agriculture, c'est-à-dire celles qui ne sont pas concernées par la taxe sur la plus-value foncière, grosso modo on peut estimer qu'elles seront de 100 000 F par an à l'avenir. C'est donc quand même une enveloppe financière assez restreinte.

M. Frossard propose d'illustrer ses propos sur l'équilibre financier avec un tableau qu'il distribue aux commissaires. Il s'agit d'une représentation financière du fonds de compensation agricole avec une comparaison entre les comptes 2018, le budget 2019, le budget 2020 selon le système actuel (c'est-à-dire avant le projet de loi LaLAT) et le budget 2020 après la modification de la LaLAT. M. Frossard signale que le « ch IV » correspond aux améliorations structurelles que l'on connaît aujourd'hui dans la LaLAT et que les lettres a, b, c et d de l'article 33 sont les nouvelles mesures. Dans ce tableau, on se rend compte que, au niveau des recettes, la taxe sur la plus-value foncière est estimée à 1,8 million de francs.

M. Frossard pense que c'est un montant bien estimé sur l'avenir parce qu'il y a quand même une volonté de protéger la zone agricole à long terme. Il estime que cette manne risque donc de diminuer à l'avenir. Les taxes d'aménagement représentent 200 000 F au budget, mais au niveau des comptes 2018 le montant est de 46 096 F. C'est pour cette raison que M. Frossard disait que l'on parle de 100 000 F sur le long terme. Par rapport aux taxes sur la plus-value foncière, c'est quand même un peu marginal.

Dans ce tableau, on trouve aussi les dépenses accordées en vertu des prêts selon les améliorations structurelles (chapitre IV à l'heure actuelle). Il y a 1,7 million de francs, ce qui est bien surestimé parce que cela dépend de la demande et cela fluctue donc beaucoup d'une année à l'autre.

Aux comptes 2018, il y avait ainsi 364 380 F. M. Frossard explique que c'est remplacé par d'autres mesures qui sont celles prévues dans le projet de loi. Il s'agit de mesures beaucoup moins volatiles que les améliorations structurelles puisqu'elles ne sont pas tributaires de la demande. Ce sont des aides de fond à l'agriculture.

Dans ce tableau, on voit que les revenus de fonctionnement 2018 sont de 1,655 million de francs.

L'utilisation selon l'ancienne formule représente 1,5 million de francs et, selon la nouvelle formule, elle est de 1,6 million de francs dans le budget

2020 après modification de la LaLAT. Le risque évoqué plus tôt par M. Frossard, que le fonds risque de grossir d'où le fait qu'il puisse y avoir des velléités de dire qu'il faut diminuer la part agricole, ne se justifie pas à ce jour concernant les comptes.

M. Frossard indique que l'office cantonal de l'agriculture pense que la proposition d'AgriGenève d'isoler 100 000 F de recettes pour financer des chapitres d'améliorations structurelles est un peu superflue. C'est pour cela qu'il avait la proposition initiale de faire un seul fonds complètement conforme à l'ARE. C'est simple d'utilisation et l'agriculture n'est pas péjorée dans ce système.

M. Hodgers fait remarquer qu'il n'y a pas une opposition de principe à cette proposition. Selon le département, il y a un système plus rigide et plus bureaucratique basé sur une crainte d'être perdant qui n'est absolument pas avérée. D'ailleurs, quand on discute avec AgriGenève, pour eux c'est peut-être la prudence du paysan, mais on n'est pas du tout sur un risque à ce sujet. Du coup, ce qui dérange le département, c'est qu'il est pressé avec ce projet de loi.

Avec un tel amendement, il faudrait qu'il soit validé par l'ARE ce qui ferait perdre plusieurs mois et c'est autant de mois durant lesquels Genève resterait sur la liste grise des cantons où il ne peut pas y avoir de déclassements. M. Hodgers pense qu'AgriGenève vient avec cette question un peu par opportunité parce qu'on discute de cela, mais le projet de loi du Conseil d'Etat reprend finalement largement le modèle actuel avec les amendements techniques demandés par Berne. AgriGenève fait une demande en opportunité du fait qu'il y a un projet de loi en la matière. La recommandation du Conseil d'Etat est d'en rester au projet de loi tel quel et de pouvoir le voter rapidement. Ensuite, le débat sur le fonds de compensation peut faire l'objet d'un autre projet de loi ultérieurement, mais une fois que le canton aura obtenu l'accord de la Confédération. Il ne faut pas se perdre sur des débats ad hoc autour de ces questions.

M. Frossard signale qu'un projet de loi est prévu dans 6 mois pour modifier la loi sur la promotion de l'agriculture. Dans ce cadre, il sera possible de rediscuter de l'opportunité ou non des propositions d'AgriGenève.

Une commissaire (S) demande si une augmentation du taux de prélèvement serait conforme aux exigences de l'ARE.

M. Hodgers répond positivement. Le Conseil d'Etat a eu des réflexions en la matière, mais en raison du même argument qu'à tout à l'heure, pour ne pas

créer de rupture de consensus et ne pas avoir un traitement plus lourd du projet de loi, il s'en tient à une pure mise en conformité.

Une commissaire (S) demande si, en dehors de ce projet de loi de mise en conformité, le Conseil d'Etat a envisagé une augmentation du taux de prélèvement étant donné que d'autres cantons l'ont fait. Étant donné que l'Etat fait face à une augmentation de ses dépenses pour diverses raisons que l'on connaît et que le Conseil d'Etat s'est engagé à rechercher certaines recettes fiscales complémentaires, elle aimerait savoir si une augmentation de la taxe sur la plus-value foncière serait envisageable sachant que, par une simple décision politique, en l'occurrence une décision du Grand Conseil de modification de zone, une personne voit sa fortune considérablement augmenter, contrairement peut-être à celui qui a un terrain jute à côté. En plus de cela, la commissaire voit mal le contribuable soumis à la taxe partir dans le canton de Vaud ou du Valais avec son terrain sous le bras.

M. Hodgers répond que le Conseil d'Etat a mené des travaux en lien avec une augmentation de la taxe sur la plus-value foncière qui est au minimum légal. On cite souvent le cas pertinent de Bâle-Ville qui a vraiment mis le paquet là-dessus et qui en a pour son argent en termes de qualité urbaine. C'est cela qu'il s'agit de valoriser selon M. Hodgers. Il y a les compensations à l'agriculture. Pour le propriétaire du terrain agricole, celui-ci passe de 10 F le m² à 450 F le m². M. Hodgers ne voit pas dans quel autre domaine économique on multiplie sa fortune par 80 par pure décision politico-administrative. Ensuite, il faut des moyens pour les communes et pour l'Etat pour développer des quartiers de qualité.

Sur la thématique de la place des arbres dans les nouveaux quartiers, dans les PLQ, etc., c'est typiquement sur ce type de fonds alimenté par les plus-values que l'on arrive à mettre des arbres bien plus importants avec des m³ bien plus conséquentes que les 9 m³ minimaux qui donnent de petits arbres.

Du coup, M. Hodgers trouve que ces questions en termes de qualité des quartiers sont intrinsèquement liées aux moyens que l'on y affecte et la taxe sur la plus-value foncière est certainement un des outils pour y parvenir. M. Hodgers croit que le Conseil d'Etat, dans le cadre du projet de loi socialiste en la matière, a donné ce type d'orientation.

Sur le projet de loi discuté aujourd'hui, M. Hodgers estime qu'il faut le laisser dans sa dimension administrative et technique aussi pour obtenir, si possible, un consensus de la commission fiscale, un traitement aux extraits et une validation par la Confédération dans les plus brefs délais.

Un commissaire (PLR) comprend que le département s'engage, concernant AgriGenève, à ce qu'un projet soit déposé dans quelques mois et à avoir une discussion dans ce cadre.

M. Hodgers prend volontiers cet engagement. Le Conseil d'Etat va venir avec beaucoup de projets, notamment le plan stratégique sur la biodiversité, les révisions en matière de loi sur la promotion de l'agriculture, le contrat de prestations avec l'OPAGE, etc. C'est donc sans problème que cela peut être discuté à ce niveau. Pour être sincère, M. Hodgers doit dire que le département trouve un peu absurde de créer un fonds pour 100 000 F. Sans cet enjeu fédéral, on pourrait vivre avec, mais pour éviter ce risque de crispation et cette tension, le département recommande de rejeter l'amendement pour des raisons d'opportunité plus que pour des raisons de fonds.

Le département reviendra avec un projet de loi complet et, d'ici six mois, on pourra reprendre ce débat.

Vote d'entrée en matière

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12492 :

Oui :	14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	-
Abstentions :	1 (1 EAG)

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

Le président procède au vote du 2^e débat :

art. 1 pas d'opposition, adopté

art. 30C pas d'opposition, adopté

art. 30D, al. 1 et al. 3 (abrogé, l'al. 4 devenant l'al. 3) pas d'opposition, adopté

art. 30E, al. 1 pas d'opposition, adopté

art. 30G, al. 3 (l'al. 3 ancien devenant l'al. 4) pas d'opposition, adopté

art. 30H, al. 2 à 5, al. 6 pas d'opposition, adopté

art. 30J pas d'opposition, adopté

art. 30L pas d'opposition, adopté

art. 30N, al. 1 pas d'opposition, adopté

art. 30P pas d'opposition, adopté

art. 34, al. 2 pas d'opposition, adopté

art. 36, al. 6 pas d'opposition, adopté

art. 2 pas d'opposition, adopté

art. 147, al. 1, let. d, chiffre 17 (LaCC) pas d'opposition, adopté

art. 5A (LPromAgr) pas d'opposition, adopté

art. 33 (LPromAgr) pas d'opposition, adopté

art. 3 pas d'opposition, adopté

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12492 :

Oui :	14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	—
Abstentions :	1 (1 EAG)

Le PL 12492 est accepté.

Catégorie de débat préavisée : Extraits

Projet de loi (12492-A)

modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) (L 1 30) (Taxe sur la plus-value foncière)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, est modifiée comme suit :

Art. 30C (nouvelle teneur)

Les avantages et les inconvénients décrits aux articles 30E et 30F résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation, selon les articles 30D à 30P.

Art. 30D, al. 1, phrases introductives (nouvelle teneur) et al. 3 (abrogé, l'al. 4 ancien devenant l'al. 3)

¹ Sous la dénomination de « Fonds de compensation des mesures d'aménagement », il est créé un fonds affecté, qui recueille le produit des taxes perçues en vertu des articles 30E et suivants. Son but est de financer, dans la mesure de ses possibilités :

Art. 30E, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à une mesure d'aménagement est réputée avantage majeur constituant une plus-value lorsque celle-ci représente un montant total égal ou supérieur à 30 000 francs.

Art. 30G, al. 3 (nouveau, l'al. 3 ancien devenant l'al. 4)

³ Lorsqu'une personne est propriétaire de plusieurs parcelles faisant l'objet de la même mesure d'aménagement, le calcul s'opère sur l'ensemble de ces parcelles.

Art. 30H, al. 2 à 5 (nouvelle teneur), al. 6 (nouveau)

² Avant la mesure d'aménagement, la valeur du bien-fonds est égale au prix payé pour l'acquisition du bien augmenté des impenses ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale.

³ Après la mesure d'aménagement, la valeur du bien-fonds pour les zones à bâtir ordinaires tient notamment compte de l'affectation et de l'indice d'utilisation du sol. Pour les zones de développement, elle tient compte des normes généralement appliquées dans les plans financiers, au titre des conditions particulières applicables aux projets de construction au sens de l'article 2, alinéa 1, lettre b, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.

⁴ Il est tenu compte, cas échéant, des mesures de compensation simultanées, impliquant un gain de terrains de même catégorie que ceux faisant l'objet de la mesure d'aménagement considérée, consenties par le débiteur de la taxe sur la plus-value.

⁵ Les soultes versées en application d'une clause figurant dans un acte de vente, ou dans tout autre acte juridique équivalant économiquement à une vente, font partie du prix payé pour l'acquisition du bien. Le débiteur de la taxe au sens de l'article 30G est tenu d'en aviser immédiatement l'autorité de taxation, laquelle, si nécessaire, reconsidère sa décision en application de l'article 30L.

⁶ Pour le calcul de la taxe, le montant qui est utilisé dans un délai de 5 ans pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel est déduit de l'avantage résultant d'un classement en zone à bâtir ou de développement. Si la taxation a déjà été effectuée, l'autorité de taxation reconsidère sa décision dans ce délai de 5 ans en application de l'article 30L par analogie.

Art. 30J (nouvelle teneur)

¹ La taxation s'opère sur la base d'un bordereau notifié par le département chargé des finances lors de l'aliénation du terrain ou lors de la délivrance d'une autorisation de construire. En cas d'annulation de la mesure d'aménagement par un tribunal, la décision de taxation est nulle de plein droit.

² La taxation se prescrit par 5 ans à compter de l'aliénation du terrain ou de la délivrance de l'autorisation de construire. La prescription ne court plus si, avant son échéance, un bordereau a été notifié.

³ La mesure d'aménagement du territoire susceptible de donner lieu à une décision de taxation fait l'objet d'une mention au registre foncier.

Art. 30L (nouvelle teneur)

¹ Au cas où, postérieurement à la taxation au sens de l'article 30J, alinéa 1, l'un des éléments entrant dans le calcul de celle-ci subit une modification sensible et pour autant que le terrain en cause n'ait pas changé de propriétaire, le département chargé des finances peut, d'office ou à la demande de ce propriétaire, procéder à une reconsidération de la taxation.

² La reconsidération se prescrit par 5 ans à compter de la date de notification du bordereau de taxation au sens de l'article 30J, alinéa 1. La prescription ne court plus si, avant son échéance, le département chargé des finances a reconsidéré la taxation ou le propriétaire a déposé une demande en reconsidération.

Art. 30N, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Les bordereaux relatifs au paiement des taxes, établis en application de l'article 30J, sont assimilés à des jugements exécutoires au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 11 avril 1889. Le recouvrement est poursuivi à la requête du département chargé des finances, conformément aux dispositions de ladite loi.

Art. 30P Réclamation (nouveau)

¹ Les décisions prises en application des articles 30J et 30L peuvent faire l'objet d'une réclamation.

² La réclamation doit être motivée et adressée par écrit à l'autorité de taxation, dans un délai de 30 jours à compter de la notification de la décision.

³ L'autorité de taxation se prononce sur la réclamation.

Art. 34, al. 2 (nouvelle teneur)

² Les décisions prises sur réclamation en application de l'article 30P peuvent faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif de première instance, dans sa composition prévue par l'article 44 de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001.

Art. 36, al. 6 (nouveau)

Modification du ... (à compléter)

⁶ Les modifications apportées par la loi [n° de la loi], du ... (*à compléter*), ne s'appliquent qu'aux biens-fonds faisant l'objet de mesures d'aménagement du territoire adoptées dès la date de son entrée en vigueur.

Art. 2 Modifications à d'autres lois

¹ La loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du 11 octobre 2012 (E 1 05), est modifiée comme suit :

Art. 147, al. 1, lettre d, chiffre 17 (nouveau)

¹ Sont au bénéfice d'une hypothèque légale au sens de l'article 836 CC :

d) les créances résultant, au profit de l'Etat, des communes et des particuliers :

17° de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (art. 30M);

* * *

² La loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004 (M 2 05), est modifiée comme suit :

Art. 5A (nouveau)

¹ Le département institue une commission des améliorations structurelles chargée de l'affectation des prêts et subventions prévus au chapitre IV.

² Sa composition et son mode de fonctionnement sont fixés par voie réglementaire.

Art. 33 (nouvelle teneur)

¹ Sous la dénomination « fonds de compensation agricole », il est créé un fonds affecté, destiné à financer tout ou partie des mesures en faveur de l'agriculture visant à préserver la viabilité et la durabilité des terres cultivables, à savoir en particulier :

- a) les projets répondant aux conditions de la loi sur les améliorations foncières, du 5 juin 1987;
- b) les soutiens découlant de la loi visant à promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité et de la qualité du paysage en agriculture, du 14 novembre 2014;
- c) les mesures liées à la protection des sols, en particulier celles visant à réduire l'usage des produits phytosanitaires en application de l'article 24 de la présente loi;
- d) la vulgarisation agricole au sens de l'article 28 de la présente loi.

² Ce fonds est alimenté par :

- a) le produit des taxes issues du fonds de compensation et visé à l'article 30D, alinéa 1, lettre b, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987;
- b) les compensations financières visées à l'article 22 de la présente loi;
- c) des contributions de l'Etat inscrites au budget.

³ Le département gère le fonds de compensation agricole.

Art. 3 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

ANNEXE I

Lors de la séance du mardi 21 mai 2019, la question a été posée de savoir comment s'appliquerait l'art. 30G al. 3 LaLAT dans l'hypothèse où un propriétaire serait seul propriétaire de certaines parcelles, tandis que pour d'autres, il en serait copropriétaire.

Pour mémoire, l'art. 30G al. 3 propose, pour des motifs d'équité s'inscrivant dans la ligne de l'art. 5 al. 1 LAT, de compléter le principe du calcul de taxation parcelle par parcelle, par un calcul sur l'ensemble des parcelles comprises dans un même périmètre de plan de zone lorsqu'un même propriétaire détient plusieurs parcelles. Pour rappel, la disposition proposée a la teneur suivante :

³ *Lorsqu'une personne est propriétaire de plusieurs parcelles faisant l'objet de la même mesure d'aménagement, le calcul s'opère sur l'ensemble de ces parcelles.*

Le cas semble pouvoir être illustré par les exemples suivants :

1^{er} cas: X est seul propriétaire de plusieurs parcelles

Surface générant une plus-value de 29'000 Francs	Surface générant une plus-value de 29'000 Francs	Surface générant une plus-value de 29'000 Francs	Surface générant une plus-value de 29'000 Francs
X (propriétaire)	X (propriétaire)	X (propriétaire)	X (propriétaire)

2^{ème} cas: X est propriétaire de plusieurs parcelles, parfois seul, parfois en compagnie d'autres membres d'une hoirie

Surface générant une plus-value de 29'000 Francs	Surface générant une plus-value de 29'000 Francs	Surface générant une plus-value de 29'000 Francs	Surface générant une plus-value de 29'000 Francs
X/Y/Z (membres hoirie propriétaire) = 9'666 frs par membre	X/Y (copropriétaires) = 14'500 frs par membre	X/Y (copropriétaires) = 14'500 frs par membre	X (propriétaire) (= 29'000 frs)

Conclusions:

Dans le 1^{er} cas:

- Avec l'art. 30G al. 3 LaLAT actuel (taxation parcelle par parcelle), X n'est pas assujéti à la taxe (taxable), car la surface générant une plus-value est en-dessous des 30'000 frs (nouvelle limite selon PL 12492).

Rien n'entre dans le fonds de compensation.

- Si l'art. 30G al. 3 LaLAT est modifié (taxation sur l'ensemble des parcelles de X), X serait alors taxable à hauteur **116'000 francs** (29'000 + 29'000+ 29'000 + 29'000).

Entre dans le fonds de compensation : **23'200 francs** (20% de 116'000)

Dans le 2^{ème} cas :

- Avec l'art. 30G al. 3 LaLAT actuel (taxation parcelle par parcelle), **X** n'est pas taxable car la surface générant une plus-value est en-dessous des 30'000 frs, de même les autres membres de l'hoirie **Y et Z** ne sont pas taxables non plus.

Rien n'entre dans le fonds de compensation.

- Si l'art. 30G al. 3 LaLAT est modifié (taxation sur l'ensemble des parcelles de X, Y et Z), lorsqu'une parcelle est propriété d'une hoirie, le calcul de la plus-value se fera au pro-rata de la part de chacun. Ainsi, s'ils sont 3 copropriétaires d'une même parcelle, leur part correspondrait à 1/3 de la plus-value.

Ainsi:

X serait taxable à hauteur de 67'666 frs (9'666 + 14'500 + 14'500 + 29'000)

Y serait taxable à hauteur de 38'666 frs (9'666 + 14'500 + 14'500)

Z ne serait pas taxable car sa plus-value se monterait à seulement 9'666 frs.

Entre dans le fonds de compensation : **21'266 francs** [13'533 (20% de 67'666) + 7'733 (20% de 38'666) + 0]

Prélèvement de la plus-value

Comparaison des réglementations cantonales (état au 22.05.2019)

obligatoire	dispositions adoptées ou/et en vigueur	dispositions en préparation						
	Mesures d'aménagement assujetties	Taux de prélèvement	Exigibilité	Affectation des recettes	Compétence pour prélever et répartition des recettes	Seuil de la plus-value	Assujettissement des collectivités publiques à la taxe	Déduction lors du calcul de la plus-value
Réglementation minimale	<ul style="list-style-type: none"> Mise en zone à bâtir (durable) 	20%	Lors de la construction ou de l'aliénation du bien-fonds	<ul style="list-style-type: none"> Pour les 20% obligatoires: Indemnisation pour expropriation Autres mesures (art.3 LAT) 	<ul style="list-style-type: none"> Canton ou commune ou répartition entre les deux (par ex. 50% canton - 50% commune) 	Ne devrait pas être trop élevé; Conseil des Etats discutait d'un seuil de 30'000 CHF	Exemption pour les collectivités	Exception pour les agriculteurs: déduction du montant nécessaire à l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement
Réglementation élargie	<ul style="list-style-type: none"> Changement d'affectation, augmentation de l'indice Affectation temporaire (par ex. gravières) Autorisation exceptionnelle hors zone à bâtir (sans l'art. 245 LAT) 	Jusqu'à 60%		Autres mesures				
Ancorzell Rhodes-Extérieures en vigueur depuis le 01.01.2019	<ul style="list-style-type: none"> Mise en zone à bâtir Changement d'affectation, augmentation de l'indice Utilisation plus intensive par plan spécial 	20%	Lors de l'aliénation du bien-fonds ou de l'entrée en force du permis de construire	<ul style="list-style-type: none"> Montants issus des mises en zone à utiliser pour indemniser les déclassés et selon l'art. 5 al. 1^{er} LAT Montants dus aux changements d'affectation et aux augmentations des possibilités d'utilisation à utiliser selon l'art. 5 al. 1^{er} LAT 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par la commune Lors de mises en zone: 100 % canton Lors de changements d'affectation ou d'augmentation des possibilités d'utilisation: 100% commune 	Exemption lorsque plus-value inférieure à 20'000.-CHF (seuil exempté)	Exemption pour le canton et les communes	Détermination du délai raisonnable: 5 ans
Ancorzell Rhodes-Intérieures en vigueur depuis le 01.05.2017	<ul style="list-style-type: none"> Mise en zone à bâtir Désaffectation au droit foncier rural Les districts peuvent augmenter la contribution de plus-value par voie contractuelle. 	20%	<ul style="list-style-type: none"> Dès l'aliénation et transfert du terrain ou lors de l'entrée en force du permis de construire Dérogation possible au niveau de l'ordonnance pour les terrains en droit de superficie 	<ul style="list-style-type: none"> Mesures d'aménagement des districts, notamment indemnisation des déclassés 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par le district Montant à 100% en faveur du district 	Exemption lorsque plus-value inférieure à 20'000 CHF (seuil exempté)	Canton, districts, communauté scolaire, paroisse	Détermination du délai raisonnable: 3 ans
Arsovie en vigueur depuis le 01.05.2017	<ul style="list-style-type: none"> Mise en zone à bâtir Passage d'une zone à constructibilité restreinte à une autre zone à bâtir Communes peuvent augmenter le taux jusqu'à max. 30% et prévoir par contrat une compensation aussi pour d'autres mesures 	20%	<ul style="list-style-type: none"> Dès l'aliénation du terrain ou l'octroi du permis de construire 	<ul style="list-style-type: none"> Expropriation matérielle Autres mesures selon l'art. 3 LAT 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par la commune 50% commune en cas de mises en zone et de changements d'affectation équivalant à une mise en zone 	Exemption lorsque plus-value inférieure à 5'000.-CHF (seuil exempté), ou que la mesure concerne moins de 80m ²	Canton, communes, associations de communes dans l'accomplissement de leurs tâches publiques et pour des surfaces soumises à la taxe compensatoire de la législation forestière	Détermination du délai raisonnable déléguée à l'exécutif (3 ans)
Bâle-Campagne en vigueur depuis le 01.05.2019	<ul style="list-style-type: none"> Mises en zone à bâtir Il est interdit aux communes d'aller au-delà Les communes peuvent prévoir une contribution de plus-value par le biais de contrats d'infrastructure, mais seulement pour des réalisations d'une certaine ampleur (x Quartier- und Ausnahmehilfsbaugesamten) 	20%	<ul style="list-style-type: none"> Dès entrée en force autorisation de construire ou aliénation du bien-fonds ou création d'un droit de superficie 	<ul style="list-style-type: none"> Canton: indemnisation de déclassés Communes: mesures selon la LAT Communes: utilisation selon les modalités du contrat 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par la commune 75 % canton 25% commune contrat d'infrastructure: 100% commune 	Exemption lorsque plus-value inférieure à 5'000.-CHF (seuil exempté)	Canton, commune politique, bourgeoisie, commune bourgeoise et paroisse, fondation ecclésiastique remplissant des tâches publiques	Pas de précision
Bâle-Ville en vigueur depuis 1977	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation de la surface de plancher Changement d'affectation 	50%	Dès début des travaux	Création ou valorisation d'espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> La commune est compétente pour prélever la plus-value et pour l'utiliser (100% commune) 	<ul style="list-style-type: none"> Pas de seuil Mais: aujourd'hui si moins de 10% des possibilités sont utilisées et si plus-value ne dépasse pas 5'000 CHF 	Exemption pour collectivités publiques (canton, commune, organismes remplissant des tâches publiques)	Pas de précision
Bâle-Ville (projet de révision du 15.05.2019 adopté par le Grand Conseil)	Augmentation des possibilités d'utilisation	40%		A titre exceptionnel, financement d'espaces verts ou de détente adjacents au territoire cantonal ou de la ville, et qui sont utilisés principalement par les habitants de la ville		On soustrait à la plus-value: 10'000 CHF (montant exempté)		
Berne en vigueur depuis le 01.04.2017	<ul style="list-style-type: none"> Classements durable en zab Les communes peuvent prévoir une contribution de plus-value dans leur règlement pour: <ul style="list-style-type: none"> nouvelles mises en zone à bâtir, changements d'affectation, augmentation du degré d'affectation. Les communes peuvent prévoir une contribution de plus-value par contrat pour: <ul style="list-style-type: none"> classements en zone d'extraction et de décharge 	<ul style="list-style-type: none"> 20% 20-50% 20-40% 	Dès construction (art. 2 al. 2 DPC) ou aliénation	Selon art. 5 al. 1 ^{er} LAT	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par la commune 90% commune 10% canton 	Exemption lorsque plus-value inférieure à 20'000 CHF (seuil exempté)	Fédération, cantons, communes et tiers (dans l'accomplissement de tâches de droit public)	Détermination du délai raisonnable: 2 ans

	Mesures d'aménagement assujetties	Taux du prélèvement	Exigibilité	Affectation des recettes	Compétence pour prélever et répartir des recettes	Seuil de la plus-value	Assujettissement des collectivités publiques à la taxe	Déduction lors du calcul de la plus-value	
Réglementation minimale	<ul style="list-style-type: none"> Mise en zone à bâtir (durable) 	20%	Lors de la construction ou de l'aliénation du bien-fonds	<ul style="list-style-type: none"> Pour les 20% obligatoires: Indemnisation pour expropriation Autres mesures (art. 3 LAT) 	<ul style="list-style-type: none"> Canton ou commune ou répartition entre les deux (par ex. 50% canton - 50% commune) 	Ne devrait pas être trop élevé, le Conseil des Etats discutait d'un seuil de 30'000 CHF	Exemption pour les collectivités	Exception pour les agriculteurs: déduction du montant nécessaire à l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement	
Réglementation élargie	<ul style="list-style-type: none"> Changement d'affectation, augmentation de l'indice Affectation temporaire (par ex. gravières) Autorisation exceptionnelle hors zone à bâtir (sans l'art. 24b LAT) 	Jusqu'à 60%		Autres mesures					
Fribourg en vigueur depuis le 1.1.2018	<ul style="list-style-type: none"> Mises en zone à bâtir Changements d'affectation et augmentation des possibilités d'utilisation 	20%	Dès l'aliénation ou dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force du permis de construire	<ul style="list-style-type: none"> 4% de la plus-value est prélevé pour alimenter le Fonds des améliorations foncières Puis, dans l'ordre de priorité: Indemnisation pour expropriation matérielle Etudes communales en vue de la requalification et de la densification du milieu bâti Infrastructures Autres mesures selon 3 LAT 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par le canton Montant en faveur du canton 	Exemption lorsque plus-value inférieure à 20'000 CHF (seuil exempté)	Collectivités publiques remplissent des tâches d'intérêt public	Délai raisonnable pas précisé par la loi, mais une directive interne le fixe à 2 ans	
Genève en vigueur depuis le 01.01.2011 avec révision depuis le 01.05.2014	Création d'une zone à bâtir ou une zone de développement en lieu et place d'une zone inconstructible	20%	Lors de l'aliénation du terrain ou 90 jours après l'entrée en force de l'autorisation définitive de construire	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation pour expropriation matérielle Construction de logements Infrastructures communales Fonds dévolu à la promotion de l'agriculture 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par le canton Canton (100%) 	<ul style="list-style-type: none"> Exemption lorsque plus-value inférieure à 10'000 CHF (seuil exempté) Dans le calcul final de la plus-value, une somme de 30 CHF par m² est déduite forfaitairement. 	Canton et communes	Pas de précisions	
Genève Projet présenté par le Conseil d'Etat le 17.04.2019						Exemption lorsque plus-value inférieure à 30'000 CHF (seuil exempté)			
Claris en vigueur depuis le 01.07.2018	<ul style="list-style-type: none"> Nouvelle affectation à une zone à bâtir ou à une zone d'extension de matériaux Changement d'affectation ou augmentation des possibilités d'affectation Pianification de détail avec augmentation des possibilités d'utilisation Déassujettissement au droit foncier rural <p>Les communes peuvent également régler le contribution de plus-value par voie contractuelle.</p>	Min. 20%	<ul style="list-style-type: none"> Lors de la réception des travaux ou de l'aliénation Délai de 5 ans pour des cas exceptionnels Pour les propriétaires de terrains en droit de superficie, offre d'écoulements annuels sur le prélèvement 	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation pour expropriation matérielle Autres mesures selon LAT 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par la commune Commune (100%) 	Détermination de la plus-value minimale au niveau de l'ordonnance (seuil exempté: 50'000 CHF)	Si mise en zone répond à un intérêt public	Adaptation des règles d'utilisation dans les règlements communaux sur les constructions ou la législation supérieure	Détermination du délai raisonnable: 5 ans
Orisons en vigueur depuis le 01.04.2019	<ul style="list-style-type: none"> Mise en zone à bâtir Les communes peuvent prélever une taxe par le biais de leur règlement 	<ul style="list-style-type: none"> 30% max. 50% 	Lors de l'achèvement des travaux de construction ou de l'aliénation du bien-fonds	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation pour expropriation matérielle Frais de raccordement depuis 2004 Mesures selon art. 3 LAT 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par la commune Mises en zone: 75% canton / 25% commune Avantages résultant d'autres mesures: 100% commune 	Exemption lorsque plus-value inférieure à 20'000 CHF (seuil exempté)	Communes, régions, communes bourgeoises, canton et établissements cantonaux indépendants pour les biens-fonds affectés à des fins d'utilité publique	Détermination du délai raisonnable: 5 ans	
Jura en vigueur depuis le 01.01.2016	<ul style="list-style-type: none"> Mise en zone à bâtir Autorisation exceptionnelle hors zone à bâtir liées à un changement d'affectation à l'exclusion du 24b LAT Changements d'affectation ou augmentation des possibilités d'utilisation 	<ul style="list-style-type: none"> 30% 30% 20% 	Lors de la construction ou de l'aliénation	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation expropriations Financement de mesures de protection des sites et du paysage Etablissement et révision des plans d'aménagement régionaux Etablissement et révision des plans d'aménagement locaux d'intérêt régional Programmes visant l'utilisation rationnelle du territoire, si conformes au plan directeur 	<ul style="list-style-type: none"> Le canton prélève Canton 100%, mais subventionne la commune, les collectivités publiques et les particuliers 	Détermination de la plus-value minimale par le Gouvernement (seuil exempté: 10'000 CHF)	Personnes chargées d'une tâche publique, pour autant que bien-fonds soit affecté à cette tâche	Détermination du délai raisonnable: 3 ans	
Lucerne en vigueur depuis le 01.01.2018	<ul style="list-style-type: none"> Mise en zone à bâtir Changement d'affectation et augmentation des possibilités d'utilisation <p>Pour chgts d'affectation et augmentations des possibilités d'utilisation dans secteurs soumis à obligation de construire ou à plan spécial, les communes peuvent conclure un contrat de droit administratif au lieu du prélèvement prévu par la loi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 20% 20% 	<ul style="list-style-type: none"> Pour mises en zone à bâtir: dès construction ou aliénation du bien-fonds Pour chgts d'affectation et augmentations des possibilités d'utilisation: dès achèvement des constructions nouvelles ou modification notable des constructions existantes de plus de 100 m² de SUP, ou dès aliénation du bien-fonds 	<ul style="list-style-type: none"> Si issus de mise en zone: indemnisation des déclassés Si issus de chgts d'affectation et d'augmentations des possibilités d'utilisation: mesures au sens de 3 LAT, en particulier densification 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par la commune Mises en zone: utilisation par canton Chgts d'affectation et augmentations des possibilités d'utilisation: utilisation par commune 	<ul style="list-style-type: none"> Exemption lorsque plus-value inférieure à 10'000 CHF (seuil exempté) Exemption pour surfaces inférieures à 300 m² 	Confédération, canton, communes	Détermination du délai raisonnable: 2 ans	
Lucerne Message du 19.02.2019						Pour mises en zone: Exemption lorsque plus-value inférieure			

	Mesures d'aménagement assujetties	Taux de prélèvement	Exigibilité	Affectation des recettes	Compétence pour prélever et répartition des recettes	Seuil de la plus-value	Assujettissement des collectivités publiques à la taxe	Déduction lors du calcul de la plus-value
Réglementation minimale	<ul style="list-style-type: none"> Mise en zone à bâtir (durable) 	20%	Lors de la construction ou de l'aliénation du bien-fonds	<ul style="list-style-type: none"> Pour les 20% obligatoires: Indemnisation pour expropriation Autres mesures (art. 3 LAT) 	<ul style="list-style-type: none"> Canton ou commune ou répartition entre les deux (par ex. 50% canton - 50% commune) 	Ne devrait pas être trop élevé, le Conseil des États discutait d'un seuil de 30'000 CHF	Exemption pour les collectivités	Exception pour les agriculteurs: déduction du montant nécessaire à l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement
Réglementation élargie	<ul style="list-style-type: none"> Changement d'affectation, augmentation de l'indice Affectation temporaire (par ex. gravières) Autorisation exceptionnelle hors zone à bâtir (sans l'art. 24b LAT) 	Jusqu'à 60%		Autres mesures				
						à 50'000 CHF (seuil exempté)		
Neuchâtel 1985	<ul style="list-style-type: none"> Affectation d'un bien-fonds à une zone à bâtir ou à une zone spécifique (extraction de matériaux, par ex.) 	20%	Définit de façon individuelle par le canton, mais au plus tard lors aliénation du bien-fonds	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation pour expropriation matérielle Soutien aux exploitants agricoles pour l'achat de terres Financement d'autres mesures d'aménagement 	Canton (100%)	Pas de seuil	Pas de précision	Pas de précisions
Neuchâtel adopté par le Grand Conseil le 25.03.2019 (détail référendaire)	<ul style="list-style-type: none"> Classement durable en zab Mise en zone spécifique nouvelles mises en zone à bâtir, changement d'affectation, augmentation du degré d'affectation 	30%			<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par le canton Canton (100%) 			Détermination du délai raisonnable: 5 ans
Nidwald en vigueur depuis le 01.08.2017	<ul style="list-style-type: none"> Mises en zone à bâtir 	20%	Lors de la réception des travaux ou de l'aliénation du bien-fonds	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation de déclassements Autres mesures cantonales ou communales d'aménagement du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par le canton Canton (100%) 	Exemption pour surfaces inférieures à 50 m ²	Canton et communes si mise en zone dans l'intérêt public	Détermination du délai raisonnable: 2 ans
Obwald en vigueur depuis le 01.05.2019	<ul style="list-style-type: none"> Communes libres de régler la compensation par contrat. Affectation durable à la zone à bâtir Changement d'affectation d'une zone d'utilité publique etc. à une autre zone à bâtir 	20%	Lors de l'entrée en force du permis de construire	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation de déclassements Autres mesures cantonales ou communales d'aménagement du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par le canton Canton (100%) 	Exemption lorsque plus-value inférieure à 30'000.- CHF (seuil exempté)	Exemption pour le canton et les communes pour les biens-fonds du patrimoine administratif	Détermination du délai raisonnable: 2 ans
Schaffhouse en vigueur depuis le 01.01.2019	<ul style="list-style-type: none"> Mise en zone à bâtir Affectation à une zone d'extraction de matériaux Changement d'affectation d'une zone d'utilité publique etc. à une autre zone à bâtir Lors d'augmentations des possibilités d'utilisation, la commune peut prévoir un prélèvement (dans son règlement ou par contrat) 	<ul style="list-style-type: none"> 30% 30% 20% max. 20% 	Lors de la construction ou de l'aliénation du bien-fonds	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation pour expropriation Financement de mesures d'aménagement du territoire selon art. 3 LAT Financement de mesures d'aménagement du territoire selon art. 3 LAT 	<ul style="list-style-type: none"> Le canton prélève Canton 100%, La commune prélève commune concernée 100% 	Exemption lorsque plus-value inférieure à CHF 10'000.- (seuil exempté)	Exemption pour les collectivités publiques	Détermination du délai raisonnable: 5 ans
Schweyz en vigueur depuis le 01.02.2019	<ul style="list-style-type: none"> Mises en zone à bâtir durable Changements d'affectation et augmentations des possibilités d'utilisation lorsque soumis à plan spécial Les communes peuvent prévoir un contrat d'infrastructure se substituant au prélèvement de la plus-value. 	<ul style="list-style-type: none"> 20% max. 20% 	Dès réception des travaux ou l'aliénation du bien-fonds	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation expropriation matérielle Liste exhaustive de mesures d'aménagement du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par la commune Mise en zone: 1/3 canton, 2/3 commune Changements d'affectation ou augmentations des possibilités d'utilisation: 100% en faveur de la commune 	Montant exonéré déduit de la taxe de plus-value (montant exempté): <ul style="list-style-type: none"> Fr. 10'000.- lors de mise en zone Fr. 30'000.- lors de changements d'affectation ou augmentations des possibilités d'utilisation 	Lorsque mesures répondent à un intérêt public	Détermination du délai raisonnable: 5 ans
Soleure en vigueur depuis le 01.07.2018	<ul style="list-style-type: none"> Mises en zone à bâtir Changements d'affectation Communes peuvent augmenter le taux par le biais de leur règlement jusqu'à max. total de 40%. Canton et communes peuvent aller au-delà par voie contractuelle 	<ul style="list-style-type: none"> Taux minimum 20% Jusqu'à 20% 	Dès l'entrée en force du permis de construire ou de l'aliénation du terrain	<ul style="list-style-type: none"> Expropriation matérielle Financement d'autres mesures, en particulier art. 3 al. 2 let. a et 3 let. 3^{ème} LAT 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement + Revenu Par et pour communes en cas de planification communale et le taux de plus-axe 20% Par et pour le canton en cas de planification cantonale 	Pas de montant exempté	Exemption pour le canton et les communes	Délai raisonnable pas précisé
St-Gall en vigueur depuis le 01.10.2017	<ul style="list-style-type: none"> Mises en zone à bâtir Canton et communes peuvent aller au-delà par contrat 	<ul style="list-style-type: none"> 20% mise en zone à bâtir 	Dès l'aliénation du bien-fonds ou le début de l'utilisation des nouvelles possibilités	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation pour déclassements Autres mesures (cantonales ou communales) d'aménagement du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par le canton Canton (100%) 	Exemption lorsque plus-value inférieure à 30'000 CHF (seuil exempté)	Pas de précision	Détermination du délai raisonnable: 5 ans
Tessin en vigueur depuis le 10.02.2015	<ul style="list-style-type: none"> Mise en zone à bâtir Augmentation de l'indice d'utilisation (d'au moins 0.2) 	<ul style="list-style-type: none"> 30% 20% 	Lors de la construction ou de l'aliénation du terrain.	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation pour expropriation matérielle Financement de mesures de 	<ul style="list-style-type: none"> La commune prélève Répartition: 1/3 canton; 2/3 commune 	Exemption lorsque plus-value inférieure à	Exemption pour les collectivités publiques (Confédération, canton,	Pas précisé le délai raisonnable

	Mesures d'aménagement assujetties	Taux de prélèvement	Exigibilité	Affectation des recettes	Compétence pour prélever et répartition des recettes	Seuil de la plus-value	Assujettissement des collectivités publiques à la taxe	Déduction lors du calcul de la plus-value
Réglementation minimale	<ul style="list-style-type: none"> Mise en zone à bâtir (durable) 	20%	Lors de la construction ou de l'aliénation du bien-fonds	<ul style="list-style-type: none"> Pour les 20% obligatoires: Indemnisation pour expropriation Autres mesures (art. 3 LAT) 	<ul style="list-style-type: none"> Canton ou commune ou répartition entre les deux (par ex. 50% canton - 50% commune) 	Ne devrait pas être trop élevé, le Conseil des Etats discutait d'un seuil de 30'000 CHF	Exemption pour les collectivités	Exception pour les agriculteurs: déduction du montant nécessaire à l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement
Réglementation élargie	<ul style="list-style-type: none"> Changement d'affectation, augmentation de l'indice Affectation temporaire (par ex. gravières) Autorisations exceptionnelles hors zone à bâtir (sans l'art. 24b LAT) 	Jusqu'à 60%		Autres mesures				
	<ul style="list-style-type: none"> ou de celui du volume bât (de moins 1.5) Autres changements d'affectation 	20%		développement territorial		30'000.- CHF (montant exempté) Modification entrée en vig. le 1.04.2016 (un arrêt du TF a abouti à l'annulation du montant exempté initial de 100'000 CHF)	commune, organismes remplissant des tâches publiques)	
Thurgovie en vigueur depuis le 01.01.2013	<ul style="list-style-type: none"> Mise en zone à bâtir Changements d'affectation d'une zone d'utilité publique à une autre zone à bâtir 	20%	<ul style="list-style-type: none"> Lors de l'aliénation du terrain, de l'entrée en vigueur du projet d'équipement ou de la construction de la parcelle Article sur l'apurement du paiement 	<ul style="list-style-type: none"> Remboursement de la plus-value lors d'un déclassement subséquent Financement d'infrastructures Promotion des transports publics Mesures d'aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> Le canton prélève Répartition: 50% canton; 50% commune 	Pas de seuil	Pas de précision	Rien
Uri en vigueur depuis le 01.06.2017	<ul style="list-style-type: none"> Mises en zone à bâtir Changements d'affectation et augmentations des possibilités d'utilisation 	20%	<ul style="list-style-type: none"> Lors de la réception des travaux Lors d'aliénation du bien-fonds 	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation pour expropriation matérielle Si surplus: autres mesures selon art. 3 LAT 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par le canton Canton (100%) 	Exemption pour surfaces inférieures à 50 m ²	Exemption pour collectivités publiques, si directement lié à l'exécution d'une tâche d'intérêt public	Détermination du délai raisonnable: 2 ans
Valais en vigueur depuis le 15.04.2019	<ul style="list-style-type: none"> Classement durable en zab Changements d'affectation Lors d'augmentations des possibilités d'utilisation, la commune peut prélever une taxe sur la plus-value 	20% 20% max. 20%	<ul style="list-style-type: none"> Lors de la construction ou de l'aliénation du terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> Expropriation matérielle Autres mesures selon l'art. 3 LAT 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par le canton 50% canton 50% commune Augmentations des possibilités d'utilisation: 100% commune 	Détermination du montant exempté délégué à l'exécution (20'000 CHF, seuil exempté)	Exemption pour le patrimoine administratif des collectivités de droit public	Détermination du délai raisonnable: 3 ans
Vaud en vigueur depuis le 01.05.2018	<ul style="list-style-type: none"> Classement en zab ou en zone spéciale Changement d'affectation entraînant une augmentation des possibilités de bâtir dans le zab 	20%	30 jours après l'entrée en force du permis de construire ou lors de l'aliénation du bien-fonds	<ul style="list-style-type: none"> Couverture des frais liés au prélèvement de la taxe et à la gestion du fonds, dans l'ordre de priorité suivant: <ul style="list-style-type: none"> Versement de l'indemnité due au titre d'expropriation matérielle Mesures de protection et de reconversion de terres en surfaces d'assolement Mesures de protection ou de valorisation de la forêt en cas de déclassement 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par le canton Montant en faveur du canton 	Exemption lorsque plus-value inférieure à 20'000 CHF (seuil exempté) Autres déductions du montant de la plus-value: <ul style="list-style-type: none"> Frais d'étude (DS LATC) Frais d'équipements techniques et de fouilles archéologiques Frais (écoulant d'un syndicat d'améliorations foncières Taxe d'équipement communautaire 	Exemption spécifique pour les collectivités publiques (si terrains destinés à la réalisation de tâches publiques)	Délai de 5 ans
Zoug (acceptée lors du scrutin du 19 mai 2019)	<ul style="list-style-type: none"> Classement durable en zone à bâtir Passage d'une zone d'utilité publique à une autre zone à bâtir Les communes peuvent prévoir dans leurs règlements <ul style="list-style-type: none"> en cas de changement d'affectation, si valeur du terrain augmente de plus de 30% en cas d'augmentation de l'indice ou d'augmentation de l'utilisation selon plan spécial, si augmentation de l'utilisation de plus de 30% 	20% 20% 20%	30 jours après réception des travaux ou aliénation du bien-fonds	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation pour déconrages Autres mesures d'aménagement cantonales et communales 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par la commune Lors de mise en zone à bâtir et de changement d'affectation d'une zone d'utilité publique <ul style="list-style-type: none"> 60% commune 40% canton Lors de changements d'affectation, d'augmentations des possibilités d'utilisation et du plan d'affectation <ul style="list-style-type: none"> 100% commune 	Exemption lorsque plus-value inférieure à 30'000 CHF (seuil exempté)	Exemption pour le patrimoine administratif des collectivités	Détermination du délai raisonnable: 2 ans
Zurich (Proposition du Conseil d'Etat du 07.02.2018 à l'attention du Grand Conseil)	<ul style="list-style-type: none"> Classement durable en zone à bâtir Changement d'affectation d'une zone d'utilité publique (ZUP) Changements d'affectation et augmentations des possibilités d'utilisation des autres zones à bâtir Lors de changements d'affectation ou d'augmentations des possibilités d'affectation, les communes doivent, dans leurs règlements sur les constructions, 	20% 20% 5%	<ul style="list-style-type: none"> Lors de l'entrée en force du permis de construire ou lors de l'aliénation du bien-fonds 	<ul style="list-style-type: none"> Indemnisation pour déclassements Autres mesures cantonales, régionales ou communales d'aménagement du territoire Autres mesures communales selon l'art. 3 al. 3 LAT 	<ul style="list-style-type: none"> Prélèvement par le canton pour mise en zone à bâtir, ZUP, et changement avec 5% 100% canton Prélèvement par la commune pour des changements d'affectation, des augmentations des possibilités d'utilisation 	Pas de contribution si plus-value inférieure à 30'000 CHF (seuil exempté)		Détermination du délai raisonnable: 3 ans

	Mesures d'aménagement assujetties	Taux du prélèvement	Exigibilité	Affectation des recettes	Compétence pour prélever et répartition des recettes	Seuil de la plus-value	Assujettissement des collectivités publiques à la taxe	Déduction lors du calcul de la plus-value
Réglementation minimale	<ul style="list-style-type: none"> Mise en zone à bâtir (durable) 	20%	Lors de la construction ou de l'aliénation du bien-fonds	<ul style="list-style-type: none"> Pour les 20% obligatoires: Indemnisation pour expropriation Autres mesures (art. 3 LAT) 	<ul style="list-style-type: none"> Canton ou commune ou répartition entre les deux (par ex. 50% canton - 50% commune) 	Ne devrait pas être trop élevé, le Conseil des États discutait d'un seuil de 30'000 CHF	Exemption pour les collectivités	Exception pour les agriculteurs: déduction du montant nécessaire à l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement
Réglementation élargie	<ul style="list-style-type: none"> Changement d'affectation, augmentation de l'indice Affectation temporaire (par ex. gravières) Autorisation exceptionnelle hors zone à bâtir (sans l'art. 24b LAT) 	Jusqu'à 60%		Autres mesures				
	<ul style="list-style-type: none"> prévoir un prélèvement de 15% au maximum autoriser la compensation pour les contrats de développement urbain au lieu de ce prélèvement 				<ul style="list-style-type: none"> et du plan d'affectation 100% commune 			

Prélèvement de la plus-value dans les différents cantons

État au 22.05.2019

Législation d'exécution de l'article 5 alinéa 1 bis à 1 sexies (in extenso)

Index

Dispositions adoptées ou/et en vigueur	1
Canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures	1
Canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures	3
Canton d'Argovie	5
Canton de Bâle-Campagne	7
Canton de Bâle-Ville	9
Canton de Berne	11
Canton de Fribourg	13
Canton de Genève (cf plus bas, projet du 17.04.2019)	15
Canton de Glaris	17
Canton des Grisons	20
Canton du Jura	25
Canton de Lucerne	27
Canton de Neuchâtel (cf. plus bas texte de la consultation du 18.04.2017)	30
Canton de Nidwald	31
Canton d'Obwald	34
Canton de Schaffhouse	36
Canton de Schwyz	38
Canton de Soleure	40
Canton de St-Gall	42
Canton du Tessin	44
Canton de Thurgovie	47
Canton d'Uri	48
Canton du Valais	50
Canton de Vaud	52
Canton de Zoug	55
Dispositions prévues	58
Canton de Bâle-ville	58
Canton de Genève	60
Canton de Lucerne	62
Canton de Neuchâtel	63
Canton de Zurich	65

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Dispositions adoptées ou/et en vigueur

Canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures

Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht vom 12.05.2003 (Baugesetz BauG/AR, bGS-AR 721.1)

en vigueur depuis le 01.01.2'18

Titel nach Art. 65 (neu)

2a. Abschnitt: Mehrwertausgleich (3.2a.)

Art. 56a BauG/AR - Mehrwertabgabe

¹ Die Mehrwertabgabe dient dem angemessenen Ausgleich von erheblichen Vorteilen, die durch Planungsmassnahmen entstehen.

² Sie wird erhoben, wenn der entstandene Mehrwert mindestens Fr. 20 000.-- beträgt.

Art. 56b BauG/AR - AbgabÉtatbestände

¹ Der Mehrwertabgabe unterliegen die Vorteile, die durch folgende Planungsmassnahmen entstehen:

- a) die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone (Einzonung);
- b) die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks in einer Bauzone (Aufzonung);
- c) die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Bauzone in eine andere Bauzonenart (Umzonung);
- d) die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks in einer Bauzone (Aufzonung);
- e) die Abweichungen bei der Geschosshöhe und bei der Intensität der Nutzung in Überbauungs- und Erneuerungsplänen (Sondernutzungspläne).

² Die Vorteile, die durch eine Ausscheidung einer kantonalen Nutzungszone gemäss Art. 11 entstehen, unterliegen nicht der Mehrwertabgabe.

Art. 56c BauG/AR - Bemessung des Mehrwerts

¹ Der Mehrwert eines Grundstücks entspricht der Differenz seines Bodenwertes mit und ohne Planungsmassnahme.

² Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Planungsmassnahme.

³ Die massgeblichen Bodenwerte werden von der Grundstückschätzungsbehörde nach anerkannten Schätzungsmethoden ermittelt.

⁴ Der bei einer Einzonung entstandene Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert fünf Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

Art. 56d BauG/AR - Höhe der Abgabe

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts.

Art. 56e BauG/AR - Abgabepflicht

¹ Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Planungsmassnahme.

² Von der Abgabepflicht befreit sind der Kanton und die Gemeinden.

Art. 56f BauG/AR - Festsetzung der Abgabe

¹ Nach dem Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme setzt der Gemeinderat die Mehrwertabgabe fest und lässt sie im Grundbuch anmerken.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

² Für die Mehrwertabgabe besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch. Pfandrechte im Betrag von über Fr. 1 000.– stehen unter dem Vorbehalt des Schutzes gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs.

Art. 56g BauG/AR - Fälligkeit der Abgabe

¹ Die Mehrwertabgabe wird mit der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks fällig.

² Bei der Überbauung tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe mit dem Beginn der Bauarbeiten ein.

³ Bei der Veräusserung tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe mit dem Übergang des Eigentums auf einen neuen Rechtsträger ein. Als Veräusserung gelten Eigentumswechsel und Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Eigentumswechsel gleichkommen. Ausgenommen sind Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung sowie unter Ehegatten zur Abgeltung von güter- und scheidungsrechtlichen Ansprüchen..

⁴ Bei der Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe anteilig fällig.

Art. 56h BauG/AR - Meldepflicht

¹ Die Gemeindebaubehörde teilt dem Gemeinderat den Beginn der Bauarbeiten mit.

² Das Grundbuchamt meldet dem Gemeinderat jede öffentliche Beurkundung eines auf die Übereignung eines Grundstücks gerichteten Vertrags und jede Handänderung, sofern eine festgesetzte Mehrwertabgabe angemerkert ist.

Art. 56i BauG/AR - Bezug der Abgabe

¹ Nach dem Eintritt der Fälligkeit verfügt der Gemeinderat den Bezug der Mehrwertabgabe und stellt Rechnung.

² Die Zahlungsfrist beträgt 60 Tage ab Rechnungsstellung. Auf dem Abgabebetrag wird nach Ablauf der Zahlungsfrist, ungeachtet eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens, ein Verzugszins geschuldet. Die Höhe des Verzugszinses entspricht dem Verzugszinssatz für Staats- und Gemeindesteuern.

³ Die Abgabeforderung verjährt 15 Jahre nach Eintritt der Fälligkeit.

Art. 56j BauG/AR - Kantonaler Mehrwertabgabefonds

¹ Die auf Einzonungen erhobene Mehrwertabgabe fliesst in einen kantonalen Fonds, aus dem zweckgebundene Beiträge an die Gemeinden ausgerichtet werden. Der Fonds ist Bestandteil der Staatsrechnung.

² Beitragsberechtigt sind Gemeinden, die nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans zur Zuweisung eines Grundstücks aus einer Bauzone in eine Nichtbauzone (Auszonung) verpflichtet sind und dafür aufgrund eines rechtskräftigen Urteils oder einer vom Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigten Vereinbarung eine Entschädigung nach Art. 76 Abs. 2 zu leisten haben.

³ Nach Massgabe der zur Verfügung stehenden Fondsmittel können weitere Massnahmen im Sinne von Art. 5 Abs. 1ter RPG unterstützt werden, sofern sie im kantonalen Richtplan vorgesehen sind. Das Nähere regelt der Regierungsrat.

Art. 56k BauG/AR - Kommunaler Mehrwertabgabefonds

¹ Die auf Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungsplänen erhobene Mehrwertabgabe fliesst in einen Fonds der Standortgemeinde, der zweckgebunden für Massnahmen nach Art. 5 Abs. 1ter RPG zu verwenden ist. Der Fonds ist Bestandteil der Gemeinderechnung.

² Die Gemeinde regelt das Nähere im Baureglement.

Art. 56l E-BauG/AR - Verträge über den Mehrwertausgleich

¹ Die Gemeinden sind im Rahmen von Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungsplänen berechtigt, mit der oder dem Abgabepflichtigen vertraglich statt einer Geldleistung eine Sach- oder Dienstleistung zu vereinbaren, die mit dem Bauvorhaben in unmittelbarem Zusammenhang steht. Die von der oder dem Abgabepflichtigen zu erbringende Sach- oder Dienstleistung ist betraglich zu beziffern und wird an die geschuldete Mehrwertabgabe angerechnet oder tritt an deren Stelle.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

² Der Gemeinderat legt den Vertrag zusammen mit der Planungsmassnahme öffentlich auf und lässt ihn im Grundbuch anmerken.

³ Über die geschuldete Mehrwertabgabe hinaus können die Gemeinden von der oder dem Abgabepflichtigen für Vorteile von Planungsmaßnahmen keine weiteren Leistungen oder Abgaben verlangen.

2a. Abschnitt: Mehrwertausgleich (3.2a.)

Canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures**Baugesetz (BauG/AI) vom 29. April 2012**

en vigueur depuis le 01.05.2017

Art. 90a BauG/AI - wird eingefügt:

Für den Mehrwert am Boden, der durch die Zuweisung von Boden zu Bauzonen (Einzonung) oder durch die Bewilligung von Abparzellierungen gemäss bürgerlichem Bodenrecht entsteht, wird eine Abgabe erhoben.

Art. 90b BauG/AI - wird eingefügt:

Der Bodenmehrwert entspricht der Differenz des Marktwertes des Bodens unmittelbar vor und nach Rechtskraft der Einzonung oder der Abparzellierung.

Art. 90c BauG/AI - wird eingefügt:

¹ Die Höhe der Abgabe beträgt 20 Prozent des Mehrwertes. Die Verordnung kann für Bagatellfälle eine Befreiung vorsehen.

² Führen planerische Massnahmen zu zusätzlichen Vorteilen, können die Bezirke mit der Eigentümerschaft vertraglich höhere Abgaben vereinbaren.

³ Mittels schriftlicher Verträge können die Bezirke den Ausgleich des Mehrwertes in Form von Sach- und Dienstleistungen vereinbaren. Die Gegenleistung muss mindestens der Mehrwertabgabe entsprechen.

Art. 90d BauG/AI - wird eingefügt:

¹ Abgabepflichtig sind die Grundeigentümer im Zeitpunkt der Rechtskraft der Einzonung oder der Abparzellierung. Bei Grundstücken, die mit einem Baurecht belastet sind, kann in der Verordnung die Abgabepflicht abweichend geregelt werden.

² Kanton und Bezirke sowie Kirch- und Schulgemeinden sind von der Abgabepflicht befreit.

³ Gesamt- oder Miteigentümer schulden die Abgabe solidarisch.

Art. 90e BauG/AI - wird eingefügt:

¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig

- a) bei Veräusserung des Grundstücks mit Eintragung im Grundbuch;
- b) bei Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt mit der Rechtskraft der Verfügung über den Grundstücksgewinn;
- c) bei der Überbauung des Grundstücks mit der Rechtskraft der Baubewilligung.

² Bei Überbauung oder Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig. Ist eine Etappierung in einem Quartierplan vorgesehen, wird die Abgabe mit jeder Etappe anteilmässig fällig.

³ Die Verordnung kann Ausnahmen vorsehen.

Art. 90f BauG/AI - wird eingefügt:

¹ Dem Bezirk der gelegenen Sache steht für die Mehrwertabgabe samt allfälligen Verzugszinsen ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht.

² Das gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Verfügung des Mehrwertes.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Art. 90g BauG/Al - wird eingefügt:

¹ Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe steht dem Bezirk der gelegenen Sache zu.

² Er ist zweckgebunden zur Deckung der Kosten von raumplanerischen Massnahmen der Bezirke zu verwenden, beispielsweise für Entschädigungszahlungen bei Auszonungen.

³ Die Bezirke schaffen entsprechende Spezialfinanzierungen.

⁴ Sie können unter sich Ausgleichszahlungen leisten, wenn sie von raumplanerischen Massnahmen in einem anderen Bezirk profitieren.

Art. 95 BauG/Al - lautet neu:

Sind Einzonungsverfahren oder Abarzellierungsgesuche im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landesgemeindebeschlusses zur Revision des Baugesetzes vom hängig, wird im Falle einer sich daraus ergebenden Einzonung oder Abarzellierung keine Mehrwertabgabe erhoben.

Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 22. Oktober 2012

en vigueur depuis le 01.05.2017

Art. 87 BauV/Al – Feststellung des Mehrwerts

¹ Die amtliche Schätzungskommission, die für das gesetzliche Kaufsrecht zuständig ist, stellt nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung oder der Abarzellierung den Mehrwert von Amtes wegen fest und erlässt die entsprechende Verfügung.

² Die Genehmigungsbehörde meldet der Schätzungskommission und dem Bezirk der gelegenen Sache rechtskräftige Einzonungen, die Bewilligungsbehörde rechtskräftige Abarzellierungen.

Art. 87a BauV/Al - Grundstückveräusserung

¹ Als Veräusserung eines Grundstückes gelten Eigentumswechsel, Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt oder Einräumung von Baurechten.

² Nicht als Veräusserung gelten der Eintritt in die Eigentümerstellung durch eine Erbengemeinschaft und der Eigentumsübergang am Grundstück an einen gesetzlichen Erben im Rahmen einer Erbteilung sowie die Eigentumsübertragung durch güterrechtliche Auseinandersetzung.

Art. 87b BauV/Al - Grundstücküberbauung

¹ Bei der Überbauung eines Grundstücks wird die Abgabe mit Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

² Beim Bau von Mehrfamilienhäusern wird die Abgabe zwei Jahre nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

³ Die Groberschliessung eines Grundstücks gilt nicht als Überbauung.

Art. 87c BauV/Al - Meldung

Das Grundbuchamt meldet dem Bezirk, der Baubewilligungsbehörde und dem Steueramt der gelegenen Sache Handänderungen von Grundstücken, die der Mehrwertabgabe unterliegen, das Steueramt dem Bezirk die Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt für solche Grundstücke und die Baubewilligungsbehörde die Überbauung solcher Grundstücke.

Art. 87d BauV/Al – Erhebung der Abgabe

¹ Der Bezirk erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit.

² Wird innert dreier Jahre eine landwirtschaftliche Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung zu Eigentum erworben, ist der bei der Einzonung errechnete Mehrwert um den verwendeten Betrag zu kürzen.

³ Beträgt der Bodenmehrwert weniger als Fr. 20'000.–, wird keine Abgabe erhoben.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

⁴ In Härtefällen können Ratenzahlungen gewährt und Abgaben gestundet werden. Die Stundungsdauer darf in der Regel fünf Jahre nicht überschreiten.

Canton d'Argovie

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG/AG) vom 19.01.1993

en vigueur depuis le 01.05.2017

§ 28a BauG/AG - Mehrwertabgabe

¹ Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone einzozont werden, leisten eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

² Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.

³ Mehrere Mit- und Gesamteigentümerinnen und -eigentümer haften solidarisch.

⁴ Keine Abgabe wird erhoben

- a) gegenüber Kanton, Ortsbürger- und Einwohnergemeinden sowie Gemeindeverbänden, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient,
- b) für Flächen, die der Ausgleichsabgabe gemäss der Waldgesetzgebung unterstehen.

§ 28b BauG/AG - Festsetzungsverfügung

¹ Der Gemeinderat orientiert aufgrund von Schätzungen durch das kantonale Steueramt bei der öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs über die voraussichtliche Höhe der Abgabe. Er erlässt eine Verfügung über die definitive Höhe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist. Massgeblich für die Festlegung der Höhe der Abgabe und die Bestimmung der abgabepflichtigen Personen ist der Zeitpunkt der Genehmigung.

² Ist für die haushälterische Überbaubarkeit der Grundstücke eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchzuführen, lässt der Gemeinderat nach der Genehmigung die Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch anmerken. Massgeblicher Zeitpunkt für Schätzung und Bestimmung der abgabepflichtigen Personen ist in diesem Fall die Rechtskraft des Landumlegungs- oder Grenzbereinigungsplans.

³ Gegen die Festsetzungsverfügung kann Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide können mit Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht angefochten werden.

⁴ Der Regierungsrat wird zum Verfahren beigegeben.

§ 28c BauG/AG - Grundpfandrecht

¹ Für die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde im Zeitpunkt der Genehmigung des Nutzungsplans ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Belastungen vorgeht (Art. 836 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907).

² Der Gemeinderat meldet das Grundpfandrecht dem Grundbuchamt zur Eintragung an, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig geworden ist, und orientiert darüber den Kanton.

³ Er beantragt bei der Abteilungspräsidentin oder beim Abteilungspräsidenten des Spezialverwaltungsgerichts die vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts (Art. 961 ZGB), wenn Gründe bestehen, dass die Fristen gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB nicht eingehalten werden können.

⁴ Die Kosten für Eintragung und Löschung gehen zu Lasten des Mehrwertanteils der Gemeinde.

§ 28d BauG/AG - Bezug

¹ Der Gemeinderat bezieht die Mehrwertabgabe bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist; bei bedingter Einzonung darf keine Abgabe erhoben werden, solange die Einzonung nicht definitiv ist.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

² Er kann den Bezug ganz oder teilweise aufschieben, wenn die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten nur unwesentlich beansprucht werden.

³ Eine spätere Änderung des Nutzungsplans begründet keinen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Zahlung.

§ 28e BauG/AG - Anteil des Kantons

¹ Dem Kanton steht für Einzonungen und ihnen gleichgestellte Umzonungen die Hälfte des kantonalen Mindestsatzes zu.

² Der Gemeinderat überweist diesen Anteil unmittelbar nach dessen Bezug.

§ 28f BauG/AG - Zweckbindung

¹ Der Kanton weist die Erträge aus der Mehrwertabgabe einer Spezialfinanzierung zu.

² Zu Lasten der kantonalen Spezialfinanzierung gehen Entschädigungszahlungen der Gemeinden für materielle Enteignung bei Auszonungen, die der Richt-plan in der Fassung vom 24. März 2015 vorsieht.

³ Im Übrigen verwenden der Kanton und die Gemeinden die Erträge entsprechend der Zweckbindung gemäss Bundesrecht.

⁴ Der Regierungsrat entscheidet über die Verwendung der Erträge des Kantons und der Gemeinderat über die Verwendung der Erträge der Gemeinde abschliessend.

§ 28g BauG/AG - Spezialfinanzierung des Kantons

¹ Die Verwaltungskosten des Kantons in Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe werden der Spezialfinanzierung belastet.

² Im Rahmen von Absatz 1 und von § 28f Abs. 2 ist eine Verschuldung der Spezialfinanzierung zulässig.

³ Die Spezialfinanzierung wird gemäss den Bestimmungen des Finanzrechts verzinst.

§ 28h BauG/AG - Kompetenzen des Regierungsrats

¹ Der Regierungsrat regelt durch Verordnung:

- a) welche Frist für die Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung als angemessen gilt, deren Kosten gemäss Art. 5 Abs. 1^{quater} des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979.
- b) für welchen Mehrwert wegen des ungünstigen Verhältnisses zum Erhebungsaufwand keine Mehrwertabgabe geschuldet ist (Art. 5 Abs. 1^{quinquies} RPG),
- c) die Einzelheiten über die Verwendung der Erträge der Mehrwertabgabe,
- d) die Voraussetzungen für einen Aufschub des Bezugs der Abgabe.

Verordnung über die Mehrwertabgabe vom 15.03.2017 (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV, SAR 713.116)

en vigueur depuis le 01.05.2017

1. Mehrwertabgabe**§ 1 Bagatellfälle**

¹ Der Gemeinderat sieht von der Verfügung einer Mehrwertabgabe ab, wenn die neu zonierte Grundstücksfläche nicht grösser ist als 80 m² oder die Mehrwertabgabe weniger als Fr. 5'000.– beträgt. *

² Erfolgen Aus- und Einzonungen auf demselben Grundstück und im Rahmen derselben Änderung der Nutzungsplanung, wird eine Mehrwertabgabe nur erhoben, soweit sich die der Bauzone zugewiesene Grundstücksfläche gesamthaft vergrössert hat. *

§ 2 Landwirtschaftliche Ersatzbauten

¹ Für die Bemessung der Abgabe wird der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um die Kosten für die Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung gekürzt, wenn die Beschaffung innert drei Jahren nach der Genehmigung der Einzonung erfolgt.

Canton de Bâle-Campagne

Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 (GAP, LVR 2016-403, SGS 404)

En vigueur depuis le 01.05.2019

§ 1 GAP/BL - Zweck

¹ Die Mehrwertabgabe gleicht erhebliche Vorteile angemessen aus, die durch Planungen entstehen.

² Die Entschädigungspflicht für Planungs Nachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes vom 19. Juni 19502) über die Enteignung.

³ Im Aussensverhältnis gegenüber der Grundeigentümerschaft entschädigungspflichtige Gemeinden können beim Kanton einen Rückerstattungsantrag stellen, sofern die entschädigungspflichtige Planung zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen erfolgen musste.

§ 2 GAP/BL - Abgabepflicht

¹ Auf die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone wird eine Abgabe von 20% des Bodenmehrerts erhoben.

² Die Gemeinden sind nicht berechtigt, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben.

³ Die Gemeinden können bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag einen Infrastrukturbeitrag in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren, der mit dem Bauvorhaben in Zusammenhang steht.

⁴ Der Kanton, die Einwohner-, Bürger-, Burgergemeinden und Landeskirchen sowie die Stiftung Kirchengut sind von der Mehrwertabgabe befreit, sofern die betroffenen Grundstücke unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.

§ 3 GAP/BL - Ermittlung der Mehrwertabgabe

¹ Massgebend für die Höhe der Mehrwertabgabe ist der Bodenmehrert. Dieser bemisst sich nach der Differenz der Verkehrswerte unmittelbar vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung.

² Zeichnet sich im Planungsverfahren ab, dass eine Mehrwertabgabepflicht entstehen kann, so sorgt die Gemeinde dafür, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planung eine verbindliche Ermittlung des durch die Planung entstehenden Bodenmehrerts und eine darauf basierende Berechnung der Bruttomehrwertabgabe pro m² Boden vorliegt.

³ Die Ermittlung des Bodenmehrerts darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des neu eingezonten Bodens enthalten.

⁴ Der ermittelte Bodenmehrert wird vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung wird in Analogie zu § 31 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 19981) zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt.

⁵ Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, gegen diese beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes vom 19. Juni 19502) über die Enteignung Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrunde liegenden Planungsbeschlusses anordnen.

⁶ Bei der Berechnung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer ist die effektiv bezahlte Mehrwertabgabe vollumfänglich als Aufwendung in Abzug zu bringen.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

⁷ Führt die Einzonung von Landwirtschaftsland zu einem Bodenmehrwert, so wird der Wert des Landwirtschaftslands von der zuständigen Fachstelle des Kantons für die Ermittlung des Bodenmehrerts festgestellt.

⁸ Der Mehrwertausgleich für planerische Massnahmen, die Wald betreffen, richtet sich, soweit über dieses Gesetz hinausgehend, nach der Rodungsbewilligung³.

§ 4 GAP/BL - Verfügung der Mehrwertabgabe

¹ Die aufgrund des Bodenmehrerts individuell pro Parzelle zu berechnende Mehrwertabgabe wird erhoben, sobald eine mehrwertrealisierende Veräusserung oder eine Baurechtsbegründung erfolgt oder eine Baubewilligung rechtskräftig wird, mit welcher die Nutzung auf der Parzelle erhöht wird.

² Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 50'000, wird keine Abgabe erhoben. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese die Freigrenze nur einmal beanspruchen.

³ Die Mehrwertabgabe wird von der Standortgemeinde der Parzelle veranlagt und gegenüber der Grundeigentümerschaft verfügt, welche mehrwertrealisierend:

- a. die Parzelle veräussert oder tauscht, oder
- b. daran ein Baurecht begründet, oder
- c. für diese eine Baubewilligung erlangt, sofern seit der Planung kein die Abgabepflicht auslösender Eigentumsübergang erfolgt ist.

⁴ Die Veranlagungsverfügung des Gemeinderats für die Mehrwertabgabe kann innert 30 Tagen ab Zustellung beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes vom 19. Juni 1950¹) über die Enteignung angefochten werden.

⁵ Die Mehrwertabgabeforderungen entstehen im Zeitpunkt der mehrwertrealisierenden Veräusserung der Parzelle oder einer Baurechtsbegründung daran oder im Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung und sind innert 30 Tagen ab Zustellung der Veranlagungsverfügung zur Zahlung fällig. Nicht als Mehrwertabgabepflicht auslösende Veräusserung gelten die Tatbestände gemäss § 73 Abs. 1 des Gesetzes vom 7. Februar 1974²) über die Staats- und Gemeindesteuern, in denen die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben wird.

§ 5 GAP/BL - Verteilung und Verwendung der Erträge

¹ Die Mehrwertabgabe steht zu 75% dem Kanton und zu 25% der Standortgemeinde des Bodens zu.

² Die Standortgemeinde überweist den Kantonsanteil der Mehrwertabgabe umgehend nach Eingang der Zahlung durch die Grundeigentümerschaft an den Kanton.

³ Die Erträge des Kantons werden primär gemäss § 1 Abs. 3 eingesetzt und subsidiär für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984³) oder für weitere Massnahmen der Raumplanung.

⁴ Der Kanton führt für die ihm zustehende Mehrwertabgabe einen Fonds mit regierungsrätlichem Fondsreglement. Dem Fonds dürfen auch die Aufwendungen des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe belastet werden.

⁵ Die Leistungen der Grundeigentümerschaft aus einem allfälligen verwaltungsrechtlichen Vertrag stehen der Standortgemeinde des Bodens zu 100% zur Verwendung gemäss Vertrag zu.

⁶ Die Erträge der Gemeinden sind gemäss den Vorgaben des Bundesrechts zu verwenden.

Der Erlass SGS 211 (**Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 16. November 2006**) (Stand 1. September 2018) wird wie folgt geändert:

§ 148 Abs. 1

¹ Ein gesetzliches Grundpfandrecht besteht, ohne Eintragung im Grundbuch und allen anderen Pfandrechten vorgehend, für:

- k. (geändert) die Restkosten bei Bodenverbesserungen zugunsten der durchführenden Körperschaft sowie für die Unterhaltsbeiträge zugunsten der Unterhaltsgenossenschaft;

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

I. (neu) die Mehrwertabgabe gemäss § 3 des Gesetzes vom 27. September 2018¹) über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.

Der Erlass SGS 331 (**Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) vom 7. Februar 1974**) (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:

§ 78 Abs. 1

¹ Als Aufwendungen gelten:

c. (geändert) Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Mäklerprovision;

d. (neu) die Mehrwertabgabe gemäss § 3 Abs. 6 des Gesetzes vom 27. September 2018²) über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.

Canton de Bâle-Ville**Bau- und Planungsgesetz (BPG/BS, SG 730.100) vom 17. November 1999**

Taxe sur la plus-value en vigueur depuis 1977 (Hochbautengesetz vom 11. Mai 1939 [HGB/BS])

§ 120 BPG/BS - Zweck

¹ Mehrwertabgaben gelten die Vorteile ab, die entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche durch Änderung der Zoneneinteilung oder der Zonenvorschriften, durch einen Bebauungsplan oder durch eine Bewilligung vergrössert wird.

² Die auf Grundstücke in der Stadt Basel entfallenden Abgaben sind für die Schaffung neuer oder für die Aufwertung bestehender öffentlicher Grünräume wie Parkanlagen, Stadtwälder, Alleen und Promenaden zu verwenden.

§ 121 BPG/BS - Höhe

¹ Die Höhe der Abgabe beträgt 50% des Bodenmehrerts. Wegen derselben Mehrnutzung erhobene Erschliessungsbeiträge werden zum Zeitwert an die Mehrwertabgabe angerechnet.

² Bei Bewilligung einer grösseren Geschossfläche ist für die Bestimmung der Bodenwertsteigerung massgebend, was tatsächlich erstellt wird.

³ Soweit das Mass der baulichen Nutzung zum Ausgleich von Nutzungsverlusten erhöht wird, wird der Bodenmehrwert vollständig mit der Entschädigung verrechnet.

§ 122 BPG/BS - Erhebung

¹ Die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt.

² Sie wird erhoben, wenn mit der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudeteilen begonnen wird, die zusätzliche Geschossflächen enthalten.

³ Die Erhebung kann ganz oder teilweise aufgeschoben werden, wenn die besseren Nutzungsmöglichkeiten nur unwesentlich beansprucht werden.

⁴ Bei verspäteter Zahlung ist die Abgabeforderung zu dem für Enteignungsentschädigungen üblichen Zinssatz zu verzinsen.

§ 123 BPG/BS - Haftung der Grundstücke

¹ Mehrwertabgaben sind öffentlich-rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird im Grundbuch angemerkt, wenn die Nutzungsänderung rechtskräftig geworden ist oder wenn mit der Erstellung zusätzlich bewilligter Geschossflächen begonnen wird.

² Bei fehlender Anmerkung erlischt die Abgabepflicht, wenn das Grundstück nach sechs Monaten die Hand ändert.

§ 124 BPG/BS - Befreiung

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

¹ Der Kanton, seine Gemeinden sowie die kantonalen und kommunalen Anstalten und Stiftungen sind von der Abgabepflicht befreit, soweit die grössere Geschossfläche unmittelbar der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dient. Unter der gleichen

Voraussetzung können sie die Ermässigung von Mehrwertabgaben verlangen, die auf Verbände und Gesellschaften entfallen, an denen sie beteiligt sind.

² Die Abgabebefreiung gilt nicht, wenn die öffentliche Aufgabe im Erbringen von Leistungen besteht, die Private zu vergleichbaren Bedingungen anbieten.

730.110 Bau- und Planungsverordnung vom 19.12.2000 (BPV/BS, SG 730.110)

(2.C.)I. Mehrwertabgaben (§§ 120ff. BPG)

(2.C.I.)1. Berechnungsgrundlagen

§ 81 BPV/BS

¹ Die Mehrwertabgabe wird aufgrund der Differenz der Verkehrswerte des Bodens mit und ohne zusätzliche Nutzung berechnet.

² Berücksichtigt werden nur Nutzungsmöglichkeiten, von denen Gebrauch gemacht wird.

³ Massgebend ist der Differenzwert bei Baubeginn.

(2.C.I.)2. Festsetzung

§ 82 BPV/BS

¹ Mehrwertabgaben werden festgesetzt,

- a) wenn ein Baubegehren eingereicht wird, das von der vergrösserten zulässigen Geschossfläche Gebrauch macht;
- b) wenn durch eine Ausnahmegewilligung zusätzliche Geschossflächen zugelassen werden.

² Ist die Mehrnutzung durch einen Nutzungsplan oder Zonenvorschriften zugelassen worden, wird die Festsetzung der Mehrwertabgabe aufgeschoben, wenn nicht mehr als 10% der zusätzlich zugelassenen Bruttogeschossfläche in Anspruch genommen werden und der dadurch entstehende Bodenmehrwert Fr. 5000.– nicht übersteigt.

³ Die Festsetzungsverfügung wird in der Regel mit der Baubewilligung eröffnet.

(2.C.I.)3. Zuständigkeit

§ 83 BPV/BS

¹ Wenn es nicht anders geregelt ist, erlässt das Bau- und Verkehrsdepartement Verfügungen über die dem Kanton zustehenden und der Gemeinderat über die einer Gemeinden Bettingen und Riehen zustehenden Mehrwertabgaben.

² Die Vorsteherin oder der Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements kann die Verfügungskompetenz ganz oder teilweise nachgeordneten Verwaltungseinheiten übertragen.

(2.C.I.)4. Zahlungstermin

§ 84 BPV/BS

¹ Die Mehrwertabgabe wird am Tage des Baubeginns fällig.

² Auf den Fälligkeitstermin und die Verzugsfolgen ist in der Festsetzungsverfügung hinzuweisen.

³ Ist die Festsetzungsverfügung bei Baubeginn noch nicht rechtskräftig, sind die Pflichten zu Vorauszahlungen berechtigt.

(2.C.I.)5. Bezug

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

§ 85 BPV/BS

¹ Das Bauinspektorat[138] orientiert die für den Bezug der Abgabe zuständigen Stelle des Bau- und Verkehrsdepartements oder der Gemeinde über den Baubeginn.

² Ist die Zahlung bei Baubeginn nicht nachgewiesen, wird den Pflichtigen eine Nachfrist gesetzt und der Verzugszinssatz bekannt gegeben. Ist die grössere Geschossfläche durch eine Ausnahmegewilligung zugestanden worden, wird die Abgabepflicht im Grundbuch angemerkt.

³ Die Erhebung von Verzugszinsen kann unterbleiben, wenn die Verspätung geringfügig und entschuldbar ist.

(2.C.I.)6. Verwendung des Ertrags

§ 86 BPV/BS

¹ Als öffentliche Grünräume, die mit dem Ertrag der auf Grundstücke in der Stadt Basel entfallenden Mehrwertabgaben neu geschaffen oder aufgewertet werden können, gelten namentlich:

- a) Grünanlagen in der Grünzone (§ 40 BPG), insbesondere Parkanlagen.
- b) Öffentlich zugängliche Grünanlagen auf Freiflächen und auf Dachterrassen in anderen Zonen.
- c) Wälder auf Stadtgebiet.
- d) Grünanlagen, Alleen und andere mit Bäumen bestockte Flächen auf Allmend, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern.
- e) Fuss- und Wanderwege ausserhalb der Bauzonen.

² Das Bau- und Verkehrsdepartement legt Rechnung über den Ertrag und die Verwendung der Mehrwertabgaben. Es berichtet in seinen Kreditbegehren für Grünanlagen über die zur Verfügung stehenden zweckgebundenen Mittel.

Canton de Berne

Loi sur les constructions (LC/BE) du 09.06.1985

en vigueur depuis le 01.04.2017

Art. 142 LC/BE - Principe

¹ Les propriétaires fonciers qui réalisent une plus-value résultant de mesures d'aménagement s'acquittent d'une taxe sur la plus-value conformément à la présente loi et aux dispositions édictées par les communes.

^{1a} La Confédération, le canton, les communes au sens de l'article 2 LCo ainsi que les tiers accomplissant des tâches de droit public à eux confiées ne sont assujettis à la taxe sur la plus-value que si l'immeuble concerné ne sert pas directement à des fins publiques.

² Tous les ayants cause répondent solidairement des taxes qui n'ont pas encore été payées au moment où ils acquièrent l'immeuble et que la commune leur notifie par voie de décision.

³ Les communes fixent la compensation des avantages dus à l'aménagement dans un règlement. Dans la mesure où elles n'ont pas établi de dispositions propres, la perception de la taxe sur la plus-value en cas de classement en zone à bâtir est régie par la présente loi, le montant de la taxe correspondant à 20 pour cent de la plus-value.

Art. 142a LC/BE - Objet

¹ Dans la mesure où une plus-value est réalisée, une taxe est perçue en cas de classement durable d'un terrain en zone à bâtir.

² Les communes peuvent en outre percevoir une taxe sur la plus-value en cas de classement d'un terrain situé en zone à bâtir dans une zone à bâtir d'une autre nature présentant de meilleures possibilités

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

d'utilisation (changement d'affectation) ou en cas d'adaptation des prescriptions régissant l'affectation en vue d'améliorer les possibilités d'utilisation (augmentation du degré d'affectation).

³ Elles peuvent, en cas de classement de terrain dans une zone d'extraction ou de décharge, convenir par voie contractuelle de prestations en espèces ou en nature avec les propriétaires. Si le classement intervient dans le cadre de l'édition d'un plan de quartier cantonal (art. 102), un délai approprié est imparti à la commune concernée pour qu'elle puisse conclure un tel contrat.

⁴ Si la plus-value se monte à moins de 20 000 francs, la taxe n'est pas perçue.

Art. 142b LC/BE - Calcul du montant de la taxe

¹ La plus-value correspond à la différence entre la valeur vénale d'un terrain avant et après un remaniement des plans. Son montant doit être évalué à l'aide de méthodes éprouvées.

² Le montant employé pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel dans un délai de deux ans est déduit du montant de la plus-value calculé en cas de classement en zone à bâtir.

³ En cas de classement en zone à bâtir, le montant de la taxe prélevée correspond au moins à 20 pour cent et au plus à 50 pour cent de la plus-value.

⁴ En cas de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation, le montant de la taxe sur la plus-value correspond au moins à 20 pour cent et au plus à 40 pour cent de la plus-value.

Art. 142c LC/BE - Exigibilité

¹ La taxe sur la plus-value est exigible lorsque la plus-value résultant de mesures d'aménagement est réalisée suite à une construction (art. 2, al. 2 DPC) ou à une aliénation. Les procédés énumérés à l'article 130 de la loi du 21 mai 2000 sur les impôts (L11) sont considérés par analogie comme des cas d'aliénation.

² En cas de construction ou d'aliénation d'une partie d'un bien-fonds, la taxe est due au prorata.

³ Lorsqu'ils en ont connaissance, les bureaux du registre foncier établissent une annonce pour chaque cas où la taxe sur la plus-value devient exigible et mettent ces informations à la disposition des communes sous une forme appropriée.

Art. 142d LC/BE - Procédure

¹ La taxe sur la plus-value fait l'objet d'une décision rendue par la commune.

² La commune présente le projet de décision fixant le montant de la taxe au plus tard lors du dépôt public des mesures d'aménagement dont résulte une plus-value.

³ Dès l'entrée en force des plans, elle rend la décision fixant le montant de la taxe, lequel doit correspondre environ à celui indiqué dans le projet, sous réserve du renchérissement.

⁴ Les contrats relatifs à des prestations en espèces ou en nature en cas de classement de terrain dans une zone d'extraction ou de décharge (art. 142a, al. 3) sont réservés.

Art. 142e LC/BE - Hypothèque légale

Afin que les créances et les intérêts moratoires découlant de la taxe sur la plus-value soient garantis, il existe, en faveur de la commune, une hypothèque légale au sens de l'article 109a, lettre e LiCCS.

Art. 142f LC/BE - Répartition et affectation du produit de la taxe

¹ Le produit de la taxe sur la plus-value est attribué à raison de 90 pour cent à la commune responsable de l'aménagement et à raison de 10 pour cent au canton.

² L'affectation du produit de la taxe doit être conforme aux prescriptions du droit fédéral (art. 5, al. 1ter LAT).

³ Le canton et les communes créent les financements spéciaux nécessaires.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Canton de Fribourg

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 02.12.2008 (LATeC/FR, SGF 710.1)

en vigueur depuis le 01.01.2018

SECTION 1 Compensation

Art. 113a (nouveau) Taxe sur la plus-value

¹ La compensation des avantages majeurs résultant d'une mesure d'aménagement se fait par le biais d'une taxe sur la plus-value.

² Est considérée comme un avantage majeur l'augmentation de la valeur d'un bien-fonds qui résulte:

a) du classement de celui-ci dans une zone d'affectation selon l'article 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire;

b) d'un changement d'affectation de la zone dans laquelle il est situé.

³ Par changement d'affectation au sens de l'alinéa 2 let. b, il faut entendre toute modification notable de la destination de la zone et de la typologie des constructions qui y sont admises.

⁴ Dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement, l'assujettissement du bien-fonds à la taxe sur la plus-value fait l'objet d'une mention inscrite au registre foncier, sur réquisition de la Direction.

Art. 113b (nouveau) Montant de la contribution

¹ Le montant de la contribution s'élève à 20 % de la plus-value.

² 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.

³ Lors du calcul de la taxe, le montant qui est utilisé dans un délai raisonnable dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel est déduit de l'avantage résultant du classement au sens de l'article 113a al. 2 let. a.

⁴ En cas d'impôt sur les gains immobiliers, le montant est déduit du gain imposable en tant que partie des impenses.

Art. 113c (nouveau) Affectation des recettes

¹ Sur le produit de la taxe perçue, un montant correspondant à un taux de 4 % de la plus-value est prélevé pour alimenter le Fonds des améliorations foncières.

² Le solde du produit de la taxe est versé dans le Fonds de la plus-value qui finance, dans l'ordre de priorité défini ci-dessous:

a) les indemnités accordées pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement;

b) les études régionales et communales en vue de la requalification et de la densification du milieu bâti;

c) les infrastructures prévues dans le cadre de projets d'agglomérations ou de plans directeurs régionaux visant à un aménagement de qualité et à favoriser la mobilité douce;

d) d'autres mesures d'aménagement prévues par l'article 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire.

³ Les montants destinés aux affectations prévues à l'alinéa 2 sont versés dans la limite des disponibilités du Fonds de la plus-value.

⁴ Le Conseil d'État règle les principes de gestion du Fonds de la plus-value.

Art. 113d (nouveau) Taxation

¹ Sur la proposition de la Commission d'acquisition des immeubles, la Direction procède à la taxation par le biais d'une décision motivée. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

² La taxe sur la plus-value fait l'objet d'une mention inscrite au registre foncier. Celle-ci remplace la mention inscrite en application de l'article 113a al. 4.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

³ Le droit de procéder à la taxation se prescrit par cinq ans à compter de l'entrée en force de la mesure d'aménagement au sens de l'article 113a al. 2, mais, dans tous les cas, au plus tard dix ans à compter de ce même jour. Pour la suspension et l'interruption de la prescription, l'article 151 al. 2 et 3 de la loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs (LICD) s'applique par analogie.

Art. 113e (nouveau) Exigibilité

¹ La contribution est exigible:

a) dans les six mois qui suivent l'entrée en force du permis de construire octroyé pour la première construction ou installation autorisée sur le bien-fonds considéré, au terme d'une procédure ordinaire de permis, à l'exception des permis pour l'équipement de détail et des cas visés à l'alinéa 2, ou

b) en cas d'aliénation du bien-fonds au sens de l'article 42 LICD.

² L'imposition est différée dans les cas prévus par l'article 43 LICD.

³ Le débiteur ou la débitrice de la taxe sur la plus-value est le ou la propriétaire du bien-fonds au moment de la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement prévue à l'article 113a al. 2.

⁴ Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien-fonds, elles sont solidairement obligées envers l'État.

⁵ Les héritiers répondent solidairement de la taxe due par le défunt ou la défunte, jusqu'à concurrence de leur part héréditaire.

Art. 113f (nouveau) Perception

¹ Le Service cantonal des contributions est l'autorité de perception de la taxe sur la plus-value.

² Le droit de percevoir la taxe se prescrit par cinq ans à compter de son exigibilité, mais, dans tous les cas, au plus tard dix ans à compter de ce même jour. Pour la suspension et l'interruption de la prescription, l'article 151 al. 2 et 3 LICD s'applique par analogie.

³ Dans la mesure où la présente loi ne prévoit pas de dispositions contraires, les dispositions pertinentes sur la perception des impôts cantonaux sont applicables par analogie à la perception de la taxe sur la plus-value.

Art. 113g (nouveau) Hypothèque légale

¹ Le paiement de la taxe due est garanti par une hypothèque légale (art. 73 LACC) qui prend naissance, sans inscription, en même temps que la créance qu'elle garantit.

² L'hypothèque est inscrite au registre foncier sur réquisition de la Direction, accompagnée du bordereau de taxation.

³ L'hypothèque est radiée sur requête du Service cantonal des contributions au paiement complet de la taxe.

Art. 113h (nouveau) Exemption

¹ Les collectivités publiques qui sont propriétaires de terrains faisant l'objet d'une des mesures d'aménagement prévues à l'article 113a al. 2 sont exemptes de la taxe sur la plus-value lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public qu'elles accomplissent elles-mêmes ou par délégation de compétence.

² Par collectivité publique au sens de l'alinéa 1, il faut entendre:

- a) l'État ;
- b) les communes et les associations de communes ;
- c) les autres corporations de droit public, et
- d) les établissements de droit public dotés de la personnalité juridique.

³ L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à l'une des mesures d'aménagement définies à l'article 113a al. 2 est exempte de la taxe sur la plus-value si elle représente un montant total inférieur à 20 000 francs.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Canton de Genève (cf plus bas, projet du 17.04.2019)

Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) du 4 juin 1987

en vigueur depuis le 01.01.2011 ou le 01.05.2014 (modifications)

Voir le projet de modification adopté par le Conseil d'Etat le 17.04.2019 („Dispositions prévues“, ci-dessous)

Titre IVA Compensation des plus-values et indemnisation

Art. 30C LaLAT/GE - Principe

Les avantages et les inconvénients décrits aux articles 30E et 30F résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation, selon les articles 30D à 30O.

Art. 30D LaLAT/GE - Fonds de compensation

¹ Un fonds de compensation recueille le produit des taxes perçues en vertu des articles 30E et suivants. Il finance, dans la mesure de ses disponibilités:

- a) les équipements communaux, à l'exception des équipements visés à l'article 19 de la loi fédérale, en fonction de la capacité financière de la commune concernée;
- b) le fonds de compensation agricole prévu par la loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004;
- c) les indemnités versées en application de l'article 30F.

² La répartition du produit des taxes perçues entre les bénéficiaires définis aux lettres a et b de l'alinéa 1 est fixée par voie réglementaire après consultation des milieux concernés.

³ Le fonds de compensation verse à la trésorerie générale de l'Etat de Genève les montants qui, sans la taxation prévue à l'article 30J, auraient été perçus au titre de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers.

⁴ Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil, à la fin de chaque législature, un rapport sur l'utilisation du fonds.

Art. 30E LaLAT/GE - Avantage

¹ L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à une mesure d'aménagement est réputée avantage majeur constituant une plus-value lorsque celle-ci représente un montant total égal ou supérieur à CHF 100'000.-

² Par mesure d'aménagement, on entend la création d'une zone à bâtir ou une zone de développement en lieu et place d'une zone inconstructible.

Art. 30F LaLAT/GE - Indemnisation

¹ Une indemnité ne peut être versée que lorsque les inconvénients provoqués par une mesure d'aménagement sont équivalents à une expropriation matérielle.

² Mention est faite au Registre foncier de tels versements.

Art. 30G LaLAT/GE - Assujettissement

¹ Le débiteur de la taxe sur la plus-value résultant d'une mesure d'aménagement au sens de l'article 30E est le propriétaire du bien-fonds au moment de l'adoption de celle-ci.

² Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien-fonds, elles sont solidairement obligées envers l'Etat.

³ L'Etat et les communes sont exemptés de la taxe sur la plus-value.

Art. 30H LaLAT/GE - Calcul de la plus-value

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

¹ La plus-value équivaut à la différence de la valeur du bien-fonds, considérée avant et après l'adoption de la mesure d'aménagement au sens de l'article 30E. Elle est calculée sur la base des éléments déterminants existant au moment où la mesure d'aménagement est adoptée.

² Avant le déclassement, la valeur du bien-fonds est égale au prix payé pour l'acquisition du bien augmenté des impenses ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale.

³ Après le déclassement, la valeur du bien-fonds pour les zones à bâtir ordinaires tient notamment compte de l'affectation et de l'indice d'utilisation du sol. Pour les zones de développement, elle tient compte des normes généralement appliquées dans les plans financiers, au titre des conditions particulières applicables aux projets de construction au sens de l'article 2 alinéa 1 lettre b de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.

⁴ Dans le calcul final de la plus-value, une somme de 30 F par m2 est forfaitairement portée en déduction.

⁵ Il est tenu compte, cas échéant, des mesures de compensation simultanées consenties par le débiteur de la taxe sur la plus-value.

Art. 30I LaLAT/GE - Taux de la taxe

¹ Le taux de la taxe sur la plus-value est de 20 %.

² Le montant de la taxe est adapté à l'indice suisse des prix à la consommation à dater de la notification du bordereau.

Art. 30J LaLAT/GE - Taxation

La taxation s'opère sur la base d'un bordereau notifié par le département des constructions et des technologies de l'information simultanément à l'adoption de la mesure d'aménagement considérée. En cas d'annulation de la mesure d'aménagement par un tribunal, la décision de taxation est nulle de plein droit. La décision de taxation fait l'objet d'une mention au registre foncier. L'article 30I, alinéa 2 est réservé.

Art. 30K LaLAT/GE - Perception

La créance découlant de la taxe est exigible lors de l'aliénation du terrain ou 90 jours après l'entrée en force de l'autorisation définitive de construire.

Art. 30L LaLAT/GE - Reconsidération

Au cas où, postérieurement à la taxation au sens de l'article 30J et jusqu'à l'exigibilité de la créance au sens de l'article 30K, l'un des éléments entrant dans le calcul de celle-ci subit une modification de nature à influencer sensiblement les possibilités de mise en valeur du terrain et pour autant que celui-ci n'ait pas changé de propriétaire, le département peut, d'office ou à la demande de ce propriétaire, jusqu'à la perception de la créance au plus tard, procéder à une reconsidération de la taxation.

Art. 30M LaLAT/GE - Hypothèque légale

¹ Le paiement des taxes prévues au présent titre est garanti par une hypothèque légale. L'hypothèque prend naissance, sans inscription, en même temps que la créance qu'elle garantit. Elle est en premier rang, en concours avec les autres hypothèques légales de droit public, et prime tout autre gage immobilier.

² L'hypothèque est inscrite au registre foncier à titre déclaratif, sur la seule réquisition du département, accompagnée du bordereau de taxation.

³ L'hypothèque est radiée, sur réquisition prise sans tarder du département, au paiement complet de la taxe.

Art. 30N LaLAT/GE - Hypothèque légale

¹ Le paiement des taxes prévues au présent titre est garanti par une hypothèque légale. L'hypothèque prend naissance, sans inscription, en même temps que la créance qu'elle garantit. Elle est en premier rang, en concours avec les autres hypothèques légales de droit public, et prime tout autre gage immobilier.

² L'hypothèque est inscrite au registre foncier à titre déclaratif, sur la seule réquisition du département des constructions et des technologies de l'information, accompagnée du bordereau de taxation.

³ L'hypothèque est radiée d'office au paiement complet de la taxe.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Art. 30N LaLAT/GE - Recouvrement

¹ Les bordereaux définitifs relatifs au paiement des taxes, établis en application de l'article 30J, sont assimilés à des jugements exécutoires au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 11 avril 1889. Le recouvrement est poursuivi à la requête du département des constructions et des technologies de l'information, conformément aux dispositions de ladite loi.

² Les dispositions de l'article 86A de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887, sont, le cas échéant, applicables au recouvrement de la taxe.

³ Le paiement de la taxe prévue au présent titre constitue, le cas échéant, une impense déductible au sens de l'article 82, alinéa 8 de la loi générale sur les contributions publiques et son acquittement ne dispense pas l'aliénateur ou ses ayants cause de tous autres impôts prévus par cette loi.

Art. 30O LaLAT/GE - Règlement

Le Conseil d'Etat peut fixer par voie de règlement les modalités d'application des articles 30C à 30N.

Art. 34, al. 2 LaLAT/GE - Recours contre les décisions du département des constructions et des technologies de l'information

² Les décisions prises en application des articles 30J et 30L peuvent faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif de première instance, dans sa composition prévue par l'article 44 de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001.

Art. 35A LaLAT/GE - Demandes d'indemnité

Les demandes d'indemnité pour expropriation matérielle au sens de l'article 30F peuvent être adressées à la Commission cantonale de conciliation et d'estimation instituée par la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, dans un délai de cinq ans à dater de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement considérée. Une transaction judiciaire peut intervenir pendant la procédure à tous les stades de celle-ci.

Art. 36, al. 2 et 3 LaLAT/GE - Dispositions transitoires

Modifications du 1er juillet 2010

² Les articles 30C à 30O, 34, alinéa 2 et 35A ne sont pas applicables aux mesures d'aménagement adoptées avant le 1er janvier 2005.

³ Pour les mesures d'aménagement adoptées entre le 1er janvier 2005 et le 1er janvier 2011, seuls sont assujettis les propriétaires qui, à cette dernière date, n'ont pas aliéné leur terrain ou ne sont pas au bénéfice d'une autorisation définitive de construire entrée en force.

Art. 2 LaLAT/GE - Modifications à une autre loi

La loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004 (M 2 05), est modifiée comme suit :

Art. 33, al. 1 Fonds de compensation agricole

¹ Les compensations financières, visées à l'article 22 de la présente loi, servent à alimenter, en complément à des contributions de l'Etat inscrites au budget, un fonds destiné à financer les mesures prévues au chapitre IV de la présente loi. Ce fonds peut également contribuer au financement d'autres mesures en rapport avec l'agriculture.

Canton de Glaris

Raumentwicklungs- und Baugesetz vom 2. Mai 2010 (RBG/GL, GS-GL VII B1/1/1),

en vigueur depuis le 1.7. 2018

Art. 33 RBG/GL - Verträge

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

¹ Bei Ein-, Aus- und Umzonung kann die Gemeinde mit den Eigentümern der Grundstücke öffentlich-rechtliche Verträge abschliessen.

^{1a} Öffentlich-rechtliche Verträge können insbesondere der Förderung der Verfügbarkeit von Bauland nach Artikel 15a des Raumplanungsgesetzes und der Regelung von Leistungen der Grundeigentümer im Interesse der Öffentlichkeit dienen.

² Das Vorhandensein eines öffentlich-rechtlichen Vertrags ist durch die Gemeinde im Grundbuch anzumerken.

Art. 33b RBG/GL - Abgabetatbestand

¹ Für erhebliche Vorteile, die durch raumplanerische Massnahmen entstehen, wird eine Abgabe erhoben.

² Als raumplanerische Massnahmen im Sinne von Absatz 1 gelten insbesondere:

- a. die Neuzuweisung zu einer Bau-, einer Abbau- oder Deponiezone;
- b. die Um- oder Aufzonung, wenn die Nutzungsmöglichkeiten dadurch verbessert werden;
- c. Sondernutzungsplanungen, mit welchen gegenüber der Regelbauweise eine Mehrnutzung zugelassen wird;
- d. die Aparzellierung oder Entlassung eines Grundstücks oder Grundstücksteils aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht.

³ Die Pflicht zur Leistung der Mehrwertabgabe entsteht mit Eintritt der Rechtskraft der raumplanerischen Massnahme.

⁴ Nicht der Mehrwertabgabe unterstehen folgende raumplanerischen Massnahmen:

- a. die Zuweisung von Land der politischen Gemeinden oder des Kantons in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen;
- b. die Anpassung von Nutzungsvorschriften im kommunalen Baureglement bzw. in der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 33c RBG/GL - Abgabepflicht (Abgabesubjekt)

¹ Die Mehrwertabgabe ist von den Grundeigentümern zu entrichten, welche als Folge einer raumplanerischen Massnahme einen Mehrwert erlangen.

² Mehrere Grundeigentümer haften solidarisch.

³ Alle Rechtsnachfolger haften solidarisch für die im Zeitpunkt des Grundstückserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgaben.

Art. 33d RBG/GL - Abgabebefreiung

¹ Der Landrat legt den Betrag des Mehrwerts in einer Verordnung fest, unterhalb dessen infolge Geringfügigkeit keine Mehrwertabgabe zu entrichten ist.

Art. 33e RBG/GL - Abgabehöhe

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt mindestens 20 Prozent des Mehrwerts.

² Die Mehrwertabgabe wird auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der raumplanerischen Massnahme berechnet.

Art. 33f RBG/GL - Berechnung des Mehrwerts

¹ Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Bodens vor und nach Rechtskraft der raumplanerischen Massnahme. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

² Die Gemeinde ermittelt den Mehrwert. Sie kann dafür externe Fachpersonen beauftragen.

³ Der Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der zur Beschaffung oder zum Bau einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute im Sinne von Artikel 5 Absatz 1quater des Raumplanungsgesetzes verwendet wird, wenn die Investition in den folgenden fünf Jahren seit Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme erfolgt.

Art. 33g RBG/GL - Festlegung der Mehrwertabgabe

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

¹ Der Gemeinderat verfügt die zu leistende Mehrwertabgabe. Die Verfügung richtet sich an die abgabepflichtigen Grundeigentümer und bezeichnet die zugrundeliegende raumplanerische Massnahme, den Berechnungszeitpunkt, die Abgabenhöhe und den Zeitpunkt der Fälligkeit.

² Der Rechtsschutz richtet sich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.

Art. 33h RBG/GL - Vertragliche Regelung zur Mehrwertabgabe

¹ Die Mehrwertabgabe kann im Sinne von Artikel 33 auch vertraglich geregelt werden.

² Neben der Höhe der Mehrwertabgabe kann der Vertrag weitere Leistungen der Grundeigentümer im öffentlichen Interesse beinhalten, insbesondere die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes, öffentlich zugänglicher Parkplätze oder eine Landabtretung.

³ Leistungen nach Absatz 2 können bei der Bemessung des Mehrwertausgleichs angemessen berücksichtigt werden.

Art. 33i RBG/GL - Sicherung der Forderung

¹ Zur Sicherung der Forderungen aus einer Mehrwertabgabe besteht gemäss Artikel 227 f. des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu Gunsten der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht.

² Das gesetzliche Grundpfandrecht entsteht mit Eintritt der Rechtskraft der raumplanerischen Massnahme und ist im kantonalen Grundbuch anzumerken.

³ Die Gemeinde meldet das Grundpfandrecht zur Anmerkung im kantonalen Grundbuch an.

Art. 33j RBG/GL - Fälligkeit

¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Veräusserung oder Überbauung realisiert wird.

² Als Veräusserung gilt jeder Eigentumswechsel und jede Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt. Die Bestimmungen von Artikel 106 des Steuergesetzes betreffend die steuerbegründenden Veräusserungen bei der Erhebung der Grundstücksgewinnsteuer sind sinngemäss anwendbar.

³ Als Zeitpunkt der Überbauung gilt die Bauabnahme.

⁴ Bei Veräusserung oder Überbauung eines Teils des Grundstücks wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig. Ist eine Etappierung vorgesehen, wird die Abgabe anteilmässig fällig.

⁵ Nicht als Veräusserung gelten die Vererbung oder die Schenkung von Grundstücken.

⁶ Ist streitig, ob die Fälligkeit eingetreten ist, erlässt der Gemeinderat eine Feststellungsverfügung.

⁷ Die Gemeindebuchhaltung stellt die gestützt auf die Verfügung oder den Vertrag geschuldete Mehrwertabgabe in Rechnung. Gegen die Höhe der Abgabe kann zu diesem Zeitpunkt kein Rechtsmittel mehr ergriffen werden.

Art. 33k RBG/GL - Stundung

¹ Der Gemeinderat kann die Zahlung der Mehrwertabgabe in Härtefällen auf begründetes Gesuch hin maximal fünf Jahre stunden oder eine Ratenzahlung zulassen.

² Eigentümer, welche den Boden im Baurecht abgeben, können auf Antrag die Abgabe über die Laufzeit des Baurechts jährlich abzahlen. Bei einem allfälligen Bodenverkauf wird der Restbetrag fällig.

³ Die Gemeinde kann allfällige Mehraufwendungen in Rechnung stellen.

Art. 33l RBG/GL - Meldepflichten

¹ Das kantonale Grundbuchamt meldet der Gemeinde die Veräusserung von Grundstücken, bei welchen im Grundbuch eine Mehrwertabgabe angemerkt ist.

² Die Behörde, welche die Entlassung von Grundstücken oder Grundstücksteilen aus dem Geltungsbereich des bürgerlichen Bodenrechts bewilligt, meldet dies dem zuständigen Gemeinderat, damit dieser die Mehrwertabgabe verfügen kann.

³ Die kommunale Baubewilligungsbehörde meldet der Gemeindebuchhaltung, wenn eine Baubewilligung auf einem mehrwertabgabepflichtigen Grundstück erteilt wird.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

⁴ Die Gemeindebuchhaltung meldet nach Eingang der Zahlung die Löschung des Grundpfandrechts im kantonalen Grundbuch an.

Art. 33m RBG/GL - Verwendung der Erträge

¹ Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe ist zweckgebunden zur Finanzierung von Entschädigungen bei materieller Enteignung aufgrund einer raumplanerischen Massnahme und allfälliger Rückerstattung von Mehrwertabgaben oder für weitere Massnahmen der Raumplanung im Sinne des Raumplanungsgesetzes zu verwenden.

² Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe verbleibt der jeweiligen Gemeinde, welche auch über die zweckgebundene Verwendung entscheidet.

Canton des Grisons

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 06.12.2004 (KRG, BR 801.100)

entré en vigueur 1.4.2019

Titel nach Art. 19h (neu)

4.1.3. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Art. 19i KRG (neu) - Mehrwertabgabe

1. Abgabepflicht

¹ Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Artikel 19j einen Mehrwert erlangen, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

² Die Abgabehoheit liegt bei den Gemeinden.

³ Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Mehrere Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer haften solidarisch.

⁴ Bei Grundstücken, die beim Inkrafttreten der Planung mit Baurechten belastet sind, ist abgabepflichtig:

1. die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer, wenn sie oder er das Grundstück überbaut oder das Baurecht veräussert;
2. die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer, wenn sie oder er das Grundstück veräussert.

⁵ Keine Abgabe wird erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlichrechtlichen Aufgabe besteht.

⁶ Mehrwerte von weniger als 20 000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen. Werden im Zuge des Planungsprozesses Grundstücksteilungen vorgenommen, bezieht sich die Freigrenze auf das Stammgrundstück.

Art. 19j KRG (neu) - 2. Abgabetatbestände

¹ Der Abgabe unterliegen Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone nach diesem Gesetz (Einzonung).

² Die Gemeinden können im Baugesetz zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen und für diese die Freigrenze nach Artikel 19i Absatz 6 erhöhen oder senken.

³ Sofern die Gemeinden im Baugesetz die Zuweisung von Land in eine Materialabbau-, Materialablagerungs- oder Deponiezone als zusätzlichen Abgabetatbestand vorsehen, können sie mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren.

Art. 19k KRG (neu) - 3. Entstehung und Bemessung, Kosten des Gutachtens

¹ Massgebend für die Entstehung der Abgabe und für die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

² Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Er ist nach anerkannten Methoden zu bestimmen. Die Veranlagungsbehörde holt zu diesem Zweck beim Amt für Immobilienbewertung ein Bewertungsgutachten ein.

³ Die Kosten des Gutachtens gehen zu Lasten der Gemeinde.

Art. 19I KRG (neu) - 4. Höhe der Abgabe

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt 30 Prozent des Mehrwerts.

² Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz gemäss Absatz 1 bis auf maximal 50 Prozent erhöhen.

³ Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz gemäss Absatz 1 im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 Prozent senken.

⁴ Die Gemeinden legen für zusätzliche Abgabetatbestände den Abgabesatz fest.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Art. 19m KRG (neu) - 5. Veranlagung der Abgabe, Teuerung

¹ Der Gemeindevorstand veranlagt die Mehrwertabgabe gegenüber den Abgabepflichtigen unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme, wobei er die Betroffenen vorgängig anhört. Dem Kanton steht das Beschwerderecht zu.

² Die Genehmigung der Planungsmassnahme erfolgt unter der Bedingung, dass die Abgabe veranlagt wird.

³ Die Abgabe wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt.

⁴ Bei Vereinbarungen nach Artikel 19j Absatz 3 sowie bei Vereinbarungen im Zusammenhang mit Planungen, die von den Gemeinden vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 beschlossen worden sind, erfolgen die Veranlagung und der Bezug der Abgabe nach Massgabe der Vereinbarung.

Art. 19n KRG (neu) - 6. Fälligkeit der Abgabe

¹ Die Abgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig.

² Bei der Überbauung tritt die Fälligkeit mit der Rechtskraft der Baubewilligung ein.

³ Für die Veräusserung gilt sinngemäss Artikel 42 des Steuergesetzes 1. Als Veräusserung gilt insbesondere auch die Einräumung eines Baurechts. Keine Veräusserung stellen Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar. Diesfalls geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolgenden über, welche für die Mehrwertabgabe bis zum Wert des empfangenen Grundstücksteils solidarisch haften.

⁴ Bei Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Abgabe anteilmässig fällig. Bei Überbauung eines Teils des Grundstücks wird die Abgabe für das ganze Grundstück fällig. Bei etappierten Bauvorhaben wird die Abgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappen fällig.

Art. 19o KRG (neu) - 7. Bezug der fälligen Abgabe

¹ Der Gemeindevorstand stellt den Abgabepflichtigen die Abgabe unmittelbar nach Eintritt der Fälligkeit in Rechnung. Er erlässt bei Unklarheiten über die Fälligkeit nach Anhören von Betroffenen eine Verfügung.

² Die Abgabe ist der Gemeinde innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung oder Rechtskraft der Verfügung zu bezahlen.

Art. 19p KRG (neu) - 8. Zuweisung der Erträge aus der Abgabe

¹ Zur Bewirtschaftung der Mehrwertabgabe führen der Kanton und die Gemeinden je eine Spezialfinanzierung gemäss den Bestimmungen der kantonalen Finanzhaushaltsgesetzgebung.

² Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen, berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestabgabebesatzes gemäss Artikel 191 Absatz 1, gehen zu 75 Prozent in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kantonalen Fonds) und zu 25 Prozent in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kommunaler Fonds). Alle weiteren Erträge fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fonds.

³ Die Ertragszuweisung in den kantonalen Fonds dauert so lange, bis dessen Verwendungszweck gemäss Artikel 19q Absatz 1 erfüllt und eine allfällige Fondsschuld abgetragen ist. Danach fliessen alle Erträge ausschliesslich in den jeweiligen kommunalen Fonds.

⁴ Die Fachstelle stellt der Gemeinde den Kantonsanteil unmittelbar nach Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe in Rechnung.

⁵ Fondssaldi sind marktkonform zu verzinsen.

Art. 19q KRG (neu) - 9. Verwendungszweck des kantonalen Fonds

¹ Die Mittel im kantonalen Fonds werden ausschliesslich zur Finanzierung von Auszonungskosten der Gemeinden verwendet, abzüglich allfälliger gegenwärtiger oder zukünftiger Mehrwertabgabeerträge, welche nach Massgabe von Artikel 19p Absatz 2 in den kommunalen Fonds fliessen.

² Die Auszonungskosten müssen Auszonungsplanungen betreffen, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

³ Zu den Auszonungskosten gehören:

1. Zahlungen der Gemeinden aufgrund der Artikel 19s bis Artikel 1 9t;
2. Zahlungen der Gemeinden aufgrund allfälliger Vergleiche, die sie mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern und mit Genehmigung des Departements im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung nach Artikel 98 abgeschlossen haben;
3. Anwalts- und Verfahrenskosten, soweit diese den Gemeinden in Verbindung mit der Abwehr unberechtigter Entschädigungs- und Vergütungsforderungen anfallen.

⁴ Soweit sich im kantonalen Fonds vorübergehend zu wenig Mittel befinden, um seinen Verwendungszweck zu erfüllen, werden aus allgemeinen kantonalen Staatsmitteln Vorschüsse bis zu einer Fondsschuld von maximal 80 Millionen Franken geleistet.

⁵ Der Fonds wird mit Beschluss der Regierung aufgelöst, sobald sein Verwendungszweck gemäss Artikel 1 9q Absatz 1 erfüllt und eine allfällige Fondsschuld abgetragen ist. Ein allfälliges Fondsvermögen wird anteilmässig auf diejenigen Gemeinden verteilt, welche Mehrwertabgabeerträge in den kantonalen Fonds überwiesen haben.

Art. 19r KRG (neu) - 10. Verwendungszwecke des kommunalen Fonds

¹ Die Mittel im kommunalen Fonds sind zu verwenden:

1. in erster Linie für Auszonungskosten gemäss Artikel 1 9q Absatz 3 und Artikel 1 9u;
2. in zweiter Linie für die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Veranlagung und dem Bezug der Mehrwertabgabe;
3. in dritter Linie für Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung¹.

² Die Gemeinden können im Baugesetz weitere Verwendungszwecke vorsehen, wobei sie sicherstellen müssen, dass die Zwecke nach Absatz 1 dadurch nicht gefährdet werden.

Art. 19s KRG (neu) - Entschädigung von Planungsnachteilen

1. Materielle Enteignung

¹ Planungsnachteile werden nur entschädigt, wenn sie eine materielle Enteignung nach Artikel 98 darstellen.

² Sofern es sich um Planungsnachteile wegen Auszonungsplanungen handelt, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht, verjähren Entschädigungsansprüche innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

Art. 19t KRG (neu) - 2. Vergütung von Erschliessungsaufwendungen

¹ Bei Auszonungen, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht, haben die Betroffenen gegenüber der Gemeinde einen Anspruch auf Vergütung nachgewiesener Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Artikel 60 ff., soweit die Erschliessung innerhalb der letzten 15 Jahre vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 realisiert worden ist.

² Die Vergütung wird auf Gesuch hin durch den Gemeindevorstand mittels Verfügung festgesetzt.

³ Vergütungsansprüche bestehen nur, wenn die Auszonung keine materielle Enteignung darstellt. Sie verjähren innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

Art. 19u KRG (neu) - 3. Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen

¹ Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer haben gegenüber der Gemeinde Anspruch auf Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen, sofern die Planungsmassnahme wieder rückgängig gemacht wird.

² Rückerstattungsansprüche verjähren innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Titel nach Art. 19u (neu)

4.1.4. Finanzierungsansprüche der Gemeinden

Art. 19v KRG (neu) - Bedingungen, Modalitäten, Zuständigkeit

¹ Will eine Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds Aussonnungskosten im Sinn von Artikel 19q geltend machen, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. die Gemeinde hat der Fachstelle ein entsprechendes Gesuch einzureichen;
2. die Aussonnungskosten müssen Planungen betreffen, die von den Gemeinden bis am 31. Dezember 2035 der Regierung zur Genehmigung eingereicht worden sind. Die Regierung kann diese Frist aus triftigen Gründen um maximal zwei Jahre verlängern. Bei Planungen, die nach dem 31. Dezember 2035 beziehungsweise einer verlängerten Frist eingereicht werden, reduziert sich der Finanzierungsanspruch der Gemeinde jährlich um 20 Prozent;
3. sofern das Gesuch eine Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung betrifft, müssen der rechtskräftige Entscheid der zuständigen Enteignungskommission oder ein allfälliger vom Departement genehmigter Vergleich zwischen der Gemeinde und Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern über die Entschädigung wegen materieller Enteignung vorliegen;
4. sofern das Gesuch eine Vergütung nachgewiesener Erschliessungsauslagen betrifft, muss eine rechtskräftige Vergütungsverfügung des Gemeindevorstands vorliegen.

² Gesuche sind innert 60 Tagen seit Vorliegen des rechtskräftigen Entscheids der Enteignungskommission oder der Genehmigung eines Vergleichs beziehungsweise seit Vorliegen der rechtskräftigen Vergütungsverfügung des Gemeindevorstands einzureichen.

³ Sofern Finanzierungsgesuche von Gemeinden vorübergehend nicht befriedigt werden können, wird ihnen später der noch offene Betrag nachgezahlt.

⁴ Die Fachstelle ist zuständig für Auszahlungen.

⁵ Zahlungen aus dem kantonalen Fonds werden nach Anhören der Gemeinde verweigert, gekürzt oder zurückgefordert, wenn die Gemeinde Aussonnungskosten durch eigenes Fehlverhalten mitverursacht hat. Bei Differenzen entscheidet das Departement.

Titel nach Art. 19v (neu)

4.1.5. Gemeinsame Bestimmung

Art. 19w KRG (neu) - Zuständige kommunale Behörde, Anmerkungen und Eintrag im Grundbuch

¹ Das Gemeinderecht kann anstelle des Gemeindevorstands andere Behörden mit dem Vollzug der Artikel 19 bis Artikel 19v betrauen.

² Der Gemeindevorstand weist das Grundbuchamt an, folgende Tatbestände im Grundbuch anzumerken:

1. vertragliche Bauverpflichtungen und Kaufrechte gemäss Artikel 1 9b, unmittelbar nach Vertragsabschluss;
2. gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Artikel 1 9c, unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonung;
3. Nachristen gemäss Artikel 19d Absatz 2 Ziffer 2;
4. gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Artikel 19g, unmittelbar nach Rechtskraft der Bauverpflichtung;
5. die Überbauungsfrist bei der befristeten Einzonung gemäss Artikel 1 9h, unmittelbar nach Rechtskraft der Planung;
6. die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe gemäss Artikel 1 9m, unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung.

³ Der Gemeindevorstand weist das Grundbuchamt unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung zudem an, das gesetzliche Pfandrecht gemäss Artikel 131 Absatz 1 Ziffer 3 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch³) in das Grundbuch einzutragen.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Art. 108a KRG (neu) - Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 25. Oktober 2018

1. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

1 Artikel 19i bis Artikel 19r über die Mehrwertabgabe sind auf alle Planungen anwendbar, welche die Gemeinden nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 beschlossen haben. Allfällige Verträge über Mehrwertabgaben bezüglich solcher neuen Planungen sind nichtig, dies vorbehältlich Verträge nach Artikel 19j Absatz 3. Verträge bezüglich vorher beschlossener Planungen bleiben gültig.

2 Artikel 19s bis Artikel 19v sind anwendbar auf Aussonnungen, welche die Gemeinden nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 beschlossen haben.

II.

Der Erlass Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch 2 (EGZZGB) BR 210.100 (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:

Art. 131 Abs. 1

Ein gesetzliches Pfandrecht besteht:

3. (neu) für die von den Gemeinden gestützt auf Artikel 19m des kantonalen Raumplanungsgesetzes veranlagten Mehrwertabgaben.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Diese Teilrevision untersteht dem fakultativen Referendum.

Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Canton du Jura

Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT) du 25 juin 1987

en vigueur depuis le 01.01.2016

Art. 111 LCAT/JU – Principe

Les avantages et les inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement ou de l'octroi d'autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir font l'objet d'une compensation.

Art. 111a LCAT/JU - Avantage

¹ L'augmentation de la valeur d'un bien-fonds est réputée constituer un avantage majeur lorsqu'elle résulte:

- a) de l'affectation du bien-fonds à la zone à bâtir;
- b) d'un changement d'affectation ou d'une augmentation des possibilités d'utilisation
- c) l'intérieur de la zone à bâtir;
- d) d'une autorisation exceptionnelle hors de la zone à bâtir liée à un changement d'affectation, à l'exclusion de celles fondées sur l'article 24b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

² La plus-value est la différence entre la valeur vénale estimée du bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement ou l'octroi de l'autorisation exceptionnelle. Lorsque plusieurs biens-fonds bénéficiant de la mesure d'aménagement appartiennent à un même propriétaire, la plus-value est calculée sur l'ensemble desdits biens-fonds.

Art. 111b LCAT/JU - Contribution a) Principe et taux

¹ En cas de plus-value, l'État perçoit une contribution comme il suit:

- a) 30% lorsque la plus-value résulte de l'affectation du bien-fonds à la zone à bâtir ou d'une autorisation exceptionnelle hors de la zone à bâtir;
- b) 20% lorsqu'elle résulte d'un changement d'affectation ou d'une augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir.

² Le Gouvernement fixe le montant de la plus-value en-deçà duquel aucune contribution n'est perçue.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

³ La contribution est due :

- a) en cas d'affectation à la zone à bâtir, de changement d'affectation ou d'augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir, par le propriétaire du bien-fonds au moment où la contribution est fixée;
- b) en cas d'autorisation exceptionnelle hors de la zone à bâtir, par son bénéficiaire.

⁴ Les collectivités publiques et leurs établissements ne sont pas assujettis à la contribution lorsque la plus-value est réalisée sur un bien-fonds leur appartenant et nécessaire à l'accomplissement de tâches publiques.

⁵ La perception d'un impôt sur les gains immobiliers est réservée.

Art. 111c LCAT/JU - b) Taxation et perception

¹ Après consultation de la commune, le Service du développement territorial arrête le montant de la plus-value et celui de la contribution au moment où la mesure d'aménagement ou l'autorisation exceptionnelle entre en force.

² Dans l'exercice de cette tâche, le Service du développement territorial peut faire appel à des estimateurs externes, indemnisés selon les mêmes principes que les estimateurs cantonaux collaborant à l'évaluation et au contrôle des valeurs officielles.

³ La contribution est exigible dès le moment où le bien-fonds est construit ou aliéné.

⁴ En règle générale, est réputé aliéné tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers. Un immeuble est réputé construit dès le moment où il est fait usage du permis de construire ou de l'autorisation exceptionnelle.

⁵ Lorsque des circonstances particulières le justifient, le Service du développement territorial peut, à la demande du débiteur, accorder des facilités de paiements. Dans tous les cas, l'aliéné du bien-fonds ou l'utilisateur de l'autorisation exceptionnelle rend la contribution exigible.

⁶ En cas de retard dans le paiement, la créance porte intérêt au taux fixé par le Gouvernement.

Art. 111d LCAT/JU - c) Bâtiments agricoles

Le montant utilisé pour l'acquisition ou la construction d'un bâtiment agricole de remplacement comparable au sens de l'article 5, alinéa 1^{quater}, de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire est déduit de la plus-value lorsque l'investissement intervient dans les trois ans dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement. Le Service du développement territorial peut prolonger ce délai pour de justes motifs, notamment lorsqu'une procédure de permis de construire est en cours.

Art. 111e LCAT/JU - d) Exonération

Le Gouvernement peut exonérer de la plus-value les personnes qui aliènent leur bien-fonds sans bénéfice dans un but d'utilité publique ou lorsque le bien-fonds appartient à une personne chargée d'une tâche publique et qu'il est affecté à cette tâche.

Art. 111f LCAT/JU - e) Prescription

Le droit de fixer la contribution se prescrit par deux ans dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement ou l'autorisation exceptionnelle, celui de la percevoir par cinq ans dès son exigibilité.

Art. 111g LCAT/JU - f) Hypothèque légale

¹ La contribution est garantie par une hypothèque légale conformément à l'article 88 de la loi d'introduction du Code civil suisse.

² L'hypothèque légale est inscrite au registre foncier.

Art. 111h LCAT/JU - Fonds de compensation 5 LAT

¹ Les contributions de plus-value perçues sont versées dans le fonds de compensation 5 LAT. L'article 12 de la loi sur les forêts est réservé.

² Le fonds est utilisé pour l'octroi de subventions fondées sur l'article 113 ainsi que pour couvrir les charges liées à la taxation et à la perception des contributions.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Art. 111i LCAT/JU – Inconvénient majeur

Une restriction du droit de propriété consécutive à une mesure d'aménagement est réputée inconvénient majeur lorsqu'elle constitue une expropriation matérielle.

Art. 111j LCAT/JU – Indemnisation a) Principe

¹ En cas d'expropriation matérielle, une juste indemnité est accordée.

² La loi sur l'expropriation et les articles 102 à 105 de la présente loi sont au surplus applicables.

³ La commune et le propriétaire du bien-fonds peuvent convenir de l'indemnité par contrat de droit administratif. Le contrat doit être approuvé par le Service du développement territorial.

Art. 111k LCAT/JU - b) Ayant droit

¹ L'indemnité est versée à la personne qui était propriétaire du bienfonds touché au moment où son montant a été définitivement fixé.

² Si, dans le cadre d'un transfert du bien-fonds, les parties au contrat en ont convenu autrement, l'indemnité est versée à la personne désignée dans le contrat.

Art. 113 LCAT/JU - 2. Subventions

¹ L'État octroie aux communes des aides financières pour les indemnités à verser aux propriétaires fonciers pour les inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire.

² L'État peut verser des aides financières aux collectivités publiques ainsi qu'aux particuliers pour:

- a) l'établissement et la révision des plans d'aménagement régional;
- b) l'établissement et la révision des plans d'aménagement local présentant un intérêt régional;
- c) les mesures de protection des sites et du paysage;
- d) les programmes visant à l'utilisation rationnelle du territoire, s'ils sont conformes au plan directeur cantonal.

³ Ces subventions sont exclusivement à la charge du fonds de compensation 5 LAT (art. 111h). Sous réserve d'une période initiale de dix ans pendant laquelle la fortune du fonds pourra être négative, elles ne seront versées que dans la mesure des disponibilités du fonds.

Art. 114a LCAT/JU - Voies de droit

Sauf dispositions contraires, les décisions rendues en application de la présente loi sont susceptibles d'opposition et de recours conformément au Code de procédure administrative.

Art. 116 al. 2 let. k LCAT/JU

² Il peut en particulier régler par voie d'ordonnance les matières suivantes:

k) les modalités d'octroi de subventions.

Arrêté du 24.11.2015 fixant le montant de la plus-value en deçà duquel aucune contribution au sens de l'article 111b de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire n'est perçue (RJ 702.61)

En vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016

Article premier Le montant de la plus-value en deçà duquel aucune contribution au sens de l'article 111b de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire n'est perçue est fixé à 10 000 francs.

Art. 2 Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 2016.

Canton de Lucerne

Planungs- und Baugesetz vom 7.3.1989 (PBG/LU)

In Kraft seit 1.1.2018

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

§ 105 PBG/LU - Abgabepflicht

¹ Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes (Planänderung) einen Mehrwert erfährt, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Alle Rechtsnachfolger haften solidarisch für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgaben.

² Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer sind von der Abgabe befreit.

³ Sofern ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt, wird eine Mehrwertabgabe erhoben:

- a. bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung),
- b. bei der Umzonung von Land von einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (Umzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,
- c. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften (Aufzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,
- d. beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplanes.

⁴ Einzonungen von weniger als 300 m² sind von der Abgabe befreit.

⁵ Parzellierungen zur Umgehung der Abgabepflicht bleiben unbeachtlich.

§ 105a PBG/LU – Vertraglicher Mehrwertausgleich

¹ Die Gemeinde kann bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung des Bebauungsplanes anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.

² Solche Verträge regeln Rechte und Pflichten der Grundeigentümer und des zuständigen Gemeinwesens im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Gegenstand solcher Verträge können sein:

- a. die Beteiligung an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit seiner Haltestellen,
- b. die Beteiligung an der Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere an der Erstellung und Gestaltung von Parks, Plätzen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen,
- c. die Beteiligung an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit, Bildung und erneuerbare Energien,
- d. der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,
- e. die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum,
- f. die Verpflichtung zur Überbauung innert einer bestimmten Frist,
- g. die Vereinbarung eines Kaufrechts zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung,
- h. die Verteilung der Planungskosten, die Finanzierung von Machbarkeitsstudien, Studienaufträgen und Wettbewerben

³ Sind die Grundeigentümer mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, können sie die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen.

§ 105b PBG/LU – Höhe und Bemessung der Mehrwertabgabe

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen, bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes 20 Prozent des Mehrwerts.

² Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

³ Der bei einer Einzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung im Sinne von Art. 5 Absatz 1^{quater} des Bundesgesetzes über die Raumplanung verwendet wird. Die

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens oder eines Zivilverfahrens ist nicht mitzurechnen.

§ 105c PBG/LU Fälligkeit der Mehrwertabgabe und Rückerstattung

¹ Bei Einzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig:

- a. bei Überbauung des Grundstücks nach Rechtskraft der Baubewilligung,
- b. beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage

² Bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes wird die Mehrwertabgabe fällig

- a. bei Neubauten oder erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten nach Rechtskraft der Baubewilligung,
- b. beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage..

³ Bei teilweiser Überbauung eines eingezonten Grundstücks und – auch wenn nur ein Teil der neu insgesamt zulässigen Nutzung realisiert wird – bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie beim Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig.

⁴ Es besteht kein Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe bei einer späteren Nutzungsplanänderung.

§ 105d PBG/LU - Verteilung und Verwendung der Erträge

¹ Die Erträge aus der Mehrwertabgabe für Einzonungen werden einem vom Kanton verwalteten Fonds zugewiesen. Die Fondsmittel sind in erster Linie zur Finanzierung von Entschädigungen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen (Rückzonungen), inklusive Verfahrenskosten und Zinskosten bei Vorfinanzierung durch die Gemeinde, zu verwenden. Die überschüssigen Mittel sind hälftig für weitere kantonale Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes und für die Rückverteilung an die Gemeinden nach einem vom Regierungsrat festzusetzenden Schlüssel zu verwenden.

² Einigen sich Kanton, Gemeinde und betroffene Grundeigentümer bei kompensatorischen Auszonungen gültlich über die dafür zu leistende Entschädigung, kann der als Mehrwertabgabe für die gleichzeitige Einzonung geschuldete Betrag dafür eingesetzt werden.

³ Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie für den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes fällt der Standortgemeinde zu und ist für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes, insbesondere für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen Wohnungsbaus zu verwenden.

⁴ Der Mittelbedarf für die Aufgaben nach Absatz 1 ist periodisch zu überprüfen. Die Mittelaufteilung ist anzupassen, wenn der Bedarf für die Äufnung von Mitteln zur Finanzierung der Entschädigungen nach Absatz 1 kein Bedarf mehr besteht. Nicht für Entschädigungen benötigte Fondsmittel werden an die Gemeinden rückverteilt.

⁵ Die Aufwendungen des Kantons für die Verwaltung des Fonds werden diesem vorab belastet.

§ 105e PBG/LU - Verfahren

¹ Die Gemeinde veranlagt die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Planänderung, welche einen Mehrwert des Grundstücks zur Folge hat. Die Gemeinde kann die Veranlagung aufschieben, wenn zur Überbauung eines Gebiets zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erforderlich ist..

² Gegen die Veranlagung kann bei der Veranlagungsbehörde innert 30 Tagen nach Zustellung der Verfügung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Bestimmungen von § 154 des Steuergesetzes⁶ gelten sinngemäss. Gegen die Einspracheentscheide der Veranlagungsbehörde ist innert 30 Tagen seit Zustellung die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu-lässig. Dem Kantonsgericht steht auch die Ermessenskontrolle zu.

³ Wird die verfügte Mehrwertabgabe fällig, stellt die Gemeinde den Betrag in Rechnung. Bei der Fälligkeit infolge Überbauung des Grundstücks nach § 105c Absätze 1a und 2a kann die Gemeinde eine Zahlungs-

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

frist von maximal 12 Monaten gewähren. Ist der Eintritt der Fälligkeit strittig, kann der Grundeigentümer innert 30 Tagen seit Zustellung der Rechnung einen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde anfechtbaren Entscheid zur Fälligkeit verlangen. Der Abgabebetrag ist nach Ablauf von 30 Tagen seit Rechnungstellung nach einem vom Regierungsrat festzusetzenden Zinssatz zu verzinsen. Eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde hemmt den Zinsenlauf nicht.

⁴ Soweit in diesem Gesetz nichts anderes geregelt wird, gelten für die Veranlagung und den Bestand der Forderung sinngemäss die §§ 25, 27 Absätze 2 und 3, 28 Absätze 2 und 3, 32 Absatz 3, 33 Absätze 1 und 2 sowie 34 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer.

⁵ Der Gemeinde steht bei Einzonungen fünf Prozent des Abgabebetrags als pauschale Entschädigung für ihren Veranlagungs- und Bezugsaufwand zu.

⁶ Dem Kanton steht ein Einsichtsrecht in die kommunalen Akten der Veranlagungsverfahren für Einzonungen zu. Dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement steht die Einsprache gegen Veranlagungsverfügungen und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Einspracheentscheide der Gemeinde zu.

⁷ Der Status des Grundstücks bezüglich Mehrwertabgabe ist öffentlich.

§ 105f E-PBG/LU - Gesetzliches Pfandrecht

Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht zugunsten des Kantons und der Gemeinden je ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht, und zwar für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit. Unter Vorbehalt von Artikel 836 Absatz 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) ist kein Eintrag im Grundbuch erforderlich.

§ 105g E-PBG/LU - Verhältnis zum Steuerrecht

¹ Mehrwertabgaben sind anrechenbare Aufwendungen bei der Grundstücksgewinnsteuer und geschäftsmässig begründeter Aufwand bei den ordentlichen Steuern.

² Das gilt auch für einen vertraglich festgelegten Mehrwertausgleich bis höchstens 30 Prozent des Mehrwerts der Planänderung.

§ 105h E-PBG/LU - Ergänzendes Recht

Der Regierungsrat regelt das Nähere mit Verordnung.

Canton de Neuchâtel (cf. plus bas texte de la consultation du 18.04.2017)**Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT/NE) du 2 octobre 1991**

Taxe sur la plus-value en vigueur depuis 1986 avec la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 24 juin 1986

Art. 33 LCAT/NE – Principe

Les avantages et les inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation s'ils sont majeurs.

Art. 34 LCAT/NE – Avantage

¹ L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à son affectation à la zone d'urbanisation ou à une zone spécifique (art. 53) est réputée avantage majeur constituant une plus-value.

² Celle-ci est la différence présumée entre la valeur d'un bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement.

Art. 35 LCAT/NE – Montant

¹ En cas de plus-value, une contribution correspondant à 20% de celle-ci est due à l'État par le propriétaire du bien-fonds.

² L'impôt sur les gains immobiliers est réservé.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Art. 36 LCAT/NE – Décision

Le département arrête le montant de la plus-value et celui de la contribution au moment où la mesure d'aménagement entre en vigueur.

Art. 37 LCAT/NE – Perception

¹ Après consultation de la commune, le département fixe le délai de perception en tenant compte des besoins en terrains à bâtir et de la possibilité d'utiliser le bienfonds.

² La perception peut être différée ou échelonnée à la demande d'un propriétaire qui justifie de circonstances particulières.

³ Elle intervient cependant au plus tard lors de l'aliénation du bien fonds.

⁴ L'article 48, alinéa 4, est réservé.

[...]

Art. 40 LCAT/NE – Fonds cantonal a) Création et moyens financiers

Il est créé un fonds cantonal d'aménagement du territoire, alimenté par:

- a) le produit de la contribution au sens de l'article 35;
- b) une annuité budgétaire.

Art. 41 LCAT/NE – b) Affectation

Le fonds participe:

- a) aux dépenses imposées à l'Etat et aux communes dans le cadre des procédures d'expropriation matérielle au sens de la présente loi;
- b) à la prise en charge d'intérêts de fonds empruntés par des exploitants pour l'achat de terres agricoles à des prix non spéculatifs;
- c) à d'autres mesures d'aménagement prises par l'Etat ou les communes.

Art. 42 LCAT/NE – c) Comptes

Le résumé des comptes du fonds cantonal est publié chaque année avec le compte général de l'Etat.

Canton de Nidwald

Einführungsgesetz zum Raumplanungsgesetz betreffend Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabegesetz, MWAG/NW) du 12.04.2017

en vigueur depuis le 01.08.2017

Art. 1 MWAG/NW - Gegenstand

Dieses Gesetz regelt die Mehrwertabgabe gemäss der Raumplanungsgesetzgebung.

Art. 2 MWAG/NW - Mehrwertabgabe 1. Pflicht, Befreiung

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten, wenn ihr Boden durch eine Neueinzonung einen Planungsvorteil erlangt.

² Von der Abgabepflicht befreit sind:

1. der Kanton, die Gemeinden und die Gemeindezweckverbände, wenn die Zone, in die der betroffene Boden eingezont wird, unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken oder Kultuszwecken dient;
2. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für Bodenflächen bis 50 m².

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Art. 3 MWAG/NW - 2. Höhe

- ¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 Prozent des Mehrwerts.
- ² Der Mehrwert entspricht der Differenz des Verkehrswerts des Bodens unmittelbar vor und jenem nach der rechtskräftigen Neueinzungung.
- ³ Der bei einer Neueinzungung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der binnen zweier Jahre zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

Art. 4 MWAG/NW - 3. Festsetzung

- ¹ Die Baudirektion hat die Mehrwertabgabe festzusetzen und diese im Grundbuch anmerken zu lassen.
- ² Sie stützt sich dabei auf die Schätzung der Verkehrswerte durch das kantonale Steueramt.
- ³ Beschwerden gegen die Festsetzungsverfügung haben keine aufschiebende Wirkung.

Art. 5 MWAG/NW - 4. Fälligkeit

- ¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig:
 1. mit der Abnahme der Bauten und Anlagen vor dem Bezug beziehungsweise vor der Inbetriebnahme gemäss der Planungs- und Baugesetzgebung; oder
 2. mit der Veräusserung des Grundstücks; dieser sind die Vorgänge gemäss Art. 136 Abs. 2 des Steuergesetzes (StG) gleichgestellt.
- ² Sie wird gesamthaft fällig, wenn von einem Grundstück nach erfolgter Neueinzungung nur ein Teil überbaut oder veräussert wird; bei einer in einem Sondernutzungsplan vorgesehenen Etappierung wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig.

Art. 6 MWAG/NW - 5. Meldepflicht

- ¹ Das Grundbuchamt hat der Baudirektion binnen 10 Tagen schriftlich zu melden, wenn ein Grundstück veräussert worden ist, auf dem eine Mehrwertabgabe angemerkt ist.
- ² Die Baubewilligungsbehörde hat der Baudirektion binnen 10 Tagen schriftlich zu melden, wenn bei einem Grundstück, auf dem eine Mehrwertabgabe angemerkt ist, eine Abnahme der Bauten und Anlagen vor dem Bezug beziehungsweise vor der Inbetriebnahme gemäss der Planungs- und Baugesetzgebung erfolgt ist.
- ³ Die Baudirektion verfügt den Bezug der fälligen Mehrwertabgabe.

Art. 7 MWAG/NW - 6. Bezug

- ¹ Die Baudirektion verfügt den Bezug der fälligen Mehrwertabgabe.
- ² Der Regierungsrat kann bei Baurechtsverträgen auf Gesuch hin eine Zahlung in Raten während höchstens zehn Jahren bewilligen, wenn die fristgerechte Leistung der Mehrwertabgabe für die Zahlungspflichtigen eine besondere Härte bedeuten würde.
- ³ Die Ratenzahlungen sind nach Ablauf der ordentlichen Zahlungsfrist für die Mehrwertabgabe zu verzinsen. Der Zinssatz entspricht dem im Zeitpunkt der Fälligkeit gültigen Zins der Nidwaldner Kantonalbank für neue erstrangige Hypothekendarlehen.

Art. 8 MWAG/NW - 7. Sicherstellung

Der Kanton hat für die Mehrwertabgabe ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch im Sinne von Art. 117 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB).

Art. 9 MWAG/NW - Aufwandabgeltung

Zur Deckung des Aufwandes für Verfügung und Bezug der Mehrwertabgabe steht dem Kanton eine Pauschale von Fr. 1'000.– je eingezontes Grundstück zu, die von der eingezogenen Mehrwertabgabe in Abzug gebracht wird.

Art. 10 MWAG/NW - Verwendung 1. Fonds

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

- ¹ Der Kanton weist die Erträge aus der Mehrwertabgabe zweckgebunden einem Fonds zu.
- ² Entnahmen aus dem Fonds sind für Entschädigungen der Gemeinden bei Auszonungen zu verwenden.
- ³ Sind im Fonds mehr Mittel vorhanden als für Entschädigungen bei Auszonungen längerfristig notwendig sind, hat der Regierungsrat die Verwendung für weitere Massnahmen gemäss Art. 5 Abs. 1ter RPG in einer Verordnung zu regeln.

Art. 11 MWAG/NW – 2. Einlagen des Kantons

- ¹ Die Verbindlichkeiten des Fonds sind ausschliesslich aus den Erträgen der Mehrwertabgabe zu decken.
- ² Ergibt sich ein negativer Saldo, weil für die Entschädigung von Auszonungen nicht genügend Mittel vorhanden sind, stellt der Kanton dem Fonds die finanziellen Mittel zur Verfügung.

Art. 12 MWAG/NW - 3. Ansprüche der Gemeinden

- ¹ Die Gemeinden können beim Kanton beantragen, von ihnen zu leistende Entschädigungen für Auszonungen aus dem Fonds abzugelten.
- ² Die Finanzdirektion richtet an die Gemeinden Abgeltungen aus dem Fonds aus, wenn:
1. die Höhe der Entschädigung in einer rechtskräftigen Verfügung im Enteignungsverfahren festgesetzt worden ist; oder
 2. Gemeinde und Grundeigentümerin beziehungsweise Grundeigentümer eine Einigung erzielt haben, die:
 - a) auf einer materiellen Enteignung basiert;
 - b) eine angemessene Entschädigung aufweist; und
 - c) vom Regierungsrat genehmigt worden ist.

Art. 13 MWAG/NW - Änderung des Steuergesetzes

Das Gesetz vom 22. März 2000 über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuergesetz, StG) wird wie folgt geändert:

Art. 148 Abs. 1 Ziff. 4a – StG/NW 4. Aufwendungen

- ¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:
1. Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen und andere dauernde Verbesserungen des Grundstückes, nach Abzug allfälliger Versicherungsleistungen und Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeinde;
 2. Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs- oder Perimeterbeiträge;
 3. übliche Mäklerprovisionen und Insertionskosten für Erwerb und Veräusserung;
 4. mit der Veräusserung und dem Erwerb verbundene Abgaben;
 - 4a. die entrichtete Mehrwertabgabe gemäss Art. 5 des Raumplanungsgesetz (RPG);
 5. Baukreditzinsen bei Grundstücken.
- ² Natürliche und juristische Personen, welche mit Grundstücken gewerbsmässig handeln, können weitere mit dem Grundstück zusammenhängende Aufwendungen geltend machen, soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben.
- ³ Anrechenbar sind die in der massgebenden Besitzesdauer gemachten Aufwendungen.
- ⁴ Insbesondere folgende Aufwendungen sind nicht abziehbar:
1. der Wert der eigenen Arbeit, der nicht als Einkommen oder Ertrag (Gewinn) während einer ganzen Steuerperiode in der Schweiz versteuert worden ist oder wird;
 2. Aufwendungen, die bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer als Abzüge oder Aufwand steuermindernd berücksichtigt worden sind.

Art. 14 MWAG/NW - Übergangsbestimmung

Planungsvorteile sind auszugleichen, wenn der Beschluss der Gemeindeversammlung über Einzonungen nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt ist.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Art. 15 MWAG/NW - Vollzug

Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Bestimmungen in einer Verordnung.

Art. 16 MWAG/NW - Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Art. 8 bedarf gestützt auf Art. 52 Abs. 3 des Schlusstitels zum Zivilgesetzbuch 6 der Genehmigung durch den Bund.

³ Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens fest.

Canton d'Obwald

Baugesetz vom 12.6.1994 (BauG/OW, GDB 710.1)

Art. 28a BauG/OW - Vertragliche Mehrwertbeteiligung

¹ Die Gemeinden können mit den Grundeigentümern im Hinblick auf die Überbauung von Grundstücken verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, in denen besondere Finanzierungsmodalitäten für die Erschliessung festgelegt sind.

² Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile zur Ein- oder Aufzonung verschafft werden, können vertraglich verpflichtet werden, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes zur Sicherstellung oder Steigerung der Baulandverfügbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Nachtrag vom 15. März 2018, beschlossen vom Kantonsrat

Art. 28b BauG/OW - Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen

¹ Die Mehrwertabgabe gleicht Vorteile aus, die durch neue und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen entstehen. Eine Umzonung innerhalb der Bauzone ist der Einzonung gleichgestellt, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone lag, die das Bauen einschränkt oder nur für öffentliche Zwecke zulässt.

² Die Höhe der Abgabe beträgt 20 Prozent des planungsbedingten Bodenmehrwerts.

³ Der planungsbedingte Bodenmehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Landwert unmittelbar vor und jenem nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone.

⁴ Mit der Genehmigung der Planänderung stellt der Regierungsrat die Abgabepflicht fest und lässt diese im Grundbuch anmerken.

Art. 28c BauG/OW - Festsetzung

¹ Die Steuerverwaltung schätzt den Landwert und legt die Mehrwertabgabe oder eine Befreiung nach Art. 28h Abs. 2 dieses Gesetzes mittels Verfügung unmittelbar nach der Genehmigung der abgaberelevanten Planänderung fest.

² Der Rechtsmittelweg gegen die Verfügung der Mehrwertabgabe richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften des Gesetzes über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht.

Art. 28d BauG/OW - Fälligkeit

¹ Bei Veräusserung des Grundstücks oder einer Teilfläche davon wird die gesamte Mehrwertabgabe mit der Eintragung im Grundbuch fällig. Schenkung und Erbfolge gelten nicht als Veräusserung.

² Wird das Grundstück oder eine Teilfläche davon überbaut, wird die gesamte Mehrwertabgabe mit Rechtskraft der Bauabnahme fällig. In Härtefällen können Ratenzahlungen gewährt und Abgaben gestundet werden. Die Stundungsdauer darf in der Regel fünf Jahre nicht überschreiten.

³ Eine spätere Änderung des Nutzungsplans begründet keinen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Zahlung

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Art. 28e BauG/OW - Abgabepflichtige

¹ Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden Planänderung Grundeigentümer der Liegenschaft ist. Mehrere Grundeigentümer haften solidarisch.

² Für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgabeforderungen haften alle Rechtsnachfolger solidarisch.

Art. 28f BauG/OW - Meldepflicht und Bezug

¹ Bei Veräusserungen meldet das Grundbuchamt und bei der Erteilung von Baubewilligungen die Bewilligungsbehörde die Fälligkeit der Mehrwertabgabe der Finanzverwaltung. Diese ist für das Inkasso zuständig.

² Die Bestimmungen über die Erhebung der kantonalen Steuern gelten für die Erhebung der Mehrwertabgabe sinngemäss; anderslautende Bestimmungen dieses Gesetzes bleiben vorbehalten.

Art. 28g BauG/OW - Gesetzliches Grundpfandrecht

¹ Die Forderung aus der Mehrwertabgabe entsteht im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planänderung.

² Zur Sicherung der Forderung und der Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe steht dem Gemeinwesen am betroffenen Grundstück ab Rechtskraft der Planänderung ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Belastungen vorgeht (Art. 836 Abs. 2 ZGB).

³ Die zuständige kantonale Behörde meldet das Grundpfandrecht dem Grundbuchamt zur Eintragung an, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig geworden ist. Wird der Mehrwert vertraglich abgeschöpft, ist das Grundpfandrecht sogleich nach Eintritt der Rechtskraft der Planänderung durch den Kanton bzw. die Gemeinde zur Eintragung anzumelden.

Art. 28h BauG/OW - Kürzung und Befreiung

¹ Der planungsbedingte Bodenmehrwert wird um den Betrag gekürzt, der innerhalb von zwei Jahren ab Rechtskraft der Zuweisung des Bodens zu Bauzonen zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird. Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens ist nicht mitzurechnen.

² Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet:

a. wenn der planungsbedingte Bodenmehrwert unter Fr. 30 000.– liegt;

b. wenn Grundstücke eingezont werden, die dem Verwaltungsvermögen des Kantons oder einer Einwohnergemeinde angehören.

³ In Bezug auf die Freigrenze gemäss Absatz 2 Buchstabe a ist der planungsbedingte Bodenmehrwert der gesamten eingezonten Fläche massgebend. Spätere Parzellierungen und der parzellenweise Verkauf bleiben ohne Beachtung.

Art. 28i E-BauG/OW - Zweckbindung und Mittelverwendung

¹ Der Kanton weist die Mehrwertabgabe einem zweckgebundenen Fonds zu.

² Die Mehrwertabgabe ist vorab für die Finanzierung von Entschädigungen bei planungsbedingten Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, zu verwenden.

³ Die nicht gemäss Absatz 2 verwendeten Mittel können für raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 RPG verwendet werden. Der Regierungsrat entscheidet über die Verwendung und die Verteilung der überschüssigen Mittel. Er erlässt hierzu Ausführungsbestimmungen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Ausrichtung von Beiträgen.

Art. 64c BauG/OW - Übergangsrecht zum Nachtrag vom ...

¹ Die Bestimmungen über die Mehrwertabgabe nach Art. 28b ff. dieses Gesetzes sind anwendbar, wenn die zu einem Mehrwert führende Beschlussfassung der Stimmberechtigten nach dem Inkrafttreten der Änderung vom ... erfolgt.

II. Keine Fremdänderungen.

III. Keine Fremdaufhebungen.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

IV. Dieser Nachtrag tritt am 1. Mai 2019 in Kraft. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.

Ablauf der Referendumsfrist: Montag 23. April 2018

Canton de Schaffhouse

Mehrwertausgleichsgesetz vom 2. Juli 2018 (MAG, RB/SH 700.200)

en vigueur depuis le 01.01.2019

Der Kantonsrat Schaffhausen beschliesst als Gesetz:

I. Grundlagen

Art. 1 MAG/SH - Gegenstand

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Dezember 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) regelt dieses Gesetz den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Planungen im Sinne des RPG entstehen.

Art. 2 MAG/SH - Begriffe

In diesem Gesetz bedeuten:

- a) Planungsmassnahmen: Planungen im Sinne des RPG
- b) Einzonung: die Ausscheidung einer neuen Bauzone
- c) Aufzonung: die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten in einer Bauzone durch eine Planungsmassnahme
- d) Umzonung: die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart
- e) Auszonung: die Zuweisung einer Bauzone zu einer Nichtbauzone.

II. Kantonaler Mehrwertausgleich

Art. 3 MAG/SH - Kantonale Mehrwertabgabe

¹ Kantonale Mehrwertabgaben gleichen Vorteile aus, die durch die neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder zu Materialabbau- und Deponiezonen entstehen.

² Kantonale Mehrwertabgaben gleichen zudem Vorteile aus, die durch Umzonungen von einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besserer Nutzungsmöglichkeit entstehen.

Art. 4 MAG/SH - Höhe der kantonalen Mehrwertabgabe

¹ Die Höhe der Abgabe beträgt bei Neueinzonungen 30 Prozent des Bodenmehrerts, bei Umzonungen 20 Prozent.

² Der Bodenmehrert bemisst sich nach der Differenz zwischen den amtlich geschätzten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme.

³ Beträgt der Mehrert weniger als 10'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben. Für mehrere wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörende Grundstücke gilt die Grenze für die Abgabebearhebung insgesamt.

Art. 5 MAG/SH - Erhebung

¹ Die Mehrwertabgabe entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss Art. 3. Sie wird vom zuständigen Departement verfügt und beim Grundeigentümer erhoben. Die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe wird im Grundbuch vorgemerkt. Die Abgabe wird bei Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Die Gemeindebehörde bzw. das Grundbuchamt teilt dem zuständigen Departement diesen Zeitpunkt mit.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

² Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert fünf Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

³ Gegen die Mehrwertabgabeverfügung kann innert 20 Tagen ab Erhalt beim Regierungsrat Rekurs erhoben werden. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen.

⁴ Grundeigentum der öffentlichen Hand ist von der Abgabepflicht befreit.

Art. 6 MAG/SH - Zweckbindung

¹ Die kantonalen Mehrwertabgaben stehen dem Kanton zu.

² Sie sind einem Mehrwertausgleichsfonds zuzuweisen und für die Finanzierung von entschädigungspflichtigen Planungen im Sinne von Abs. 4 sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen der Gemeinden gemäss Art. 3 RPG zu verwenden.

³ Im Fall einer Unterdeckung zufolge entschädigungspflichtiger Planungen ist die Liquidität des Fonds durch unverzinsliche Vorschüsse über den Staatshaushalt sicherzustellen. 4 Der Fonds trägt die Kosten für allfällige Entschädigungszahlungen bei Eigentumsbeschränkungen, die einer materiellen Enteignung gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG gleichkommen.

Art. 7 MAG/SH - Sicherstellung der Forderung

¹ Für Mehrwertabgaben hat der Kanton ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB.

² Das zuständige Departement hat das Pfandrecht bei Fälligkeit im Grundbuch eintragen zu lassen.

Art. 8 MAG/SH - Verjährung

Die Abgabeforderung verjährt 10 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Mehrwertabgabe fällig wurde.

III. Kommunalen Mehrwertausgleich

Art. 9 MAG/SH - Kompetenzen der Gemeinden

¹ Die Gemeinden können zusätzlich zum kantonalen Mehrwertausgleich den Ausgleich von Planungsvorteilen regeln, die durch Aufzonungen entstehen.

² Sie können mittels kommunalen Mehrwertabgaben die Erhebung von höchstens 20 Prozent des Mehrwerts vorsehen oder den Ausgleich mittels städtebaulichen Verträgen zulassen.

³ Städtebauliche Verträge regeln Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und zuständigem Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Die Gemeinden können Detailvorschriften zu den städtebaulichen Verträgen erlassen. Bei Streitigkeiten aus städtebaulichen Verträgen kann von der betroffenen Gemeinde eine anfechtbare Verfügung verlangt werden.

⁴ Sieht eine Gemeinde einen Mehrwertausgleich vor, kommen die Bestimmungen zur kantonalen Mehrwertabgabe sinngemäss zur Anwendung, soweit die Gemeinde keine abweichenden Regelungen getroffen hat.

Art. 10 MAG/SH - Kommunalen Fonds

Gemeinden, die eine Mehrwertabgabe erheben, legen diese in einen Fonds, der für kommunale Planungsmassnahmen im Sinne von Art. 3 RPG verwendet werden muss.

Art. 11 MAG7SH - Pfandrecht

Für die Mehrwertabgabe haben die Gemeinden an den betreffenden Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB.

IV. Änderungen weiterer Gesetze

1. Änderung des Steuergesetzes

Das Gesetz über die direkten Steuern vom 20. März 2000 wird wie folgt geändert:

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Art. 118 Abs. 1 lit. c 1 Als Aufwendungen sind anrechenbar:

- c) Der geleistete Mehrwertausgleich für Planungsvorteile und Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Kanalisations- oder Perimeterbeiträge.

2. Änderung des Enteignungsgesetzes

Das Enteignungsgesetz für den Kanton Schaffhausen vom 21. Dezember 1964 wird wie folgt geändert:

Art. 47a Abs. 1

¹ Entschädigungspflichtig ist das Gemeinwesen, das die Eigentumsbeschränkung erlassen hat. Vorbehalten bleibt Art. 6 Abs. 4 Mehrwertausgleichsgesetz.

Art. 47b Abs.1

¹ Zur Einleitung des Verfahrens sind sowohl der von der Eigentumsbeschränkung Betroffene als auch das entschädigungspflichtige oder das die Eigentumsbeschränkung erlassende Gemeinwesen berechtigt.

V. 1 Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum. 2 Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten. 3 Das Gesetz ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

Canton de Schwyz**Planungs- und Baugesetz vom 14.5.1987 (PBG/SZ, SRSZ 400.100)**

en vigueur depuis le 01.02.2019

§ 36d PBG/SZ - 2. Mehrwertabgabe - a) Allgemeine Bestimmungen

¹ Wird Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen, ist eine Mehrwertabgabe geschuldet. Bei der Einzonung von Wald richtet sich die Mehrwertabgabe nach den Bestimmungen der Waldgesetzgebung.

² Die Gemeinden können für Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe einführen.

³ Erfolgt die Einzonung und die Um- oder Aufzonung für eine unmittelbar dem öffentlichen Interesse dienende Nutzung, ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.

§ 36e PBG/SZ - b) Entstehung und Abgabepflicht

¹ Der Anspruch auf die Mehrwertabgabe entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zonenplanänderung.

² Mit der Genehmigung der Zonenplanung stellt der Regierungsrat die Abgabepflicht fest und lässt diese im Grundbuch anmerken.

³ Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer oder der Baurechtsnehmer zu diesem Zeitpunkt. Bei einem Eigentumswechsel, welcher die Fälligkeit nicht auslöst, geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolger über.

§ 36f PBG/SZ - c) Höhe und Bemessung

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt für Einzonungen 20 % und für Um- oder Aufzonungen maximal 20 % des Mehrwerts. Von der Mehrwertabgabe kann bei Einzonungen ein Freibetrag in der Höhe von Fr. 10'000.-- und bei Um- und Aufzonungen in der Höhe von Fr. 30'000.-- abgezogen werden.

² Der Mehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Nutzungsplanänderung. Er wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt.

³ Der bei der Einzonung entstandene Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert fünf Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

⁴ Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen steht je zu einem Drittel dem Kanton und zu zwei Dritteln derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt. Bei Um- oder Aufzonungen steht die Mehrwertabgabe der Gemeinde zu.

§ 36g PBG/SZ - d) Festlegungsverfahren

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

¹ Gestützt auf die amtliche Verkehrswertschätzung legt der Gemeinderat die Höhe der Mehrwertabgabe fest. Der Gemeinderat hört den Abgabepflichtigen an, bevor er die Höhe der Mehrwertabgabe verfügt.

² Die Höhe der Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt.

³ Die Mehrwertabgabeverfügung des Gemeinderates kann beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

§ 36h PBG/SZ - e) Infrastrukturverträge mit der Gemeinde

¹ Der Gemeinderat kann bei Einzonungen sowie Um- oder Aufzonungen anstatt den Gemeindeanteil der Mehrwertabgabe zu erheben, einen gleichwertigen Infrastrukturvertrag mit dem Abgabepflichtigen abschliessen.

² Ist der Abgabepflichtige mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, kann er die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen.

³ Die Infrastrukturverträge sind öffentlich und den Auflageakten beizulegen.

§ 36j PBG/SZ - f) Sicherung, Fälligkeit und Verjährung

¹ Zur Sicherung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten des Kantons und der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von § 77a EGZGB2. Das Pfandrecht ist ohne Eintrag im Grundbuch gültig.

² Die Mehrwertabgabe wird bei der Veräusserung des Grundstücks oder nach der Bauabnahme durch die Gemeinde fällig. Als Veräusserung gelten ebenfalls Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken. Die steueraufschiebenden Veräusserungstatbestände nach § 107 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 lösen die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht aus. Die Notariate teilen dem Gemeinderat den Zeitpunkt der Veräusserung mit.

³ Bei Baurechten wird die Mehrwertabgabe in drei Etappen fällig: ein Drittel bei Einräumung des Baurechts an einen Dritten, ein Drittel fünf Jahre und ein Drittel zehn Jahre nach der Einräumung.

⁴ Die Mehrwertabgabe verjährt zehn Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem sie fällig wurde.

§ 36j PBG/SZ - g) Verwendung der Mittel und Rückerstattung

¹ Die Mehrwertabgaben sind zweckgebunden für Beiträge an Entschädigungen aus materieller Enteignung gemäss § 36k, an Landumlegungen und an die Kosten raumplanerischer Massnahmen zu verwenden.

² Raumplanerische Massnahmen sind abschliessend:

- a) Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen;
- b) Schaffung von Grünanlagen und Aufwertung von öffentlichem Raum;
- c) Lärmschutzmassnahmen;
- d) Verkehrsprojekte;
- e) Revitalisierungen von Fliessgewässern;
- f) Planungskosten im Zusammenhang mit einer Zonenplanrevision;
- g) Erwerb von Grundstücken zur Umsetzung raumplanerischer Ziele.

³ Die Erträge der Mehrwertabgaben sind einem Spezialfonds zuzuweisen.

⁴ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausrichtung von Beiträgen. Eine Rückerstattung bereits geleisteter Mehrwertabgaben erfolgt nur ausnahmsweise.

§ 36k PBG/SZ - 3. Ersatz für planerische Nachteile - a) Entschädigung

¹ Führen Planungen zu erheblichen Eigentumsbeschränkungen, sind sie dem Grundeigentümer angemessen zu entschädigen.

² Die Entschädigung bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Planungsmassnahme. Sie wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt.

§ 36l PBG/SZ - b) Verfahren nach Enteignungsgesetz

Das Verfahren für die Festlegung der Entschädigung richtet sich nach dem Enteignungsgesetz vom 22. April 2009.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

§ 93 Abs. 2 V-PBG/SZ - Bst. m (neu)

² Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:
Steuergesetz des Kantons Schwyz vom 9. Februar 2000:

§ 116 Abs. 1 Bst. g StG/SZ(neu)

¹ (Als Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie in der massgebenden Besitzesdauer angefallen sind):
g) bezahlte Mehrwertabgaben gemäss §§ 36d ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987.

Canton de Soleure

Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG/SO)

en vigueur depuis le 01.07.2018

I.

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 PAG/SO - Zweck und Gegenstand

¹ Das Gesetz regelt den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen, welche durch raumplanerische Massnahmen nach eidgenössischem und kantonalem Recht entstehen.

² Es betrifft das Verhältnis zwischen Grundeigentümer oder Grundeigentümerin einerseits und Einwohnergemeinde oder Kanton andererseits.

§ 2 PAG/SO - Mittel

¹ Der Ausgleich erfolgt durch eine Abgabe auf dem Mehrwert, den ein Grundstück aufgrund der Nutzungsplanung erfährt, und durch die Abgeltung von aus gleichen Gründen entstandenen Nachteilen.

² Eine Regelung des Ausgleichs mittels verwaltungsrechtlicher Verträge ist zulässig. In diesem Fall kann der Ausgleich auch in Sachleistungen bestehen.

§ 3 PAG/SO - Planungsbedingte Vorteile

¹ Der für den Ausgleich bedeutsame Mehrwert besteht in den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks, welche sich aufgrund von raumplanerischen Massnahmen ergeben.

² Bei Erschliessungsplänen erfolgt der Vorteilsausgleich nach dem Erschliessungsbeitragsrecht gemäss §§ 108 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 [BGS 711.1].

³ Der Ausgleich von erheblichen Vorteilen durch Rodungsbewilligungen richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz vom 29. Januar 1995 [BGS 931.11], sofern sich der Mehrwert nicht aus der Nutzungsplanung ergibt.

⁴ Die Rückforderung von Beiträgen für landwirtschaftliche Strukturverbesserungen erfolgt unabhängig von Ausgleichsabgaben nach diesem Gesetz.

§ 4 PAG/SO - Planungsbedingte Nachteile

¹ Die Entschädigung für erhebliche planungsbedingte Nachteile richtet sich nach den Bestimmungen über die materielle Enteignung gemäss §§ 237 ff. des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 4. April 1954 [BGS 211.1].

2. Ausgleichsabgabe

§ 5 PAG/SO - Abgabetatbestand

¹ Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

² Die Vorteile aus Umzonungen von Arbeits-, Dienstleistungs-, Gewerbe-, Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weiler- und landwirtschaftlichen Kernzonen sowie analogen kommunalen Bauzonen in Wohn- oder Kernzonen sind ebenfalls auszugleichen.

§ 6 PAG/SO - Abgabesubjekt

¹ Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme.

² Der Kanton und die Einwohnergemeinden sind von der Abgabepflicht befreit.

§ 7 PAG/SO - Berechnungsgrundlage

¹ Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme.

§ 8 PAG/SO - Abgabesatz

¹ Der zu erfassende Planungsvorteil wird mit einem Satz von 20 Prozent ausgeglichen.

² Die Gemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement maximal einen zusätzlichen Satz von bis zu 20 Prozentpunkten festlegen.

§ 9 PAG/SO - Entstehung der Forderung

¹ Die Forderung über die Ausgleichsabgabe entsteht mit der Rechtskraft ihrer Festsetzung.

§ 10 PAG/SO - Fälligkeit

¹ Die Ausgleichsabgabe wird mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks fällig.

² Die Zahlung hat innert 30 Tagen nach Zustellung der Rechnung zu erfolgen. Nach diesem Zeitpunkt wird die Forderung zum Verzugszinssatz für kantonale Steuern verzinslich.

§ 11 E-PAG/SO - Grundpfandrecht

¹ Für die Ausgleichsabgabe besteht am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch gemäss §§ 283 f. des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 4. April 1954 [BGS 211.1], das jeder eingetragenen Belastung vorgeht.

² Das Pfandrecht bietet Sicherheit für die Ausgleichsabgabe, die Kosten der Betreibung und die Verzugszinsen.

§ 12 PAG/SO - Verwendung

¹ Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung, sodann für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a^{bis}, des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 verwendet.

3. Vollzug

§ 13 PAG/SO - Abgabebehoheit und Kostentragung bei Entschädigungen für Planungsmassnahmen

¹ Die Festsetzung der Ausgleichsabgabe erfolgt bei kommunalen Nutzungsplänen durch die Einwohnergemeinde, bei kantonalen Planungen durch den Kanton.

² Die Abgabeerträge aus Einzonungen von kommunaler Bedeutung, aus Umzonungen und Aufzonungen sowie die Anteile über 20 Prozent der Erträge aus den übrigen Einzonungen fliessen an die Einwohnergemeinden. Die übrigen Erträge gelangen zweckgebunden an den Kanton.

³ Die Entschädigungen aus materieller Enteignung trägt unter Vorbehalt von Absatz 5 der Kanton ausschliesslich mit den ihm zugeflossenen zweckgebundenen Erträgen aus der Mehrwertabschöpfung.

⁴ Der Kanton richtet zum Vollzug des Planungsausgleichs einen zweckgebundenen Fonds ein.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

⁵ Ist die Entschädigung für eine kompensatorische Auszonung aufgrund einer Einzonung von kommunaler Bedeutung geschuldet, trägt sie die Einwohnergemeinde.

§ 14 PAG/SO - Zuständigkeit und Verfahren bei der Ausgleichsabgabe

¹ Für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrags ist bei kommunalen Nutzungsplänen das im Gemeindereglement bestimmte Organ zuständig, bei kantonalen Plänen der Regierungsrat.

² Über die Verwendung der Erträge beschliesst dasjenige Gemeinwesen, an das die Erträge gemäss § 13 Absatz 2 fliessen.

³ Die Entscheide nach den Absätzen 1 und 2 setzen die Rechtskraft der ihnen zu Grunde liegenden Nutzungspläne voraus.

⁴ Die Einwohnergemeinde regelt den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement. Für den Vollzug durch den Kanton kann der Regierungsrat ausführende Bestimmungen in einer Verordnung erlassen.

4. Rechtsschutz, Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 15 PAG/SO - Rechtsschutz

¹ Gegen Entscheide der zuständigen kommunalen Organe und des Regierungsrats über die Erhebung und die Berechnung der Ausgleichsabgabe kann bei der Kantonalen Schätzungskommission und gegen deren Entscheide beim Kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

² Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 15. November 1970 [BGS 124.11].

§ 16 PAG/SO - Hängige Verfahren

¹ Dieses Gesetz ist nicht anwendbar auf Planverfahren, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens öffentlich aufgelegt, aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind.

II.

1. Der Erlass Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) vom 1. Dezember 1985 (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:

§ 56 Abs. 1

¹ Als Aufwendungen gelten

c) (geändert) Kosten und Abgaben, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Provisionen und Vermittlungsgebühren;

d) (neu) Ausgleichsabgaben nach dem Planungsausgleichsgesetz (PAG) vom 31. Januar 2018.

2. Der Erlass Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. April 2014) wird wie folgt geändert:

§ 77 Aufgehoben.

III. Keine Fremdaufhebungen.

IV. Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.

Canton de St-Gall

Planungs- und Baugesetz vom 27. April 2016 (PBG/SG)

en vigueur depuis le 01.10.2017

Art. 58 PBG/SG - Bemessung

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

¹ Die Mehrwertabgabe gleicht den Bodenmehrwert aus, der durch dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone nach den Bestimmungen des Bundesrechts entsteht.

² Die Mehrwertabgabe beträgt 20 Prozent des Bodenmehrerts.

Art. 59 PBG/SG - Bodenmehrwert

¹ Der Bodenmehrwert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert. Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung vom 9. November 2000.

² Vom Bodenmehrwert werden Aufwendungen abgezogen, die innert fünf Jahren seit Rechtskraft der Einzonung für die Beschaffung von landwirtschaftlichen Ersatzbauten für die Selbstbewirtschaftung anfallen. Der Antrag auf Abzug ist innert 90 Tage seit dem Erwerb der zuständigen Stelle des Kantons einzureichen.

³ Planungsbedingte Bodenmehrerte bis Fr. 30'000.- werden von der Mehrwertabgabe nicht erfasst.

Art. 60 PBG/SG - Abgabepflicht

¹ Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Nutzungsplanänderung.

² Mehrere Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haften solidarisch.

Art. 61 PBG/SG - Veranlagung

¹ Die zuständige Stelle des Kantons veranlagt nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung die Mehrwertabgabe. Der Rechtsschutz richtet sich gemäss den Bestimmungen des Steuergesetzes vom 9. April 1998.

² Die für die Grundstückschätzung zuständige Stelle des Kantons wird für die Schätzungstätigkeit angemessen entschädigt.

³ Dem Kanton steht für die Mehrwertabgabe ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht. Das gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Rechtskraft der Einzonung. Die Eintragung im Grundbuch obliegt der zuständigen Stelle des Kantons.

Art. 62 PBG/SG - Fälligkeit

¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig:

- a) bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentumswechsel und Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Eigentumswechsel gleichkommen ;
- b) bei Beginn einer durch die Einzonung ermöglichten Nutzung.

² Die Feststellung des Eintritts der Fälligkeit erfolgt durch:

- a) das Grundbuchamt bei Eigentumswechseln nach Abs. 1 Bst. a dieser Bestimmung;
- b) das kantonale Steueramt bei der Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt nach Abs. 1 Bst. a dieser Bestimmung;
- c) die politische Gemeinde bei entgeltlichen Belastungen mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen einer Überbauung nach Abs. 1 Bst. a dieser Bestimmung und einer Nutzung nach Abs. 1 Bst. b dieser Bestimmung.

³ Die zuständigen Stellen, die den Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe feststellen, klären beim zuständigen Grundbuchamt ab, ob auf dem betreffenden Grundstück ein Pfandrecht für eine Mehrwertabgabe eingetragen ist und teilen den Eintritt der Fälligkeit der zuständigen Stelle des Kantons innert 14 Tagen seit Kenntnis mit.

Art. 63 PBG/SG - Erhebung

¹ Die zuständige Stelle des Kantons erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit.

² Sie meldet nach Eingang der Zahlung die Löschung des Pfandrechts an.

³ Sie kann die Erhebung in Härtefällen oder zur Förderung der Überbauung von Schwerpunktzonen auf begründetes Gesuch hin bis höchstens fünf Jahre stunden.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Art. 64 PBG/SG - Ertrag

¹ Der Ertrag der Mehrwertabgabe fliesst zweckgebunden in eine kantonale Spezialfinanzierung.

² Er wird verwendet zur Deckung der Kosten von raumplanerischen Massnahmen von Kanton und politischen Gemeinden und insbesondere für Entschädigungszahlungen von politischen Gemeinden als Folge von raumplanungsrechtlich erforderlichen Auszonungen.

³ Die Spezialfinanzierung kann einen Negativbestand von höchstens 5 Mio. Franken aufweisen.

Art. 65 PBG/SG – Verwaltungsrechtliche Verträge

¹ Kanton und politische Gemeinde können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen insbesondere über:

a) (...)

e) Zurverfügungstellung von Anteilen an Planungsmehrwerten für bestimmte Aufgaben im öffentlichen Interesse;

f) (...)

² Eigentumsbeschränkungen aus den Verträgen werden im Grundbuch angemerkt.

Canton du Tessin

Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST)

En vigueur depuis le 10.02.2015

TITOLO IV - Finanziamento della pianificazione

Capitolo primo - Norme generali

Art. 88 - 91

Invariati

Capitolo secondo - Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione

Art. 92 LST - Principio

I vantaggi e gli svantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione sono oggetto di compensazione.

Art. 93* LST - Compensazione di vantaggi rilevanti

¹ È considerato vantaggio rilevante soggetto a contributo l'aumento di valore di un terreno superiore a fr. 30'000.– che deriva:

a) dalla sua assegnazione alla zona edificabile;

b) da una modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità;

c) da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante.

² L'aumento di valore di un terreno sino a fr. 30'000.– è esente da contributo.

*Art. modificato dalla L 21.1.2019; in vigore dal 1.4.2019 - BU 2019, 107; precedenti modifiche: BU 2015, 40; BU 2017, 308.

Art. 94 LST - Contributo di plusvalore

¹ Il contributo è dovuto dal proprietario del terreno e ammonta:

a) al 30% del plusvalore nei casi di assegnazione del terreno alla zona edificabile,

b) al 20% del plusvalore:

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

- nei casi modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità, oppure
 - nei casi di cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante.
- 2 Il plusvalore corrisponde alla differenza di valore del terreno prima e dopo la misura pianificatoria.

Art. 95 LST - Procedura

- 1 Il contributo di plusvalore è stabilito mediante estimo peritale a cura del Comune di situazione del terreno; il regolamento disciplina i dettagli.
- 2 Il Municipio incarica un perito di stabilire, per ogni terreno, il plusvalore ed il contributo; esso notifica ai proprietari dei terreni interessati la decisione sul contributo, con l'indicazione dei rimedi di diritto.
- 3 Contro la decisione sul contributo è dato ricorso al Tribunale di espropriazione entro trenta giorni dalla notificazione; contro la decisione del Tribunale di espropriazione è dato ricorso entro trenta giorni al Tribunale cantonale amministrativo.
- 4 Per la procedura si applicano gli articoli 37 ss. della legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 13 novembre 1966

Art. 96 LST - Esenzione

La Confederazione, il Cantone, i Comuni, le loro istituzioni autonome e gli altri enti pubblici non soggiacciono al contributo, relativamente ai loro beni amministrativi.

Art. 97 LST - Esigibilità e prelievo

- 1 Il contributo di plusvalore è esigibile al momento della costruzione o della vendita del terreno.
- 2 Esso è prelevato dal Comune di situazione del terreno ed indicizzato secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo; il regolamento disciplina i dettagli.
- 3 Il diritto di riscossione del contributo si prescrive in dieci anni dalla sua esigibilità.

Art. 98 LST - Titolarità e impiego

- 1 I proventi del contributo di plusvalore sono ripartiti fra Comune di situazione del terreno per i 2/3 e Cantone per 1/3.
- 2 Essi sono destinati a misure di sviluppo territoriale qualificate, in particolare interventi di valorizzazione territoriale e del paesaggio o ad indennità d'espropriazione materiale.
- 3 Il Comune di situazione del terreno ed il Cantone allestiscono periodicamente un rapporto.

Art. 99 LST - Rapporti con altri tributi

- 1 Nel calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari il contributo di plusvalore è detratto dall'utile immobiliare come costo d'investimento.
- 2 Restano riservati i contributi di miglioria e di costruzione.
- 3 Il contributo pagato dal proprietario in base all'articolo 11 della legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1998 è detratto dal plusvalore.

Art. 100 LST - Garanzia

- 1 A garanzia del contributo sussiste, a carico del terreno che beneficia dell'aumento di valore, un'ipoteca legale ai sensi dell'art. 836 del Codice civile svizzero.
- 2 Si applicano gli articoli 183 - 183e della legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911.

Art. 101 LST - Indennizzo di svantaggi rilevanti

- 1 È considerato svantaggio rilevante soggetto a piena indennità ogni restrizione della proprietà equivalente a espropriazione.
- 2 Si applica la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Art. 122 LST - Contributo di plusvalore

La compensazione di vantaggi rilevanti si applica alle misure pianificatorie dell'art. 93 adottate dal Legislativo comunale dopo l'entrata in vigore degli articoli 92 - 101 LST.

A seguito dell'inserimento degli articoli 92-101 vengono rinumerati gli attuali articoli 92-112

TITOLO V - Paesaggio

Capitolo terzo - Finanziamento

Art. 112 LST - Principio

Il Cantone e i Comuni finanziano, nell'ambito delle rispettive competenze, misure di tutela e di valorizzazione del paesaggio, beneficiando dei sussidi in base alla legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio.

Art. 113 LST - Misure di tutela a) oggetti d'importanza nazionale e cantonale

1 Il Cantone finanzia misure di tutela di oggetti d'importanza nazionale e cantonale.

2 Per gli oggetti d'importanza cantonale i Comuni, dopo essere stati sentiti, possono essere chiamati a partecipare alla spesa in base alla loro capacità finanziaria, sino ad un massimo del 25%; il contributo è stabilito dal Consiglio di Stato.

Art. 114 LST - b) oggetti d'importanza locale

I Comuni finanziano misure di tutela di oggetti d'importanza locale, cui il Cantone può partecipare accordando contributi sino ad un massimo del 50% della spesa.

Art. 115 LST - Misure di valorizzazione

1 I Comuni finanziano l'elaborazione del progetto di paesaggio comprensoriale, cui il Cantone può contribuire nella misura del 50% della spesa.

2 L'attuazione delle misure decise nel quadro del progetto di paesaggio è finanziata in base alle leggi settoriali.

3 Il Cantone può eccezionalmente finanziare misure di valorizzazione di oggetti meritevoli, con un contributo massimo del 50% della spesa.

Art. 116 LST - Condizioni del contributo cantonale

1 Sino ad un importo di fr. 500.000.-, il contributo cantonale è stabilito dal Consiglio di Stato.

2 Esso è stabilito in base al tipo di intervento, alla capacità finanziaria del beneficiario ed alla copertura proveniente da altre fonti, alla partecipazione della Confederazione ed alla disponibilità dei relativi crediti.

TITOLO VI - Norme transitorie e finali

Art. 117 LST - Procedure in corso

Le procedure in corso prima dell'entrata in vigore di questa legge sono concluse secondo il diritto anteriore.

Art. 118 LST - Tecnici qualificati

Per il riconoscimento della qualifica di tecnici restano riservati i diritti acquisiti.

Art. 119 LST - Geodati

Per un periodo di cinque anni dall'entrata in vigore di questa legge, il Consiglio di Stato può rinunciare all'obbligo di elaborare i piani in forma di geodati digitali.

Art. LST - 120 Urbanizzazione

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

- 1 Il piano e il programma dell'urbanizzazione di cui agli articoli 21 e 22 devono essere adottati al più tardi entro cinque anni dall'entrata in vigore di questa legge.
- 2 Il piano dell'urbanizzazione non è impugnabile se riporta la rete delle opere d'urbanizzazione esistenti.

Art. LST - 121 Piano di quartiere facoltativo

- 1 Le norme d'attuazione di piano regolatore in vigore o già adottate e pubblicate dal legislativo, che contemplano un piano di quartiere facoltativo ed enunciano chiari requisiti di qualità paesaggistica, architettonica ed urbanistica vanno uniformate al nuovo diritto entro il termine stabilito dal Consiglio di Stato.
- 2 Le domande di piano di quartiere facoltativo pubblicate prima dell'entrata in vigore della modifica legislativa del 19 ottobre 2009 sono decise in base al diritto previgente.

Art. 123 LST - Entrata in vigore

- 1 Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, questa legge ed il suo allegato di abrogazione e modifica di leggi sono pubblicati nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.
- 2 Il Consiglio di Stato ne fissa la data di entrata in vigore.

ALLEGATO**Modifica di leggi**

La legge tributaria del 21 giugno 1994 è modificata come segue:

Art. 134 cpv. 1

- 1 Sono considerati costi d'investimento:
 - i costi di acquisto e di vendita, quali le spese notarili, di iscrizione, di bollo e le provvigioni usuali debitamente comprovate versate a un mediatore;
 - i costi che hanno aumentato il valore del fondo alienato quali i costi di costruzione e di migliona, i contributi di migliona, le tasse di allacciamento e il contributo di plusvalore di cui agli art. 93 e seguenti della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST);
 - le indennità versate per la costituzione di servitù o di oneri fondiari a favore del fondo alienato, rispettivamente quelle versate per liberarlo da servitù e oneri fondiari che lo gravavano al momento del precedente acquisto.

Canton de Thurgovie**Planungs- und Baugesetz vom 21.12.2011 (PBG/TG)**

en vigueur depuis le 01.01.2013

§ 63 PBG/TG - Mehrwertabgaben

Mehrwertabgaben gleichen Vorteile aus, die durch neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen entstehen.

§ 64 PBG/TG - Höhe

- ¹ Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Bodenmehrerts.
- ² Der Bodenmehrert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone.
- ³ Er wird durch eine amtliche Liegenschaftschätzung gemäss Schätzungsverordnung bestimmt.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

§ 65 PBG/TG - Ertragshoheit – Erhebung

¹ Die Mehrwertabgabe steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt.

² Sie entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss § 63, wird durch die Steuerverwaltung veranlagt und beim Grundeigentümer erhoben. Die Abgabe wird bei Handänderung oder mit Rechtskraft des Erschliessungsprojekts oder mit Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Gemeindebehörde teilt der Steuerbehörde diesen Zeitpunkt mit.

³ Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern.

§ 66 PBG/TG - Zweckbindung

Die Mehrwertabgaben sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und insbesondere für die Rückerstattungen gemäss § 68 sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden.

§ 67 PBG/TG - Stundung

¹ Auf begründetes Gesuch hin kann die Steuerverwaltung Abgabepflichtigen eine Stundung bis zu acht Jahren gewähren:

1. sofern es ihnen ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage nicht möglich ist, ihren Verpflichtungen sofort nachzukommen;
2. bei Zuweisung von Grundstücken zu strategischen Arbeitszonen.

² Bei Handänderung oder mit der Baubewilligung für das betreffende Grundstück fällt die Stundung dahin.

§ 68 PBG/TG - Rückerstattung

¹ Die nach § 64 geleisteten Mehrwertabgaben sind bei Auszonung durch das Gemeinwesen zurückzuerstatten.

² Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, richten sich nach dem Gesetz über die Enteignung.

§ 69 PBG/TG - Anspruch – Gesuche

¹ Der Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe steht dem jeweiligen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Auszonung zu.

² Rückerstattungsbegehren sind innerhalb eines Jahres an die Steuerverwaltung zu stellen.

§ 70. PBG/TG - Rechtsmittel

Gegen Veranlagungsentscheide der Steuerverwaltung kann innert 30 Tagen ab Zustellung bei der Steuerrekurskommission Rekurs erhoben werden. Diese entscheidet endgültig.

Canton d'Uri

Planungs- und Baugesetz (PBG/UR) vom 13.06.2010

loi acceptée par votation populaire le 21.05.2017, la date d'entrée en vigueur doit être fixée par le Conseil d'État

Artikel 45d PBG/UR - Mehrwertabgabe

¹ Zum Ausgleich von erheblichen Vorteilen, die durch Planungsmaßnahmen entstehen, erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe.

² Die Abgabe beträgt 20 Prozent des Mehrwerts der entsteht:

- a) bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung); oder

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

b) bei der Zuweisung von Land von einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung).

³ Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks unmittelbar vor und nach der Planänderung.

⁴ Der errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

Artikel 45e PBG/UR - Abgabeschuldner

¹ Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Planänderung.

² Alle Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger haften solidarisch für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgaben.

Artikel 45f PBG/UR - Befreiung von der Abgabe

Keine Abgabe wird erhoben:

a) von öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Anstalten, wenn die betroffene Fläche unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient;

b) für Flächen unter 50 m².

Artikel 45g PBG/UR - Veranlagung

¹ Nach der Genehmigung des Nutzungsplans stellt das zuständige Amt durch Verfügung fest, ob eine Mehrwertabgabepflicht besteht.

² Besteht eine Mehrwertabgabepflicht, veranlagt das für die steueramtliche Schätzung von Grundstücken zuständige Amt die Mehrwertabgabe. Das Verfahren und der Rechtsschutz richten sich nach der Schätzungsverordnung.

Artikel 45h PBG/UR - Grundpfandrecht

¹ Zur Sicherung der Mehrwertabgabe sowie allfälliger Verzugszinsen und Betreuungskosten steht dem Kanton an den betreffenden Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht nach Artikel 836 des Zivilgesetzbuches zu.

² Das Pfandrecht entsteht mit der Genehmigung der Planungsmaßnahme ohne Eintrag im Grundbuch. Die zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch bereits eingetragenen Grundpfandrechte gehen im Rang vor.

³ Das für die Veranlagung zuständige Amt meldet das Grundpfandrecht zur Eintragung im Grundbuch an, sobald die Veranlagungsverfügung rechtskräftig geworden ist.

Artikel 45i PBG/UR - Fälligkeit

¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks:

a) bei der Überbauung mit der Bauabnahme;

b) bei der Veräusserung mit der Änderung der Rechtslage.

² Als Veräusserung gilt jede Übertragung des Grundeigentums oder von Anteilen davon.

³ Bei der Überbauung oder Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig.

Artikel 45j PBG/UR - Verfahren

¹ Wird die Mehrwertabgabe fällig, stellt das zuständige Amt den Betrag in Rechnung.

² Ist die Fälligkeit streitig, erlässt es eine Feststellungsverfügung.

³ Zahlungserleichterungen sind nach den Bestimmungen des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri möglich.

⁴ Nach der vollständigen Bezahlung der Mehrwertabgabe ist das gesetzliche Grundpfandrecht zu löschen.

Artikel 45k PBG/UR – Verwendungszweck a) im Allgemeinen

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

¹ Der Kanton weist die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe einem Mehrwertabgabefonds zu.

² Der Mehrwertabgabefonds ist zweckgebunden für die Finanzierung von Entschädigungen bei materiellen Enteignungen.

³ Zeichnet sich ab, dass die Einnahmen die Ausgaben langfristig übersteigen, kann der Überschuss auch für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes verwendet werden.

Artikel 45I PBG/UR – b) Entschädigung bei materieller Enteignung

¹ Führen Planungsmaßnahmen, die der Kanton verfügt oder genehmigt hat, zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, leistet der Kanton dafür die Entschädigung.

² Können sich die Beteiligten über das Vorliegen einer materiellen Enteignung oder die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann bei der kantonalen Schätzungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangt werden. Die Vorschriften des Expropriationsgesetzes sind sinngemäss anzuwenden.

Artikel 45m PBG/UR - c) Finanzierung weiter Massnahmen

Über die Finanzierung weiterer Massnahmen der Raumplanung entscheidet der Regierungsrat. Er hat die Gemeinden in geeigneter Weise in den Entscheid miteinzubeziehen.

Canton du Valais**Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23.01.1987 (LcAT/VS, RS/VS 701.1) [Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG/VS, SGS 701.1)]**

En vigueur depuis le 15.04.2019

B. Compensation de la plus- et de la moins-value (à insérer avant l'art. 10b)**Art. 10b LcAT/VS - Principe**

Les avantages et les inconvénients majeurs résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation équitable.

Art. 10c LcAT/VS - Avantage majeur et prélèvement de la taxe sur la plus-value

¹L'augmentation de la valeur d'un bien-fonds est réputée constituer un avantage majeur lorsqu'elle résulte:

- a) de l'affectation durable du bien-fonds à la zone à bâtir;
- b) d'un changement d'affectation au sein de la zone à bâtir
- c) d'une augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir.

²Les terrains mis en zone d'affectation différée ou dézonés et remis en zone à bâtir dans les 30 ans après l'homologation du plan de zones suite à l'entrée en vigueur de la présente loi ne donnent pas lieu au prélèvement de la plus-value, sauf s'ils ont fait l'objet d'une indemnisation pour expropriation matérielle.

³Le Conseil d'État fixe le montant de la plus-value en-dessous duquel aucune taxe n'est perçue.

⁴Le patrimoine administratif des collectivités publiques n'est pas soumis à la taxe sur la plus-value.

Art. 10d LcAT/VS - Calcul de la plus-value

¹La plus-value est la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avec et sans la mise en œuvre d'une mesure d'aménagement du territoire.

²Le montant utilisé pour l'acquisition ou la construction d'un bâtiment agricole de remplacement comparable au sens de l'article 5 alinéa 1^{quater} LAT est déduit de la plus-value lorsque l'investissement intervient dans les trois ans dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement. Le Conseil d'État peut prolonger ce délai de deux ans pour de justes motifs.

Art. 10e LcAT/VS - Taux de prélèvement

¹Le taux de prélèvement est de 20 pour cent de la plus-value dans les cas de l'article 10c alinéa 1 lettres a

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

et b.

²La commune peut prélever une taxe sur la plus-value d'au maximum 20 pour cent dans le cas de l'article 10c alinéa 1 lettre c.

³Le montant de la taxe sur la plus-value est considéré comme une impense au sens de l'article 51 de la loi fiscale.

Art. 10J LcAT/VS - Exigibilité

¹La taxe sur la plus-value est exigible dès l'annonce du début des travaux lors d'une construction, à partir de l'inscription au registre foncier lors d'une aliénation et à partir de l'utilisation effective lors d'une augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir. La commune en informe le Service du développement territorial.

²En règle générale, est réputé aliénation tout acte juridique pouvant donner lieu à une mutation au registre foncier, ainsi que la constitution d'un droit de superficie.

³Le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement est le débiteur de la taxe sur la plus-value.

⁴Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien-fonds, elles sont solidairement responsables de la taxe sur la plus-value.

Art. 10g LcAT/VS - Taxation et perception

¹Dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement du territoire et sur proposition de la commission d'estimation désignée par le bureau du collège d'experts en matière d'expropriation, le Conseil d'État fixe par décision la plus-value et le montant de la taxe. Cette décision peut faire l'objet d'une réclamation, et la décision sur réclamation, d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

²Dès que la taxe sur la plus-value est exigible, le Service du développement territorial procède à son encaissement dans les cas de l'article 10c alinéa 1 lettres a et b. La commune est l'autorité d'encaissement de ladite taxe dans le cas de l'article 10c alinéa 1 lettre c.

³L'exigibilité de la taxe peut être contestée auprès du Conseil d'État qui rend une décision de constatation pouvant faire l'objet d'une réclamation. La décision sur réclamation peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal.

Art. 10h LcAT/VS - Mention au registre foncier

¹Le Service du développement territorial fait inscrire au registre foncier une mention sur toutes les parcelles concernées par une procédure de taxation de la plus-value.

²Cette mention doit intervenir au plus tard au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire et demeure inscrite jusqu'au paiement intégral de la taxe.

³La mention est biffée dès que le Service du développement territorial constate que les conditions d'inscription ne sont plus remplies.

Art. 10i LcAT/VS - Garantie du paiement

La taxe sur la plus-value, intérêts inclus, est garantie par une hypothèque légale conformément à l'article 177 de la loi d'application du code civil suisse.

Art. 10j LcAT/VS - Affectation des recettes

¹Le produit de la taxe sur la plus-value dans les cas de l'article 10c alinéa 1 lettres a et b est attribué à raison de 50 pour cent au canton et 50 pour cent à la commune concernée.

²Le produit de la taxe sur la plus-value dans le cas de l'article 10c alinéa 1 lettre c est attribué à la commune concernée.

³Il est affecté prioritairement au financement des indemnités pour expropriation matérielle et à celui d'autres mesures au sens de l'article 3 LAT.

⁴Le produit du prélèvement est versé dans un fonds spécifique de compensation cantonal, respectivement communal.

⁵Un règlement du Conseil d'État fixe les modalités d'alimentation et de gestion du fonds cantonal.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Art. 10k LcAT/VS - Inconvénient majeur

¹Une pleine indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation.

²Si aucune indemnisation selon l'alinéa 1 n'est due, une indemnité en cas de dézonage de zones à bâtir équipées est prévue dans tous les cas; elle se monte à l'équivalent de la plus-value d'équipement effectivement encaissée par la commune.

³L'indemnisation est assurée à raison de 50 pour cent par le canton, au moyen du fonds cantonal, et de 50 pour cent par la commune concernée.

⁴La loi sur l'expropriation est applicable pour le surplus.

Règlement sur les mesures d'encouragement et sur le régime de compensation en matière d'aménagement du territoire (701.105)

du 27.03.2019 (état 19.04.2019)

3.2 Plus-value

Art. 14 Cas soumis au prélèvement de la plus-value

¹ Les différents cas prévus à l'article 10c alinéa 1 lettres a, b et c LcAT ne sont pas cumulables, l'éventuel prélèvement de la plus-value selon le point c ne s'appliquant que lorsqu'il n'y a pas de changement d'affectation.

Art. 15 Limite d'exonération (art. 10c LcAT)

¹ Le montant de la plus-value en-dessous duquel aucune taxe n'est perçue (limite d'exonération) est fixé à 20'000 francs.

² Ce montant est calculé à l'échelle du secteur concerné par la mesure d'aménagement du territoire engendrant des avantages. Le secteur correspond à l'ensemble des parcelles concernées par une même mesure d'aménagement du territoire.

Art. 16 Processus

¹ Dans le cadre de l'homologation des plans d'affectation des zones et des règlements des constructions et des zones, les conséquences des mesures d'aménagement du territoire en termes de compensation et d'indemnisation doivent être évaluées dans le rapport selon l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT).

² Lors de la réception du dossier pour l'homologation, le service en charge de l'aménagement du territoire fait inscrire au service en charge du registre foncier une mention indiquant qu'une procédure de taxation de la plus-value est en cours sur les biens-fonds concernés par des avantages majeurs résultant de mesures d'aménagement du territoire.

³ Lors de la consultation des services concernés par le projet et selon l'article 10g alinéa 1 LcAT, le service en charge de l'aménagement du territoire mandate le collège d'experts en matière d'expropriation pour l'estimation des montants de la plus-value (art. 10d LcAT). L'estimation fait l'objet d'un rapport.

⁴ Sur la base de la décision de taxation du Conseil d'Etat, une hypothèque légale est inscrite.

⁵ La somme due par les propriétaires des biens-fonds est encaissée par le service en charge de l'aménagement du territoire, sauf dans le cas prévu à l'article 10c alinéa 1 lettre c LcAT, selon les dispositions de l'ordonnance concernant les procédures d'encaissement et de recouvrement du 28 juin 2006. Après retenue de la contribution définie à l'article 21 du présent règlement, le solde est divisé selon une clé de répartition de 50 pour cent pour le canton et de 50 pour cent pour la commune selon l'article 10j alinéa 1 LcAT.

Canton de Vaud

Projet de loi modifiant la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC/VD, RSV 700.11)

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

en vigueur depuis le 01.09.2018

TITRE VII COMPENSATION ET INDEMNISATION

Chapitre I Compensation de la plus-value

Art. 64 LATC/VD - Principe

¹ Les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value.

² Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte :

- a. du classement de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale ;
- b. du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.

³ Le classement temporaire d'un bien-fonds en zone à bâtir, en vue par exemple de l'exploitation d'une gravière ou d'une carrière, est exempté de la taxe.

Art. 65 LATC/VD - Taux et calcul de la taxe sur la plus-value

¹ Le taux de prélèvement est de 20% de la plus-value.

² La plus-value correspond, dans les cas prévus à l'article 64, alinéa 2, à la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire.

Art. 66 LATC/VD - Principes de calcul

¹ Peuvent être déduits du montant de la plus-value :

- a. les frais d'étude au sens de l'article 35 ;
- b. les frais d'équipements techniques et de fouilles archéologiques ;
- c. les frais découlant d'un syndicat d'améliorations foncières ;
- d. la taxe d'équipement communautaire ;
- e. le montant utilisé dans un délai de cinq ans pour l'acquisition et la construction d'un bâtiment agricole de remplacement, destiné à être exploité à titre personnel, lorsque la plus-value résulte du classement du bien-fonds en zone à bâtir ou en zone spéciale.

² Si la plus-value est inférieure à CHF 20'000.-, la taxe de plus-value n'est pas prélevée.

Art. 67 LATC/VD - Affectation des recettes

¹ Le produit de la taxe alimente un fonds géré par le département et destiné, outre la couverture des frais liés au prélèvement de la taxe et à la gestion de ce fonds, dans l'ordre de priorité défini ci-dessous :

- a. au versement de l'indemnité due au titre d'expropriation matérielle ;
- b. aux mesures de protection et de reconversion de terres en surfaces d'assolement ;
- c. aux mesures de protection ou de valorisation de la forêt en cas de défrichement.

² En cas de manque momentané de trésorerie, l'Etat avance les ressources nécessaires.

Art. 68 LATC/VD - Taxation

¹ Le département rend une décision de taxation motivée lorsque la mesure d'aménagement du territoire est mise en vigueur. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

² La taxe est due par le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire selon l'article 64, alinéa 2.

³ Tous les propriétaires ou bénéficiaires répondent solidairement de la taxe sur la plus-value.

⁴ Les collectivités publiques qui sont propriétaires des terrains faisant l'objet d'une des mesures d'aménagement du territoire prévues à l'article 64, alinéa 2, sont exemptes de la taxe sur la plus-value

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de tâches publiques qu'elles accomplissent elles-mêmes. Sont notamment considérés comme tels les logements d'utilité publique.

⁵ La taxe sur la plus-value fait l'objet d'une mention inscrite au registre foncier, sur réquisition du département.

⁶ Le montant de la taxe sur la plus-value est considéré comme une impense déductible de l'assiette de l'impôt sur les gains immobiliers.

Art. 69 LATC/VD - Exigibilité de la taxe sur la plus-value

¹ La taxe sur la plus-value est exigible:

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

² La perception de la taxe sur la plus-value est différée en cas de transfert de propriété par succession, d'avancement d'hoirie ou de donation.

³ La perception de la taxe sur la plus-value est différée en cas de fouilles archéologiques d'une durée supérieure à 90 jours.

⁴ Le département rend une décision relative à la perception de la taxe lorsque les conditions prévues à l'alinéa 1 sont remplies. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

Art. 70 LATC/VD Prescription

¹ Le droit de procéder à la taxation, selon l'article 68, se prescrit par cinq ans à partir de la mise en vigueur de la mesure

d'aménagement du territoire.

² Le droit de percevoir la taxe, selon l'article 69, se prescrit par cinq ans dès son exigibilité.

³ La législation sur les impôts directs cantonaux s'applique par analogie s'agissant de la prescription.

Loi sur les impôts communaux du 5 décembre 1956 (in Kraft seit 1.4.2012)**Art. 4 b LICom - Taxe pour l'équipement communautaire**

¹ Les communes peuvent prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal lié à des mesures d'aménagement du territoire.

² Les montants prélevés ne peuvent excéder au total le 50% des dépenses mentionnées à l'alinéa premier.

³ Le prélèvement de la taxe se base sur un règlement communal approuvé par le département en charge des relations avec les communes et pour les modalités de paiement prévues à l'article 4e alinéa 2 sur une convention entre la commune et le débiteur de la taxe.

⁴ Pour compenser les pertes de l'Etat en matière d'impôt sur les gains immobiliers, 5% de cette taxe lui est accordé lors de la perception de celle-ci.

⁵ La taxe ne concerne pas l'équipement technique au sens de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire.

Art. 4 c LICom - Mesures d'aménagement du territoire

¹ Les mesures d'aménagement du territoire doivent augmenter sensiblement la valeur d'un bien-fonds et peuvent prévoir notamment :

- a. le classement d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale;
- b. la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir.

Art. 4 d LICom - Cercle des assujettis

¹ La taxe est due à la commune par le propriétaire du fonds.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

² Les contribuables mentionnés à l'article 90, alinéa 1, lettres a à d et i, de la loi sur les impôts directs cantonaux sont exonérés de la taxe.

Art. 4 e LICom - Notification et perception de la taxe

¹ La décision fixant la taxe est notifiée dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire ou de l'entrée en force de la décision de la commune relative à une zone à option.

² Par voie conventionnelle, la commune peut différer la perception de la taxe ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard.

³ Le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée conformément aux articles 87 à 89 du code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010. Le délai de l'extinction de l'hypothèque légale ne commence à courir que dès la fin du différé de perception.

Canton de Zoug**Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG/ZG, BGS 721.11)**

Accepté lors du scrutin du 19 mai 2019

Der Kantonsrat des Kantons Zug,

gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes über die Raumplanung¹ vom 22. Juni 1979, Art. 15 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen² vom 20. März 2015 und auf § 41 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung³, beschliesst

Titel nach Titel 7a. (neu)**7a.1. Planungsmehrwert****§ 52a PBG/ZG - Mehrwertabgabe**

¹ Die Mehrwertabgabe gleicht Vorteile aus, die ausschliesslich entstehen durch

- a) erstmalige und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen;
- b) Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen.

² Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Bodenmehrwerts.

^{2a} Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen festlegen, dass sie mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von maximal 20 % des Bodenmehrwerts erheben können bei

- a) Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30 % übersteigende Mass;
- b) Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer um mehr als 0,3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1,2 vorliegt.

³ Der Bodenmehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert unmittelbar vor und jenem unmittelbar nach der rechtskräftigen Zonenplanänderung bzw. nach der Rechtskraft des Bebauungsplans.

§ 52a PBG/ZG - Mehrwertabgabe als Sachleistung

¹ Anstelle einer Barleistung kann die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt und vertraglich gesichert, auch als Sachleistung erfolgen.

² Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig als Sachleistung, muss der geschätzte Geldwert dieser Sachleistung dem Geldwert der Mehrwertabgabe entsprechen.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

³ Erfolgt die Mehrwertabgabe teilweise als Sachleistung, ist die Forderung aus der Mehrwertabgabe nur bis zum geschätzten Geldwert dieser Sachleistung gedeckt. Der Restbetrag wird in Geld bezahlt.

§ 52a1 PBG/ZG - Veranlagung

¹ Die kantonale Schätzungskommission ist zuständig für die Ermittlung des Mehrwerts sowie die Festlegung der Mehrwertabgabe innerhalb Jahresfrist seit Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.

² Der Gemeinderat meldet die Rechtskraft der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen, die Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen sowie – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – von entsprechenden Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen der kantonalen Schätzungskommission, worauf diese die Veranlagung einleitet.

³ Das Verfahren und die Kostenauflegung richten sich nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes¹⁾ sowie nach § 61 ff. PBG.

⁴ Gegen die Veranlagung kann bei der kantonalen Schätzungskommission Einsprache gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz²⁾ erhoben werden.

⁵ Im Veranlagungs- und Einspracheverfahren werden keine Kosten erhoben.

§ 52b PBG/ZG - Erhebung, Fälligkeit, Sicherung

¹ Die Gemeinde, in der das belastete Grundstück liegt, erhebt nach Eintritt der Fälligkeit die Mehrwertabgabe und

a) behält bei der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen sowie bei der Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen 60 % der Abgabe für sich und überweist 40 % der Abgabe dem Kanton;

b) behält bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – 100 % der Abgabe für sich.

² Die Mehrwertabgabe, geschuldet von der Grundeigentümerschaft im Zeitpunkt der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans – bei einer Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern entsprechend ihren Anteilen –, wird fällig 30 Tage nach

a) Bauabnahme durch die Baupolizeibehörde bei Überbauung des Grundstücks;

b) Eintragung im Grundbuch bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentümerwechsel, Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt oder Einräumung von Baurechten.

³ Bei teilweiser Überbauung oder partieller Veräusserung eines mit einer Mehrwertabgabe belasteten Grundstücks wird die Mehrwertabgabe nur anteilmässig fällig.

⁴ Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt nicht ein bei

a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;

b) Eigentumswechsel unter Eheleuten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehepartners an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehepartner einverstanden sind;

c) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, Grenzberichtigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen in einem Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung;

d) Umstrukturierungen im Sinne von § 62 des Steuergesetzes¹⁾ von juristischen Personen, die nach § 57 Abs. 1 Bst. e–h des Steuergesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.

⁵ Den Gemeinwesen steht für die Mehrwertabgabe einschliesslich der Verzinsung im Umfang des Zinssatzes der Zuger Kantonalbank für variable Hypotheken seit Fälligkeit ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht²⁾. Das gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.

§ 52c PBG/ZG - Kürzung, Befreiung

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

¹ Die Mehrwertabgabe wird um den Betrag gekürzt, der innerhalb von zwei Jahren ab Fälligkeit der Mehrwertabgabe für Einzonungen zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

² Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für

- a) dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallende Einzonungen und Umzonungen sowie Aufzonungen und Bebauungspläne, auch wenn sie einen Mehrwert des Bodens von mehr als 30 % bzw. eine Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 30 % zur Folge haben;
- b) Arrondierungen mit einem ermittelten Mehrwert von weniger als Fr. 30 000.–. Für mehrere wirtschaftlich oder rechtlich zusammenhängende Grundstücke gilt die Grenze für die Abgabeberehebung insgesamt.

§ 52d PBG/ZG - Zweckbindung

¹ Die Mehrwertabgabe fliesst in eine Spezialfinanzierung, die für Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet wird.

² Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig oder teilweise als Sachleistung, muss

- a) diese Leistung vertraglich gesichert werden und raumplanerischen Massnahmen dienen oder dafür verwendet werden;
- b) der als Geldwert geleistete Restbetrag in die Spezialfinanzierung fliessen.

§ 71 Abs. 4 (neu)

⁴ Massgebend für die Anwendung der Vorschriften über die Mehrwertabgabe ist das Datum des gemeindlichen Beschlusses über die Zonenplanänderung oder den Bebauungsplan.

II.

Steuergesetz vom 25. Mai 20001) (Stand 11. November 2017) wird wie folgt geändert:

§ 196 Abs. 1**1 Als Aufwendungen sind anrechenbar:**

k)(geändert) Die gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung vom Liegenschaftenkanton im interkantonalen Verhältnis zu übernehmenden Aufwendungen, soweit sich deren Anrechnung nicht schon aufgrund der vorstehenden Vorschriften ergibt;

I)(neu) Die Mehrwertabgabe gemäss §§ 52a ff. des Planungsund Baugesetzes2).

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 34 der Kantonsverfassung3). Es tritt nach unbenützter Referendumsfrist oder nach der Annahme durch das Volk an dem vom Regierungsrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft4).

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Dispositions prévues

Canton de Bâle-ville

Projet du 15 mai 2019 de révision de la loi du 17 novembre 1999 sur les constructions et l'aménagement (BPG, SG 730.100)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrats Nr. [xxx] vom [xxx] sowie in den Bericht seiner Kommission für Raumplanungsfragen, beschliesst:

I. Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999 (Stand 26. Februar 2017) wird wie folgt geändert:

§ 101 E-BPG/BS Abs. 1 (geändert), Abs. 1^{bis} (neu)

¹ Bebauungspläne sollen in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung erleichtern. Sie sind in der Regel das Ergebnis von Planungsverfahren wie Testplanungen, Studienaufträgen, Wettbewerben, welche die städtebauliche Qualität sichern. Sie gehen allgemeineren Regelungen vor.

^{1bis} Die Aufwendungen dieser Planungsverfahren trägt die Grundeigentümerschaft.

§ 120 E-BPG/BS Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu)

² Die auf Grundstücken in der Stadt Basel anfallenden Abgaben sind in der Stadt Basel zu verwenden für die Schaffung oder Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiräume zur Aufwertung des Wohnumfelds wie beispielsweise Parkanlagen und Begegnungszonen. Die auf einem Areal abzuschöpfenden Abgaben können soweit sinnvoll unmittelbar zugunsten dieses Areals verwendet werden.

³ In Ausnahmefällen können die Abgaben auch für Grün- und Freiräume ausserhalb des Stadt- und Kantonsgebietes sowie im deutschen und französischen Grenzgebiet verwendet werden, wenn diese den Bedingungen von Abs. 2 entsprechen, unmittelbar an das Stadtgebiet angrenzen und überwiegend von der Stadtbevölkerung genutzt werden. Ist der Boden nicht im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel oder des Kantons Basel-Stadt, so ist die Zweckbindung als öffentlich zugängliche Grün- und Freifläche als Dienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Basel zu sichern.

Titel nach § 120 (neu)

3.5.1.a^{bis}) Ausgangswert für die Berechnung

§ 120a E-BPG/BS (neu)

Grundsatz

¹ Als Ausgangswert dient das gesetzlich festgelegte Mass der baulichen Nutzung. Dieses wird in der Regel bestimmt durch Vergleichsprojekt, Ausnutzungsziffer oder Bebauungsplan.

² Ist das zulässige Mass der baulichen Nutzung gesetzlich nicht festgelegt oder bestimmbar, gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

§ 120b E-BPG/BS (neu)

Industrie- und Gewerbezone (Zone 7)

¹ Entsteht die Mehrnutzung durch einen Bebauungsplan, dient als Ausgangswert eine Ausnutzungsziffer von 3,0 oder das bestehende Mass der baulichen Nutzung. Massgebend ist der höhere Wert.

² Entsteht die Mehrnutzung durch eine Änderung der Zoneneinteilung, gilt als Ausgangswert eine Ausnutzungsziffer von 1,8.

§ 120c E-BPG/BS (neu)

Bahnareale und Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse

¹ Als Ausgangswert dient der Wert von Nichtbauland.

² Bereits vorhandene rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen sind bei der Ermittlung des Bodenmehrerts zu berücksichtigen.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

§ 120d E-BPG/BS (neu)

Stadt- und Dorfbild-Schutzzone

¹ Als Ausgangswert dient das zulässige Mass der baulichen Nutzung derjenigen Zone, die durch die Geschosszahl der zugelassenen

Bebauung bestimmt wird.

§ 120e E-BPG/BS (neu)

Erleichterungen für Industrie- und Gewerbebauten (§ 95 Abs. 1 Ziff. 5)

¹ Bei Nutzungen nach den für die Zone 7 geltenden Vorschriften dient als Ausgangswert eine Ausnutzungsziffer von 3,0 oder das bestehende Mass der baulichen Nutzung. Massgebend ist der höhere Wert.

² Bei Nutzungen nach den für die Grundzone geltenden Vorschriften gilt der Grundsatz gemäss § 120a.

§ 121 E-BPG/BS Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (neu)

¹ Die Mehrwertabgabe wird aufgrund der Differenz der Verkehrswerte des Bodens mit und ohne zusätzliche Nutzung berechnet.

² Die Höhe der Abgabe beträgt 40% des Bodenmehrerts abzüglich eines Freibetrags von Fr. 10'000. Wegen derselben Mehrnutzung erhobene Erschliessungsbeiträge werden zum Zeitwert an die Mehrwertabgabe angerechnet. Andere Aufwandpositionen sind für die Berechnung der Mehrwertabgabe unbeachtlich.

³ Bei Bewilligung einer grösseren Geschossfläche ist für die Bestimmung der Bodenwertsteigerung massgebend, was tatsächlich erstellt wird.

⁴ Soweit das Mass der baulichen Nutzung zum Ausgleich von Nutzungsverlusten erhöht wird, wird der Bodenmehrwert vollständig mit der Entschädigung verrechnet.

§ 122 E-BPG/BS Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 2^{bis} (neu), Abs. 3 (geändert)

^{1bis} Sie wird festgesetzt, wenn

a) ein Baubegehren eingereicht wird, das von der vergrösserten zulässigen Geschossfläche Gebrauch macht;

b) durch eine Ausnahmegewilligung zusätzliche Geschossflächen zugelassen werden.

^{2bis} Ist das Nutzungspotential vorgängig bekannt, kann auf Gesuch der Abgabepflichtigen ein irüherer Stichtag für die Festsetzung und Erhebung festgelegt werden.

³ Die Erhebung kann ganz oder teilweise aufgeschoben werden, wenn die Abgabepflichtigen den Nachweis erbringen, dass die besseren Nutzungsmöglichkeiten nur unwesentlich beansprucht werden oder dass der Mehrwert ausschliesslich oder überwiegend erst zu einem späteren Zeitpunkt entsteht.

II. Änderung anderer Erlasse

Keine Änderung anderer Erlasse.

III. Aufhebung anderer Erlasse

Keine Aufhebung anderer Erlasse.

IV. Schlussbestimmung

Diese Änderung ist zu publizieren; sie unterliegt dem Referendum und tritt am fünften Tag nach der Publikation des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist oder im Falle einer Volksabstimmung am fünften Tag nach Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Canton de Genève

Projet de loi modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) (L 130) (Taxe sur la plus-value foncière)

Adopté le 17.04.2019 par le Conseil d'Etat

Titre IIIA Compensation des plus-values et indemnisation

Art. 30C LaLAT/GE - Principe

Les avantages et les inconvénients décrits aux articles 30E et 30F résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation, selon les articles 30D à 30P.

Art. 30D LaLAT/GE - Fonds de compensation

¹ Sous la dénomination de « Fonds de compensation des mesures d'aménagement », il est créé un fonds affecté, qui recueille le produit des taxes perçues en vertu des articles 30E et suivants. Son but est de financer, dans la mesure de ses possibilités :

Art. 30E LaLAT/GE - Avantage

¹ L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à une mesure d'aménagement est réputée avantage majeur constituant une plus-value lorsque celle-ci représente un montant total égal ou supérieur à 30 000 francs.

Art. 30G LaLAT/GE - Assujettissement

³ Lorsqu'une personne est propriétaire de plusieurs parcelles faisant l'objet de la même mesure d'aménagement, le calcul s'opère sur l'ensemble de ces parcelles.

Art. 30H LaLAT/GE - Calcul de la plus-value

² Avant la mesure d'aménagement, la valeur du bien-fonds est égale au prix payé pour l'acquisition du bien augmenté des impenses ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale.

³ Après la mesure d'aménagement, la valeur du bien-fonds pour les zones à bâtir ordinaires tient notamment compte de l'affectation et de l'indice d'utilisation du sol. Pour les zones de développement, elle tient compte des normes généralement appliquées dans les plans financiers, au titre des conditions particulières applicables aux projets de construction au sens de l'article 2, alinéa 1, lettre b, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.

⁴ Il est tenu compte, cas échéant, des mesures de compensation simultanées, impliquant un gain de terrains de même catégorie que ceux faisant l'objet de la mesure d'aménagement considérée, consenties par le débiteur de la taxe sur la plus-value.

⁵ Les soultes versées en application d'une clause figurant dans un acte de vente, ou dans tout autre acte juridique équivalant économiquement à une vente, font partie du prix payé pour l'acquisition du bien. Le débiteur de la taxe au sens de l'article 30G est tenu d'en aviser immédiatement l'autorité de taxation, laquelle, si nécessaire, reconsidère sa décision en application de l'article 30L.

⁶ Pour le calcul de la taxe, le montant qui est utilisé dans un délai de 5 ans pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel est déduit de l'avantage résultant d'un classement en zone à bâtir ou de développement. Si la taxation a déjà été effectuée, l'autorité de taxation reconsidère sa décision dans ce délai de 5 ans en application de l'article 30L par analogie.

Art. 30J LaLAT/GE - Taxation

¹ La taxation s'opère sur la base d'un bordereau notifié par le département chargé des finances lors de l'aliénation du terrain ou lors de la délivrance d'une autorisation de construire. En cas d'annulation de la mesure d'aménagement par un tribunal, la décision de taxation est nulle de plein droit.

² La taxation se prescrit par 5 ans à compter de l'aliénation du terrain ou de la délivrance de l'autorisation de construire. La prescription ne court plus si, avant son échéance, un bordereau a été notifié.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

³ La mesure d'aménagement du territoire susceptible de donner lieu à une décision de taxation fait l'objet d'une mention au registre foncier.

Art. 30L LaLAT/GE - Reconsidération

¹ Au cas où, postérieurement à la taxation au sens de l'article 30J, alinéa 1, l'un des éléments entrant dans le calcul de celle-ci subit une modification sensible et pour autant que le terrain en cause n'ait pas changé de propriétaire, le département chargé des finances peut, d'office ou à la demande de ce propriétaire, procéder à une reconsidération de la taxation.

² La reconsidération se prescrit par 5 ans à compter de la date de notification du bordereau de taxation au sens de l'article 30J, alinéa 1. La prescription ne court plus si, avant son échéance, le département chargé des finances a reconsidéré la taxation ou le propriétaire a déposé une demande en reconsidération.

Art. 30N LaLAT/GE - Recouvrement

¹ Les bordereaux définitifs relatifs au paiement des taxes, établis en application de l'article 30J, sont assimilés à des jugements exécutoires au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 11 avril 1889. Le recouvrement est poursuivi à la requête du département des constructions et des technologies de l'information, conformément aux dispositions de ladite loi.

² Les dispositions de l'article 86A de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887, sont, le cas échéant, applicables au recouvrement de la taxe.

³ Le paiement de la taxe prévue au présent titre constitue, le cas échéant, une impense déductible au sens de l'article 82, alinéa 8 de la loi générale sur les contributions publiques et son acquittement ne dispense pas l'aliénateur ou ses ayants cause de tous autres impôts prévus par cette loi.

Art. 30P Réclamation

¹ Les décisions prises en application des articles 30J et 30L peuvent faire l'objet d'une réclamation.

² La réclamation doit être motivée et adressée par écrit à l'autorité de taxation, dans un délai de 30 jours à compter de la notification de la décision. ³ L'autorité de taxation se prononce sur la réclamation.

Art. 34, al. 2 - Recours contre les décisions du département des constructions et des technologies de l'information

² Les décisions prises sur réclamation en application de l'article 30P peuvent faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif de première instance, dans sa composition prévue par l'article 44 de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001.

Art. 36, al. 6 - Dispositions transitoires**Modification du ... (à compléter)**

⁶ Les modifications apportées par la loi [n° de la loi], du ... (à compléter), ne s'appliquent qu'aux biens-fonds faisant l'objet de mesures d'aménagement du territoire adoptées dès la date de son entrée en vigueur.

Modifications à d'autres lois

La loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du 11 octobre 2012 (E 1 05), est modifiée comme suit :

Art. 147, al. 1, lettre d, chiffre 17 (nouveau)

¹ Sont au bénéfice d'une hypothèque légale au sens de l'article 836 CC :

d) les créances résultant, au profit de l'Etat, des communes et des particuliers :

17° de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (art. 30M);

La loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004 (M 2 05), est modifiée comme suit :

Art. 5A (nouveau)

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

¹ Le département institue une commission des améliorations structurelles chargée de l'affectation des prêts et subventions prévus au chapitre IV.

² Sa composition et son mode de fonctionnement sont fixés par voie réglementaire.

Art. 33 (nouvelle teneur)

¹ Sous la dénomination « fonds de compensation agricole », il est créé un fonds affecté, destiné à financer tout ou partie des mesures en faveur de l'agriculture visant à préserver la viabilité et la durabilité des terres cultivables, à savoir en particulier :

- a) les projets répondant aux conditions de la loi sur les améliorations foncières, du 5 juin 1987;
- b) les soutiens découlant de la loi visant à promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité et de la qualité du paysage en agriculture, du 14 novembre 2014;
- c) les mesures liées à la protection des sols, en particulier celles visant à réduire l'usage des produits phytosanitaires en application de l'article 24 de la présente loi;
- d) la vulgarisation agricole au sens de l'article 28 de la présente loi.

² Ce fonds est alimenté par :

- a) le produit des taxes issues du fonds de compensation et visé à l'article 30D, alinéa 1, lettre b, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987;
- b) les compensations financières visées à l'article 22 de la présente loi;
- c) des contributions de l'Etat inscrites au budget.

³ Le département gère le fonds de compensation agricole.

Canton de Lucerne**Planungs- und Baugesetz (PBG, SRL 735)**

Modification du 19 février 2019

Der Kantonsrat des Kantons Luzern, nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 19. Februar 2019, beschliesst:

I.

Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. März 19891 (Stand 1. Januar 2019) wird wie folgt geändert:

§105 Abs. 3 (geändert), Abs. 3bis (neu), Abs. 4 (aufgehoben)

³ Bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land in eine Bauzone (Einzonung) wird eine Mehrwertabgabe erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als 50 000 Franken anfällt.

- a) aufgehoben
- b) aufgehoben
- c) aufgehoben
- d) aufgehoben

^{3bis} Sofern ein Mehrwert von mehr als 100 000 Franken anfällt, wird eine Mehrwertabgabe erhoben:

- a. bei der Umzonung von Land von einer Bauzone in eine andere Bauzonenart (Umzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,
- b. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften (Aufzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,
- c. beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplanes.

⁴ aufgehoben

II.

Keine Fremdänderungen.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

III.

Keine Fremdaufhebungen.

Canton de Neuchâtel

Révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT/NE)

Adoptée par le Grand Conseil le 26.03.2019

Section 5 - Compensation, contribution et indemnisation

Art. 34 P-LCAT/NE - Avantage (al. 1 et 2 ; 3 nouveau)

¹ Est considérée comme un avantage majeur, l'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à :

- son affectation durable à la zone à bâtir ou à une zone spécifique au sens des articles 15 et 18 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire;
- son passage de la zone d'utilisation différée à une zone à bâtir ou à une zone spécifique au sens des articles 15 et 18 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (nouvelle affectation);
- son changement d'affectation d'une zone à bâtir à un autre type de zone à bâtir de plus grande valeur;
- l'augmentation conséquente d'au moins 50 % des droits à bâtir d'un bien-fonds sans aucun changement d'affectation dans les limites fixées par le Conseil d'État (densification).

² L'augmentation de valeur d'un bien-fonds est la différence présumée entre la valeur d'un bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement.

³ Ne constitue en principe pas un avantage majeur :

- le classement d'un bien-fonds de la zone agricole à la zone d'utilisation différée ;
- le classement d'un bien-fonds de la zone agricole à la zone d'utilité publique ;
- le classement d'un bien-fonds de la zone agricole à une zone à bâtir à constructibilité restreinte.

Contribution de plus-value

Art. 35 P-LCAT/NE - a) Montant (note marginale, al. 1 et 2; 3 nouveau)

¹ Le montant de la contribution s'élève à 30 % de la plus-value.

² La contribution de plus-value est considérée comme une impense dans le calcul de l'impôt sur les gains immobiliers.

³ Lors du calcul de la taxe, le montant qui est utilisé dans un délai de 5 ans pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel est déduit de l'augmentation de valeur du bien-fonds. Ce délai peut être prolongé pour de justes motifs, notamment lorsqu'une procédure de permis de construire est en cours.

Art. 36 P-LCAT/NE - b) Décision (al. 2 à 4 nouveaux)

² Sauf convention contraire, le débiteur de la contribution de plus-value est le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement.

³ Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien-fonds, elles sont solidairement obligées.

⁴ Le droit de procéder à la taxation se prescrit par cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement, mais, dans tous les cas, au plus tard 15 ans à compter de ce jour. Pour la suspension et l'interruption de la prescription la législation fiscale cantonale s'applique par analogie.

Art. 36a P-LCAT/NE - c) Contrat (nouveau)

Le canton et les communes peuvent convenir avec les propriétaires concernés de régler la compensation complète ou partielle entre la contribution de plus-value et l'indemnisation de l'expropriation matérielle dues pour leurs biens-fonds concernés par contrat de droit administratif.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Art. 37, P-LCAT/NE - d) Exigibilité et perception (note marginale, al. 2 à 4 ; 5 et 6 nouveaux)

² La perception peut être différée ou échelonnée au maximum de 10 ans à la demande d'un propriétaire qui justifie de circonstances particulières.

³ Elle intervient cependant au plus tard :

a) lors de l'aliénation du bien-fonds; est réputée aliénation tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers au sens des articles 57 et 58 de la loi sur les contributions directes (LCdir), du 21 mars 2000, même si ce dernier est différé;

b) lors de la construction du bien fonds, soit dans les 90 jours dès l'entrée en force du permis de construire octroyé pour la première construction autorisée sur le bien-fonds considéré.

⁴ En cas d'aliénation partielle ou d'un échelonnement de la construction du bien-fonds, la contribution est due au prorata des surfaces aliénées ou construites.

⁵ Le département peut différer la perception de la contribution ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard par contrat de droit administratif aux conditions alternatives suivantes :

a) la contribution met en péril l'activité économique du débiteur;

b) la construction est retardée pour des raisons indépendantes de la volonté du débiteur.

⁶ En cas de retard dans le paiement, la créance porte intérêt au taux de 5 % l'an dès l'exigibilité de la créance.

Art. 37a P-LCAT/NE - e) Dispense (nouveau)

Le département peut dispenser le propriétaire du bien-fonds de la contribution de plus-value si :

a) le bien-fonds est affecté en zone d'utilité publique ou en zone à constructibilité restreinte;

b) le produit escompté de la contribution de plus-value est insuffisant au regard du coût de son prélèvement. Le Conseil d'État fixe les limites de la dispense.

Art. 37b P-LCAT/NE - Mentions et inscriptions au registre foncier (nouveau)

¹ En vue d'informer le propriétaire ou l'acquéreur potentiel qu'une procédure pouvant donner lieu à la perception d'une contribution de plus-value est en cours, le service fait inscrire des mentions au registre foncier :

a) Dès la signature du plan communal d'affectation des zones, du plan d'affectation cantonal ou du plan spécial par le département ;

b) Après une décision de non perception ou de dispense de la contribution de plus-value qui précise qu'elle n'est valable que tant et aussi longtemps que l'affectation du bien-fonds ne change pas.

² Le paiement de la contribution de plus-value est garanti par une hypothèque légale de premier rang, en concours avec les autres hypothèques légales de droit public, et prime tout autre gage immobilier.

³ L'hypothèque est radiée d'office au paiement complet de la contribution.

Art. 38, P-LCAT/NE - Inconvénient (al. 2 à 4 nouveaux)

² Le déclassement d'un bien-fonds affecté à la zone d'utilisation différée, à la zone agricole ou à toute autre zone non constructible ne constitue pas un inconvénient majeur équivalant à une expropriation matérielle s'il n'était pas affecté à la zone à bâtir dans les 15 années qui précèdent.

³ Le déclassement d'un bien-fonds de la zone à bâtir à la zone d'utilisation différée ne peut constituer un inconvénient majeur équivalant à une expropriation matérielle que s'il dure plus de 15 ans ou s'il est déclassé en zone agricole ou en zone non constructible dans le même délai.

⁴ Les cas de non classement ne sont pas des inconvénients majeurs pouvant donner lieu à une indemnisation.

Art. 39, P-LCAT/NE - Indemnisation (al. 2 ; 3 et 4 nouveaux)

² La commune, le canton et le propriétaire du bien-fonds peuvent convenir de l'indemnité par contrat de droit administratif.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

³Pour bénéficier d'une subvention du fonds d'aménagement du territoire, le contrat doit être approuvé par le département.

⁴L'article 84 est au surplus applicable.

Fonds cantonal**Art. 40 P-LCAT/NE - a) Création et moyens financiers**

Il est créé un fonds cantonal d'aménagement du territoire, alimenté par le produit de la contribution de plus-value.

Art. 41, P-LCAT/NE - b) Affectation (al. 1, let. a_{bis} nouvelle, let. c; al. 2 et 3 nouveaux)

- a. ^{bis} aux dépenses convenues par l'État et les communes avec les propriétaires dans le cadre d'un contrat de droit administratif réglant la compensation entre la contribution de plus-value et l'indemnisation de l'expropriation matérielle ;
- b. à la prise en charge d'intérêts de fonds empruntés par des exploitants pour l'achat de terres agricoles à des prix non spéculatifs ;
- c. à d'autres mesures d'aménagement prises par l'Etat ou les communes.
- d. à d'autres mesures d'aménagement prises par le canton ou les communes qui visent à assurer le respect des principes de l'article 3 LAT.

²Sauf convention contraire ou cas particulier, le taux de la participation du fonds pour les cas de l'alinéa 1, lettre a est de :

- a. 100 % lors d'une révision générale du plan d'affectation des zones ;
- b. 75 % lors d'une révision partielle du plan d'affectation des zones ou d'une planification de détail.

³Le Conseil d'État fixe le taux de la participation du fonds pour les autres cas de l'alinéa 1.

Canton de Zurich**Mehrwertausgleichsgesetz (MAG/ZH)**

Proposition du Conseil d'État du 07.02.2018 à l'attention du Grand Conseil

I. Es wird folgendes Gesetz erlassen:**A. Grundlagen****§ 1. E-MAG/ZH - Begriffe**

In diesem Gesetz bedeuten:

- a. Planungsmaßnahme: Planung im Sinne des Bundesgesetzes vom 22. Dezember 1979 über die Raumplanung (RPG),
- b. Einzonung: Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) oder die Festsetzung eines Gestaltungsplans im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG,
- c. Aufzonung: Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten einer Bauzone,
- d. Umzonung: Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart,
- e. Auszonung: Zuweisung einer Bauzone zu einer Nichtbauzone.

B. Kantonaler Mehrwertausgleich**§ 2. E-MAG/ZH - Abgabebetstände**

¹ Der Kanton erhebt eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen, die entstehen durch:

- a. Einzonung,

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

- b. Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten,
- c. Auf- und Umzonungen der übrigen Bauzonen.

² Auf Planungsvorteile, die durch die Festsetzung von Gestaltungsplänen im Sinne von § 44 a PBG entstehen, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

§ 3. E-MAG/ZH - Bemessung des Mehrwerts

¹ Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme.

² Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

³ Der bei einer Einzonung entstandene Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert dreier Jahre zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

⁴ Der Regierungsrat regelt die Bemessung des Mehrwerts in einer Verordnung. Zur gleichmässigen Bemessung kann eine schematische, formelmässige Bewertung vorgesehen werden.

⁵ Den bei Auf- und Umzonungen entstandenen Mehrwert bemessen die Gemeinden und melden diesen der für die Raumplanung zuständigen Direktion (Direktion). Für ihren Aufwand werden die Gemeinden aus dem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds entschädigt. Die Entschädigung richtet sich nach der Schwierigkeit der Bemessung sowie der Höhe des entstandenen Mehrwerts und beträgt höchstens Fr. 6000. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

§ 4. E-MAG/ZH - Höhe der Abgabe

¹ Die Mehrwertabgabe beträgt:

- a. 20% des Mehrwerts bei Einzonung und bei Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten,
- b. 5% des Mehrwerts bei Auf- und Umzonungen der übrigen Bauzonen.

² Beträgt der Mehrwert weniger als Fr. 30 000, wird keine Abgabe erhoben. Bei wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörenden Grundstücken ist die Summe der Mehrwerte aller Grundstücke massgebend.

§ 5. E-MAG/ZH - Abgabepflicht - a. im Allgemeinen

¹ Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer.

² Bei Grundstücken, die bei der Inkraftsetzung dieses Gesetzes mit Baurechten belastet sind, ist abgabepflichtig:

- a. die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer, wenn sie bzw. er das Grundstück überbaut oder das Baurecht veräussert,
- b. die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer, wenn sie bzw. er das Grundstück veräussert.

³ Abgabepflichtig ist die Rechtsinhaberin oder der Rechtsinhaber im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

§ 6. E-MAG/ZH - b. Rechtsnachfolge

¹ Bei einem Eigentumswechsel, der gemäss § 10 die Fälligkeit nicht auslöst, geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger über. Diese haften solidarisch für die Mehrwertabgabe bis zum Wert des empfangenen Grundstückteils.

² Stirbt die oder der Abgabepflichtige gemäss § 5 nach Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe, treten die Erbinnen und Erben in ihre oder seine Rechte und Pflichten ein. Sie haften solidarisch für die von der Erblasserin oder vom Erblasser geschuldete Abgabe bis zur Höhe ihrer Erbteile, einschliesslich der Vorempfänge.

§ 7. E-MAG/ZH - Festsetzung der Abgabe

¹ Die Direktion bestimmt die Höhe der Mehrwertabgabe und die Abgabepflichtige oder den Abgabepflichtigen nach dem Inkrafttreten der Planungsmassnahme in einer Verfügung.

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

² Sind Grundstücke bei Inkrafttreten dieses Gesetzes mit einem Baurecht belastet, wird die Anordnung der Direktion sowohl der Grundeigentünerin oder dem Grundeigentümer als auch der Baurechtsnehmerin oder dem Baurechtsnehmer unter Hinweis auf die Regelung gemäss § 5 Abs. 2 zugestellt.

³ Die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt.

§ 8. E-MAG/ZH - Teuerungsausgleich

Die Mehrwertabgabe wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt.

§ 9. E-MAG/ZH - Pfandrecht

Für die Mehrwertabgabe steht dem Kanton an den von der Pfandrecht Planungsmassnahme betroffenen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht zu.

§ 10. E-MAG/ZH - Fälligkeit

¹ Bei der Überbauung wird die Mehrwertabgabe mit der Fälligkeit Baufreigabe oder mit der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig.

² Bei etappierten Bauvorhaben wird die Mehrwertabgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappe fällig, spätestens aber zehn Jahre nach der Baufreigabe für die erste Etappe.

³ Bei der Veräusserung wird die Mehrwertabgabe mit dem Übergang des Eigentums oder des Baurechts auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger fällig. Keine Veräusserung stellen Eigentümerwechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar.

⁴ Bei der Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe im Verhältnis zum Wertanteil des veräusserten Teils fällig.

§ 11. E-MAG/ZH - Meldepflicht

¹ Die örtliche Baubehörde meldet der Direktion unentgeltlich Meldepflicht die Baufreigabe oder die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung in den Fällen von § 10 Abs. 1.

² Die Notariate und Grundbuchämter melden der Direktion bzw. der Gemeinde unentgeltlich die öffentliche Beurkundung eines auf die Veräusserung eines Grundstücks gerichteten Vertrags und die Handänderung, sofern eine festgesetzte Mehrwertabgabe angemerkt ist.

§ 12. E-MAG/ZH - Bezug

¹ Die Direktion stellt nach Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe Rechnung mittels Verfügung.

² Die Mehrwertabgabe ist ab Fälligkeit zu verzinsen (Ausgleichszins). Der Regierungsrat regelt den Zinssatz in einer Verordnung.

³ Zahlungsfrist, Mahnung und Verzugszins richten sich nach § 29 a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959.

⁴ Liegen besondere Verhältnisse vor, können fällige Beträge gestundet oder Ratenzahlungen bewilligt werden.

⁵ Zahlungserleichterungen gemäss Abs. 4 werden widerrufen, wenn ihre Voraussetzungen wegfallen oder wenn die Bedingungen, an die sie geknüpft sind, nicht erfüllt werden.

§ 13. E-MAG/ZH - Verjährung

Die Mehrwertabgabeforderung verjährt 15 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Mehrwertabgabe fällig wurde.

C. Kantonaler Mehrwertausgleichsfonds

§ 14. E-MAG/ZH - Äufnung

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

Die Erträge aus dem kantonalen Mehrwertausgleich fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.
Verwaltung

§ 15. E-MAG/ZH - Verwaltung

¹ Der Fonds wird von der Direktion verwaltet.

² Die Kosten der Fondsverwaltung sowie die Entschädigungen der Gemeinden gemäss § 3 Abs. 5 werden dem Fonds belastet. Eine vorübergehende Verschuldung ist dafür zulässig.

§ 16. E-MAG/ZH - Verwendung der Fondsmittel - a. Fondszweck und Verfahren

¹ Die Fondsmittel werden verwendet für:

- a. Entschädigungen der Gemeinden bei Auszonungen,
- b. Massnahmen der Raumplanung von Kanton, regionalen Planungsverbänden und Gemeinden nach Art. 3 Abs. 2 Bst. a–d und Abs. 3 Bst. abis und e RPG.

² Die Direktion entscheidet über die Zusicherung der Beiträge unabhängig von deren Höhe.

³ Der Gemeindevorstand entscheidet über die Verwendung der Beiträge bei Auszonungen unabhängig von deren Höhe.

§ 17. E-MAG/ZH - b. Voraussetzungen und Höhe

¹ Beiträge werden ausgerichtet, sofern die Aufwendungen nicht vollständig durch anderweitige Beiträge des Bundes, des Kantons oder Dritter gedeckt sind.

² Der Regierungsrat regelt die Höhe der Beiträge in einer Verordnung. Für Entschädigungen gemäss § 16 Abs. 1 lit. a kann auf eine schematische, formelmässige Bewertung abgestellt werden. Bei Massnahmen nach § 16 Abs. 1 lit. b ist die Bedeutung der Massnahme zu berücksichtigen.

§ 18. E-MAG/ZH - c. Staatsbeitragsrecht

Das Verhältnis zwischen Fonds und regionalen Planungsverbänden sowie Gemeinden richtet sich im Übrigen nach den Bestimmungen der Staatsbeitragsgesetzgebung.

D. Kommunalen Mehrwertausgleich**§ 19. E-MAG/ZH - Regelungen der Gemeinden**

¹ Die Gemeinden regeln zusätzlich zum kantonalen Mehrwertausgleich den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen. Ausgenommen sind Umzonungen im Sinne von § 2 Abs. 1 lit. b.

² Sie sehen dazu in ihrer Bau- und Zonenordnung die Erhebung einer Abgabe von höchstens 15% des Mehrwerts vor. Zusätzlich können sie den Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle dieser Abgabe zulassen.

³ §§ 3, 4 Abs. 2, 5–8, 10, 11 Abs. 2, 12 und 13 kommen analog zur Anwendung.

⁴ Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen.

§ 20. E-MAG/ZH - Städtebauliche Verträge - a. Inhalt

¹ Städtebauliche Verträge regeln Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens.

² Gegenstand der Verträge können insbesondere sein:

- a. die Beteiligung der Bauherrschaft an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit der Haltestellen,
- b. die Beteiligung der Bauherrschaft an der Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere an der Erstellung und Gestaltung von Parks, Plätzen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen,

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

- c. die Beteiligung der Bauherrschaft an öffentlichen Einrichtungen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit und Bildung,
- d. der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,
- e. die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum,
- f. die Frist zur Überbauung,
- g. das Kaufrecht zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung,
- h. die Verpflichtung zur Etappierung des Bauvorhabens.

§ 21. E-MAG/ZH - b. Verfahren

¹ Die Verträge werden zusammen mit der Planungsmassnahme gemäss § 7 Abs. 2 und § 5 Abs. 3 PBG veröffentlicht bzw. aufgelegt.

² Weicht die rechtskräftige Planungsmassnahme erheblich von den Annahmen ab, die dem städtebaulichen Vertrag zugrunde liegen, kann jede Partei vom Vertrag zurücktreten.

³ Rechtskräftige städtebauliche Verträge werden im Grundbuch angemerkt.

§ 22. E-MAG/ZH - Kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

¹ Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondsmittel werden für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet.

² Die Gemeindeordnung legt die Zuständigkeit zum Erlass des Fondsreglements fest.
Pfandrecht

§ 23. E-MAG/ZH - Pfandrecht

Für die Mehrwertabgabe und Ansprüche aus städtebaulichen Verträgen steht den Gemeinden an den von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht zu.

E. Rechtsschutz**§ 24. E-MAG - Rekursinstanz**

¹ Anordnungen über die Festsetzung oder den Bezug der Mehrwertabgabe können beim Baurekursgericht angefochten werden.

² Gegen Anordnungen über den Bezug der Mehrwertabgabe können keine Rügen erhoben werden, die bereits gegen die Festsetzung hätten vorgebracht werden können.

³ Städtebauliche Verträge können von Dritten im Anschluss an die Veröffentlichung und Auflage gemäss § 5 Abs. 3 PBG wie Planungsmassnahmen angefochten werden.

⁴ Für die Anfechtung von Anordnungen über Beiträge aus einem Mehrwertausgleichsfonds gelten die Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.

§ 25. E-MAG - Behördenbeschwerde

¹ Gegen Rekursentscheide, die Anordnungen im Zuständigkeitsbereich der Direktion ganz oder teilweise aufheben, kann diese zur Wahrung öffentlicher Interessen Beschwerde erheben.

² Ausgenommen sind Verfahren gemäss § 24 Abs. 4.

F. Schlussbestimmungen**§ 26. E-MAG/ZH - Änderung bisherigen Rechts**

Die nachstehenden Gesetze werden wie folgt geändert:

- a. **Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch** vom 2. April 1911 (LS 230):
§ 194. Von Gesetzes wegen bestehen folgende Pfandrechte:

Prélèvement de la plus-value dans les cantons état au 22.05.2019

lit. a–g unverändert.

h. zugunsten des Kantons und der Gemeinden für den Mehrwertausgleich (§§ 9 und 23 Mehrwertausgleichsgesetz).

b. **Steuergesetz** vom 8. Juni 1997 (LS 631.1):

3. Aufwendungen

§ 221. 1 Als Aufwendungen sind anrechenbar:

lit. a–e unverändert.

f. der geleistete Mehrwertausgleich für Planungsvorteile.

Abs. 2 und 3 unverändert.

§ 27. E-MAG/ZH - Übergangsbestimmung

¹ Dieses Gesetz ist anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach dessen Inkrafttreten festgesetzt werden.

² Vor dem Inkrafttreten bestehende Ausgleichsregelungen oder auf Übung beruhende Ausgleichsinstrumente der Gemeinden sind nach Inkrafttreten und bis zu einem Beschluss der Gemeindelegislative im Sinne von § 19 Abs. 2 nicht mehr anwendbar. Davon ausgenommen sind rechtsgültige städtebauliche Verträge.

³ Die Gemeinden ändern ihre Bau- und Zonenordnungen gemäss § 19 bis 1. März 2025.

II. Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

III. Mitteilung an den Regierungsrat.



Proposition de modification article 33 Loi Prom

Cette note donne suite à l'audition d'AgriGenève du 24 septembre 2019 à 12h10 et à la demande de transmettre à la Commission notre proposition de modification de l'article 33.

Formulation actuelle de l'article 33 Loi Prom

Art.33 Fonds de compensation agricole

¹ Les compensations financières, visées à l'article 22 de la présente loi, servent à alimenter, en complément à des contributions de l'Etat inscrites au budget, un fonds destiné à financer les mesures prévues au chapitre IV de la présente loi. Ce fonds peut également contribuer au financement d'autres mesures en rapport avec l'agriculture.^[2]

² Le département institue une commission d'attribution du fonds de compensation agricole, chargée d'en définir l'affectation.

³ La composition et le mode de fonctionnement de cette commission sont fixés par voie réglementaire.

Nouvelle teneur de l'article 33 Loi Prom soumise au Grand Conseil

Art. 33 (nouvelle teneur)

¹ Sous la dénomination « fonds de compensation agricole », il est créé un fonds affecté, destiné à financer tout ou partie des mesures en faveur de l'agriculture visant à préserver la viabilité et la durabilité des terres cultivables, à savoir en particulier :

- a) les projets répondant aux conditions de la loi sur les améliorations foncières, du 5 juin 1987;
- b) les soutiens découlant de la loi visant à promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité et de la qualité du paysage en agriculture, du 14 novembre 2014;
- c) les mesures liées à la protection des sols, en particulier celles visant à réduire l'usage des produits phytosanitaires en application de l'article 24 de la présente loi;
- d) la vulgarisation agricole au sens de l'article 28 de la présente loi.

² Ce fonds est alimenté par :

- a) le produit des taxes issues du fonds de compensation et visé à l'article 30D, alinéa 1, lettre b, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987;
- b) les compensations financières visées à l'article 22 de la présente loi;
- c) des contributions de l'Etat inscrites au budget.

³ Le département gère le fonds de compensation agricole.

Proposition article 33 Loi PromAgriGenève

Art.33 Fonds de compensation agricole

¹ Les compensations financières, visées à l'article 22 de la présente loi, servent à alimenter, en complément à des contributions de l'Etat inscrites au budget, un fonds destiné à financer les mesures prévues au chapitre IV, de la présente loi. Ce fonds peut également contribuer au financement d'autres mesures en rapport avec l'agriculture.^[2]

² (nouveau) Le produit des taxes issues de l'article 30D, alinéa 1 lettre d de la LaLAT sont exclusivement affectées à financer des mesures en faveur de l'agriculture visant à préserver la viabilité et la durabilité des terres cultivables, à savoir en particulier :

(Reprendre les lettres a) à d) de la modification proposée).

- a) les projets répondants....
- b) les soutiens découlant de la loi visant à promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité....
- c) les mesures liées à la protection de sols
- d) la vulgarisation agricole....

²⁻³ Le département institue une commission d'attribution du fonds de compensation agricole ou « des améliorations structurelles », chargée d'en définir l'affectation.

²⁻⁴ La composition et le mode de fonctionnement de cette commission sont fixés par voie réglementaire.

AgriGenève FE 24 septembre 2019

ANNEXE 5

Je me réfère au procès-verbal de la séance du mardi 24 septembre 2019 consacrée au PL 12492 (Taxe sur la plus-value foncière).

Je te prie de bien vouloir trouver ci-dessous les compléments demandés au DF.

1) exemple des prélèvements fiscaux effectués sur les plus-values foncières

Voir les tableaux ci-dessous (droit actuel et PL 12492) :

Cf: Annexe PV054_15102019_A2 : PL 12492 – taxe sur la plus-value foncière : exemple de calcul.

2) traitement budgétaire

Le DF a convenu avec le DT que ce dernier présentera le complément demandé.

3) remplacement du délai de 5 ans par un délai de 10 ans pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement (art. 30H, al. 6, PL 12492)

Le DF considère qu'il n'y a pas lieu de s'écarter de la solution retenue dans le PL 12492 qui prévoit un délai de 5 ans (art. 30H, al. 6, PL 12492).

D'une part, ce délai de 5 ans a été délibérément harmonisé avec celui qui s'applique également en matière d'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (art. 85, al. 2, de la loi générale sur les contributions publiques du 9 novembre 1887 (rs/GE D 3 05). Or, ce délai est déjà assez généreux en comparaison intercantonale, de nombreux cantons prévoyant un délai de 2 ans seulement.

D'autre part, la taxe LaLAT constitue une impense en matière d'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (article 30N, al. 3, LaLAT). Une reconsidération à la baisse de la taxe LaLAT au motif d'un réinvestissement de même nature est donc susceptible d'engendrer une reconsidération à la hausse de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers déjà acquitté si la taxe LaLAT n'est plus due, ou que partiellement. Il en est de même dans les cas où l'opération n'est pas soumise à l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers mais à l'impôt ordinaire, sur le revenu des personnes physiques ou sur le bénéfice des personnes morales.

Or, si le délai du réinvestissement est étendu à 10 ans en matière de LaLAT, l'administration fiscale serait possiblement empêchée de notifier un bordereau rectificatif (rappel d'impôt), attendu que le délai pour introduire un rappel d'impôt est, au maximum, de 10 ans selon l'article 61, alinéa 1, LPFisc.

Meilleures salutations,

Christophe Bopp
Secrétaire général adjoint

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des finances et des ressources humaines (DF)
Secrétariat général
Place de la Taconnerie 7
Case postale 3860 - 1211 Genève 3
Tél. +41 (22) 327 98 08 - Fax +41 (22) 327 98 09
Site Internet <http://www.geneve.ch/df>
Code d'acheminement interne: A105/ER/DF

ANNEXE 6

PL 12492 (Taxe sur la plus-value foncière) -
complément suite à la Commission fiscale du 24.09.2019

Droit actuel

CAS CONCERNE

Le cas concerne un agriculteur qui possède un terrain agricole depuis plus de 25 ans faisant partie de sa fortune commerciale.

Ce terrain est déclassé en zone à bâtir (zone de développement 4B protégée) et vendu.

Hypothèse : valeur comptable du terrain = prix d'acquisition = prix maxima selon le droit foncier rural;
taux de l'ICC 30%; taux de l'IFD 11.5%.

RECAPITULATION

bénéfice en capital avant taxe LAT, AVS, IFD et ICC	fr. 1'000'000	100%
taxe LAT	-fr. 177'099	-18%
AVS	-fr. 79'410	-8%
IFD	-fr. 85'501	-9%
ICC	-fr. 223'047	-22%
IBGI	fr. 0	0%
solde	fr. 434'942	43%

(détail, cf. p. suivante)

DETAIL

Détermination du bénéfice en capital avant taxe LAT, AVS, IFD, ICC et IBGI

	prix au m2	total
parcelle m2	-	3'816.795
prix de vente : fr. 450 x 0.6 (indice d'utilisation du sol)	fr. 270	fr. 1'030'535
./. prix maxima selon le droit foncier rural	fr. 8	-fr. 30'534
bénéfice en capital		fr. 1'000'000

Calcul de la taxe LAT

	prix au m2/taux	total
parcelle m2	-	3'816.795
valeur suite au déclassement (art. 30H, al. 3, LaLAT) : fr. 450 x 0.6 (indice d'utilisation du sol)	fr. 270	fr. 1'030'535
./. prix maxima selon le droit foncier rural	fr. 8	-fr. 30'534
./. déduction 30 m2 (art. 30H, al. 4, LaLAT)	fr. 30	-fr. 114'504
plus-value soumise à taxe		fr. 885'496
taxe	20%	fr. 177'099

Calcul de l'AVS

	prix au m2/taux	total
parcelle m2	-	3'816.795
prix de vente : fr. 450 x 0.6 (indice d'utilisation du sol)	fr. 270	fr. 1'030'535
./. prix maxima selon le droit foncier rural	fr. 8	-fr. 30'534
./. taxe LAT	-	-fr. 177'099
bénéfice en capital	-	fr. 822'901
AVS (7.8%) AI (1.4%) APG (0.45%)	9.65%	fr. 79'410

Calcul de l'IFD

	prix au m2/taux	total
parcelle m2	-	3'816.795
prix de vente : fr. 450 x 0.6 (indice d'utilisation du sol)	fr. 270	fr. 1'030'535
./. prix maxima selon le droit foncier rural	fr. 8	-fr. 30'534
./. taxe LAT	-	-fr. 177'099
./. AVS	-	-fr. 79'410
bénéfice en capital	-	fr. 743'491
IFD	11.5%	fr. 85'501

Calcul de l'ICC

	prix au m2/taux	total
parcelle m2	-	3'816.795
prix de vente : fr. 450 x 0.6 (indice d'utilisation du sol)	fr. 270	fr. 1'030'535
./. prix maxima selon le droit foncier rural	fr. 8	-fr. 30'534
./. taxe LAT	-	-fr. 177'099
./. AVS	-	-fr. 79'410
bénéfice en capital	-	fr. 743'491
ICC	30%	fr. 223'047

Calcul de l'IBGI

	prix au m2/taux	total
parcelle m2	-	3'816.795
prix de vente : fr. 450 x 0.6 (indice d'utilisation du sol)	fr. 270	fr. 1'030'535
./. prix maxima selon le droit foncier rural	fr. 8	-fr. 30'534
./. taxe LAT	-	-fr. 177'099
./. AVS	-	-fr. 79'410
bénéfice en capital	-	fr. 743'491
ICC	0%	fr. 0

PL 12492 (Taxe sur la plus-value foncière) -
complément suite à la Commission fiscale du 24.09.2019

PL 12492

CAS CONCERNE

Le cas concerne un agriculteur qui possède un terrain agricole depuis plus de 25 ans faisant partie de sa fortune commerciale.

Ce terrain est déclassé en zone à bâtir (zone de développement 4B protégée) et vendu.

Hypothèse : valeur comptable du terrain = prix d'acquisition = prix maxima selon le droit foncier rural; taux de l'ICC 30%; taux de l'IFD 11.5%.

RECAPITULATION

bénéfice en capital avant taxe LAT, AVS, IFD et ICC	fr. 1'000'000	100%
taxe LAT	-fr. 200'000	-20%
AVS	-fr. 77'200	-8%
IFD	-fr. 83'122	-8%
ICC	-fr. 216'840	-22%
IBGI	fr. 0	0%
solde	fr. 422'838	42%

(détail, cf. p. suivante)

DETAIL

Détermination du bénéfice en capital avant taxe LAT, AVS, IFD, ICC et IBGI

	prix au m2	total
parcelle m2	-	3'816.795
prix de vente : fr. 450 x 0.6 (indice d'utilisation du sol)	fr. 270	fr. 1'030'535
./. prix maxima selon le droit foncier rural	fr. 8	-fr. 30'534
bénéfice en capital		fr. 1'000'000

Calcul de la taxe LAT

	prix au m2/taux	total
parcelle m2	-	3'816.795
valeur suite au déclassement (art. 30H, al. 3, LaLAT) : fr. 450 x 0.6 (indice d'utilisation du sol)	fr. 270	fr. 1'030'535
./. prix maxima selon le droit foncier rural	fr. 8	-fr. 30'534
./. déduction 30 m2 (art. 30H, al. 4, LaLAT)	fr. 0	fr. 0
plus-value soumise à taxe		fr. 1'000'000
taxe	20%	fr. 200'000

Calcul de l'AVS

	prix au m2/taux	total
parcelle m2	-	3'816.795
prix de vente : fr. 450 x 0.6 (indice d'utilisation du sol)	fr. 270	fr. 1'030'535
./. prix maxima selon le droit foncier rural	fr. 8	-fr. 30'534
./. taxe LAT	-	-fr. 200'000
bénéfice en capital	-	fr. 800'000
AVS (7.8%) AI (1.4%) APG (0.45%)	9.65%	fr. 77'200

Calcul de l'IFD

	prix au m2/taux	total
parcelle m2	-	3'816.795
prix de vente : fr. 450 x 0.6 (indice d'utilisation du sol)	fr. 270	fr. 1'030'535
./. prix maxima selon le droit foncier rural	fr. 8	-fr. 30'534
./. taxe LAT	-	-fr. 200'000
./. AVS	-	-fr. 77'200
bénéfice en capital	-	fr. 722'800
IFD	11.5%	fr. 83'122

Calcul de l'ICC

	prix au m2/taux	total
parcelle m2	-	3'816.795
prix de vente : fr. 450 x 0.6 (indice d'utilisation du sol)	fr. 270	fr. 1'030'535
./. prix maxima selon le droit foncier rural	fr. 8	-fr. 30'534
./. taxe LAT	-	-fr. 200'000
./. AVS	-	-fr. 77'200
bénéfice en capital	-	fr. 722'800
ICC	30%	fr. 216'840

Calcul de l'IBGI

	prix au m2/taux	total
parcelle m2	-	3'816.795
prix de vente : fr. 450 x 0.6 (indice d'utilisation du sol)	fr. 270	fr. 1'030'535
./. prix maxima selon le droit foncier rural	fr. 8	-fr. 30'534
./. taxe LAT	-	-fr. 200'000
./. AVS	-	-fr. 77'200
bénéfice en capital	-	fr. 722'800
ICC	0%	fr. 0

FONDS DE COMPENSATION AGRICOLE - PL 12492

Financement	C 2018			B 2019		B 2020		Après modif LaLAT B 2020	
	Taxes sur les plus-values foncières	1'609'535			1'800'000	1'800'000	1'800'000	1'800'000	
Taxes compensation aménagement	46'096			208'000	208'000	208'000	208'000		
Revenus fonctionnement	1'655'631			2'008'000	2'008'000	2'008'000	2'008'000		
Remboursement prêts ch IV	927'300			856'000	860'000	860'000	-		
Recettes investissement	927'300			856'000	860'000	860'000	-		
Ressources	2'582'931			2'864'000	2'868'000	2'868'000	2'008'000		
Biodiversité et qualité paysage art 33 b								513'000	
Protection sols et réduction produits phyto art 33 c								440'000	
Vulgarisation agricole art 33 d								390'000	
Améliorations structurelles ch IV	570'036			480'000	440'000	440'000			1'343'000
Charges fonctionnement	570'036			480'000	440'000	440'000			
Prêts accordés ch IV	364'380			1'700'000	1'700'000	1'700'000			
Améliorations structurelles ch IV	586'864			670'000	640'000	640'000			320'000
Améliorations foncières art 33 a									320'000
Dépenses investissement	951'244			2'370'000	2'340'000	2'340'000			320'000
Utilisations	1'521'280			2'850'000	2'780'000	2'780'000			1'663'000
Bilan									
Variation (Ressources - utilisations du fonds)	31.12.2018			31.12.2019	31.12.2020	31.12.2020			
	1'061'651			14'000	88'000	88'000			345'000
Capital du fonds (+) / Découvert du fonds (-)	1'398'918			1'412'918	1'500'918	1'500'918			1'757'918