



RDCo 728.1

REGLEMENT SUR LA TAXE DE PLUS- VALUE FONCIÈRE

Du 11 mars 2021

Le Conseil de ville de Saint-Imier, édicte le présent règlement en se fondant sur l'article 142 al. 3 de la loi sur les constructions¹ et de l'article 42 al. 1 lettre a Règlement d'organisation du 2 décembre 2001 (RO) :

1. TAXE DE PLUS-VALUE EN CAS DE CLASSEMENT EN ZONE À BÂTIR, CHANGEMENT D'AFFECTATION ET AUGMENTATION DU DEGRÉ D'OCCUPATION

Remarque préliminaire

Tous les termes utilisés au masculin dans les dispositions qui suivent s'entendent également au féminin.

Objet de la taxe

Article premier

Lorsqu'une plus-value est réalisée, la commune prélève une taxe de plus-value auprès des propriétaires fonciers en cas

- de classement durable d'un terrain en zone à bâtir (classement en zone à bâtir²;
- de classement d'un terrain en zone à bâtir dans une zone à bâtir offrant de meilleures possibilités d'utilisation (changement d'affectation)³;
- de l'adaptation des prescriptions régissant l'affectation en vue d'améliorer les possibilités d'utilisation (augmentation du degré d'affectation)⁴.

Taux de prélèvement

a) Classement en zone à bâtir

Art. 2

Dès l'entrée en force du classement dans la zone à bâtir, la taxe s'élève

- pendant les deux premières années à 30 %;
- de la deuxième et jusqu'à la cinquième année à 40 %;
- dès la cinquième année à 50 % de la plus-value.

b) Changement d'affectation et augmentation du degré d'affectation

Art. 3

¹ Dès l'entrée en force du changement d'affectation, la taxe s'élève à 40 % de la plus-value.

² Dès l'entrée en force de l'augmentation du degré d'affectation, la taxe s'élève à 40 % de la plus-value.

¹ LC; RSB 721.0

² Art. 142a al. 1 LC

³ Art. 142a al. 2 LC

⁴ Art. 142a lal. 2 LC

³ Lorsqu'un propriétaire foncier épuise entièrement les possibilités d'utilisation que lui confère le changement d'affectation ou l'augmentation du degré d'affectation dans un délai de deux années, la taxe de plus-value est réduite à 30 %.

Calcul de la taxe

a) *Principe*

Art. 4

¹ La plus-value correspond à la différence entre la valeur vénale du terrain avant et après la modification d'un plan d'affectation ou du règlement d'affectation et de construction⁵.

² Elle doit être déterminée à l'aide de méthodes éprouvées (méthodes des classes de situation ; calcul du rendement de la surface brute de plancher ou de la surface de plancher, etc.).

b) *Exonération*

Art. 5

¹ Si la plus-value résultant du classement en zone à bâtir est inférieure à CHF 20'000.--, la taxe n'est pas perçue⁶.

² Si elle est égale ou supérieure à CHF 20'000.--, la taxe est due pour le total de la plus-value.

³ En cas de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation, une plus-value inférieure à CHF 5'000.-- est exonérée de taxe⁷.

c) *Evaluation*

Art. 6

Si la Municipalité et les propriétaires ne peuvent pas s'entendre sur la personne d'un estimateur immobilier reconnu, c'est la Commission d'estimation des lettres de rentes cantonale qui est mandatée pour procéder à l'évaluation⁸.

d) *Coûts*

Art. 7

¹ Les coûts de l'évaluation sont supportés par les propriétaires.

² Les coûts de l'évaluation sont facturés dès l'entrée en force de la modification du plan d'affectation, au besoin par voie de décision.

³ Les coûts de l'évaluation sont payables dans les 30 jours après leur facturation, respectivement l'entrée en force de la décision.

⁴ En cas de demeure, un intérêt moratoire de 5 % est prélevé.

⁵ Art. 142b al. 1 LC

⁶ Art. 142a al. 4 LC

⁷ Art. 142a al. 5 LC

⁸ Art. 6 Ordonnance sur l'estimation, OEst; RSB 215.129.1

*e) Indexation***Art. 8**

La taxe de plus-value est indexée au renchérissement jusqu'à son exigibilité sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation⁹.

*Exigibilité**a) Aliénation à titre onéreux***Art. 9**

¹ En cas de classement dans la zone à bâtir, de changement d'affectation et d'augmentation du degré d'affectation, la taxe de plus-value est exigible lorsque la plus-value est réalisée suite à une aliénation à titre onéreux.

² Sont assimilés à une aliénation les actes juridiques énumérés à l'article 130 de la loi du 21 mai 2000 sur les impôts¹⁰.

*b) Aliénation à titre gratuit***Art. 10**

¹ Le prélèvement de la taxe de plus-value est différé en cas d'aliénation à titre gratuit, de donation, de succession (dévolution de l'hérédité, partage successoral, legs) ou d'avancement d'hoirie au sens de l'article 131 al. 2 LI.

² Les acquéreurs répondent des taxes de plus-value encore non payées par les prédécesseurs dans les droits¹¹.

³ L'assujettissement à la taxe est notifié aux ayants droit par décision.

*c) Construction***Art. 11**

¹ La taxe de plus-value est exigible en cas de classement dans la zone à bâtir, de modification de l'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation lorsque la plus-value occasionnée par la mesure d'aménagement est réalisée suite à une construction¹².

² La plus-value est considérée comme réalisée avec le début des travaux au sens de l'article 2 al. 2 DPC¹³.

*d) Aliénation ou construction partielle***Art. 12**

¹ En cas d'aliénation ou de construction partielle, la taxe est exigible au prorata¹⁴.

² L'utilisation partielle effective d'un terrain à des fins de construction s'apprécie en fonction des possibilités de construire qui subsistent selon les prescriptions de construction applicables.

⁹ Art. 142d al. 3a LC

¹⁰ LI; RSB 661.11; art. 142c al. 1 LC

¹¹ Art. 142 al. 3 LC

¹² Art. 142c al. 1 et 1a LC

¹³ Décret concernant la procédure d'octroi du permis de construire, DPC; RSB 725.1; art. 142c al. 1 et 1a LC

¹⁴ Art. 142c al. 2 LC

- e) *Constatation* **Art. 13**
Si l'exigibilité ou le montant de la taxe de plus-value est contesté, la Municipalité constate le montant exigible par décision.
- f) *Intérêt moratoire* **Art. 14**
En cas de demeure, un intérêt moratoire de 5 % est dû.
- Procédure*
- a) *Information des propriétaires* **Art. 15**
Au plus tard lors du dépôt public de la mesure d'aménagement qui occasionne la plus-value, la Municipalité informe les propriétaires concernés au sujet de la taxe de plus-value escomptée¹⁵.
- b) *Décision* **Art. 16**
¹ Dès l'entrée en force des mesures d'aménagement qui occasionnent une plus-value assujettie à taxe, la Municipalité rend une décision fixant son montant¹⁶.

² Elle notifie cette décision à l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire¹⁷.
- Arrêté* **Art. 17**
Le Conseil municipal fixe par voie d'arrêté le montant de la taxe perçue pour une plus-value résultant de mesures d'aménagement sur un terrain faisant partie de son patrimoine financier ainsi que la part revenant au Canton¹⁸.
- c) *Information* **Art. 18**
L'organe communal compétent pour adopter les mesures d'aménagement est informé de la somme des montants de la taxe de plus-value escomptés¹⁹.
- Sûretés* **Art. 19**
¹ Le montant de la taxe et les intérêts moratoires sont garantis par une hypothèque légale en faveur de la commune au sens de l'article 109a lettre e LiCCS²⁰.

² Elle doit être inscrite au registre foncier dans les six mois à compter dès l'entrée en force de la décision.

¹⁵ Art. 142d al. 2 LC

¹⁶ Art. 142d al. 3 LC

¹⁷ Art. 120 b al. 1 OC

¹⁸ Art. 120b al. 5 OC en lien avec l'article 142 al. 2 LC

¹⁹ .Seules les décisions entrées en force sont publiques.

²⁰ Art. 142e LC; Loi introduisant le code civile Suisse, RSB 211.1

2. UTILISATION DU PRODUIT DE LA TAXE

Répartition

Art. 20

Le produit de la taxe de plus-value est attribué à raison de 90 pour cent à la Municipalité et à raison de 10 % au canton²¹.

Affectation

Art. 21

Le produit de la taxe de plus-value peut être utilisé pour tous les buts conformes à l'article 5 al. 1^{er} LAT²² en particulier pour

- les indemnités pour expropriation matérielle²³;
- de mesures d'aménagement qui ont pour objectif
 - de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier les surfaces d'assolement²⁴;
 - de conserver les sites naturels et les territoires servant au délassement²⁵;
 - de prendre des mesures propres à assurer à l'intérieur des zones à bâtir une meilleure utilisation des friches, des surfaces sous-utilisées ou de favoriser les possibilités de densification des surfaces de l'habitat ²⁶ ainsi que
 - de ménager dans le milieu bâti des aires de verdure et des espaces plantés d'arbres nombreux²⁷.

Financement spécial

Art. 22

¹ La Municipalité constitue un financement spécial au sens de l'Ordonnance sur les communes²⁸.

² Le financement spécial est alimenté avec le 90 pour cent du produit des taxes de plus-value²⁹ et de la totalité du produit résultant de la taxe incitative au sens de l'article 126d al. 4 LC³⁰.

³ Le Conseil municipal décide des retraits du financement spécial indépendamment de leur montant.

⁴ Le bilan du financement spécial ne peut pas être négatif.

²¹ Art. 142 f al. 1 LC

²² Loi sur l'aménagement du territoire; RS 700

²³ Art. 5 al. 2 LAT

²⁴ Art. 3 al. 2 lettre a LAT

²⁵ Art. 3 al. 2 lettre d LAT

²⁶ Art. 3 al. 3 lettre a^{bis} LAT

²⁷ Art. 3 al. 3 lettre e LAT

²⁸ Art. 86 ss OCo; RSB 170.111

²⁹ Art. 20 RTPV

³⁰ Art. 126 al. 5 LC

3. DISPOSITIONS FINALES

Mise en œuvre

Art. 23

Le Conseil municipal exécute le présent règlement et rend les décisions nécessaires fondées sur lui.

Entrée en vigueur

Art. 24

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} mai 2021.

Ce règlement a été approuvé par le Conseil de ville dans sa séance du 11 mars 2021.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

Le président :

La secrétaire :

Patrick Domon

Michèle Comte

CERTIFICAT DE DEPOT PUBLIC

Le chancelier soussigné certifie que le présent règlement a été déposé publiquement au secrétariat municipal du 19 mars 2021 au 17 avril 2021, soit trente jours à partir de la publication de l'arrêté municipal du 19 mars 2021.

Aucune opposition n'a été formulée pendant le délai légal.

Saint-Imier, le 19 avril 2021

Le Chancelier :

Beat Grossenbacher

Suivi des modifications par date de décision

Décision	Entrée en vigueur	Élément	Modification