

Paudex, le 30 avril 2020

USPI INFO n° 20/2020

Politique : Le Conseil fédéral a décidé de lever le gel des classements en zone à bâtir pour le canton de Genève

Le Conseil fédéral a décidé le 29 avril 2020 de lever le gel des classements en zone à bâtir pour le canton de Genève. Ce gel était entré en vigueur le 1er mai 2019 parce que la réglementation cantonale genevoise ne répondait pas aux prescriptions du droit fédéral en matière de taxation de la plus-value. Entre-temps, le canton de Genève a adapté sa réglementation.

A titre de rappel, la première révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) oblige notamment les cantons à compenser la plus-value résultant d'un classement en zone à bâtir en prélevant une taxe d'au moins 20 %. Afin que les cantons mettent en œuvre cette taxe, la LAT prévoit un délai de cinq ans qui a expiré au 30 avril 2019. Aussi, dès le 1^{er} mai 2019, les cantons, qui n'ont pas mis en place une telle taxe, ne peuvent plus autoriser de nouvelles zones à bâtir.

Au 1^{er} mai 2019, le Conseil fédéral a estimé que la réglementation genevoise ne satisfaisait pas aux exigences de la LAT. En effet, elle prévoyait que la taxe ne devait être prélevée qu'à partir de 100 000 francs de plus-value. Or, dans un arrêt concernant le canton du Tessin, le Tribunal fédéral a considéré qu'une telle disposition contrevenait au droit fédéral. De plus, le canton prévoyait un abattement forfaitaire de 30 francs par mètre carré. Entre-temps, le canton de Genève a adapté sa réglementation : la taxe est désormais prélevée dès 30 000 francs de plus-value, une limite d'exonération valable dans la plupart des cantons. Le canton a également supprimé l'abattement forfaitaire.

Le Conseil fédéral relève également que la détermination de la valeur d'un bien-fonds avant le classement soulève par contre encore des questions. C'est pourquoi le Conseil fédéral oblige le canton de Genève à communiquer ses décisions de taxation de la plus-value à l'Office fédéral du développement territorial (ARE).

Depuis le 1^{er} mai 2019, un gel des classements en zone à bâtir s'applique dans les cantons qui ne disposent pas d'une réglementation conforme à la LAT s'agissant de la taxe sur la plus-value, ce qui est encore le cas pour le canton de Zurich. Ce gel s'applique également aux cantons qui n'ont pas encore de plan directeur adapté à la LAT révisée et approuvé par le Conseil fédéral, ce qui est encore le cas des cantons de Glaris, du Tessin et d'Obwald.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Frédéric Doyat