

Frequently Asked Questions (FAQ)

Comptabilisation de l'impôt sur la plus-value foncière et des indemnités découlant des mesures liées à la loi sur l'aménagement du territoire

Le Conseil suisse de présentation des comptes publics SRS-CSPCP a traité de la question suivante relative à la comptabilisation de l'impôt sur la plus-value foncière et des dédommagements découlant des mesures liées à la loi sur l'aménagement du territoire et lui a apporté la réponse ci-après.

Question

Plusieurs cantons ou communes prélèvent un impôt sur la plus-value foncière résultant des mesures d'aménagement du territoire. Comment doit-on comptabiliser les recettes de cet impôt lorsqu'elles sont affectées ? Si l'on recourt à un financement spécial, quelles sont les éventuelles restrictions comme une limitation du montant de la réserve ou une interdiction de présenter un solde négatif, etc. ?

Dans quelle fonction doit-on comptabiliser l'impôt sur la plus-value foncière ?

Comment doit-on comptabiliser les indemnités versées pour compenser les inconvénients qui résultent de mesures d'aménagement ?

Réponse

A L'impôt sur la plus-value foncière résultant d'un changement d'affectation d'un bien-fond est réglé par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, art. 5 al. 1 (RS 700).

Art. 5 Compensation et indemnisation

¹ Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement.

La mise en œuvre varie selon les cantons. En règle générale, elle s'effectue par le biais des lois cantonales sur l'aménagement du territoire et sur les constructions. Un canton a délégué la compétence de percevoir un impôt sur la plus-value foncière à ses communes. Quelques cantons prévoient une affectation de cet impôt, d'autres pas.

Le montant n'est pas dû en compensation d'une quelconque prestation reçue. Il s'agit donc bien d'un impôt.

B Comptabilisation de l'impôt sur la plus-value lorsqu'aucune affectation n'est prévue :

Compte: 4022 Impôts sur les gains en capital

Fonction: 790 Aménagement du territoire

C La loi prévoit également une compensation équitable lorsqu'un propriétaire foncier supporte des inconvénients majeurs découlant des mesures d'aménagement du territoire. De telles indemnités sont comptabilisées par analogie à une expropriation.

Compte: 363 Subventions à des collectivités et à des tiers

Fonction: 790 Aménagement du territoire ¹⁾

¹⁾ Si l'expropriation n'est pas une mesure d'aménagement du territoire, mais une mesure de conservation des monuments ou de protection de la nature ou du paysage, on utilisera la fonction correspondante.

- D Il se peut qu'une base légale prévoie que la collectivité affecte l'impôt sur la plus-value foncière au financement des indemnités ou d'autres charges liées aux mesures d'aménagement. Dans ce cas, la comptabilisation passe par un financement spécial ou un fonds spécial (Voir Recommandation 08, al. 7). Le numéro de compte et la fonction à utiliser sont indiqués aux chiffres B et C ci-dessus.
- E Puisque l'affectation de l'impôt sur la plus-value est réglée par une loi cantonale ou communale, les financements spéciaux ainsi créés font partie des capitaux propres. C'est pourquoi, pour le détail de la comptabilisation, nous renvoyons au Complément à la Recommandation 08 sur les financements spéciaux enregistré sous Capital propre, complément publié en décembre 2011.

Lausanne, 06.01.2014