Le rôle de la fiscalité sur les prix des terrains à bâtir

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **37 (1965)**

Heft 3

PDF erstellt am: **28.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-125770

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Le rôle de la fiscalité sur les prix des terrains à bâtir

On sait depuis longtemps qu'à une offre de terrains à bâtir trop faible est opposée une demande trop forte, et que de cette disparité résulte une hausse continuelle des prix. L'intérêt général commande donc de rechercher un équilibre par une augmentation de l'offre et une diminution de la demande. Un des moyens d'atteindre ce but est donné par l'imposition de la propriété foncière. Il est évident qu'accorder un privilège fiscal au propriétaire d'un terrain équipé non bâti revient à entraver le jeu normal de l'offre et de la demande. Un cas particulièrement choquant est signalé dans le canton de Bâle-Campagne. Un terrain d'une valeur fiscale de 7100 fr. a été vendu 1 175 000 fr. et continue à être imposé pour la somme de 7100 fr! Bien que cet exemple soit un cas extrême, il n'en montre pas moins comment la fiscalité peut favoriser la «thésaurisation» du sol.

Mais à une imposition plus équitable de la propriété foncière non rurale s'opposent divers arguments. Un de ceux qu'on entend le plus souvent est que l'imposition des terrains bâtis à la valeur vénale obligerait de nombreux propriétaires de petites villas de vendre leur bien. Le but de la mesure préconisée étant de favoriser l'accession à la propriété privée et non de la rendre plus difficile, il convient d'éviter cette conséquence en différenciant entre les terrains équipés bâtis et non bâtis, les premiers devant être privilégiés par rapport aux seconds. D'autres raisons parlent en faveur d'un privilège des fonds bâtis.

Une chose est certaine. Les terrains équipés non bâtis ne doivent plus bénéficier d'avantages fiscaux si l'on veut rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande. C'est dans cet esprit que le canton de Bâle-Campagne a ordonné une revision de son ordonnance cadastrale. Le projet soumis au Grand Conseil prévoit dans une première étape d'augmenter de 10% la valeur des bâtiments et de 30% celle des terrains des propriétés non agricoles. Ces dispositions resteraient en vigueur jusqu'à une nouvelle évaluation des fonds. Cette évaluation, qui constitue la deuxième étape, se fera sur la base de la valeur moyenne des transactions enregistrées au cadastre au cours des dix dernières années. La valeur fiscale sera déterminée non seulement en fonction de la valeur marchande, mais aussi dans une plus large mesure que par le passé par la valeur de rendement.

Il est prévu d'accorder aux propriétaires de villas résidant dans le canton une réduction de 50% pour les dix premiers ares.

A cela s'ajoutera une autre réduction de 20%, respectivement 10% pour les propriétaires habitant leur maison unifamiliale ou multifamiliale. L'agriculture continuerait à être favorisée en ce sens que les terres et les bâtiments ne seraient imposés qu'à leur valeur de rendement même s'ils se trouvaient dans une zone de construction. Toutefois, le domaine agricole qui changerait de mains à un prix excessif, prouvant que l'agriculteur a en vue un placement spéculatif, ne serait en aucun cas mis au bénéfice de ces mesures. De plus, il est prévu des taxations intermédiaires en cas de transactions effectuées à des prix dépassant de plus de 30% la valeur cadastrale. Cette dernière serait adaptée au prix d'achat payé.

Il est à souhaiter que le projet de Bâle-Campagne retienne l'attention des milieux intéressés en dehors des frontières cantonales. En effet, bien que les difficultés techniques empêchent l'adaptation constante de la valeur cadastrale à la valeur réelle du bien-fonds, les mesures préconisées sont conformes aux principes du marché, et auront à long terme une influence positive sur les prix du sol, tout en favorisant l'accession à la propriété foncière. *Aspan.*