

## Intervention parlementaire. Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention: 018-2015  
Type d'intervention: Interpellation  
Motion ayant valeur de directive: ☐  
N° d'affaire: 2015.RRGR.67  
  
Déposée le: 19.01.2015  
  
Motion de groupe: Non  
Motion de commission: Non  
Déposée par: Brand (Münchenbuchsee, UDC) (porte-parole)  
Iseli (Zwieselberg, UDC)  
Cosignataires: 0  
  
Urgence demandée: Oui  
Urgence accordée: Oui 22.01.2015  
  
N° d'ACE: 169/2015 18 février 2015  
Direction: Direction des finances  
Classification: –



### Augmentation de la valeur locative: comment et pourquoi?

D'après le communiqué publié par la Direction des finances, les valeurs locatives vont être adaptées dans 143 communes en 2015, dans le but de « restaurer l'égalité de traitement fiscal ». La liste accompagnant le communiqué montre toutefois qu'en fait d'adaptation, il s'agit d'augmentation.

Le Conseil-exécutif est prié de répondre aux questions suivantes que suscite l'attitude de la Direction des finances :

1. Pourquoi cette adaptation n'intervient-elle pas dans le cadre d'une révision générale des valeurs officielles et sur quelle base légale l'Intendance des impôts s'appuie-t-elle pour procéder de la sorte ?
2. Un recensement des loyers a permis d'établir des statistiques sur plus de 11 000 objets. Selon quels critères a-t-on évalué ces statistiques ? Le Conseil-exécutif est-il disposé à publier le détail de ces statistiques ?
3. Les différentes catégories de valeur locative vont-elles aussi être modifiées et pourra-t-on désormais voir cohabiter plusieurs catégories dans une même commune ?

4. N'a-t-on pas des communes dans lesquelles la valeur locative représente plus de 60 pour cent du prix pratiqué localement ? Dans l'affirmative, pourquoi ne baisse-t-on pas ces valeurs locatives ?
5. L'augmentation se fonde sur des chiffres datant de 2012. Depuis, le taux d'intérêt de référence a baissé de 0,5 pour cent, un fait invoqué par certains pour réclamer une baisse des loyers de 5,82 pour cent. En a-t-on tenu compte dans l'adaptation des valeurs locatives ? Dans la négative, pourquoi ?

Motivation de l'urgence :

Les valeurs locatives seront augmentées dès l'exercice fiscal 2015. Les bases d'analyse des différentes augmentations doivent donc être livrées le plus vite possible.

### Réponse du Conseil-exécutif

L'adaptation des valeurs locatives est du ressort de l'Intendance des impôts. L'Intendance des impôts a donné des informations sur l'adaptation des valeurs locatives prévue pour 2016 lors de sa conférence de presse annuelle du 16 janvier 2015 (cf. diapositives 44 à 51 du [diaporama](#)<sup>1</sup>).

Voici les réponses du Conseil-exécutif aux questions posées:

#### Question 1:

La base légale de l'estimation de la valeur locative se trouve à l'article 25, alinéa 4 de la loi sur les impôts, dont voici la teneur: « Les valeurs locatives des immeubles affectés à l'usage personnel sont fixées de manière modérée sur la base de la valeur marchande locale, compte tenu de l'encouragement de l'accès à la propriété et de la prévoyance individuelle. » En vertu de la jurisprudence du Tribunal fédéral, le gros des valeurs locatives ne peut pas être inférieur à 60% des loyers pratiqués sur le marché locatif local pour l'imposition cantonale et communale et à 70% pour l'impôt fédéral direct. Le déroulement concret de la fixation de la valeur locative et de la valeur officielle est expliqué dans la brochure « [Explications sur le système d'évaluation fiscale des immeubles et des biens-fonds du canton de Berne](#) »<sup>2</sup>.

Les valeurs locatives se fondent donc sur les **loyers pratiqués sur le marché locatif** alors que les valeurs officielles se fondent sur les **prix de vente** des mêmes objets. Ces deux marchés n'évoluent pas forcément parallèlement. Il n'y a donc aucune raison d'attendre une révision générale des valeurs officielles pour adapter les valeurs locatives. D'ailleurs, l'Intendance des impôts n'a pas procédé de la sorte précédemment.

#### Question 2:

L'Intendance des impôts a recensé les loyers effectivement versés pour toutes les maisons familiales et propriétés par étage données en location dans le canton de Berne qui étaient perti-

<sup>1</sup><http://www.be.ch/portal/fr/index/mediencenter/medienmitteilungen.assetref/dam/documents/portal/Medienmitteilungen/fr/2015/01/2015-01-16-folienreferat-b-knuesel-sv-fr.pdf>

<sup>2</sup>[http://www.fin.be.ch/fin/fr/index/steuern/steuererklaerung/amtlicher\\_wert.assetref/dam/documents/FIN/SV/fr/Wegleitungen/Aktuelles\\_Steuerjahr/wl\\_ertl-amtliche-bewertung\\_fr.pdf](http://www.fin.be.ch/fin/fr/index/steuern/steuererklaerung/amtlicher_wert.assetref/dam/documents/FIN/SV/fr/Wegleitungen/Aktuelles_Steuerjahr/wl_ertl-amtliche-bewertung_fr.pdf)

nentes pour les statistiques. Ces données ont été recueillies à partir des indications fournies par les bailleurs et bailleuses dans leurs déclarations d'impôt; elles relèvent donc non seulement de la protection des données, mais aussi du secret fiscal puisqu'elles apparaissent dans des déclarations d'impôt. Etant donné que les chiffres utilisés pour établir les statistiques pourraient permettre de remonter à leur source, c'est-à-dire à l'une ou l'autre déclaration d'impôt, il n'est pas possible de publier le détail de ces statistiques.

**Question 3:**

Non. Les catégories de valeur locative n'ont pas été modifiées. Elles peuvent l'être uniquement lors d'une évaluation générale des valeurs officielles. Le classement de chaque commune dans ce qu'il est convenu d'appeler une catégorie de valeur locative fait partie intégrante de la fixation des valeurs officielles et est réglementé par les normes d'évaluation non agricoles de la Commission cantonale d'estimation.

**Question 4:**

D'après les statistiques de l'Intendance des impôts, il n'y a aucun cas de valeur locative supérieure à 60 pour cent du prix pratiqué localement.

**Question 5:**

Les valeurs locatives sont adaptées en fonction des conditions réelles du marché locatif durant la période d'évaluation 2012 et non pas en fonction du taux de référence.

Le taux de référence est un outil du droit du bail visant à influencer sur les loyers et le marché locatif. Du reste, il faut aussi tenir compte de l'évolution du renchérissement et des frais d'entretien immobilier dans l'adaptation des loyers. Le taux de référence n'est donc qu'un élément parmi d'autres aménagé par le droit du bail pour adapter les loyers. Compte tenu de la demande manifestement forte en objets de location, les conditions permettant d'imposer effectivement une réduction des loyers du marché qui aurait un impact sur les valeurs locatives en se fondant sur le taux de référence ne sont pas toujours réunies.

**Au Grand Conseil**