



Intervention parlementaire

Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention :	227-2023
Type d'intervention :	Interpellation
Motion ayant valeur de directive :	☐
N° d'affaire :	2023.RRGR.306
Déposée le :	06.11.2023
Motion de groupe :	Non
Motion de commission :	Non
Déposée par :	Schär (Schönried, PLR) (porte-parole)
Cosignataires :	0
Urgence demandée :	Non
Urgence accordée :	
N° d'ACE :	288/2024 du 20 mars 2024
Direction :	Direction des finances
Classification :	Non classifié

Évaluations officielles des immeubles EG2020

Alors que nombreuses réclamations après décisions sont encore en suspens, quelques propriétaires d'immeubles ont déjà reçu la décision sur réclamation. Les réponses données et la « formule de mise en œuvre » ont fait naître de nouvelles questions.

Le Conseil-exécutif est prié de répondre aux questions suivantes :

1. Les évaluations des immeubles ont montré que les restrictions de l'utilisation n'ont pas d'influence notables. Les communes doivent-elles vraiment s'en tenir en tous points à la loi sur les résidences secondaires, si l'intendance des impôts, elle, ne fait pas de distinction ?
2. Pour quelles raisons n'est-il possible que dans certaines communes de distinguer plusieurs catégories de valeurs locatives ?
3. Pourquoi les zones de danger ne sont-elles pas prises en compte dans les évaluations ?
4. Combien de temps doit-on laisser un bien immobilier en vente sans succès au prix de la valeur vénale calculée par l'Intendance des impôts avant de pouvoir demander une diminution de la valeur officielle ?
5. Pourquoi, dans certaines communes, les valeurs officielles ont-elles été fixées sans considérer les valeurs de rendement effectives (communes avec des facteurs de valeur locative < 60 %) ?

De nombreuses autres questions, dont il faudra tenir compte pour l'adaptation à venir, me sont sans cesse adressées. De plus amples informations suivront. L'urgence n'est pas requise, mais

la demande devrait être prise en considération pour le nouveau système d'évaluation officielle « NewEO ».

Réponse du Conseil-exécutif

1. *Les évaluations des immeubles ont montré que les restrictions de l'utilisation n'ont pas d'influence notables. Les communes doivent-elles vraiment s'en tenir en tous points à la loi sur les résidences secondaires, si l'intendance des impôts, elle, ne fait pas de distinction ?*

Les restrictions de l'utilisation sont prises en compte dans l'évaluation officielle si elles sont inscrites au registre foncier et qu'elles influent sur la valeur de l'immeuble¹. Si les restrictions de l'utilisation ne sont pas inscrites au registre foncier, elles ne sont pas prises en considération dans l'évaluation officielle². Les restrictions de l'utilisation en tant que résidence principale sont inscrites au registre foncier³ et sont donc prises en compte dans l'évaluation officielle. Les restrictions de l'utilisation n'entraînent toutefois pas systématiquement une diminution de la valeur vénale, comme le prouvent les données sur les transactions immobilières effectuées⁴.

La législation fédérale citée sur les résidences secondaires est contraignante aussi bien pour les cantons et ses unités organisationnelles que pour les communes⁵.

2. *Pour quelles raisons n'est-il possible que dans certaines communes de distinguer plusieurs catégories de valeurs locatives ?*

Les catégories de valeurs locatives constituent une aide technique du système d'évaluation du canton de Berne et reflètent – contrairement à ce que leur nom pourrait faire croire – le marché des ventes au moment d'une estimation. Les catégories de valeur locative contiennent les approches nécessaires pour calculer et déterminer la valeur officielle. La catégorie de la valeur locative décrit donc la macro-situation, c'est-à-dire l'emplacement de niveau supérieur dans lequel se trouve l'immeuble⁶. Dans la plupart des cas, il n'existe qu'une catégorie de valeur locative par commune. Ce n'est que si l'Office fédéral de la statistique a attribué plusieurs numéros de référence à une commune que ces territoires communaux peuvent être subdivisés en des catégories locatives différentes⁷. S'il existe dans une commune une seule catégorie de valeur locative qui se révèle inadéquate pour un immeuble donné, cet état de faits peut être corrigé au moyen de la note d'accessibilité ou de situation de l'habitation.

3. *Pourquoi les zones de danger ne sont-elles pas prises en compte dans les évaluations ?*

Un changement de zone peut donner lieu à une évaluation extraordinaire⁸. Pour les parcelles construites, le classement d'un terrain en zone de danger sans restriction de l'utilisation n'a souvent pas d'incidence sur le prix de vente. Si, selon le plan de zones, un terrain non bâti se trouve dans une zone de danger et que l'utilisation en tant que terrain à bâtir est donc limitée, il en résulte en général une baisse dudit prix de vente.

¹ Article 56, alinéa 4 de la loi sur les impôts du canton de Berne (LI ; RSB 661.11).

² *Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz*, Kästli/Bärtschi, n°26 ad art. 56.

³ Article 7, alinéa 4 de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS ; RS 702).

⁴ Réponse du Conseil-exécutif à la motion 145-2023 « Des évaluations de la valeur officielle qui soient supportables pour la classe moyenne ».

⁵ Loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS ; RS 702) et ordonnance sur les résidences secondaires (ORSec ; RS 702.1)

⁶ Évaluation générale 2020 (EG20), FAQ, p. 4 : https://www.sv.fin.be.ch/content/dam/sv_fin/dokumente/fr/an20_faq_extern_fr.pdf

⁷ Répertoire officiel des communes de Suisse : [Répertoire officiel des communes de Suisse | Office fédéral de la statistique \(admin.ch\)](https://www.sv.fin.be.ch/content/dam/sv_fin/dokumente/fr/an20_faq_extern_fr.pdf)

⁸ Article 183, alinéa 1, lettre f LI.

4. *Combien de temps doit-on laisser un bien immobilier en vente sans succès au prix de la valeur vénale calculée par l'Intendance des impôts avant de pouvoir demander une diminution de la valeur officielle ?*

La loi sur les impôts règle de manière exhaustive les situations dans lesquelles une valeur officielle peut être modifiée : lorsqu'une nouvelle évaluation générale est effectuée⁹, lorsqu'il existe un motif de procéder à une évaluation extraordinaire¹⁰ et, exceptionnellement, en cas d'omissions ou d'inexactitudes manifestes commises dans les évaluations officielles entrées en force¹¹. Selon ladite loi, l'échec d'une tentative de vente d'un immeuble à la valeur officielle ne constitue pas un motif suffisant pour procéder à une nouvelle évaluation ou pour corriger l'évaluation réalisée. Une telle tentative ne saurait donc entraîner une réduction de la valeur officielle dans le système actuel.

5. *Pourquoi, dans certaines communes, les valeurs officielles ont-elles été fixées sans considérer les valeurs de rendement effectives (communes avec des facteurs de valeur locative < 60 %) ?*

La formulation de cette question ne permet pas de savoir avec certitude si elle concerne les valeurs officielles ou les valeurs locatives.

L'évaluation officielle ne tient pas compte des valeurs de rendement « effectives », autrement dit des revenus locatifs effectivement perçus. Le système d'évaluation officiel se fonde sur ce que l'on appelle la valeur locative selon procès-verbal, qui est utilisée pour fixer la valeur officielle, mais aussi la valeur locative. Une adaptation de cette valeur locative selon procès-verbal a donc des répercussions sur les deux valeurs. Au moyen du « facteur de valeur locative », la valeur locative selon procès-verbal de chaque immeuble est mise à jour en fonction du niveau des loyers de la commune, puisque l'évolution du marché locatif n'est pas homogène dans l'ensemble du canton. Lors de l'évaluation générale 2020 (EG20), les facteurs de valeur locative, qui n'ont pas d'incidence sur le montant de la valeur officielle mais uniquement sur la valeur locative, ont été adaptés de sorte que l'EG20 n'entraîne pas de modifications involontaires et excessives de la valeur locative¹².

Destinataire

– Grand Conseil

⁹ Article 182 LI

¹⁰ Article 183 LI

¹¹ Article 181, alinéa 4 LI

¹² Cf. le tableau p. 6 des Explications sur le système d'évaluation fiscale des immeubles et des biens-fonds, édition 2020