



Intervention parlementaire

Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention : 145-2023
Type d'intervention : Motion
Motion ayant valeur de directive : ☐
N° d'affaire : 2023.RRGR.194

Déposée le : 14.06.2023

Motion de groupe : Non
Motion de commission : Non
Déposée par : Schär (Schönried, PLR) (porte-parole)
Matti (Zweisimmen, Le Centre)
Schwarz (Adelboden, UDF)
Rüegsegger (Riggisberg, UDC)
Gerber (Hinterkappelen, Les Verts)
Jeanneret (St-Imier, PLR)
Zaugg-Graf (Uetendorf, PVL)
Hegg (Lyss, PLR)

Cosignataires : 0

Urgence demandée : Oui
Urgence accordée : Oui 12.09.2023

N° d'ACE : 1137/2023 du 25 octobre 2023
Direction : Direction des finances
Classification : Non classifié
Proposition du Conseil-exécutif : **Vote point par point**
Point 1 : adoption sous forme de postulat
Point 2 : rejet
Point 3 : adoption sous forme de postulat

Des évaluations de la valeur officielle qui soient supportables pour la classe moyenne

Le Conseil-exécutif est prié de prendre en compte, dans le cadre de la prochaine révision de la loi sur les impôts, les points suivants pour les évaluations de la valeur officielle :

1. les restrictions d'affectation auxquelles sont soumises les personnes propriétaires d'un logement doivent être considérées et évaluées de manière différenciée ;
2. la valeur officielle ne peut dépasser 75 %, et non pas 99 %, de la valeur vénale ;
3. l'accessibilité ne doit pas être évaluée uniquement au niveau communal, mais comparée à l'échelle cantonale.

Développement :

Malheureusement, plusieurs points n'ont pas été suffisamment pris en compte, voire oubliés, lors de l'élaboration des modalités d'application de l'évaluation générale 2020 (EG20). Dans les régions touristiques ou dans les communes sur lesquelles se trouvent des objets spéciaux avec des biens-fonds très chers et des biens-fonds normaux, les calculs de l'Intendance des impôts ont conduit à des valeurs incroyablement élevées.

Les travaux de réforme de l'évaluation officielle NewEO, visant l'uniformisation et la simplification à la suite d'une motion adoptée par le Grand Conseil, ont débuté en janvier 2022 déjà.

Pour éviter de devoir évaluer chaque objet sur place lors des futures évaluations, il est important de tenir compte des trois points qui suivent.

Point 1

Dans de nombreuses régions touristiques, les biens-fonds sont grevés de restrictions d'utilisation.

En effet, les résidences principales ne peuvent être ni vendues ni louées en tant qu'immeubles de villégiature, ce qui se répercute fortement sur la valeur du bien-fonds et doit donc impérativement être pris en compte.

Point 2

Selon le décret du Grand Conseil, la valeur officielle d'un bien-fonds doit correspondre à 70 % de sa valeur vénale, mais cette médiane a été critiquée par le Tribunal fédéral et doit être adaptée. Contrairement à l'argent liquide (biens meubles), les biens-fonds (biens immobiliers) sont soumis à plusieurs impôts, dont l'impôt sur la fortune, la taxe immobilière et la taxe des digues. Il est donc indispensable que les biens-fonds soient évalués en dessous de leur valeur vénale effective et variable. Les évaluations à 99 % de la valeur de vente ne doivent plus être autorisées.

Point 3

Nombre de propriétaires ont du mal à digérer le fait que l'accessibilité soit évaluée de la même façon dans les centres comme Berne, Thoun, Spiez et d'autres villes que dans les régions rurales sans raccordement aux transports publics. À ce titre, il convient de procéder à une évaluation à l'échelle cantonale et de faire la différence entre la ville et la campagne, par exemple entre la gare de Lenk, desservie à raison d'un train par heure, et celle de Berne.

Motivation de l'urgence : il est important que ces points soient abordés maintenant et de ne pas attendre le projet de loi. La simplification des évaluations de la valeur officielle doit être mise en place rapidement. En de nombreux endroits, les biens-fonds sont régulièrement vendus à la personne la plus offrante, par crainte et nécessité. Par conséquent, les logements deviennent de plus en plus rares et hors de prix pour les personnes qui vivent dans ces régions et pour les familles.

Réponse du Conseil-exécutif

À la suite des expériences faites dans le cadre de l'évaluation générale 2020 (EG20) et à l'adoption de plusieurs interventions parlementaires¹, la Direction des finances a lancé, début 2022, le projet NewEO, qui consiste à réexaminer le système actuel d'évaluation officielle². L'objectif est de mettre en œuvre une méthode d'évaluation systématique basée sur des formules, s'inspirant de celle du canton de Lucerne, qui, en règle générale, ne nécessite pas d'évaluations sur site.³ À cet égard, il convient également de tenir compte de l'arrêt du Tribunal fédéral, selon lequel la valeur médiane cible du canton de Berne, équivalente à 70 % de la valeur vénale, est jugée trop basse et donc non conforme au droit fédéral.⁴

Cette motion soulève différents points à prendre en compte dans le futur système d'évaluation officielle du canton de Berne. Ce système n'étant qu'en phase de conception, il n'est actuellement pas possible de fournir d'indications définitives à ce sujet. Il est envisagé que le Grand Conseil l'examine dans le cadre de la révision 2027 de la loi sur les impôts. Dans ce contexte, le Conseil-exécutif se positionne comme suit sur les différents points :

¹ Simplifier l'évaluation officielle / Traitement correct lors de l'évaluation générale 2020.

² Le canton de Berne prévoit de simplifier l'évaluation officielle.

³ Nouveau système d'évaluation officielle : démarrage de la phase de conception.

⁴ Arrêt du Tribunal fédéral du 21 décembre 2021 2C_418/2020.

Point 1

Conformément à l'article 56, alinéa 4 de la loi bernoise sur les impôts (LI), le système actuel prend en considération les droits et les charges inscrits au registre foncier pour autant qu'ils influent sur la valeur de l'immeuble. Les restrictions d'utilisation n'entraînent toutefois pas systématiquement une diminution de la valeur vénale, comme le prouvent les données sur les transactions immobilières effectuées. Le futur système devra également faire preuve de discernement et opter pour une solution à la fois pertinente et réalisable. Sa configuration précise est pour l'instant indéterminée. Le Conseil-exécutif approuve le maintien de cette demande sous la forme d'un postulat.

Point 2

Conformément aux dispositions du droit fédéral, la fortune est évaluée selon sa valeur vénale. Dans le cas d'immeubles, cette valeur doit être estimée, contrairement à des actifs liquides comme l'argent. Étant donné que toute estimation comporte inévitablement une marge d'erreur, le Tribunal fédéral juge approprié de procéder à une évaluation modérée, afin que les valeurs situées à l'extrémité supérieure de la fourchette d'estimation soient toujours, autant que possible, en dessous de 100 % de la valeur vénale. Il est donc conforme au droit fédéral que les valeurs patrimoniales à définir se situent généralement entre 70 % et 100 % de la valeur vénale⁵. Ainsi, des valeurs officielles atteignant 99 % de la valeur vénale sont acceptables, mais pas celles excédant 100 %.

Dans le système d'évaluation actuel, qui vise une valeur médiane inférieure à 100 %, il est important de tenir compte des imprécisions en matière d'estimation. Le parlement bernois ne dispose toutefois pas de vraie marge de manœuvre à cet égard. Il n'est pas permis, par exemple, d'appliquer une réduction globale sur la valeur vénale pour des raisons purement liées à la politique foncière. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la taxe immobilière communale ne peut pas non plus être intégrée à la base d'imposition harmonisée de la fortune immobilière.⁶

Le Conseil-exécutif aspire à une évaluation à la fois modérée et précise. Fixer la valeur officielle à 75 % au maximum de la valeur vénale serait toutefois clairement contraire au droit fédéral. Le Conseil-exécutif demande donc le rejet du point 2.

Point 3

Le nouveau système d'évaluation se fondera vraisemblablement sur la valeur du terrain et sur la valeur actuelle de l'immeuble. Les valeurs des terrains, influencées tant par leur micro-situation que par leur macro-situation, seront établies statistiquement pour l'ensemble du canton. La facilité d'accès, facteur essentiel de la valeur d'un terrain, sera prise en compte dans cette évaluation.⁷ Étant donné que l'impact exact de ce critère dans le nouveau système reste à définir, le Conseil-exécutif soutient également le maintien de cette demande sous forme de postulat.

Destinataire

– Grand Conseil

⁵ Arrêt du Tribunal fédéral du 21 décembre 2021 2C_418/2020, consid. 4.4.9.

⁶ Arrêt du Tribunal fédéral du 21 décembre 2021 2C_418/2020, consid. 4.6.5.2.

⁷ Des informations utiles concernant la répartition des immeubles en différentes zones en fonction de la valeur du terrain sont notamment disponibles sur le site Internet du canton de Lucerne : https://steuern.lu.ch/schatzungswesen/FAQ_IB (en allemand).