



Intervention parlementaire

Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention : 066-2021
Type d'intervention : Postulat
Motion ayant valeur de directive : ☐
N° d'affaire : 2021.RRGR.91

Déposée le : 22.03.2021

Motion de groupe : Non
Motion de commission : Non
Déposée par : Wenger (Spiez, PEV) (porte-parole)
Streit-Stettler (Bern, PEV)
Kipfer (Münsingen, PEV)
Matti (Gelterfingen, Le Centre)

Cosignataires : 0

Urgence demandée : Non
Urgence accordée :

N° d'ACE : 1027/2021 du 1^{er} septembre 2021
Direction : Direction des finances
Classification : -
Proposition du Conseil-exécutif : **Rejet**

Baisse des valeurs officielles avec compensation de la plus-value immobilière

Le Conseil-exécutif est chargé d'examiner une réduction volontaire de la valeur officielle associée à une compensation de la plus-value immobilière dans les zones où les prix sont élevés.

Développement :

Dans certaines zones, comme la région de Gessenay, l'évaluation des immeubles a entraîné d'importantes distorsions. Pour la population locale, il est souvent difficile d'acquérir un bien immobilier à un prix abordable.

Introduire la possibilité de réduire volontairement (moyennant accord) de 50 pour cent au plus la valeur officielle permet de réduire la charge fiscale d'une personne disposant d'un revenu moyen. Une valeur vénale estimée du bien immobilier serait déterminée dans l'accord, conformément à la loi sur les impôts (actuellement égale à la valeur officielle divisée par 70 %). Si le bien immobilier est vendu plus tard à un prix plus élevé, une taxe sur la valeur ajoutée très élevée sera due, par exemple de 80 pour cent.

Une telle réglementation permettrait d'alléger la charge fiscale des personnes concernées. De plus, du fait de l'importante compensation de la plus-value, les propriétaires auraient moins intérêt à vendre au plus haut prix. Dans une sorte de « marché parallèle », les logements seraient plus abordables pour la population active locale.

Réponse du Conseil-exécutif

L'évaluation générale 2020 a réaligné les valeurs officielles sur les prix actuels de l'immobilier dans tout le canton de Berne, ce qui n'avait pas été fait depuis 20 ans. Dans les régions où les prix avaient beaucoup augmenté, comme dans la région du Gessenay, elle s'est traduite, dans de nombreux cas, par une nette hausse des valeurs officielles.

Au printemps 2020, le Conseil-exécutif avait estimé les rentrées fiscales qu'allait dégager l'évaluation officielle aux montants suivants (exprimés en millions de CHF) :

	Canton	Communes	Paroisses
Impôt sur la fortune	45,0	23,0	2,8
Taxe immobilière		56,2	
Total	45,0	79,2	2,8

La taxe immobilière (communale) et l'impôt sur la fortune (cantonal et communal) augmentent avec la hausse des valeurs officielles. L'augmentation de la première pèse particulièrement lourd dans les impôts communaux. Pour faire contrepoids, plusieurs communes¹ ont baissé le taux de leur taxe immobilière à partir de 2021.

Ce postulat demande que le Conseil-exécutif soit chargé d'étudier une autre approche, à savoir la possibilité de réduire la valeur officielle d'un immeuble de 50 pour cent au plus, en passant un accord avec le propriétaire du bien. En contrepartie, celui-ci s'engagerait à payer une indemnité supplémentaire (taxe sur la plus-value) à la vente de son immeuble.

Comme chacun le sait, les législations fiscales cantonales ne peuvent pas déroger aux dispositions contraignantes du droit fédéral. La loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (loi sur l'harmonisation des impôts, LHID)² détermine les impôts directs que les cantons doivent lever et définit les principes d'aménagement des législations cantonales. Concernant l'impôt sur la fortune, la LHID dispose que tous les biens doivent être estimés à leur valeur vénale, en tenant toutefois compte de leur valeur de rendement de manière appropriée (art. 13 et suivant LHID). Elle ne prévoit pas la possibilité de fixer la valeur des biens par accord. Elle interdit donc aux cantons de prévoir ce genre d'accord.

Des raisons de faisabilité, d'égalité en droit et de sécurité juridique s'opposent en outre à toute disposition contractuelle de ce type en matière de fiscalité. En effet, passer des accords individuels avec l'ensemble des propriétaires intéressés accentuerait l'inégalité de traitement par rapport aux personnes n'ayant pas de biens immobiliers et représenterait un énorme surcroît de travail pour l'administration. Il faudrait instaurer une voie de droit pour les cas où les propriétaires et l'administration ne tomberaient pas d'accord. Toute disposition contractuelle ayant un effet sur le montant de l'impôt serait extrêmement problématique eu égard au principe constitutionnel d'égalité de traitement. Il n'y aurait plus de sécurité juridique si la fortune pouvait être évaluée dans le cadre d'une négociation, et non plus par l'application de règles identiques pour tous.

En conséquence, le Conseil-exécutif ne souhaite pas étudier l'approche proposée par ce postulat. Les raisons indiquées ci-dessus (droit fédéral contraignant, faisabilité, égalité en droit, sécurité juridique) excluent toute fixation des valeurs officielles par accord. Comme évoqué plus haut, les communes des régions où les nouvelles valeurs officielles se traduisent par une forte augmentation de la taxe immobilière peuvent réduire leur taxe immobilière, ce qui a le même effet sur tous les contribuables. Il convient de

¹ Taux de la taxe immobilière en ‰ avant/maintenant : Gsteig 1,50/0,80, Eriz 1,50/1,20, Homberg 1,20/1,10, Oberhofen 1,20/1, Unterlangenegg 1,20/1, Bowil 1,20/1,10, Landiswil 1,50/1,30, Aarberg 1,30/1

² RS 642.14 – Loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (loi sur l'harmonisation des impôts, LHID ; [ad-min.ch](#))

signaler que l'instauration, à l'échelon communal, d'accords individuels portant sur la taxe immobilière serait tout aussi illicite que des accords portant sur la valeur officielle.

Pour toutes ces raisons, le Conseil-exécutif propose le **rejet de ce postulat**.

Destinataires

– Grand Conseil