



Décret sur l'évaluation générale des immeubles non agricoles et des forces hydrauliques (DEG)

Table des matières

1. Contexte	1
2. Evolution significative des valeurs vénales et des valeurs de rendement.....	1
3. Evaluation générale	3
3.1 Principes régissant l'évaluation générale	3
3.2 Date déterminante et période d'évaluation.....	4
3.3 Normes d'évaluation de la commission cantonale d'estimation.....	4
3.4 Evaluations extraordinaires.....	5
4. Abrogation de l'actuel décret concernant l'évaluation officielle des immeubles non agricoles et des forces hydrauliques (DEO)	6
5. Feuille de route / calendrier.....	6
6. Conséquences financières.....	7
7. Répercussions sur le personnel et l'organisation	8
8. Répercussions sur les communes	8
9. Répercussions économiques	8
10. Proposition du Conseil-exécutif.....	9

Rapport présenté par le Conseil-exécutif au Grand Conseil concernant le décret sur l'évaluation générale des immeubles non agricoles et des forces hydrauliques (DEG)

1. Contexte

Lorsque les valeurs vénales ou les valeurs de rendement ont changé dans une mesure notable dans une grande partie ou dans l'ensemble du canton depuis la dernière évaluation générale, le Grand Conseil ordonne par voie de décret une évaluation générale des immeubles et des forces hydrauliques. Il en fixe la date déterminante et la période d'évaluation (art. 182, al. 1 de la loi sur les impôts, LI ; RSB 661.11). Les données que l'Intendance des impôts a tirées de l'observation du marché montrent que les conditions de réalisation d'une évaluation générale qu'énonce la loi sur les impôts sont réunies. Le présent acte législatif décrète donc la réalisation d'une évaluation générale des immeubles non agricoles et des forces hydrauliques. La date déterminante en est le 31 décembre 2020, la période d'évaluation s'étendant de 2013 à 2016.

Sauf exception, cette évaluation générale ne concerne pas les immeubles du secteur agricole. Les entreprises et les immeubles agricoles sont évalués en application de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR ; RS 211.413.11) et de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le droit foncier rural (ODFR ; RS 211.413.110). Le droit fédéral énonce cependant que certains objets ou parties d'objets du secteur agricole doivent être évalués selon les normes non agricoles. Seuls ces objets-là sont évalués dans le canton de Berne comme des immeubles non agricoles. C'est donc exclusivement dans ces cas-là que le secteur agricole peut être concerné par l'évaluation générale des immeubles non agricoles.

En septembre 2015, le Conseil-exécutif du canton de Berne avait adopté, à l'intention du Grand Conseil, un premier projet d'évaluation générale des immeubles non agricoles et des forces hydrauliques au 31 décembre **2019**. Cette évaluation générale à fin 2019 avait déjà été annoncée lors de l'examen des offres et des structures (EOS 2014).

Le Grand Conseil a examiné ce premier projet lors de sa session de janvier 2016. Il a alors décidé à une très courte majorité de le renvoyer au Conseil-exécutif. Il estimait en effet que la date fixée pour l'évaluation générale était prématurée et souhaitait que le gouvernement lui présente à nouveau le projet en 2017.

Lors de la délibération du plan intégré mission-financement 2018-2020 à la session de novembre 2016, le Grand Conseil a demandé par voie de déclaration de planification que l'évaluation générale des immeubles non agricoles et des forces hydrauliques soit entreprise immédiatement.

2. Evolution significative des valeurs vénales et des valeurs de rendement

La dernière évaluation générale des immeubles et des forces hydrauliques a été réalisée au 1^{er} janvier 1999, sur la base des données recueillies entre 1993 et 1996 (cf. art. 32 du décret du 22 janvier 1997 concernant l'évaluation officielle des immeubles et des forces hydrauliques (DEO ; RSB 661.543).

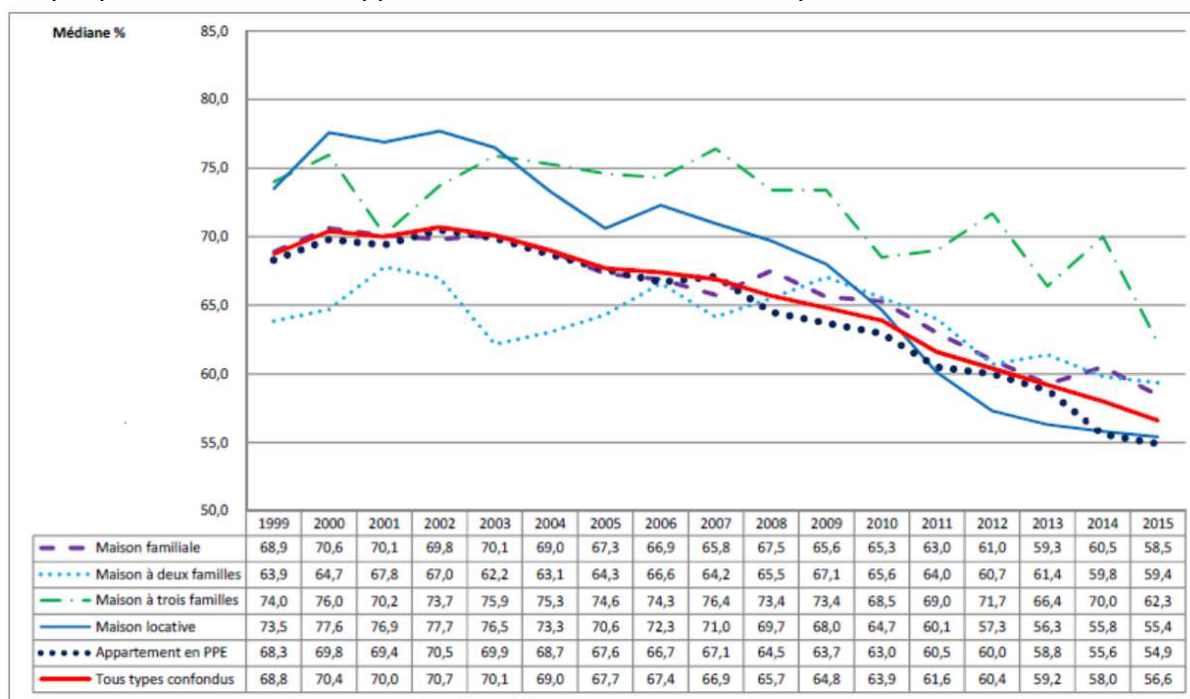
Depuis, les valeurs vénales et les valeurs de rendement ont significativement évolué dans tout le canton. Cette évolution touche tous les types de bâtiment et toutes les régions, mais n'est pas équivalente partout et pour tous les types. Les propriétaires fonciers entre eux et par rapport aux propriétaires de biens meubles ne sont donc plus égaux face à l'impôt aujourd'hui.

L'observation du marché consiste, pour l'Intendance des impôts, à réaliser régulièrement des statistiques des prix de vente des biens immobiliers sur tout le territoire cantonal, en établis-

sant systématiquement la part de la valeur officielle dans prix le vente. Cette part diminue lorsque les prix de vente augmentent et augmente lorsque les prix baissent.

Le graphique ci-dessous montre son évolution depuis la dernière évaluation générale réalisée au 1^{er} janvier 1999 jusqu'au 31 décembre 2015. Il montre comment a évolué le rapport entre valeur officielle et prix de vente des biens immobiliers sur tout le territoire cantonal. Les courbes tracent l'évolution des médianes¹. Bien que l'Intendance des impôts collecte les données relatives à tous les types de bâtiment, le graphique ci-dessous ne tient compte que des biens servant de logement, car ce sont eux qui constituent la plus grande partie des biens immobiliers et qui font l'objet de la plupart des transferts de propriété.

Graphique « Evolution du rapport entre la valeur officielle et le prix de vente »



Canton de Berne de 1999 à 2015 (valeurs arrêtées au 8.8.2016)

Ce graphique montre bien que les valeurs vénales ont significativement évolué dans tout le canton.

Pour les **maisons familiales**, le pourcentage médian de la valeur officielle par rapport à la valeur vénale est passé de 68,9 pour cent en 1999 à 58,5 pour cent en 2015, ce qui représente une baisse d'environ 15 pour cent en valeur relative. La baisse relative est même proche de 24 pour cent pour les **maisons locatives**. Et **tous types de logement confondus**, on observe une baisse relative de près 17 pour cent aussi. Or toute évolution globale de plus de 10 pour cent est considérée comme significative.

On observe aussi une évolution significative de ce pourcentage médian pour les **autres types de bâtiment** (bâtiments industriels, hôtels, restaurants). L'évolution est très variable selon le type de biens. Les propriétaires des différents types de biens immobiliers entre eux ne sont donc plus nécessairement égaux face à l'impôt.

On note également de grandes différences si l'on compare l'évolution de ce pourcentage dans les différentes **régions statistiques** (anciens districts²) : tous types de logement et toutes ré-

¹ Médiane = valeur m qui permet de séparer un ensemble de valeurs statistiques en deux parties égales. Si la médiane est de 70 pour cent, cela signifie qu'il y a autant de valeurs inférieures ou égales à m que de valeurs supérieures ou égales à m . La médiane n'est donc pas la même chose que la moyenne.

² Les anciens districts sont toujours les régions statistiques. Si l'on avait changé de division territoriale, on ne pourrait plus comparer les nouvelles statistiques avec les anciennes. S'agissant des statistiques sur les transferts de propriété, les régions statistiques doivent être suffisamment petites pour que les

gions confondus, le pourcentage médian de la valeur officielle dans la valeur vénale était de 56,7 pour cent en 2015 (cf. graphique ci-dessus). Mais les statistiques détaillées de l'Intendance des impôts montrent qu'il varie de 22,2 pour cent (ancien district de Gessenay) à 68,5 pour cent (ancien district de Moutier) selon les régions. Ce sont là d'énormes différences.

L'évolution du pourcentage médian est similaire à l'échelon des **communes**. Là aussi, il varie énormément : il est de 56,6 pour cent à Langenthal et de 38,8 pour cent à Grindelwald par exemple. Ainsi, même tous types de logement confondus, les propriétaires fonciers ne sont plus égaux face à l'impôt selon la région et la commune de situation de leurs biens. A l'annexe 1 de ce rapport, un graphique montre les disparités régionales en la matière. Notons qu'il s'agit d'un graphique à visée illustrative, puisqu'il n'a été établi que sur la base des statistiques des transactions immobilières (STCP) de 2015. La période d'évaluation pour l'évaluation générale des immeubles non agricoles et des forces hydrauliques qui est demandée s'étendra, elle, sur quatre ans (de 2013 à 2016), ce qui rendra les comparaisons plus parlantes (cf. ch. 3.2 ci-après).

Il apparaît donc clairement que les valeurs vénales ou les valeurs de rendement ont significativement évolué depuis la dernière évaluation générale dans la plus grande partie du canton, voire dans tout le canton. En vertu de l'article 182 LI, le Grand Conseil doit donc ordonner une évaluation générale.

L'évaluation générale à fin 2020 doit permettre d'atteindre les objectifs suivants :

- Mise en conformité légale des normes d'évaluation et, du même coup, des valeurs officielles (cf. ch. 3.3 ci-après).
- Rétablissement de l'égalité face à l'impôt des propriétaires fonciers entre eux dans les diverses régions.
- Rétablissement de l'égalité face à l'impôt des propriétaires fonciers par rapport aux propriétaires de biens meubles.

Pour atteindre ces objectifs, il faut adapter les valeurs officielles³. Elles augmenteront dans la plupart des cas, mais pourront baisser selon la commune et le type de biens (cf. explications sous ch. 3 ci-après et graphique en annexe). Il ne s'agit dès lors pas d'une mesure dont l'objectif de base est d'augmenter les rentrées fiscales.

3. Evaluation générale

3.1 Principes régissant l'évaluation générale

La procédure d'évaluation générale est réglée à l'article 182 LI, qui énonce que le Grand Conseil ordonne une évaluation générale dès que les conditions en sont réunies et qu'il en fixe la date déterminante et la période d'évaluation (période de collecte des données). Le Conseil-exécutif propose le 31 décembre 2020 comme date déterminante, la période d'évaluation devant s'étendre de 2013 à 2016 (cf. ch. 3.2 ci-après).

statistiques soient parlantes. Si l'on prenait à la place les arrondissements administratifs (nettement plus grands), les résultats seraient noyés.

³ La valeur officielle est la **valeur imposable d'un bien immobilier (impôt sur la fortune)**. Il ne faut **pas la confondre avec la valeur locative**, qui est le revenu correspondant à l'utilisation d'un bien par son propriétaire. La valeur locative est fixée sur la base des statistiques du marché locatif et est imposable au titre de revenu. Les valeurs locatives sont donc fonction du marché locatif, tandis que les valeurs officielles sont fonction du marché des ventes immobilières. Ces deux marchés n'évoluent pas nécessairement de la même manière. L'évaluation générale de 2020 n'a donc pas de lien direct avec l'actualisation 2015 des valeurs locatives (www.fin.be.ch → Impôts → Déclaration → Valeur locative → Adaptation 2015 des valeurs locatives). Pour des explications détaillées sur l'évaluation fiscale des biens immobiliers, voir « Explications sur le système d'évaluation fiscale des immeubles et des biens-fonds du canton de Berne » (téléchargeables sur www.fin.be.ch → Impôts → Déclaration → Valeur officielle).

Dès que le Grand Conseil aura ordonné l'évaluation générale, le Conseil-exécutif convoquera la commission cantonale d'estimation chargée d'établir les normes d'évaluation des biens non agricoles et des forces hydrauliques. Cette commission pourra partir des normes actuelles, datant du 11 août 1997 (établies pour la dernière évaluation générale au 1^{er} janvier 1999), et les actualiser. L'Intendance cantonale des impôts utilisera ces normes actualisées pour réaliser l'évaluation générale des immeubles non agricoles et des forces hydrauliques au 31 décembre 2020 (cf. ch. 3.3 ci-après). Les nouvelles valeurs officielles seront notifiées dans le courant de l'année 2020. Elles pourront être contestées par réclamation dans un délai de 30 jours à compter de la notification de la décision. Comme pour toute autre décision, les voies de droit ouvertes ensuite sont le recours par-devant la Commission des recours, puis par-devant le Tribunal administratif et, enfin, par-devant le Tribunal fédéral.

Sauf évaluation extraordinaire, ces nouvelles valeurs officielles s'appliqueront jusqu'à l'évaluation générale suivante. Une évaluation extraordinaire n'est réalisée qu'en cas de modifications apportées au bien immobilier (changement dans la construction ou dans l'utilisation, entre autres changements énumérés à l'article 183 LI) et porte toujours uniquement sur ce bien. Les nouvelles normes d'évaluation de la commission cantonale d'estimation seront également utilisées pour les futures évaluations extraordinaires (cf. ch. 3.4 ci-après).

3.2 Date déterminante et période d'évaluation

Le Conseil-exécutif propose le 31 décembre 2020 comme date déterminante de la prochaine évaluation générale. Il est impossible de la fixer plus tôt en raison de la longueur de la procédure (cf. ch. 5). Et, étant donné les évolutions observées à ce jour (cf. ch. 2) et le renvoi du projet par le Grand Conseil l'année passée (cf. chiffre 1), il serait injustifié d'attendre plus longtemps pour la réaliser.

La dernière évaluation générale a été réalisée pour 1999. A l'époque, le régime d'imposition était encore l'évaluation postnumerando, c'est-à-dire que la date déterminante pour l'imposition de la fortune était en début d'année. La date déterminante de l'évaluation générale 1999 avait donc été fixée au 1^{er} janvier.

Sous l'actuel régime de l'évaluation coïncidente, la date déterminante pour l'imposition de la fortune est en fin d'année (art. 72 LI). La date déterminante de la prochaine évaluation générale ne sera donc pas fixée le 1^{er} janvier, mais le 31 décembre.

Comme pour la dernière évaluation générale, la période d'évaluation s'étendra sur quatre ans. Les travaux de la commission cantonale d'estimation, en particulier la fixation des taux des valeurs locatives, des taux de capitalisation, etc., mais aussi les calculs de simulation des résultats, doivent pouvoir se fonder sur des chiffres largement fiables. Au moment où la commission commencera ses travaux fin 2017, les chiffres sûrs les plus récents seront ceux des années 2013 à 2016. La période de collecte des données (période d'évaluation) s'étendra donc de l'année 2013 à l'année 2016.

3.3 Normes d'évaluation de la commission cantonale d'estimation

Pour réaliser une évaluation générale au 31 décembre 2020, il faut réviser les normes d'évaluation sur la base de la nouvelle période d'évaluation (du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2016). Le Conseil-exécutif convoquera une commission cantonale d'estimation, qui procédera à cette révision. Les nouvelles normes d'évaluation prendront effet le 1^{er} janvier 2020 et s'appliqueront à l'évaluation générale au 31 décembre 2020, ainsi qu'à tous les cas qui nécessiteront une évaluation extraordinaire à compter du 1^{er} janvier 2020.

Pour actualiser les normes d'évaluation, la commission cantonale d'estimation se conformera aux principes d'évaluation énoncés par la loi sur les impôts, selon lesquels l'évaluation se base sur la valeur vénale, compte tenu de la valeur de rendement et de la valeur réelle. Le montant des valeurs officielles doit en outre être modéré de sorte à favoriser la prévoyance et l'accès à la propriété du logement (art. 56, al. 1, lit. d LI). Cela signifie que la valeur officielle est inférieure à la valeur vénale dans le canton de Berne. Au moment de fixer une valeur officielle précise, il sera tenu compte des constats qui s'étaient dégagés lors des délibérations

parlementaires relatives à la dernière évaluation générale, ainsi que des arrêts du Tribunal fédéral sur le sujet :

- Lors des délibérations du **Grand Conseil** relatives à la dernière évaluation générale, il avait été fait mention du **plafond** de la valeur officielle. A l'époque, le gouvernement avait proposé que la valeur à viser pour la valeur officielle soit de 70 pour cent de la valeur vénale. Cette proposition ayant été adoptée à la majorité des voix à l'issue des délibérations parlementaires, la valeur cible de 70 pour cent reste valable pour établir les nouvelles normes d'évaluation. A l'époque, il avait été admis que les évaluations officielles présentent un certain degré d'incertitude et qu'il est impossible de déterminer la valeur vénale avec exactitude. Le résultat d'une évaluation officielle varie à l'intérieur de la fourchette des prix de vente effectivement réalisables. Une valeur cible de 70 pour cent de la valeur vénale devait permettre de garantir à la fois que toutes les valeurs officielles soient inférieures à la valeur vénale, et que l'imposition soit modérée pour favoriser la prévoyance et l'accès à la propriété du logement (cf. journal du Grand Conseil, séance du 22 janvier 1997).
- Le **Tribunal fédéral** a établi en revanche qu'il n'est **pas autorisé** de viser **une évaluation nettement inférieure à la valeur réelle** : depuis la dernière évaluation générale, il a rendu plusieurs arrêts sur l'évaluation officielle des immeubles. Deux d'entre eux, datant du 20 mars 1998, ont fait jurisprudence (ATF 124 I 145, cons. 6c et ATF 124 I 167, cons. 2h). Le Tribunal fédéral y établit que la valeur officielle cible ne peut pas être de 60 pour cent ou même de 70 pour cent de la valeur vénale, car cela favorise trop les propriétaires fonciers par rapport aux propriétaires de biens meubles. Les normes d'évaluation devront également tenir compte de ces consignes du Tribunal fédéral.

En conséquence, les normes d'évaluation que la commission cantonale d'estimation devra actualiser doivent garantir que la valeur officielle soit si possible systématiquement inférieure à la valeur vénale, et, dans la mesure du possible, supérieure à 70 pour cent de cette valeur.

Dans l'esprit de l'harmonisation, les valeurs officielles doivent donc être comprises entre 70 et 100 pour cent de la valeur vénale. Dans ces conditions, une valeur médiane d'environ **77 pour cent** de la valeur vénale semble être une **valeur cible** appropriée pour le **canton de Berne**. Compte tenu d'une marge réaliste d'inexactitude de l'estimation de plus ou moins 10 pour cent, une grande partie des valeurs officielles varieront ainsi dans une fourchette comprise entre 70 et 84 pour cent des valeurs vénales. Elles seront ainsi conformes aux consignes (minimales) du Tribunal fédéral, tout en tenant suffisamment compte des réflexions du Grand Conseil.

L'Intendance cantonale des impôts utilisera les normes d'évaluation ainsi établies par la commission cantonale d'estimation pour réaliser l'évaluation générale des immeubles non agricole et des forces hydrauliques au 31 décembre 2020.

3.4 Evaluations extraordinaires

Sauf évaluation extraordinaire, les nouvelles valeurs officielles notifiées seront valables jusqu'à l'évaluation générale suivante, qui sera réalisée quelques années après la prochaine. Si des modifications sont apportées à un immeuble dans l'intervalle (modification de la construction, changement d'utilisation, entre autres changements énoncés à l'art. 183 LI), celui-ci devra toutefois faire l'objet d'une évaluation extraordinaire (art. 183 LI). Les normes d'évaluation actualisées par la commission cantonale d'estimation seront utilisées pour réaliser ces évaluations extraordinaires.

Les normes d'évaluation en question seront utilisées, pour la première fois, pour tous les états de fait intervenant à partir du 1^{er} janvier 2020 qui rendent nécessaire une évaluation extraordinaire au 31 décembre 2020. Si la construction d'un bien est modifiée durant l'été 2020 par exemple, de sorte que l'évaluation générale au 31 décembre 2020 n'en tient pas compte, une évaluation extraordinaire sera réalisée avec effet rétroactif à cette même date déterminante (31.12.2020). Il peut donc arriver que la valeur officielle soit révisée deux fois de suite au 31 décembre 2020, la première fois dans le cadre de l'évaluation générale, la seconde, dans le cadre d'une évaluation extraordinaire (art. 181, al. 2 LI).

Les normes d'évaluation seront ensuite utilisées jusqu'à l'évaluation générale suivante pour toute évaluation extraordinaire. Les mêmes normes établies sur la base de la même période d'évaluation (du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2016) seront ainsi utilisées pour évaluer les biens de tous les propriétaires fonciers.

Comme pour les valeurs officielles notifiées suite à l'évaluation générale, le contribuable peut contester la valeur officielle notifiée suite à une évaluation extraordinaire en saisissant la voie de droit (cf. ch. 3.1 ci-avant). Une fois que la valeur officielle a acquis force de chose jugée, elle ne peut être corrigée rétroactivement à la date déterminante qu'en présence d'un nouveau motif d'évaluation. Dans ce cas, elle est corrigée deux fois à la même date déterminante (art. 181, al. 2 LI).

4. Abrogation de l'actuel décret concernant l'évaluation officielle des immeubles non agricoles et des forces hydrauliques (DEO)

Depuis le 1^{er} janvier 2001, la loi sur les impôts règle exhaustivement la procédure de fixation des valeurs officielles et les principes d'évaluation. Les dispositions de droit matériel du DEO qui règlent ces aspects n'ont donc plus aucune raison d'être depuis. Le DEO définit la date déterminante et la période d'évaluation de la dernière évaluation générale, réalisée au 1^{er} janvier 1999, et des évaluations extraordinaires réalisées depuis. Il s'appliquera donc pour la dernière fois aux évaluations extraordinaires à réaliser au 31 décembre 2019 et pourra être abrogé au 1^{er} janvier 2020.

5. Feuille de route / calendrier

Pour pouvoir réaliser l'évaluation générale au 31 décembre 2020, il faut respecter le calendrier suivant.

A faire	Responsable	Date
Proposition du Conseil-exécutif à l'intention du Grand Conseil (projet vert)	Conseil-exécutif	21.12.2016
Proposition commune du Conseil-exécutif et de la Commission des finances à l'intention du Grand Conseil (projet gris)	Conseil-exécutif et Commission des finances	15.02.2017
Adoption du décret sur l'évaluation générale	Grand Conseil	Session de mars 2017
Convocation de la commission d'estimation	Conseil-exécutif	30.06.2017
Définition des normes d'évaluation	Commission cantonale d'estimation (et Intendance des impôts)	31.12.2017
Mise à jour du système informatique et autres travaux préparatoires	Intendance des impôts	31.12.2019
Notification des nouvelles valeurs officielles	Intendance des impôts	31.12.2020

6. Conséquences financières

Selon les estimations, une évaluation générale réalisée au 31 décembre 2020 augmentera le produit annuel de **l'impôt cantonal et de l'impôt communal sur la fortune** de respectivement 32 et 17 millions de francs environ. Ces recettes supplémentaires auront un impact sur les liquidités pour la première fois l'année suivante, soit en 2021. Il ne sera en effet pas possible d'en tenir compte lors de la fixation des bordereaux de tranches provisoires de l'année 2020. En principe, cela signifie qu'un double effet se fera sentir en 2021 et que le surplus de recettes se montera à 64 millions de francs cette année-là. L'Intendance des impôts prévoit toutefois de procéder à une régularisation en 2020, de sorte que le surplus de recettes de 32 millions de francs ait déjà un effet sur la comptabilité en 2020.

Les communes pourraient en outre tabler sur une augmentation annuelle d'environ 60 millions de francs du produit de la **taxe immobilière** à partir de l'année fiscale 2020 et, pour celles qui sont concernées, sur une hausse du produit de la taxe des digues.

Voici un aperçu du surplus de recettes escompté⁴ :

Canton

en mio de CHF	2020	2021	2022	2023
Augmentation de l'impôt sur la fortune	32 ⁵	32	32	32
Augmentation de la taxe immobilière	--	--	--	--
Total	32	32	32	32

Communes bernoises

en mio de CHF	2020	2021	2022	2023
Augmentation de l'impôt sur la fortune	17 ⁶	17	17	17
Augmentation de la taxe immobilière	60 ⁷	60	60	60
Total	77	77	77	77

Toujours selon les estimations, l'évaluation générale coûtera près de 15 millions de francs au total entre 2016 et 2021, dont une part importante en charges de personnel supplémentaires (temporaires). Coûts escomptés :

- 9,32 millions de francs de charges de personnel supplémentaires, estimateurs à titre accessoire compris
- 5,68 millions de francs de frais informatiques, imprimés et frais de port compris

⁴ Il n'est pas tenu compte des éventuelles adaptations (réductions) des taux de la taxe immobilière arrêtées par les communes. De même, ces chiffres ne reflètent pas certains effets indirects. Parallèlement à une augmentation du produit de l'impôt sur les successions et donations, le produit des impôts sur le revenu et le bénéfice subira une certaine baisse du fait de la déductibilité de la taxe immobilière. Ces effets s'équilibrent à peu près.

⁵ Régularisation comptable

⁶ Régularisation comptable

⁷ Les valeurs officielles plus élevées déploieront leurs effets sur la taxe immobilière pour la première fois en 2020. Une régularisation comptable n'est donc pas nécessaire ici.

Les charges de personnel de 9,32 millions de francs se décomposent de la manière suivante :

En CHF	A compter de mi-2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
2 experts non agricoles supplémentaires	200 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	2 200 000
3 collaborateurs ou collaboratrices supplémentaires à la GD/contrôle		180 000 (pour un semestre)	360 000	360 000	360 000	360 000	1 620 000
Conseiller ou conseillère externe pour calculs spéciaux	100 000						100 000
Recours accru aux estimateurs et estimatrices ⁸		600 000 (pour un semestre)	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	5 400 000
Total	300 000	1 180 000	1 960 000	1 960 000	1 960 000	1 960 000	9 320 000

7. Répercussions sur le personnel et l'organisation

La section Evaluation officielle de l'Intendance des impôts ne peut réaliser une opération d'une telle ampleur qu'en augmentant (temporairement) ses effectifs (cf. tableau sous ch. 0 ci-avant) : concrètement, deux experts professionnels supplémentaires seront nécessaires de 2017 à fin 2022 et, de 2018 à fin 2022, trois collaborateurs spécialisés supplémentaires aux services administratifs et au service de gestion des données, ainsi qu'un recours accru à des estimateurs à titre accessoire.

8. Répercussions sur les communes

Les travaux ne pèseront qu'à la marge sur les communes et ne leur prendront que relativement peu de temps. Il s'agira essentiellement de travaux d'archivage, ainsi que de fourniture de renseignements aux propriétaires qui demanderont à consulter leur dossier. A long terme, les communes profiteront énormément du produit supplémentaire de l'impôt sur la fortune et de la taxe immobilière (cf. ch. 6 ci-avant).

9. Répercussions économiques

Dans le canton de Berne, environ 400 000 biens immobiliers sont au moins partiellement concernés par l'évaluation générale. L'incidence sur les contribuables concernés est directement fonction de l'évolution de la valeur officielle de leurs biens, qui est très variable selon le type de bâtiment et la commune de situation. L'incidence de la valeur officielle sur le montant de l'impôt sur la fortune et de la taxe immobilière sera moindre dans certains cas, tandis qu'elle sera considérable dans d'autres. Le produit de l'impôt de certaines régions et communes connaîtra même une forte à très forte progression. Dans la région de Gessenay par exemple, les valeurs officielles vont doubler, voire tripler. Un calcul fiscal réalisé à titre illustratif (à l'exemple d'un couple marié avec deux enfants, un seul revenu et une maison individuelle) montre qu'une augmentation de 20 pour cent de la valeur officielle se solderait par une augmentation de la somme totale d'impôts dus d'environ 500 francs, soit 3,5%.

⁸ Aucun estimateur ni aucune estimatrice supplémentaire ne sera embauchée.

L'évaluation générale ne touchera pas seulement les propriétaires fonciers, mais aussi, dans une moindre mesure, les locataires, car les propriétaires pourraient répercuter la hausse de leurs prélèvements sur les loyers. La somme globale de l'augmentation d'impôt de toutes les personnes concernées est supérieure à 110 millions de francs par an ; il est impossible de chiffrer la part qui sera supportée par les personnes résidant dans le canton de Berne, certains propriétaires étant domiciliés à l'étranger ou dans d'autres cantons. Par voie de conséquence, il n'est pas possible d'évaluer la perte de pouvoir d'achat, ni donc les conséquences sur l'économie bernoise, mais vu que les prélèvements sont très diffus, ces conséquences devraient être à peine perceptibles.

10. Proposition du Conseil-exécutif

Le Conseil-exécutif propose de fixer l'entrée en vigueur du présent décret au 1^{er} janvier 2020.

Berne, le 7 décembre 2016

Au nom du Conseil-exécutif,
la présidente : *Simon*
le chancelier : *Auer*

Annexes :

- Part de la valeur officielle dans les prix de vente des locaux d'habitation (« tous types de logements confondus ») en 2015, statistiques régionales.
- Calcul illustratif de l'impôt 2015

Part des valeurs officielles dans les prix de transferts de propriétés des locaux d'habitation (« tous types de logement confondus ») en 2015, STCP par région (= anciennement districts)

(Annexe 1 au rapport relatif au décret sur l'évaluation générale DEG)

Les couleurs et les hachures correspondent à une fourchette de pourcentages médians.

Aide à la lecture :

Dans la région touristique de Gessenay par exemple, le pourcentage médian est de 22,2%.

Dans les régions des villes de Berne et de Thoune, du lac de Bienne et de La Neuveville, ainsi que dans les régions touristiques de Frutigen, d'Interlaken, du Bas-Simmental et du Haut-Simmental, le pourcentage médian varie de 49,0% à 55,6%.

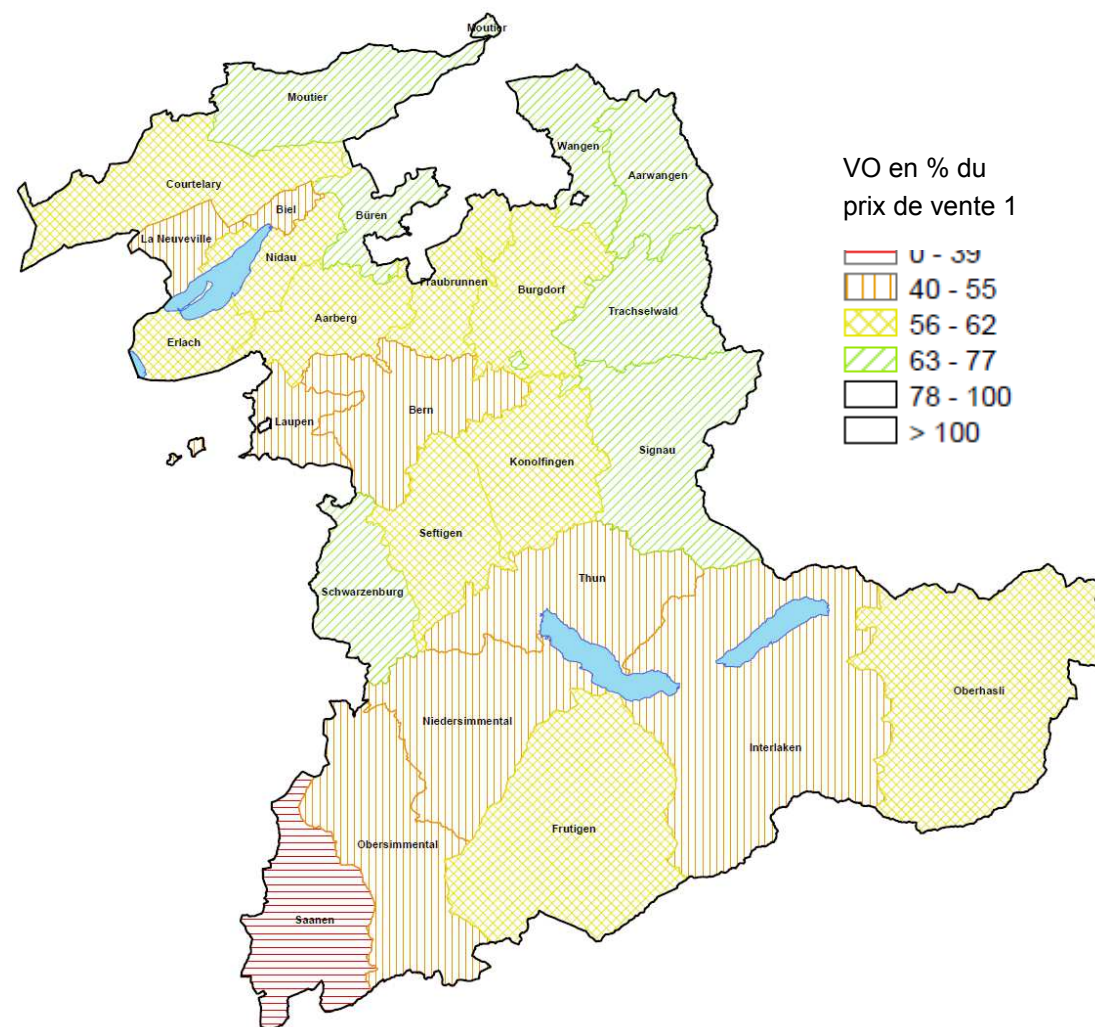
Dans la région de la ville de Biel/Bienne, les régions périurbaines d'Aarberg et de Berthoud, les agglomérations de Laupen, Konolfingen et Seftigen, les régions rurales de Büren et de Fraubrunnen, la région jurassienne de Courtelary, ainsi que dans les régions excentrées d'Aarwangen, de l'Oberhasli, de Schwarzenburg et de Signau, le pourcentage médian varie de 56,1% à 62,8%.

Dans la région jurassienne de Moutier, ainsi que dans les régions excentrées de Trachselwald et Wangen, le pourcentage médian varie de 65,1% à 69,2%.

Disparités communales à l'intérieur des statistiques régionales :

Il y a de grandes disparités entre les communes d'une même région statistique. Dans la région statistique d'Interlaken, dont le pourcentage médian est de 49,2%, le pourcentage médian est de 38,8% dans la commune touristique de Grindelwald, de 38,2% dans celle de Lauterbrunnen, de 54,4% dans la commune d'Interlaken et monte à 60,1% dans la commune de Brienz.

Source: Intendance des impôts du canton de Berne, section Evaluation officielle



Calcul des impôts 2015 à l'exemple d'un couple - évaluation générale

Quotités de l'impôt: canton 3,06, commune ϕ 1,70, taxe immobilière ϕ 1,2 ‰

Couple marié avec deux enfants, un seul revenu et une maison individuelle dont la valeur officielle augmente de 20%	Aujourd'hui	Après évaluation générale	Différence
Impôt sur le revenu - canton de Berne			
Salaire net II / rente (AVS/CP)	100'000	100'000	0
Frais professionnels effectifs	-7'200	-7'200	0
Déductions pour enfants	-16'000	-16'000	0
Valeur locative	17'000	17'000	0
Intérêts passifs	-8'000	-8'000	0
Déduction pour assurance avec cotisations LPP	-6'200	-6'200	0
Déduction générale	-10'400	-10'400	0
Revenu imposable	69'200	69'200	0
Impôt simple selon barème pour couples mariés	2'443	2'443	0
Quotité de l'impôt cantonal	3.06	3.06	-
Quotité de l'impôt communal (ϕ)	1.70	1.70	-
Impôts (impôt simple * quotité)			
Cantonal	7'476.50	7'476.50	0
Communal	4'153.60	4'153.60	0
Montant total de l'impôt sur le revenu - canton de Berne	11'630.10	11'630.10	0
Impôt sur le revenu - Confédération			
Salaire net II / rente (AVS/CP)	100'000	100'000	0
Forfait frais professionnels (3%)	-3'000	-3'000	0
Déductions pour enfants	-13'000	-13'000	0
Valeur locative	20'000	20'000	0
Intérêts passifs	-8'000	-8'000	0
Déduction pour assurance avec cotisations LPP	-4'900	-4'900	0
Déduction pour personnes mariées	-2'600	-2'600	0
Revenu imposable	88'500	88'500	0
Montant de l'impôt sur le revenu - Confédération	1'411.00	1'411.00	0
Impôt sur la fortune - canton de Berne			
Total valeur des titres	100'000	100'000	0
Total valeur officielle	500'000	600'000	100'000
Total valeur de la fortune	600'000	700'000	100'000
Total dettes (hypothèque)	-400'000	-400'000	0
Fortune imposable	200'000	300'000	100'000
Impôt simple selon barème pour couples mariés	104	183	79
Quotité de l'impôt cantonal	3.06	3.06	-
Quotité de l'impôt communal	1.70	1.70	-
Impôts (impôt simple * quotité)			
Canton	316.70	558.45	241.75
Commune	175.95	310.25	134.30
Montant total de l'impôt sur la fortune - canton de Berne	492.65	868.70	376.05
Taxe immobilière - commune			
Valeur officielle de l'immeuble	500'000	600'000	100'000
Taxe immobilière de la commune	1,2‰	1,2‰	-
Total taxe immobilière de la commune	600.00	720.00	120.00
Récapitulatif des impôts dus			
Impôt sur le revenu - canton de Berne	11'630.10	11'630.10	-
Impôt sur le revenu - Confédération	1'411.00	1'411.00	-
Impôt sur la fortune - canton de Berne	492.65	868.70	376.05
Taxe immobilière de la commune	600.00	720.00	120.00
Somme totale des impôts dus	14'133.75	14'629.80	496.05

ACE n° 151

2016 FIN Décret sur l'évaluation générale des immeubles non agricoles et des forces hydrauliques DEG

[illegible]

1) RSB 661.11

Proposition du Conseil-exécutif I	Proposition de la commission I	Proposition du Conseil-exécutif II
Art. 3 Evaluations extraordinaires ¹ Les normes d'évaluation que doit fixer la commission cantonale d'estimation (art. 182, al. 3 LI) valent aussi pour les évaluations extraordinaires jusqu'à la prochaine évaluation générale.		
Art. 4 Règlementation transitoire pour les évaluations extraordinaires ¹ Le décret du 22 janvier 1997 concernant l'évaluation officielle des immeubles et des forces hydrauliques (DEO) ¹⁾ s'applique pour la dernière fois aux évaluations extraordinaires réalisées au 31 décembre 2019. ² Les nouvelles normes d'évaluation visées à l'article 3 s'appliquent pour la première fois aux évaluations extraordinaires réalisées au 31 décembre 2020.		
Art. 5 Abrogation d'un acte législatif ¹ Le décret du 22 janvier 1997 concernant l'évaluation officielle des immeubles et des forces hydrauliques (DEO) (RSB 661.543) est abrogé.		
Art. 6 Entrée en vigueur ¹ Le présent décret entre en vigueur le 1 ^{er} janvier 2020.		
	II.	
	<i>Aucune modification d'autres actes.</i>	

¹⁾ RSB 661.543

Proposition du Conseil-exécutif I	Proposition de la commission I	Proposition du Conseil-exécutif II
	III.	
	<i>Aucune abrogation d'autres actes.</i>	
	IV.	
	Le présent décret entre en vigueur le 1 ^{er} janvier 2020.	
Berne, le 7 décembre 2016 Au nom du Conseil-exécutif, la présidente: Simon le chancelier: Auer	Berne, le 9 février 2017 Au nom de la commission, le président: Bichsel	Berne, le 15 février 2017 Au nom du Conseil-exécutif, la présidente: Simon le chancelier: Auer