



Evaluation générale 2020 (EG20)

Foire aux questions

Qu'est-ce que la valeur officielle et pourquoi est-elle utilisée ?	<p>La valeur officielle constitue la valeur fiscale d'un bien immobilier. Elle est déterminée par l'Intendance des impôts du canton de Berne. Souvent, une estimatrice ou un estimateur cantonal procède à une visite des lieux de l'immeuble. Les particularités de chaque immeuble sont prises en compte dans l'évaluation. La commune utilise également la valeur officielle pour calculer la taxe immobilière et, le cas échéant, la taxe des digues.</p> <p>Les modifications apportées aux immeubles sont continuellement mises à jour ou réévaluées. Les documents d'évaluation se trouvent dans l'administration de la commune de situation de l'immeuble et peuvent y être consultés à tout moment par le ou la propriétaire ou l'usufruitier.</p>
Qu'est-ce qui est officiellement évalué ?	<p>Tous les immeubles et les forces hydrauliques ainsi que les droits et les charges inscrits au registre foncier doivent faire l'objet d'une évaluation officielle, dans la mesure où ils sont importants pour l'évaluation officielle selon la Loi sur les impôts.</p>
Qu'est-ce qu'une évaluation générale ?	<p>Dans le cas d'une évaluation générale, contrairement à une évaluation extraordinaire, tous les immeubles du canton sont réévalués. Elle est ordonnée par le Grand Conseil et régie par la Loi sur les impôts (art. 182).</p>
Pourquoi faut-il procéder à une évaluation générale ?	<p>La dernière évaluation générale des immeubles et des forces hydrauliques a été effectuée le 1^{er} janvier 1999, il y a 20 ans. Au cours de cette période, les prix de l'immobilier (valeurs vénal ou valeur de rendement) ont considérablement augmenté dans tout le canton et ceci presque sans exception, pour tous les types de bâtiments et dans toutes les régions, bien que l'évolution ait été très différente dans certains cas. Dans beaucoup de cas, les valeurs officielles en 2020 se sont donc très éloignées de la réalité par rapport à la valeur de marché actuelle.</p>

Pourquoi fait-on une distinction entre les immeubles agricoles et non agricoles ?	Il existe différentes bases juridiques. Dans le cas des immeubles agricoles, la Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR) constitue la base. Pour les immeubles non agricoles – c'est-à-dire tous les autres immeubles – ce sont les normes d'évaluation non agricole qui s'appliquent.
Comment fait-on la distinction entre les immeubles agricoles et non agricoles ?	Les immeubles considérés comme agricole sont ceux qui sont principalement utilisés à des fins agricoles et dont la valeur vénale est déterminée principalement par cette utilisation. La notion d'entreprise agricole et d'immeuble agricole est définie par la Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR) et l'article 1er de la loi sur le droit foncier rural et le bail à ferme agricole (LDFB) du 21 juin 1995, ainsi que par leurs modifications et ajouts ultérieurs. La main-d'œuvre standard (UMOS) joue également un rôle majeur dans les entreprises agricoles. Tous les autres types d'immeubles sont considérés comme non agricoles.
Sur quelle base se fonde la valeur officielle à partir de l'année fiscale 2020 ?	Pour calculer les nouvelles valeurs officielles, la Commission cantonale d'estimation a adopté les nouvelles normes d'évaluation non agricole en octobre 2018. Elles sont basées sur la période d'évaluation 2013-2016 et constituent la base du nouveau calcul des valeurs officielles.
Pourquoi la valeur officielle d'objets similaires diffère-t-elle ?	Les prix du marché de l'immobilier sont déterminés par l'offre et la demande. Sur le marché, un certain nombre de facteurs jouent un rôle dans l'évolution des prix (emplacement, taille, état du bien, types d'acheteurs, possibilités financières de l'acheteur, environnement général du marché, etc.) Une inexactitude de +/- 10 % est donc courante dans la branche lors de la détermination des valeurs vénales et des valeurs officielles. L'évaluation des biens immobiliers n'est pas une science exacte. L'égalité de traitement mathématiquement exacte de tous les contribuables est - même de l'avis du Tribunal fédéral - irréalisable (ATF 124 I 193 E. 3e p. 197 en référence à l' ATF 112 I a 240 E. 4b p. 244). Le système d'évaluation officiel tient compte de ce fait en visant une certaine valeur au moyen d'une médiane dite cible. Ainsi, malgré l'inexactitude d'une estimation mentionnée ci-dessus, toutes les évaluations devraient se situer dans la fourchette souhaitée et en dessous du maximum légal (100% de la valeur vénale). La position (micro et macro situation) joue également un rôle décisif pour des objets similaires.
Ma valeur officielle ne représente pas 70 % de la valeur vénale – pourquoi ?	Lors des estimations, il convient de prendre en considération que des écarts sont inévitables (cf. ATF 123 II 9 E 4b p. 15). Cela est d'autant plus vrai que les valeurs vénales ne représentent pas une importance uniforme. Comme le montre le marché, des objets ou des immeubles absolument identiques, au même endroit et à la même période, ne sont pas toujours vendus exactement au même prix. Si les valeurs officielles se situent désormais entre 70 et 100 % de la valeur vénale moyenne d'objets ou d'immeubles comparables dans la même région, il n'est pas nécessaire de procéder à des corrections dans des cas individuels pour cette seule raison. Ces corrections ne seront apportées que s'il est établi que les lois ou les normes d'évaluation n'ont pas

	été correctement appliquées pour déterminer la valeur officielle et que l'égalité de traitement fiscal est donc remise en question.
Où puis-je trouver l'évaluation de mon bien immobilier ?	A la commune de situation de l'immeuble dont il est question.
Pourquoi l'évaluation n'est-elle pas disponible en ligne ?	Toutes les données de calcul sont disponibles sous forme numérique auprès de l'Intendance des impôts depuis 2006, mais pas encore les données des relevés des locaux des immeubles. La numérisation complète des données est prévue après l'achèvement de l'EG20 et elles ne pourront être mises en ligne qu'ensuite afin de fournir des informations complètes et traçables.
Comment puis-je vérifier la valeur officielle ?	Chaque propriétaire a le droit de consulter son propre dossier d'immeuble à l'administration de la commune de situation. Les explications sur le système d'évaluation fiscale des immeubles et des biens-fonds servent d'aide.
Comment les normes ont-elles été contrôlées ?	La Commission cantonale d'estimation prévue par la loi sur les impôts à cet effet, composée d'experts du secteur immobilier, de mathématiciens, de statisticiens et de représentants de groupes d'intérêt, a contrôlé les normes en détail.
Où puis-je trouver les tableaux qui servent de base à l'évaluation ?	Les normes d'évaluation non agricole peuvent être consultées sous https://www.sv.fin.be.ch/fr/start/themen/steuersituationen/kauf-verkauf-liegenschaft/amtlicher-wert.html .
Comment les différences régionales sont-elles prises en compte ?	Les différences régionales (macro-situation) sont prises en compte par différentes catégories de valeurs locales. Celles-ci peuvent être consultées sur la carte du Géoportail du canton de Berne (normes d'évaluation de l'évaluation officielle, période d'évaluation 2013 à 2016).
Quelle est la période d'évaluation ?	Afin de pouvoir déterminer les valeurs officielles des immeubles, la section évaluation officielle tient des statistiques sur tous les immeubles vendus dans le canton de Berne. La totalité de tous les prix de vente entre deux dates constitue la base statistique d'une période d'évaluation. La période d'évaluation est déterminée par décret du Grand Conseil. La période d'évaluation 1993 à 1996 s'applique aux années fiscales 1999 (du 1.1.1999) à 2019 (31.12.2019) inclus, tandis que la période d'évaluation 2013 à 2016 s'applique à partir de l'année fiscale 2020.
Quelle influence les ventes durant la période 2013 à 2016 ont-elles sur la valeur officielle ?	L'évaluation officielle dispose de données sur toutes les ventes d'immeubles dans le canton de Berne. Les prix de vente statistiquement pertinents de cette période constituent la base de la détermination des

	<p>normes d'évaluation non agricole et ont donc une influence significative sur les valeurs officielles à partir de l'année fiscale 2020.</p>
Que sont les catégories de valeur locative et comment sont-elles classées ?	<p>La catégorie de la valeur locative décrit la macro-situation, c'est-à-dire l'emplacement de niveau supérieur dans lequel se trouve l'immeuble. Le marché des ventes de la ville de Berne, par exemple, ne peut être comparé à celui de la commune d'Eriz. En divisant la propriété en différentes catégories de valeur locative, cette différence peut être prise en compte dans la localisation de l'immeuble.</p> <p>Sur la base d'études du marché immobilier au cours de la période d'évaluation, il a été constaté que les communes - ou des secteurs de communes dans le cas de communes fusionnées - peuvent être divisées en différents parties de marchés. Les catégories de valeur locative en sont dérivées.</p> <p>Les catégories de valeurs locatives constituent une aide technique du système d'évaluation du canton de Berne et servent à prendre en compte la part de la valeur de rendement d'une évaluation. Les catégories de valeur locative contiennent les approches nécessaires pour calculer et déterminer la valeur officielle. Plus la catégorie de la valeur locative est basse, plus les prix de vente observés dans la commune respective sont bas et plus les approches pour l'évaluation officielle sont basses. Les catégories de valeur locative se trouvent dans le tableau 3.2 des normes d'évaluation non agricole, (page50).</p>
Qu'est-ce que la note d'accessibilité ?	<p>La note d'accessibilité est un facteur d'évaluation et décrit la micro-localisation (emplacement subordonné dans la commune) de l'immeuble. L'évaluation de note d'accessibilité est liée à la commune, dépend des conditions locales et est enregistrée pour chaque parcelle sur le plan d'évaluation de la note d'accessibilité. La carte contenant les notes d'accessibilités peut être consultée sur la carte du Géoportail du canton de Berne (Valeur officielle: Plan des notes d'accessibilité EG20).</p>
Pourquoi la valeur officielle augmente-t-elle alors que je n'ai effectué que des travaux d'entretien ?	<p>Les travaux d'entretien sous forme de rénovations et d'assainissements affectent la valeur vénale d'un immeuble, indépendamment de la distinction faite par la législation fiscale entre entretien et plus-value. Pour cette raison, une maison plus ancienne avec un nouveau chauffage, de nouvelles cuisines et salles de bain, et des installations électriques rénovées, par exemple, rapporte plus sur le marché immobilier que la même maison avant ces mesures de rénovation - même si, du point de vue de l'impôt sur le revenu, les changements structurels mentionnés étaient sans aucun doute des mesures d'entretien.</p> <p>La valeur officielle est déterminée sur la base de quatre critères :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Localisation de la propriété (commune/catégorie de valeur locative)2. Qualité/notation (genre de bâtiment, degré de confort, qualité de la construction, situation de l'habitation ou du commerce, accessibilité)

	<p>3. Etat/âge du bâtiment (âge économique) 4. Grandeur (m² ou unités de local)</p> <p>La situation est donnée. Les changements dans la construction peuvent se répercuter sur la notation, l'âge des bâtiments et leur grandeur. Les travaux d'entretien purs peuvent se répercuter sur la notation et l'âge des bâtiments. L'évaluation se réfère toujours à une date précise (année d'achèvement de la construction).</p>
Comment la nouvelle valeur officielle a-t-elle été calculée ? Aucune visite des lieux n'ayant été effectuée chez moi.	La nouvelle valeur officielle a été calculée automatiquement en utilisant les nouvelles normes d'évaluation non agricole . Vous trouverez des détails dans les explications sur le système d'évaluation fiscale des immeubles et des biens-fonds .
Pourquoi la valeur d'assurance immobilière (GVB) n'est-elle pas simplement prise en compte pour la valeur fiscale ?	La valeur d'assurance du bâtiment sert un objectif différent et ne tient pas compte, entre autres, de la valeur du terrain et de l'âge économique. Elle serait donc moins précise et entraînerait une moins grande égalité de traitement fiscal.
Qu'est-ce que le procès-verbal de relevé ?	L'inventaire d'un immeuble est consigné en détail sur le procès-verbal de relevé. Cela comprend la description du bâtiment et des constructions annexes, la dimension des pièces, les installations et les aménagements qui dépassent la norme standard. Les dimensions des pièces sont exprimées en unités de local (UL) pour les parties dédiées à l'habitation ou en m ² pour les garages, les places de stationnement, les parkings, les surfaces de rangement, les bureaux, les magasins, les entreprises, etc. Le procès-verbal de relevé est basé sur le tableau 3.1 des normes d'évaluation non agricole (page 49). Le procès-verbal de relevé est préparé ou vérifié par l'estimatrice ou l'estimateur, il constitue le point de départ de chaque évaluation et est adapté si nécessaire. Il est déposé sous forme de document papier dans le dossier d'évaluation, qui est conservé à l'administration de la commune de situation de l'immeuble. Vous trouverez des détails dans les explications sur le système d'évaluation fiscale des immeubles et des biens-fonds .
Comment puis-je vérifier la notation ?	La réponse à cette question se trouve dans les explications sur le système d'évaluation fiscale des immeubles et des biens-fonds .

Quelle est la valeur de la répartition ?	Comme les immeubles sont évalués différemment dans chaque canton, une valeur de référence uniforme doit être déterminée pour des raisons de séparation correcte et d'imposition appropriée. Les valeurs dites de répartition sont utilisées à cette fin. Sur la base d'une enquête nationale, le produit de la vente d'un immeuble est comparé aux valeurs fiscales cantonales respectives et les valeurs de répartition inter-cantonale sont alors calculées.
Quelle est la base légale de l'évaluation officielle des immeubles ?	D'une part, la Loi sur les impôts (art. 25 , art. 52 et suivants , art. 179 et suivants) et d'autre part, les normes d'évaluation et les ordonnances agricoles de la Confédération. Les normes d'évaluation sont des lignes directrices contraignantes pour une évaluation uniforme des immeubles. D'autres lois contraignantes telles que le Code civil suisse (y compris les inscriptions dans le registre foncier) doivent également être prises en compte.
Pourquoi ne reçois-je pas d'informations sur la valeur officielle d'un immeuble qui ne m'appartient pas ?	La valeur officielle est soumise au secret fiscal.
Dois-je à nouveau payer plus d'impôts et si oui, quelle sera le montant ?	La valeur officielle est soumise à l'impôt sur la fortune et sur le revenu ainsi qu'à la taxe immobilière communale. Si la valeur officielle est augmentée, la charge fiscale augmente ; si elle diminue, la charge fiscale diminue également. Comme chaque cas est individuel, aucune déclaration d'ordre général ne peut être faite sur le montant.
Dois-je l'indiquer dans cette déclaration d'impôt ou seulement dans la prochaine, qui sera envoyée en 2021 ?	Les valeurs doivent être saisies pour l'année fiscale « Valable dès » respective, qui est imprimée sur la notification à votre attention. Dans le cas de l'évaluation générale 2020, les valeurs fiscales doivent être indiquées à partir de l'année fiscale 2020. Les nouvelles valeurs officielles doivent être inscrites dans la déclaration d'impôt au plus tôt à partir de janvier 2021. Normalement, la nouvelle valeur officielle sera déjà saisie ou imprimée dans votre déclaration d'impôt 2020. Vérifiez et corrigez ou complétez votre déclaration d'impôt 2020 en conséquence.
Pourquoi une visite des lieux doit-elle être effectuée ?	Lors de la visite des lieux, l'ensemble de l'immeuble est contrôlé en tenant compte de toutes les exigences légales. Chaque immeuble présente des caractéristiques individuelles qui influencent la valeur vénale et donc aussi la valeur officielle. Afin de la déterminer, une visite des lieux est nécessaire dans la plupart des cas.
La date de la visite des lieux ne me convient pas – où dois-je l'annoncer ?	A l'estimatrice ou l'estimateur mandaté-e, selon la lettre d'invitation, ou à l'administration communale.

Pourquoi la personne chargée de l'évaluation mesure-t-elle toutes les pièces et pourquoi ne pas simplement reprendre les superficies figurant dans le plan ?	L'évaluation de la valeur de rendement repose sur trois critères : la qualité (notation), l'âge (âge économique) et la grandeur (m ² ou unités de local). Pour cette raison, et afin de déterminer les unités de local pertinentes pour établir la valeur officielle, l'estimatrice ou l'estimateur doit mesurer les locaux. La conversion en unités de local est effectuée conformément au tableau 3.1 des normes d'évaluation non agricole (page 49), et elle ne peut être évaluée exclusivement à partir d'un plan.
Que sont les aménagements spéciaux ?	Il s'agit d'aménagements supplémentaires qui dépassent la norme standard habituelle du bien à évaluer, tels que les cheminées, les saunas, les équipements et appareils spéciaux de cuisine, les installations supplémentaires de chauffage et d'eau chaude, etc. Sur la base des coûts de construction, une valeur locative est calculée (intérêt de 5 %) ou une valeur locative est estimée directement.
Comment l'année de construction s'intègre-t-elle dans l'évaluation officielle ?	Voir les normes d'évaluation, point 2.2.5 (page 13)
Qu'est-ce que l'âge économique ?	Voir les normes d'évaluation, point 2.2.5 (page 13)
Pourquoi l'âge économique ne correspond-il pas à l'année de la construction ?	Voir les normes d'évaluation, point 2.2.5 (page 13)
Que comprend le gros œuvre 1 ?	La structure portante : façades, parois, planchers et plafonds, charpente de toiture, escaliers, travaux en pierres naturelles et artificielles
Que comprend le gros œuvre 2 ?	Les fenêtres, portes extérieures, portails, parois vitrées, ferblanterie, couverture, isolation du bâtiment (isolation thermique et acoustique, étanchéité, protection contre l'incendie)
Que comprend l'aménagement intérieur ?	La plâtrerie, serrurerie et menuiserie (portes, armoires murales, lambrissages de parois et de plafonds, etc.), revêtements de sol et de parois, faux-plafonds, fumisterie et poêlerie (cheminées, poêles en faïence, etc.), peinture
Quelles sont les installations ?	Installations électriques, de chauffage, de ventilation, de climatisation, sanitaires (y compris les appareils, équipements de cuisine, etc.), installations de transport (ascenseurs, escaliers roulants, etc.)

Pourquoi les âges des détails sont-ils pondérés différemment ?	En raison du cycle de renouvellement. Dans la théorie de l'évaluation, on suppose que la durée de vie totale d'un bâtiment est de 100 ans au maximum (gros œuvre 1). Dans ce cycle, les autres composants doivent être renouvelés plus fréquemment (le gros œuvre 2 deux fois, les aménagements intérieurs trois fois, les installations quatre fois).
Comment la valeur officielle est-elle évaluée selon la valeur réelle ?	La valeur officielle est calculée sur la base des coûts de construction et des frais accessoires de construction correspondants ou sur la base du montant de l'assurance immobilière, en tenant compte d'une notation basée sur l'objet et de l'âge économique. Vous trouverez des détails dans les explications sur le système d'évaluation fiscale des immeubles et des biens-fonds .
Pour quels genres d'immeubles et d'objets est-elle utilisée ?	Voir les normes d'évaluation, point 2.3 (page 20)
Comment la valeur officielle des terrains est-elle évaluée ?	Voir les normes d'évaluation, point 2.4 (page 34)
Que sont les valeurs de base des terrains ?	La valeur de base du terrain (dite standard) est déterminée pour chaque commune ou partie de commune sur la base d'une comparaison directe des ventes effectivement réalisées au cours de la période d'évaluation et sert de valeur de base et de point de départ pour l'évaluation des terrains à bâtir ou des parties de terrains à bâtir d'un immeuble. Les tableaux des normes d'évaluation non agricole (page 165) indiquent la valeur de base des terrains pour chaque commune.
Où puis-je trouver les valeurs de base des terrains valables ?	Dans les normes d'évaluation, tableau 3.8 (page 165)
Pourquoi les valeurs officielles et les valeurs locatives des différents appartements de notre maison diffèrent-elles ?	Des objets absolument identiques dans des lieux identiques doivent avoir les mêmes valeurs officielles. Ces spécifications n'existent pratiquement pas dans la réalité. Les appartements en PPE diffèrent souvent non seulement par leur taille mais aussi par leur conception individuelle, ce qui explique que la valeur officielle puisse varier. Par ailleurs, les prix d'achat sont également fortement soumis aux lois du marché (offre et demande) et varient en conséquence dans une fourchette étonnante (par exemple, en augmentation selon l'étage).
Pourquoi les règlements des PPE ne sont-ils pas pris en compte ?	Voir les normes d'évaluation, point 2.3.9 (page 26)

Une distinction est-elle faite entre les résidences secondaires et les résidences principales ?	En principe, aucune distinction n'est faite entre la résidence secondaire et la résidence principale dans l'évaluation d'un bien immobilier. Une propriété peut passer d'une première à une deuxième maison ou inversement en peu de temps sans qu'il soit nécessaire de procéder à des changements structurels.
Puis-je comparer ma valeur officielle avec celle de mon voisin ou de mon collègue vivant dans une autre commune ?	Non, car chaque immeuble présente des caractéristiques individuelles qui doivent être prises en compte dans l'évaluation (par exemple, l'emplacement, la grandeur, la qualité de la construction, l'âge de la propriété, etc.)
Pourquoi ma piscine est-elle évaluée ?	Une piscine est un aménagement supplémentaire qui a une influence sur la valeur vénale.
Pourquoi ma valeur officielle augmente-t-elle soudainement de façon aussi importante ? Je n'ai rien rénové ni investi depuis des années.	Les normes d'évaluation pour l'évaluation générale ont été adaptées aux réalités du marché immobilier au cours de la période d'évaluation (2013-2016) pour la première fois en 20 ans. Cela concerne tous les immeubles, dans lesquels des investissements aient été réalisés ou non.
Ma propriété n'a pas été entretenue ces dernières années, la maison est maintenant beaucoup plus vieille (en plus mauvais état) que lors de la dernière visite des lieux. Cela a-t-il été pris en compte dans la nouvelle valeur officielle et comment ?	Oui, parce que l'âge économique d'alors (une partie de l'évaluation) a été augmentée pour la nouvelle évaluation jusqu'à l'année fiscale 2020 par la différence avec l'ancienne année de référence – un vieillissement plus important. L'évaluation est désormais basée sur des ventes de propriété comparables au cours de la période d'évaluation.
Qu'est-ce qu'un code de valeur locative et à quoi sert-il ?	Le code de la valeur locative est le point de départ de l'évaluation des revenus possibles (valeur locative de procès-verbal). Les taux sont énumérés dans les tableaux 3.2 des normes d'évaluation non agricole (page 50) et sont basées sur les genres de l'objet décrits dans les cases de gauche. Le code de valeur locative 00 est utilisé pour les immeubles d'habitation, les autres codes pour tous les autres types d'immeubles, qui sont évalués en fonction des revenus.
Qu'est-ce qu'une valeur locative et pourquoi dois-je payer des impôts sur celle-ci ?	La valeur locative est la valeur d'utilisation des immeubles ou parties d'immeubles dont l'assujetti dispose pour son propre usage sur la base de la propriété ou d'un droit d'usage gratuit. Selon l'article 25, paragraphe 1, lettre b), de la loi sur les impôts, cette valeur est imposable en tant que revenu de fortune immobilière.
Comment la valeur locative est-elle déterminée ?	Dans le canton de Berne, la valeur locative est déterminée en même temps que la valeur officielle. Chaque objet est évalué individuellement.

	<p>Vous trouverez des détails dans les explications sur le système d'évaluation fiscale des terrains et des biens-fonds.</p>
À quoi sert le feuillet de la valeur locative ?	<p>Le feuillet de la valeur locative vous sert d'information. Il contient des informations sur les objets et les parties d'objets occupés par le ou la propriétaire et sert de base dans la déclaration d'impôt lors de la taxation finale. Une réclamation contre la valeur locative n'est possible que dans le cadre de votre taxation personnelle pour l'année fiscale concernée.</p>
J'ai loué la propriété à mon frère, pourquoi est-ce que je reçois encore un feuillet de la valeur locative ?	<p>La loi sur les impôts stipule que la location à une personne proche à un loyer inférieur à la valeur locative imputée est également considérée comme un usage propre (article 25, paragraphe 2, de la loi sur les impôts). Nous vérifions cela dans la taxation annuelle. Pour cette raison, une telle valeur locative est toujours dissociée d'office.</p>
La valeur locative vient d'être augmentée, sera-t-elle encore plus élevée en raison de l'EG20 ?	<p>L'évaluation générale 2020 n'a aucun lien avec la révision de la valeur locative de l'année fiscale 2015. Cela a été fait en ajustant les facteurs de la valeur locative et avait un objectif différent de l'évaluation générale, à savoir ajuster les valeurs locatives au marché locatif réel. Toutefois, le système d'évaluation officielle est basé sur une valeur locative de procès-verbal qui constitue le point de départ à la fois de la valeur officielle et de la valeur locative imputée. Pour cette raison, les deux valeurs sont toujours concernées par une évaluation générale des immeubles, mais pas dans la même mesure (voir pages 5 et 6 des « explications sur le système d'évaluation fiscale des immeubles et des biens-fonds »). Les effets indésirables et excessifs sur la valeur locative imputée sont ajustés au niveau communal au moyen d'un facteur de valeur locative, de sorte que dans la plupart des cas, seule une modification minimale se produit.</p>
Ma valeur locative a beaucoup changé, est-ce possible ?	<p>D'après les estimations actuelles, la variation ne sera supérieure à 10% que dans environ 7% des cas seulement. Cela s'explique par l'évolution du marché depuis la dernière évaluation générale, réalisée il y a une vingtaine d'années. Concrètement, ce sont les facteurs suivants qui entraînent une variation de la valeur locative des immeubles concernés:</p> <ul style="list-style-type: none">– La note d'accessibilité: les notes d'accessibilité ont fortement varié dans la commune où se trouve l'immeuble.– Catégories de valeur locative: les communes ont été classées dans de nouvelles catégories de valeur locative en fonction de l'évolution de leur marché immobilier au cours des vingt dernières années. Les forfaits de ces catégories ont été adaptés en fonction de la situation du marché et étendus sur une période plus longue.

	<p>– Age économique: l'immeuble a été construit après 1999, soit après la dernière évaluation générale. Dans ce cas, son âge économique correct n'a pas été pris en compte jusqu'à présent (si bien que la valeur de l'immeuble est trop faible comparée à celle d'immeubles plus vieux).</p>
<p>L'EG20 a-t-elle un impact sur les évaluations agricoles ?</p>	<p>Pas directement. Les parties agricoles des bâtiments sont évaluées séparément. La nouvelle version du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole (GE2018) s'applique depuis le 1^{er} avril 2018. Les estimations agricoles prenant effet à partir de cette année-là sont donc effectuées conformément à ce guide révisé. Une évaluation de tous les immeubles agricoles sur la base de ce guide révisé est prévue dans les années à venir.</p> <p>Les parties non agricoles, en particulier les logements (hors logement de l'exploitant-e, qui est évalué selon les normes agricoles), sont d'ores et déjà évaluées selon les normes d'évaluation non agricole. Leur valeur officielle sera donc aussi réévaluée dans le cadre de l'EG20, même si l'exploitation agricole en question a déjà été évaluée selon le GE2018.</p> <p>A partir de 2020, les objets qui n'ont pas encore été évalués conformément au GE2018 seront réévalués selon ce guide et les nouvelles normes non agricoles.</p>
<p>Quelles seraient les conséquences d'un recours contre la médiane cible de 70 pour cent ?</p>	<p>Le Grand Conseil a adopté le décret relatif à l'évaluation générale 2020 lors de sa session de printemps 2020. Cette évaluation générale sera réalisée même si certaines dispositions du décret sont contestées par recours. Si jamais c'est le cas et que le Tribunal admet le recours, il conviendra alors d'étudier l'opportunité de réviser à nouveau les valeurs officielles.</p>