



Explications

sur le système d'évaluation fiscale
des immeubles et des biens-fonds
du canton de Berne

Sommaire

La valeur officielle – Fondement de l'impôt sur la fortune et de la taxe immobilière

Evaluations non agricoles et indications sur les évaluations agricoles

La valeur officielle	4
Evaluations non agricoles	5
Immeubles d'habitation et immeubles commerciaux	5
Biens-fonds industriels et parcelles sur lesquelles sont édifiés des bâtiments publics.....	7
Terrains situés dans la zone à bâtir	8
Caractéristiques fondamentales de la valeur officielle	9
L'estimation n'est pas une science exacte.....	9
Les valeurs vénales ne sont pas uniformes.....	9
Vieillessement et valeur officielle	10
Evaluations agricoles	10
Distinction entre évaluation agricole et évaluation non agricole	10

Les modalités de la valeur locative

Evaluations non agricoles et indications sur les évaluations agricoles

La valeur locative	12
Comment fixe-t-on la valeur locative dans les faits?	13
Schéma du calcul de la valeur locative	14
Comment fixe-t-on la hauteur de la valeur locative?	15
La valeur locative des entreprises agricoles.....	16

La valeur officielle et la valeur locative dans l'agriculture

Evaluations agricoles et délimitation par rapport aux évaluations non agricoles

La valeur officielle dans l'agriculture	18
Valeur de rendement ou valeur officielle?	19
Valeur de rendement agricole – Valeur officielle	20
Terrains situés dans la zone à bâtir	21
Distinction entre évaluation agricole et évaluation non agricole	22
Questions fréquentes sur la distinction entre genres d'évaluations	23
La valeur locative des entreprises agricoles.....	24
Comment vérifier votre valeur officielle.....	25

Informations complémentaires/Adresses	26
--	----

La valeur officielle – Fondement de l'impôt sur la fortune et de la taxe immobilière

Evaluations non agricoles et indications
sur les évaluations agricoles

La valeur officielle	4
Evaluations non agricoles	5
Immeubles d'habitation et immeubles commerciaux	5
Biens-fonds industriels et parcelles sur lesquelles sont édifiés des bâtiments publics.....	7
Terrains situés dans la zone à bâtir	8
Caractéristiques fondamentales de la valeur officielle	9
L'estimation n'est pas une science exacte.....	9
Les valeurs vénales ne sont pas uniformes.....	9
Vieillessement et valeur officielle	10
Evaluations agricoles	10
Distinction entre évaluation agricole et évaluation non agricole	10

La valeur officielle

La valeur officielle est la valeur attribuée à un immeuble pour l'impôt sur la fortune. Les communes utilisent aussi la valeur officielle pour calculer la taxe immobilière et, parfois, la taxe des digues.

La valeur officielle d'un immeuble est en principe fixée sur la base d'une visite des lieux et de l'appréciation d'un estimateur ou d'une estimatrice cantonale, compte tenu des particularités de l'immeuble.

Toute modification de l'état, de l'étendue ou de l'utilisation d'un immeuble ou d'un terrain entraîne une évaluation extraordinaire. Les particularités de l'évaluation extraordinaire sont réglées aux articles 181 et 183 LI.

Les données de l'immeuble recueillies par les estimateurs ou les estimatrices sont consignées dans le procès-verbal d'immeuble («dossier d'évaluation»). Ces dossiers d'évaluation sont déposés auprès de l'administration de la commune de situation de l'immeuble, où les propriétaires et les usufruitiers peuvent les consulter en tout temps.

Les informations qui suivent ont pour but de vous aider à comprendre le déroulement d'une évaluation. Vous y trouverez des renseignements sur les principaux genres d'immeubles: les immeubles d'habitation, les immeubles commerciaux, les biens-fonds industriels, les parcelles sur lesquelles sont édifiés des bâtiments publics et les terrains situés dans la zone à bâtir et quelques informations sur les entreprises et les immeubles agricoles. Si vous souhaitez des renseignements sur l'évaluation officielle d'immeubles moins répandus (par ex., établissements de l'hôtellerie et de la restauration, stations-service, installations de transport, immeubles grevés d'un droit de superficie, droits de superficie et autres servitudes, forces hydrauliques), vous pouvez vous adresser à l'administration de votre commune ou à l'Intendance des impôts du canton de Berne, Section Evaluation officielle des immeubles et des forces hydrauliques. (cf. page 27).

L'évaluation officielle est principalement réglée dans la loi cantonale sur les impôts (LI) et les normes d'évaluation non agricoles de la Commission cantonale d'estimation du 11 août 1997. La loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), les dispositions d'exécution et les appendices à la LDFR, ainsi que la loi cantonale sur le droit foncier rural et le bail à ferme agricole (LDFB) s'appliquent en plus à l'évaluation officielle des immeubles agricoles.

Evaluations non agricoles

La valeur officielle des immeubles non agricoles se fonde sur la valeur vénale, déterminée à partir de la valeur de rendement et de la valeur réelle.

La **valeur vénale** est le prix de vente qu'un objet peut atteindre sur le marché dans des conditions normales. La **valeur de rendement** équivaut au rendement d'un objet sur le marché après capitalisation. La somme de la valeur actuelle (valeur intrinsèque) de toutes les constructions, des frais secondaires de construction et de la valeur relative du terrain est appelée **valeur réelle**.

Le poids de la valeur de rendement et de la valeur réelle dans le calcul des valeurs vénales moyennes des divers genres d'objet dépend de la situation du marché immobilier durant la période d'évaluation 1993–1996 déterminante pour les valeurs officielles actuelles, autrement dit des prix moyens de vente et d'achat effectivement pratiqués sur le marché à ce moment-là. Dans les normes d'évaluation non agricoles du 11 août 1997, la Commission cantonale d'estimation a tenu compte de cette influence du marché pour fixer les valeurs officielles actuelles.

Les normes appliquées lors de l'évaluation se fondent sur les prix de vente et les loyers effectivement réalisés et sur le coût usuel de la construction durant les années 1993 à 1996 (période d'évaluation valable à ce jour). Ainsi, l'estimation de la valeur de rendement et de la valeur réelle, donc des valeurs officielles, est basée sur la situation du marché immobilier durant cette période d'évaluation.

Immeubles d'habitation et immeubles commerciaux

L'estimateur ou l'estimatrice commence chaque évaluation par l'établissement, sur place, d'un **procès-verbal de relevé**. Celui-ci contient une description du bâtiment et une estimation de la surface des pièces. Cette surface est exprimée en unités de locaux (UL) pour les parties habitables et en m² notamment pour les garages, les parkings couverts, les places de stationnement, les bâtiments secondaires, les bureaux, les magasins et les locaux commerciaux et artisanaux.

Le **procès-verbal d'objet d'immeuble** contient l'évaluation du bâtiment établie par l'estimateur ou l'estimatrice. Cette appréciation se traduit par **l'attribution de notes** aux éléments suivants: **genre du bâtiment** (par ex., maison familiale, maison de plusieurs logements, appartement en propriété par étages, immeuble d'habitation, immeuble commercial, etc.), **qualité de la construction, degré de confort, situation de l'habitation ou du commerce et accessibilité**. Les notes vont de 1 (la moins bonne) à 9 (la meilleure).

Le procès-verbal d'objet d'immeuble contient également une estimation de **l'âge économique du bâtiment**. Il s'agit de l'âge attribué au bâtiment à compter de l'année de sa construction, compte tenu de la diminution de sa valeur suite à son vieillissement et compte tenu de son rajeunissement, notamment après des rénovations et des changements dans la construction.

En combinant le relevé des locaux, la notation et l'âge économique, d'une part, et la catégorie de valeur locative de la commune d'autre part, on peut déterminer la **valeur locative selon procès-verbal** (valeur locative de base) d'un bâtiment à partir des tableaux figurant dans les normes d'évaluation. Les tableaux en question sont eux aussi élaborés sur la base d'un relevé complet des loyers effectivement payés durant la période d'évaluation pour des logements loués dans des immeubles d'habitation.

La **catégorie de valeur locative**, qui a également été déterminée en fonction de ces relevés de loyers, reflète le niveau atteint par les loyers dans une commune par rapport aux autres communes du canton. Quant aux variations de loyers à l'intérieur d'une même commune, elles sont traduites par les notes attribuées à la situation de l'immeuble dont nous avons déjà parlé (situation de l'habitation et du commerce, accessibilité).

Ainsi, la valeur locative selon procès-verbal (valeur locative de base) est une estimation du rendement probable d'un bâtiment durant la période d'évaluation. Elle se base directement sur le marché locatif durant la période d'évaluation.

On obtient la **valeur de rendement** capitalisée en multipliant la valeur locative selon procès-verbal (valeur locative de base) par un **taux de capitalisation** qui prend en considération l'évolution des taux d'intérêts durant la période d'évaluation.

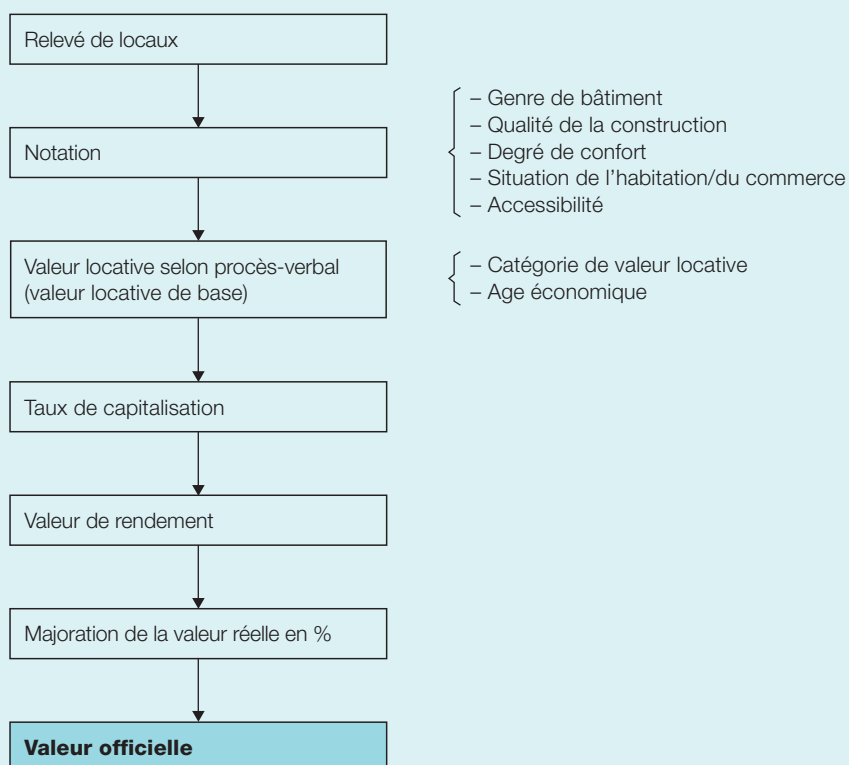
Outre la valeur de rendement, la **valeur réelle** influe sur la valeur vénale et donc aussi sur la valeur officielle. Il est tenu compte de la valeur réelle au moyen de la **majoration de la valeur réelle**, qui figure dans les tableaux des normes d'évaluation élaborés à partir des résultats d'analyses complètes des prix pratiqués lors de ventes immobilières effectuées durant la période d'évaluation.

La hauteur de la majoration de la valeur réelle est éminemment liée au genre de bâtiment. Ainsi, l'expérience montre que la valeur vénale des maisons familiales et des propriétés par étages pratiquée sur le marché immobilier est surtout déterminée par la valeur réelle, ce qui justifie l'addition d'une majoration élevée de la valeur réelle à la valeur de rendement estimée. Par contre, pour les bâtiments locatifs et les immeubles commerciaux, c'est surtout le rendement qui détermine leur valeur vénale, ce qui justifie une majoration moindre de la valeur réelle.

La valeur de rendement additionnée de la majoration de la valeur réelle donne la **valeur officielle** des immeubles d'habitation et des immeubles commerciaux.

Evaluation basée sur la valeur de rendement

par. ex. pour les immeubles d'habitation et les immeubles commerciaux



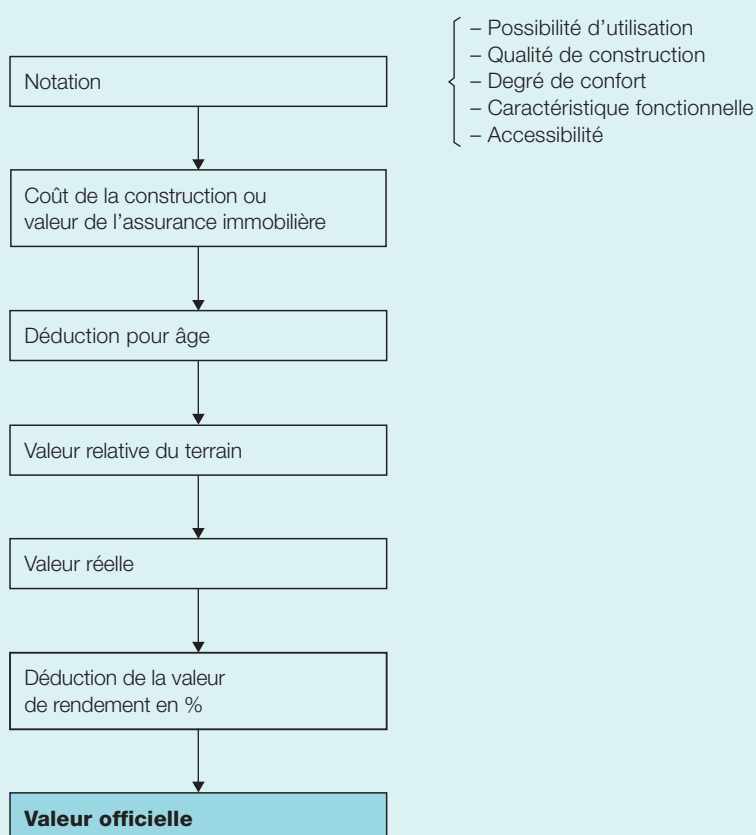
Biens-fonds industriels et parcelles sur lesquelles sont édifiés des bâtiments publics

A la différence de ce qui se fait pour les immeubles d'habitation et les immeubles commerciaux, l'estimateur ou l'estimatrice n'établit pas de procès-verbal de relevé de ces immeubles lors de la visite des lieux. Son évaluation se fonde généralement sur une estimation du **coût de la construction**. Il ou elle calcule la **valeur réelle** de l'immeuble en prenant en considération la **dévalorisation due au vieillissement** et la **valeur relative du terrain**. Il est tenu compte de l'incidence de la **valeur de rendement** par le biais de la **déduction de la valeur de rendement**, calculée par l'estimateur ou l'estimatrice au moyen des notes attribuées à l'immeuble.

La valeur réelle, moins la déduction de la valeur de rendement, donne la **valeur officielle** des biens-fonds industriels et des parcelles sur lesquelles sont édifiés des bâtiments publics.

Evaluation basée sur la valeur réelle

par. ex. pour les biens-fonds industriels et les parcelles sur lesquelles sont édifiés des bâtiments publics



Terrains situés dans la zone à bâtir

Le terme de **terrains situés dans la zone à bâtir** recouvre exclusivement les immeubles et parties d'immeubles non bâtis. Leur évaluation se fonde sur ce qu'il est convenu d'appeler la **valeur de base du terrain**, qui figure pour chaque commune dans les tableaux des normes d'évaluation. Les tableaux en question ont été élaborés sur la base des prix de vente effectifs relevés durant la période d'évaluation.

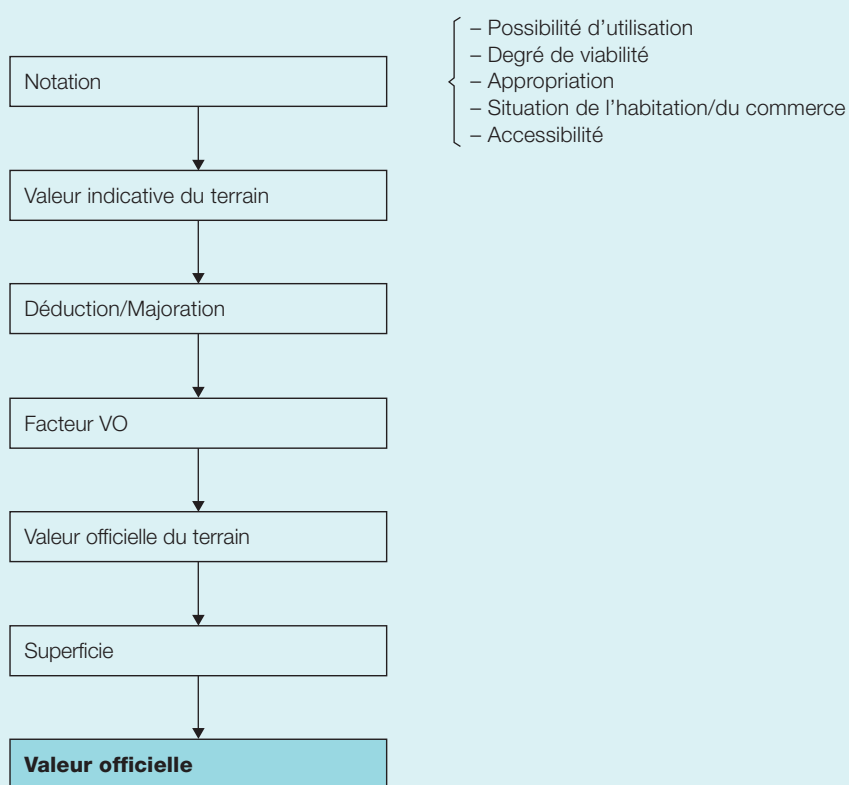
La **valeur vénale** des terrains situés dans la zone à bâtir est estimée individuellement pour chaque immeuble au moyen d'une **notation**.

En multipliant la valeur vénale estimée par le **facteur de valeur officielle**, on obtient la valeur officielle du terrain par m².

La valeur officielle du terrain par m² multipliée par la superficie de l'immeuble donne la **valeur officielle** des terrains non bâtis situés dans la zone à bâtir.

Evaluation basée sur la valeur vénale

pour les terrains situés dans la zone à bâtir



Caractéristiques fondamentales de la valeur officielle

Selon l'article 14, alinéa 1 de la loi d'harmonisation fiscale (LHID), la fortune constituée d'immeubles non agricoles est estimée à la **valeur vénale pour l'impôt sur la fortune**. Toutefois, la valeur de rendement peut être prise en compte de façon appropriée. L'article 56, alinéa 1, lettre d de la loi sur les impôts du canton de Berne (LI) établit le principe suivant: la valeur officielle est fixée **modérément** en prenant en considération l'encouragement à la prévoyance et à l'accès à la propriété du logement.

La loi d'harmonisation fiscale laisse une marge de manoeuvre importante, qui permet de tenir compte d'éléments de la politique en matière de propriété et de fixer les valeurs officielles généralement plus ou moins nettement en dessous des valeurs vénales moyennes.

Le canton de Berne ne connaît cependant pas de disposition légale instituant une fixation généralisée des valeurs officielles à 70 % de la valeur vénale.

Dans son arrêt du 20 mars 1998 (ATF 124 I 145, cons. 4, p. 154 ss) portant sur la loi fiscale du canton de Zurich, le Tribunal fédéral a dégagé le principe selon lequel une norme légale fixant en général la valeur fiscale des immeubles 30 % en dessous de la valeur vénale est incompatible avec l'article 14, alinéa 1 LHID. De plus, il estime qu'une telle disposition est contraire à l'article 4 de la Constitution fédérale (Cst.). **En effet, il souligne que le plafonnement général de la valeur imposable des immeubles à 70 % de la valeur vénale n'est pas compatible avec l'égalité fiscale.** Il est certes autorisé d'évaluer la valeur fiscale sur la base d'estimations prudentes qui intègrent forcément des schématisations et des approximations comme l'implique justement une procédure d'évaluation à grande échelle. Dans certaines limites, la Constitution n'interdit pas dans ce cas des valeurs fiscales inférieures aux valeurs vénales effectivement réalisables, comme c'est le cas dans le canton de Berne. **Mais, ce qui est irrecevable selon le Tribunal fédéral c'est de viser une évaluation généralement nettement inférieure à la valeur vénale (ATF 124 I 167, cons. 2h).**

L'estimation n'est pas une science exacte

Des raisons pratiques rendent impossible une égalité de traitement des contribuables qui soit mathématiquement exacte, point de vue partagé par le Tribunal fédéral (ATF 124 I 193, cons. 3e, p. 197 avec renvoi à ATF 112 I a 240, cons. 4b, p. 244). En fixant un seuil minimal pour les valeurs officielles conformément à la LHID et à la Cst., il est en fait tenu compte de l'imprécision inévitable des estimations, dont nous avons parlé.

Les valeurs vénales ne sont pas uniformes

Il faut admettre que les estimations impliquent forcément des différences (cf. ATF 123 II 9, cons. 4b, p. 15). Cela est d'autant plus vrai que les valeurs vénales ne sont pas uniformes. Ainsi, il arrive que des objets ou immeubles absolument identiques et sis au même endroit ne soient pas toujours vendus exactement au même prix à la même date. **Donc, lorsque les valeurs officielles se situent dans une fourchette allant de 70 % à 100 % des valeurs vénales moyennes d'objets ou d'immeubles comparables situés dans la même région, ce seul fait n'implique pas obligatoirement des corrections dans le cas d'espèce.** Des corrections seraient effectuées uniquement s'il s'avérait que la valeur officielle n'avait pas été fixée conformément à la législation ou aux normes d'évaluation et que l'égalité de traitement fiscal n'avait pas été respectée.

Dans ce contexte, il ne serait donc par exemple pas justifié de diminuer la valeur officielle dans le cas où elle aurait été estimée conformément aux dispositions légales à 95 % de la valeur vénale considérée.

Juridiquement, les administrés ne peuvent pas prétendre avoir droit à une réduction de la valeur officielle à exactement 70 % de la valeur vénale.

Vieillessement et valeur officielle

Les constructions vieillissent avec le temps, ce qui entraîne leur dépréciation. L'évaluation officielle tient compte de cette dépréciation grâce à une «indexation rétroactive» de tous les facteurs de calcul de la période d'évaluation: tous ces facteurs, par exemple les facteurs de valeur locative, mais aussi les majorations de valeur réelle et les taux de capitalisation, qui servent de base à l'évaluation officielle des immeubles dans le canton de Berne, se fondent sur la même période d'évaluation (actuellement 1993–1996). Ils reflètent donc le marché de cette période.

L'année de référence des âges économiques est en principe l'année 1998 (jour déterminant de la dernière nouvelle évaluation générale NEG99, basée sur la période d'évaluation 1993–1996). L'année de référence des bâtiments construits après 1998 est celle de leur construction. A titre d'exemple, les nouvelles constructions qui sont identiques et situées au même endroit ont donc la même valeur officielle même si l'une a été construite en 1998 et l'autre en 2006 (alors que les frais immobiliers et les frais de construction étaient plus élevés). Ce n'est qu'à l'occasion de la prochaine nouvelle évaluation générale (NEG20XY), basée sur une nouvelle période d'évaluation (20XX–20XY), que les différences d'âge seront précisément prises en compte dans la valeur officielle, la construction la plus récente recevant un âge économique moins élevé (et donc une valeur officielle légèrement plus élevée) que la construction la plus ancienne.

D'un côté, les bâtiments vieillissent donc peu à peu et perdent de leur valeur. De l'autre, les biens immobiliers prennent en règle générale de la plus-value à long terme, en particulier les terrains. Ce sont ces deux processus contraires que «l'indexation rétroactive» de l'évaluation officielle sur une période d'évaluation neutralise justement, entre deux nouvelles évaluations. **En conséquence, ni l'évolution des prix, ni la dépréciation due à l'âge entre deux nouvelles évaluations générales n'ont d'incidence sur la valeur officielle.** Ce système garantit au contraire que tous les propriétaires fonciers bénéficient du même traitement fiscal.

Evaluations agricoles

Les entreprises agricoles au sens du droit fédéral, sont évaluées conformément aux normes d'évaluation de la Confédération, c'est-à-dire selon le «Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole» du 26 novembre 2003 (Guide d'estimation 2004). Se référant à la période d'évaluation 1994–2010, ce guide tient compte des changements qui vont toucher l'agriculture dans le futur.

Distinction entre évaluation agricole et évaluation non agricole

L'évaluation selon les normes agricoles présuppose en principe une affectation agricole. Selon le droit fédéral, le critère essentiel permettant de décider de la nature de l'évaluation est le temps de travail requis pour la gestion de l'exploitation. Sinon, les bâtiments font l'objet d'une évaluation non agricole, qui aboutit généralement à des valeurs plus élevées surtout à cause des parties d'habitation. En ce qui concerne ces distinctions, l'Evaluation officielle reprend, le cas échéant, les décisions de la préfecture compétente, contraignantes au regard du droit foncier.

Si vous avez des questions sur l'évaluation agricole, consultez le chapitre «La valeur officielle et la valeur locative dans l'agriculture» (pages 18 à 26).

Les modalités de la valeur locative

Evaluations non agricoles et indications
sur les évaluations agricoles

La valeur locative	12
Comment fixe-t-on la valeur locative dans les faits?	13
Schéma du calcul de la valeur locative	14
Comment fixe-t-on la hauteur de la valeur locative?	15
La valeur locative des entreprises agricoles	16

La valeur locative

La loi d'harmonisation fiscale (LHID), la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD) et la loi bernoise sur les impôts (LI) prescrivent que les rendements (revenus) de la fortune sont un élément imposable parmi d'autres. Le rendement de la fortune immobilière (valeur locative) est donc également imposable.

En se réservant l'usage de tout ou partie de son immeuble, le ou la propriétaire tire un revenu en nature de son bien immobilier, qu'il doit déclarer à ce titre. Cet avantage en nature équivaut à la somme que le ou la propriétaire réaliserait en louant son bien à une tierce personne, c'est-à-dire au loyer qu'un-e locataire devrait payer.

La loi d'harmonisation fiscale (LHID), la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD) et la loi bernoise sur les impôts (LI; art. 19, al. 2) prévoient que les valeurs locatives sont imputées **à la valeur du marché** (local). Il y a néanmoins des différences entre la législation fédérale et la législation cantonale.

La loi fiscale bernoise (art. 25, al. 2 LI) permet de fixer les valeurs locatives de **manière modérée** en se fondant sur la valeur usuelle du marché local en égard à l'encouragement de l'accès à la propriété et à la prévoyance individuelle. La Confédération continue quant à elle d'imposer la valeur locative en fonction de la **valeur marchande**. Vu les conditions légales différentes, il y a deux valeurs locatives, l'une, plus élevée, pour l'impôt fédéral direct et l'autre, plus modérée, pour les impôts cantonal et communal.

Comment fixe-t-on la valeur locative dans les faits?

La valeur locative de chaque immeuble est en principe fixée au cas par cas lors de l'évaluation officielle des immeubles. L'évaluation officielle des immeubles s'effectue selon les normes du 11 août 1997 de la Commission cantonale d'estimation et fixe la valeur appelée **valeur locative selon procès-verbal** (valeur locative de base).

La valeur locative selon procès-verbal a une double fonction: premièrement, elle sert de base de calcul de la valeur officielle puisqu'elle constitue l'assiette de l'impôt sur la fortune placée dans des immeubles; deuxièmement, elle sert à fixer la valeur locative, qui est un élément constitutif de l'imposition du revenu.

La valeur locative selon procès-verbal est établie en fonction des revenus réalisables (rendement) sur un immeuble durant la période d'évaluation déterminante pour la valeur officielle; actuellement, les valeurs locatives selon procès-verbal se fondent sur la période d'évaluation 1993–1996.

Il est donc normal qu'elles se soient progressivement éloignées de la réalité au fil des années. Cependant, pour répondre à l'obligation légale d'actualisation des valeurs locatives, l'Intendance cantonale des impôts a introduit, depuis de nombreuses années, le **facteur de valeur locative**.

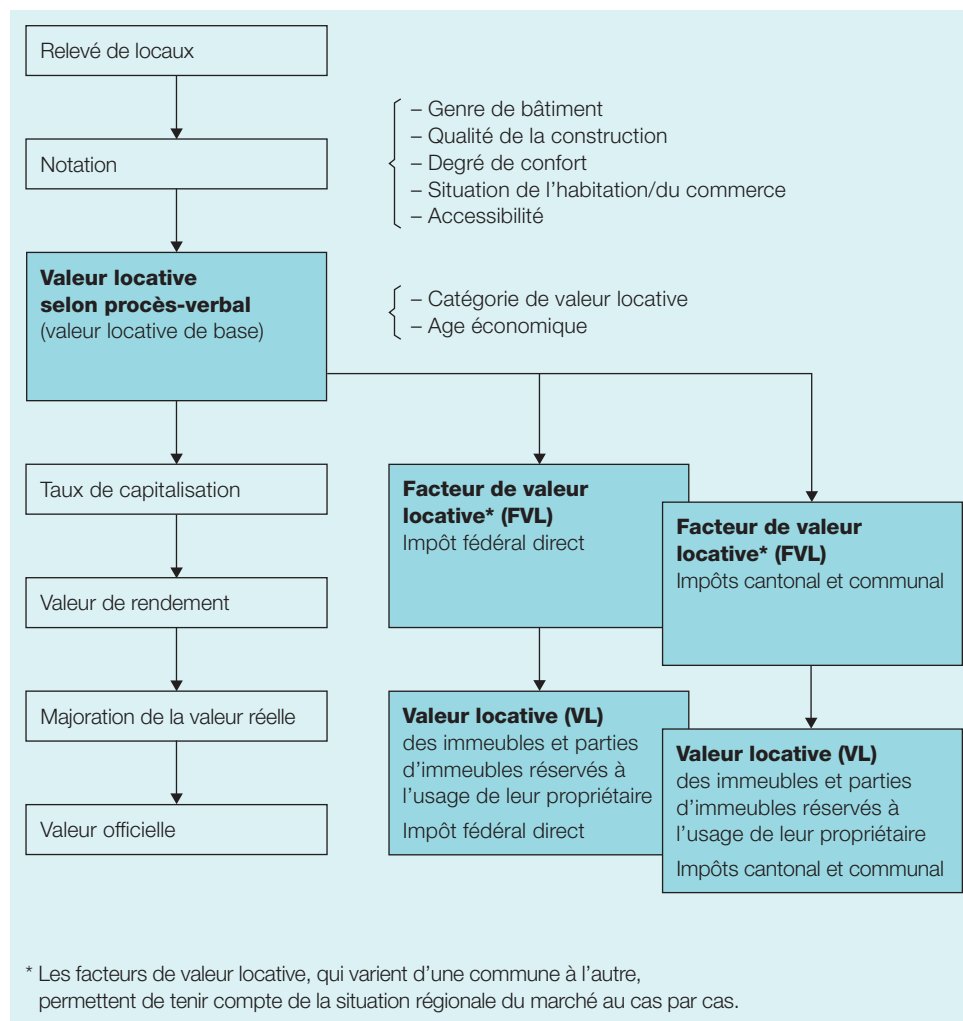
La **valeur locative selon procès-verbal** (valeur locative de base) **multipliée par le facteur de valeur locative considéré donne la valeur locative déterminante pour l'imposition du revenu**.

Le facteur de valeur locative servant à calculer la valeur locative pour les impôts cantonal et communal est inférieur au facteur utilisé pour calculer la valeur locative valant pour l'impôt fédéral direct. Par conséquent, la **valeur locative cantonale est toujours inférieure de 14,5 % à la valeur locative fédérale**. Cette différence est conforme à la jurisprudence de la Commission des recours en matière fiscale et du Tribunal administratif du canton de Berne, qui exige l'imposition «modérée» des valeurs locatives, prévue à l'article 25, alinéa 2 LI.

Selon la jurisprudence du **Tribunal fédéral**, la valeur locative doit représenter selon la Constitution **au moins 60 % des loyers pratiqués sur le marché** pour les impôts cantonal et communal bernois et **au moins 70 %** pour l'impôt fédéral direct (cf. à ce propos ATF du 11.12.96, publ. in StE 1997, A 21.11, n° 41 et ATF du 13.2.97, n° 2A.254/1996 présenté dans la NZZ des 2 et 3 mai 1998, p. 57). L'actualisation des facteurs de valeur locative permet de garantir le respect de ces seuils.

Schéma du calcul de la valeur locative

La valeur locative **n'est pas** un pourcentage de la valeur officielle!



Comment fixe-t-on la hauteur de la valeur locative?

La hauteur du loyer demandé pour son immeuble par le ou la propriétaire à son ou sa locataire est tributaire de l'offre et de la demande.

Etant donné qu'aucun loyer n'est effectivement perçu lorsqu'un-e propriétaire se réserve l'usage de son immeuble, il faut recueillir des données statistiques comparatives permettant d'établir tous les calculs indispensables à l'application de la loi d'harmonisation fiscale (LHID), de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD) et de la loi bernoise sur les impôts (LI).

A cette fin, l'Intendance cantonale des impôts établit des statistiques périodiques des loyers qui permettent de connaître le montant moyen des loyers pratiqués sur le marché pour des immeubles déterminés dans des situations et des régions déterminées du canton de Berne.

Ces chiffres comparatifs servent de base de calcul des valeurs locatives.

Pour les **impôts cantonal et communal**, les valeurs locatives atteignent en moyenne **au moins** 60 % des loyers pratiqués sur le marché depuis 1991.

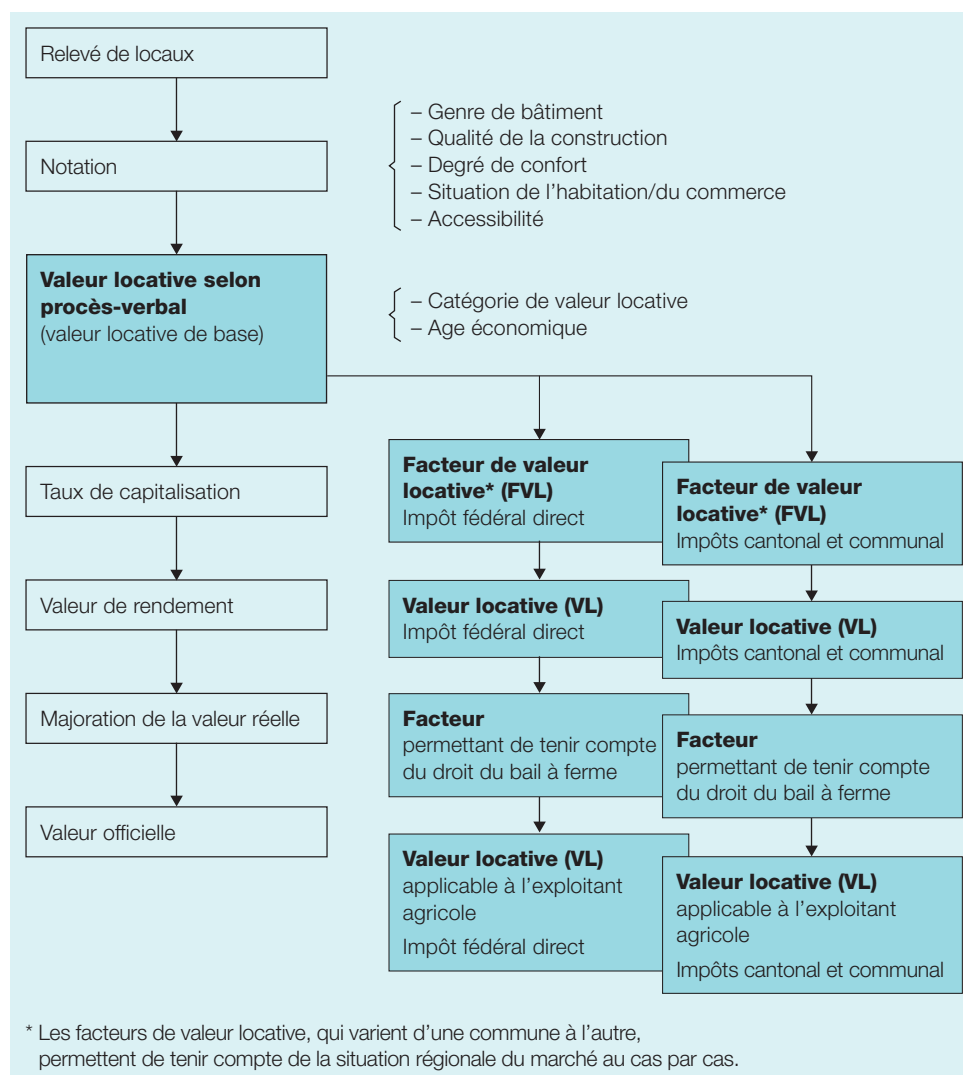
Pour l'**impôt fédéral direct**, la valeur locative est **en principe** fixée **sur la base de la valeur marchande**. L'évaluation se fait donc en fonction de la valeur marchande réalisable. En effet, le Tribunal fédéral considère qu'à la différence du principe prévalant pour les impôts cantonal et communal bernois une imposition dite «modérée» de la valeur locative ne s'impose pas pour l'impôt fédéral direct. Mais il considère toutefois comme admissible la pratique qui consiste à fixer la valeur locative pour l'impôt fédéral direct à **au moins** 70 % du rendement (loyer) réalisable en théorie.

Ce point de vue, confirmé dans un arrêt jurisprudentiel par la Commission des recours en matière fiscale et par le Tribunal administratif du canton de Berne, retient le principe suivant: **la valeur locative fédérale peut être réduite uniquement si le loyer pratiqué sur le marché pour l'immeuble ou la partie d'immeuble considérés était manifestement inférieur à la valeur locative en question durant les années d'évaluation déterminantes** (DCR du 11.8.98; ATA du 18.2.99 en la cause P., publ. in NStP 1999 p. 7).

La valeur locative des entreprises agricoles

La valeur locative des entreprises agricoles est en principe fixée préalablement selon la même méthode que la valeur locative des immeubles non agricoles. La valeur locative des logements des exploitants d'entreprises agricoles est ensuite calculée au moyen d'un autre facteur qui tient compte des restrictions imposées par le droit du bail à ferme.

Pour des plus amples informations, consultez le «Guide complémentaire pour l'agriculture et la sylviculture» (déclaration d'impôt) et le chapitre «La valeur officielle et la valeur locative dans l'agriculture» (pages 18 à 26).



La valeur officielle et la valeur locative dans l'agriculture

Evaluations agricoles et délimitation par rapport
aux évaluations non agricoles

La valeur officielle dans l'agriculture	18
Valeur de rendement ou valeur officielle?	19
Valeur de rendement agricole – Valeur officielle	20
Terrains situés dans la zone à bâtir	21
Distinction entre évaluation agricole et évaluation non agricole	22
Questions fréquentes sur la distinction entre genres d'évaluations	23
La valeur locative des entreprises agricoles	24
Comment vérifier votre valeur officielle	25

La valeur officielle dans l'agriculture

La valeur officielle est la valeur attribuée à un immeuble pour l'impôt sur la fortune. Les communes utilisent aussi la valeur officielle pour calculer la taxe immobilière et, parfois, la taxe des digues.

L'évaluation officielle est régie dans la loi cantonale sur les impôts (LI), les normes d'évaluation non agricoles de la Commission cantonale d'estimation du 11 août 1997, la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), les dispositions d'exécution et les appendices de la LDFR, ainsi que dans la loi cantonale sur le droit foncier rural et le bail à ferme agricole (LDFB).

La valeur officielle est en principe fixée sur la base d'une visite des lieux par un estimateur ou une estimatrice cantonale, compte tenu des particularités de l'immeuble. Toute modification de l'état, de l'étendue ou de l'utilisation d'un immeuble ou d'un bâtiment entraîne une évaluation extraordinaire. Les particularités de l'évaluation extraordinaire sont réglées aux articles 181 et 183 LI.

Les données de l'immeuble recueillies par les estimateurs ou les estimatrices sont consignées dans le procès-verbal d'évaluation («dossier d'évaluation»). Les propriétaires et les usufructiers peuvent consulter le procès-verbal d'évaluation à l'administration de la commune de situation de l'immeuble.

Les informations qui suivent ont pour but de vous aider à comprendre l'évaluation de votre immeuble. Pour de plus amples renseignements, vous pouvez vous adresser à l'administration de votre commune ou à l'Intendance des impôts du canton de Berne, Section Evaluation officielle des immeubles et des forces hydrauliques. (cf. page 27).

Valeur de rendement ou valeur officielle?

Conformément à la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (loi d'harmonisation fiscale; LHID), les immeubles utilisés à des fins agricoles et sylvicoles doivent être évalués à leur valeur de rendement.

Dans le canton de Berne, la valeur officielle de ces immeubles équivaut à leur valeur de rendement, à quelques petites différences près.

La valeur de rendement et sa fixation sont définies dans la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Les détails de l'évaluation de la valeur de rendement sont réglés dans le Guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 26 novembre 2003 (guide fédéral d'estimation 2004).

Les entreprises agricoles au sens de l'article 7 LDFR et tous les bâtiments indispensables à l'entreprise sont évalués selon le guide fédéral d'estimation. Compte tenu des liens établis par ce guide du point de vue de la technique d'évaluation entre l'entreprise agricole et les constructions et installations en faisant partie, celles-ci doivent toutes être prises en compte dans la réévaluation de la valeur de rendement, qu'elles se trouvent sur un ou plusieurs immeubles ou qu'elles aient subi des modifications ou non.

Outre la taxe immobilière et la taxe des digues mentionnées au début de cette brochure, la valeur officielle des immeubles et des entreprises agricoles sert à calculer les éléments suivants dans le canton de Berne:

- la limite de charge,
- le prix du domaine agricole pour sa remise,
- les fermages,
- la valeur des biens lors de la liquidation de successions.

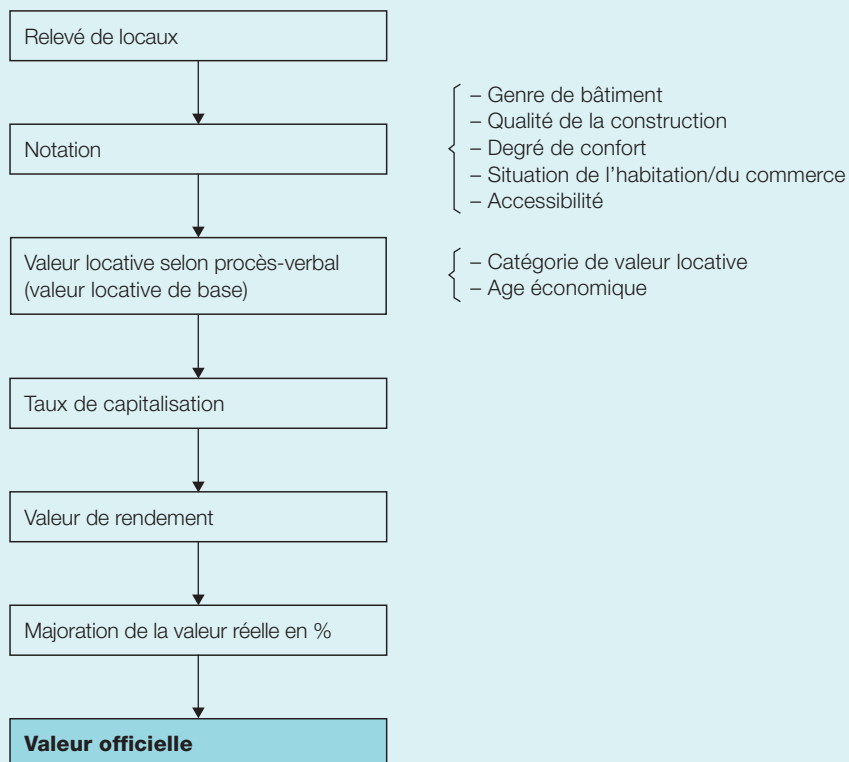
Valeur de rendement agricole – Valeur officielle

L'évaluation des bâtiments d'habitation dépend de ce que l'on appelle la «place normalement nécessaire» à l'exploitation (surface habitable indispensable à l'exécution des travaux de l'exploitation). Lorsque l'espace disponible est vaste, cela peut impliquer, dans certains cas, qu'une partie de cet espace est évaluée selon les normes non agricoles.

Les bâtiments d'exploitation sont évalués entièrement ou en partie selon les normes non agricoles selon qu'ils sont utilisés ou non à des fins agricoles (cf. pages 6 ss).

Evaluation basée sur la valeur de rendement

par. ex. pour les immeubles d'habitation et les immeubles commerciaux



Terrains situés dans la zone à bâtir

Les terrains situés dans la zone à bâtir sont évalués à la valeur vénale (art. 58 LI).

Les terrains situés dans la zone à bâtir qui sont utilisés à des fins agricoles sont toutefois évalués à leur valeur de rendement correspondant à leur affectation lorsqu'ils

- appartiennent à une collectivité de droit public;
- sont propriété d'une exploitation agricole effectivement exploitée;
- sont propriété d'une exploitation agricole ou maraîchère dont le terrain et les bâtiments constituent une unité économique et dont le rendement représente une part importante du revenu du ou de la propriétaire, du fermier ou de la fermière, même si l'exploitation n'est pas considérée comme une entreprise agricole.

Imposition complémentaire

Les conditions autorisant une telle imposition à la valeur de rendement peuvent cesser d'être réunies pour diverses raisons, notamment

- en cas d'aliénation du terrain à bâtir,
- en cas de réduction notable et durable du revenu agricole,
- en cas de cessation de l'exploitation,
- en cas de cession de l'exploitation sans le terrain à bâtir,
- en cas d'affermage par parcelle.

Dans ce cas, une imposition complémentaire est effectuée avec effet rétroactif au début de l'imposition à la valeur de rendement, mais au maximum pour dix ans.

Evaluation de la matière imposable pour l'imposition complémentaire

L'imposition complémentaire de la fortune ou du capital s'effectue en fonction de la différence entre la valeur de rendement et la valeur officielle selon les normes d'évaluation en vigueur durant l'année concernée.

Distinction entre évaluation agricole et évaluation non agricole

La distinction entre une évaluation agricole et une évaluation non agricole repose sur les droits fonciers ruraux fédéral et cantonal et sur la loi cantonale sur les impôts (LI).

Les entreprises agricoles au sens de l'article 7 LDFR et tous les bâtiments indispensables à l'entreprise sont évalués selon le Guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement agricole.

Toute unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles servant de base à la production agricole et exigeant au moins 1,0 unité de main-d'œuvre standard (UMOS) est une entreprise agricole. Les dispositions relatives aux entreprises agricoles s'appliquent aux exploitations agricoles situées dans la région de montagne et la zone des collines selon le cadastre de la production agricole dès que leur exploitation nécessite au moins 0,80 unité de main-d'œuvre standard (UMOS).

Les unités de main-d'œuvre standard (UMOS) se calculent selon les normes de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR) et de l'ordonnance sur la terminologie agricole (OTerm).

Selon la loi cantonale sur les impôts (LI), la valeur officielle des bâtiments et immeubles qui ne font pas partie d'une entreprise agricole doit être fixée selon des normes d'évaluation non agricoles.

En vertu du droit foncier rural fédéral, les bâtiments situés sur des immeubles agricoles qui ne font pas partie d'une entreprise agricole sont évalués selon les normes d'évaluation non agricoles de la commission cantonale d'estimation.

Les taux de valeurs locatives non agricoles applicables aux parties de bâtiments d'exploitation utilisées à des fins agricoles doivent être choisis de façon à obtenir le même résultat qu'avec une évaluation selon les normes agricoles.

La valeur officielle des logements et des parties de bâtiments d'exploitation utilisées à des fins non agricoles est fixée sur la base des prix de vente moyens effectivement pratiqués pendant la période d'évaluation 1993–1996. Cette réglementation permet de garantir l'égalité en matière d'imposition de la fortune des petites exploitations agricoles et des entreprises artisanales non agricoles comparables et de leurs parties habitables.

Questions fréquentes sur la distinction entre genres d'évaluations

Vais-je avoir des problèmes de subsides parce que mon exploitation a été évaluée selon des normes non agricoles?

Non. L'évaluation officielle et le nombre d'unités de main-d'œuvre standard (UMOS) calculé par l'Intendance des impôts pour déterminer le genre d'évaluation n'ont rien à voir avec le droit aux subsides.

Mon exploitation faisant l'objet d'une évaluation non agricole, n'est-elle définitivement plus considérée comme une entreprise agricole?

Non. Cette affirmation n'est valable que pour la fixation de la valeur officielle jusqu'à ce que le préfet ou la préfète rende une décision de constatation différente. En d'autres termes, les effets de la décision de constatation rendue par le préfet ou la préfète sont plus étendus que ceux de la décision de l'Intendance des impôts, car la décision de la préfecture détermine si l'exploitation est une entreprise au sens de la LDFR. La valeur officielle est ensuite établie en fonction de la décision de la préfecture. A fortiori, l'évaluation effectuée par l'Intendance des impôts dans le cadre de l'impôt sur la fortune n'est valable, en l'absence d'une décision de constatation, que pour l'imposition de la fortune et, le cas échéant, pour l'imposition du revenu.

Pour calculer les unités de main-d'œuvre standard (UMOS), l'Intendance des impôts se fonde-t-elle sur des données d'exploitation qui présentent l'état de l'exploitation à un jour déterminé et qui peuvent donc être aléatoires?

Non. L'Intendance des impôts utilise les données d'exploitation transmises par les agriculteurs à l'Office de l'agriculture lors du recensement annuel des données agricoles du printemps uniquement pour établir une première catégorisation des exploitations. L'Intendance utilise ces données pour distinguer, d'une part, les exploitations qui sont indubitablement des entreprises au sens de la LDFR et qui sont donc évaluées exclusivement selon des normes agricoles et, d'autre part, les exploitations qui ne sont certainement plus des entreprises de cette nature et sont donc évaluées selon des normes non agricoles. L'Evaluation officielle procède à des analyses supplémentaires pour les exploitations affichant des UMOS proches des limites indiquées en prenant en considération les possibilités d'exploitation à long terme. L'évaluation est effectuée en fonction du résultat obtenu.

La réévaluation de mes immeubles selon des normes non agricoles peut-elle entraîner leur transfert dans la fortune privée?

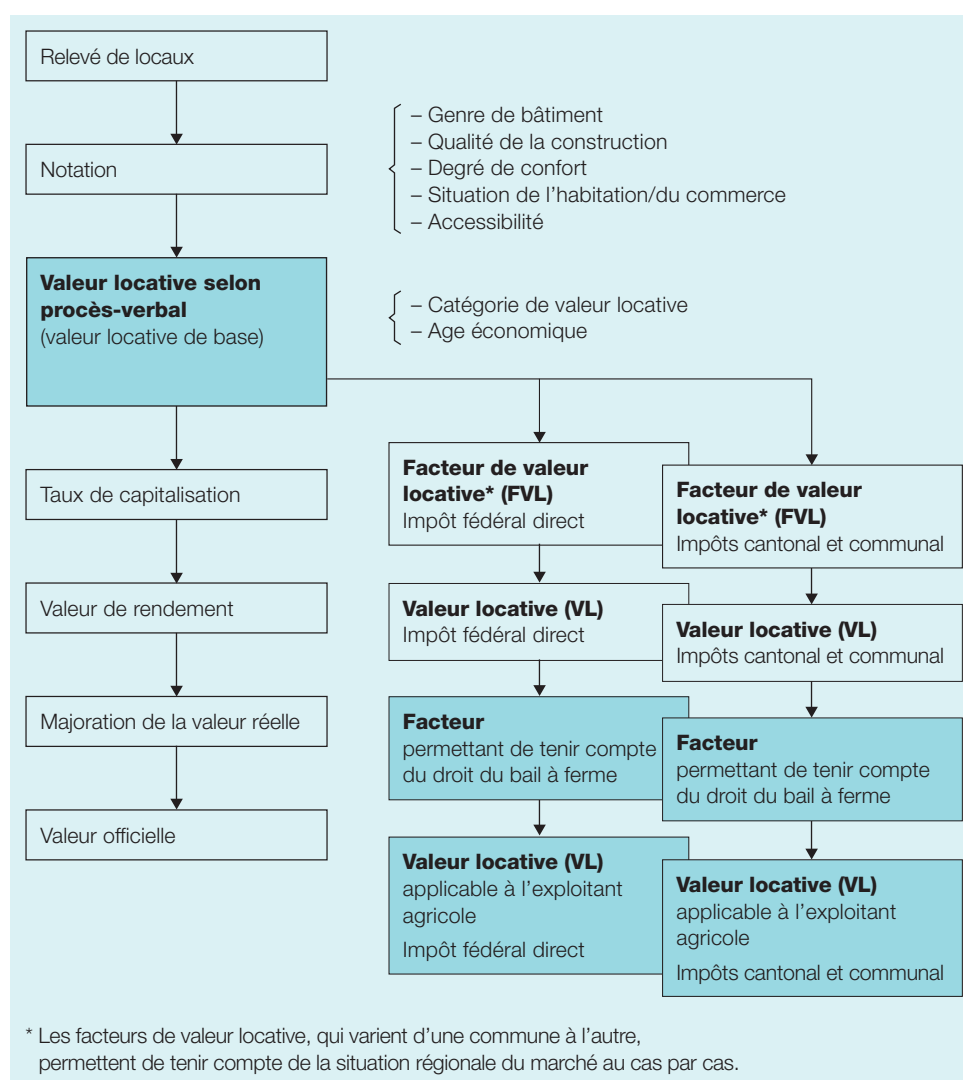
Non. La répartition entre fortune commerciale et fortune privée dépend du rapport entre le revenu de l'exploitation et le rendement immobilier. Vous trouverez des informations à ce sujet dans le «Guide complémentaire pour l'agriculture et la sylviculture» (déclaration d'impôt).

La valeur locative des entreprises agricoles

En se réservant l'usage de tout ou partie de son immeuble, le ou la propriétaire tire un revenu en nature de son bien immobilier, qu'il ou qu'elle doit déclarer à ce titre. Cet avantage en nature équivaut à la somme que le ou la propriétaire réaliserait en louant son bien à une tierce personne, c'est-à-dire au loyer qu'un-e locataire devrait payer.

Vous trouverez des informations détaillées sur les modalités de calcul de la valeur locative dans les évaluations non agricoles dans le chapitre «Les modalités de la valeur locative» (pages 12 à 17).

La règle veut que la valeur marchande des appartements des gérants des entreprises agricoles (et uniquement celle de ces logements) équivaut à la part correspondante du fermage. Cette limite est prise en compte dans les calculs au moyen d'un coefficient:



Comment vérifier votre valeur officielle

Si vous souhaitez des éclaircissements ou des réponses à vos questions, nous vous recommandons d'aller consulter les procès-verbaux d'évaluation à l'administration de votre commune qui vous informera, de lire soigneusement ce document et d'appeler éventuellement le service de renseignements de l'Evaluation officielle (cf. page 27).

Pour ce qui est de la distinction entre évaluation agricole et évaluation non agricole, vérifiez le calcul des unités de main-d'œuvre standard (UMOS) définies par la législation en vous fondant sur l'ensemble des informations dont vous disposez et compte tenu des particularités de votre situation.

Si vous avez toujours des questions au sujet de cette distinction après avoir lu attentivement ce document, vous être renseigné(e) auprès de l'administration communale et vous être adressé(e) à la permanence téléphonique de l'Evaluation officielle, nous vous recommandons de demander éventuellement au préfet ou à la préfète compétente de rendre une décision de constatation ayant force obligatoire au regard du droit foncier (cf. explications ci-avant). Ensuite, la valeur officielle se fondera sur la décision de la préfecture.

Informations complémentaires / Adresses

Vous avez des questions sur la valeur officielle, sur la valeur locative ou sur la distinction entre évaluation agricole et évaluation non agricole?

N'hésitez pas à demander des informations à l'administration de votre commune ou à l'Evaluation officielle des immeubles et des forces hydrauliques de l'Intendance des impôts du canton de Berne.

Si vous avez encore des questions sur l'évaluation de votre immeuble après avoir lu cette brochure d'information et consulté votre dossier auprès de la commune, vous pouvez appeler le service de renseignements de l'Evaluation officielle:

Evaluations non agricoles

Téléphone +41 31 633 66 42

Le jeudi de 8h à 11h et de 12h30 à 16h30

Evaluations agricoles

Téléphone +41 31 633 66 43

Le jeudi de 8h à 11h et de 12h30 à 16h30

Vous pouvez aussi nous atteindre par courriel: amtliche.bewertung@fin.be.ch

Intendance des impôts du canton de Berne

Standard téléphonique **+41 31 633 60 01**

du lundi au vendredi, de 8h à 12h et de 13h à 16h30

Adresse des services basés à Berne

Adresse postale

Site Internet

Brünnenstrasse 66, 3018 Berne

Case postale, 3001 Berne

www.taxme.ch