



Evaluation officielle

# Explications sur le système d'évaluation fiscale des immeubles et des biens-fonds



La valeur officielle	3
<b>Fondement de l'impôt sur la fortune et de la taxe immobilière</b>	3
<b>La hauteur de la valeur officielle</b>	3
<b>Viellissement et valeur officielle</b>	3
La valeur locative	5
<b>Rendements obtenus des immeubles occupés par les propriétaires</b>	5
<b>Deux valeurs locatives différentes pour la Confédération et le canton</b>	5
<b>La hauteur de la valeur locative</b>	5
<b>Comment fixe-t-on la valeur locative dans les faits?</b>	5
Schéma de calcul de la valeur locative	6
Evaluations non agricoles	7
<b>Valeur vénale, valeur de rendement et valeur réelle</b>	7
<b>Immeubles d'habitation et immeubles commerciaux</b>	7
Evaluation basée sur la valeur de rendement	7
<b>Biens-fonds industriels et immeubles avec bâtiments publics</b>	8
<b>Terrains situés dans la zone à bâtir</b>	8
Evaluation basée sur la valeur réelle	8
Evaluation basée sur la valeur vénale	8
Evaluations agricoles	9
<b>Valeur de rendement agricole</b>	9
<b>Distinction entre évaluation agricole et évaluation non agricole</b>	9
<b>Terrains situés dans la zone à bâtir</b>	9
Imposition complémentaire	9
Evaluation de la matière imposable pour l'imposition complémentaire	10
Valeur de rendement agricole – valeur officielle	10
<b>La valeur locative des entreprises agricoles</b>	11
Schéma de calcul de la valeur locative agricole	11
Comment puis-je vérifier ma valeur officielle?	12
<b>Aperçu</b>	12
<b>Procès-verbal de relevé</b>	12
Procès-verbal de relevé: relevé des locaux	14
<b>Report du procès-verbal de relevé dans le procès-verbal d'objet d'immeuble «E»</b>	15
<b>Le procès-verbal d'objet d'immeuble «E»</b>	16
Schéma de calcul du procès-verbal d'objet d'immeuble «E»	17
Procès-verbal d'objet d'immeuble «E»: notation	18
Procès-verbal d'objet d'immeuble «E»: âge économique	19
Procès-verbal d'objet d'immeuble «E»: valeur locative/dissociation de la valeur locative	20
Informations complémentaires et adresses	21

# La valeur officielle

## Fondement de l'impôt sur la fortune et de la taxe immobilière

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 principalement réglée dans la loi cantonale sur les impôts (LI) et les normes d'évaluation non agricoles de la Commission cantonale d'estimation. La loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), ses dispositions d'exécution et ses appendices, 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.

La valeur officielle est valable jusqu'à la prochaine évaluation, générale ou extraordinaire. Les changements apportés à l'état et à l'étendue ou à l'utilisation d'un immeuble ou d'un bâtiment déclenchent son évaluation extraordinaire. En revanche, l'évaluation générale (EG) consiste à réévaluer tous les immeubles sis dans le canton. Elle est ordonnée par le Grand Conseil dès que les valeurs du marché ou les valeurs de rendement ont sensiblement évolué dans la majeure partie du canton depuis la dernière évaluation générale. La loi cantonale sur les impôts règle les détails aux articles 181 à 184.

La valeur officielle est déterminée à l'occasion d'une évaluation extraordinaire, généralement sur la base d'une visite des lieux et d'une évaluation par un estimateur ou une estimatrice cantonale. Quant aux évaluations générales, elles ont lieu, la plupart du temps, de manière automatisée et sans visite des lieux. Les particularités de chaque immeuble sont prises en compte. 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.

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, ainsi que quelques informations sur les entreprises et les immeubles agricoles. Si vous souhaitez des renseignements sur l'évaluation officielle d'immeubles moins répandus (p. 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.

## La hauteur de la valeur officielle

Selon l'article 14, alinéa 1 de la loi sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (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. En conséquence, les valeurs officielles doivent, sans exception, être inférieures à 100 % de la valeur marchande.

La loi sur l'harmonisation fiscale laisse une marge de manœuvre considérable, qui n'exclut pas la prise en compte des aspects de politique immobilière et peut aboutir à ce que les valeurs officielles soient, de manière générale, inférieures aux valeurs moyennes du marché. Toutefois, dans deux arrêts marquants du 20 mars 1998 (ATF 124 I 145, consid. 6c et ATF 124 I 167, consid. 2h), le Tribunal fédéral a estimé que des valeurs cibles nettement inférieures à la valeur marchande ne sont pas admises, car cela entraînerait un traitement préférentiel excessif des propriétaires fonciers par rapport aux personnes possédant des biens meubles.

Pour des raisons pratiques, il est impossible de fixer la valeur officielle avec une précision mathématique, et donc de garantir une parfaite égalité de traitement de tous les contribuables – même selon l'avis du Tribunal fédéral (ATF 124 I 193, consid. 3e, p. 197 avec renvoi à l'ATF 112 I a 240, consid. 4b, p. 244). L'objectif est donc de s'assurer que les évaluations se situent dans la fourchette souhaitée. Cette fourchette est déterminée en fixant, dans les normes d'évaluation cantonales, ce que l'on appelle la médiane cible des valeurs officielles. Celle-ci exprime le rapport entre la valeur officielle à atteindre et la valeur du marché.

Lors de sa session de printemps 2020, le Grand Conseil a fixé la médiane cible à 70 % pour l'évaluation générale 2020. Cette médiane cible ne confère toutefois pas un droit opposable à une valeur officielle strictement égale à 70 % de la valeur du marché. Elle signifie simplement que le plus grand nombre de valeurs officielles doit se situer autour de 70 % de la valeur du marché, plus précisément que la moitié doit être inférieure, et l'autre moitié, supérieure à ces 70 %. Ainsi, la réduction d'une valeur officielle fixée conformément à la loi et aux normes d'évaluation ne se justifie pas, même si cette valeur représente 95 % de la valeur présumée du marché, par exemple. Le seul facteur décisif est que les valeurs officielles se situent dans la fourchette souhaitée des valeurs marchandes moyennes d'objets ou d'immeubles comparables sis dans la même région, et que les normes d'évaluation aient été correctement appliquées pour déterminer la valeur officielle.

## Viellissement 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 à 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 période d'évaluation concernée.

En principe, l'année de référence pour les âges économiques est

l'année de l'évaluation générale concernée.

- L'année de référence générale pour la période 1999–2019 était 1998 (date déterminante de l'évaluation générale 1999 fondée sur la période d'évaluation 1993–1996). Pour les bâtiments construits après 1998, c'était l'année de leur construction.
- L'année de référence générale pour la période débutant en 2020 est 2020 (date déterminante de l'évaluation générale 2020 fondée sur la période d'évaluation 2013–2016). Pour les bâtiments construits après 2020, c'est l'année 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 évaluation générale 2020, basée sur une nouvelle période d'évaluation, que les différences d'âge seront plus 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 valeur avec le temps, en particulier les terrains. L'indexation rétroactive de l'évaluation officielle à une période d'évaluation sert justement à neutraliser ces deux phénomènes contraires agissant entre deux nouvelles évaluations, car ils s'annulent. En conséquence, ni l'évolution des prix, ni la dépréciation due à l'âge intervenant entre deux nouvelles évaluations générales n'ont d'incidence sur la fixation de la valeur officielle. Ce système garantit au contraire que tous les propriétaires fonciers bénéficient du même traitement fiscal.

# La valeur locative

## Rendements des immeubles occupés par leur propriétaire

La loi d'harmonisation fiscale, 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 des biens immobiliers occupés par leur propriétaire (valeur locative) est donc également imposable.

En effet, 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 elle doit déclarer à ce titre. Cet avantage en nature équivaut à la somme qu'il ou elle réaliserait en louant son bien à une tierce personne, c'est-à-dire au loyer qu'un-e locataire devrait payer.

## Deux valeurs locatives différentes pour la Confédération et le canton

Les valeurs locatives imputées doivent être calculées **à la valeur du marché** (local), mais il existe des différences dans les législations fédérale et cantonale.

La loi fiscale bernoise demande que les valeurs locatives des immeubles affectés à l'usage personnel du ou de la propriétaire soient fixées **de manière modérée** sur la base de la valeur marchande locale, compte tenu de l'encouragement de l'accès à la propriété et de la prévoyance individuelle (art. 25, al. 4 LI), alors que le droit fiscal fédéral exige qu'elles correspondent **à la valeur du marché**. Ces différentes exigences légales entraînent la fixation de deux valeurs locatives différentes: l'une pour l'impôt fédéral direct et l'autre, légèrement inférieure, pour les impôts cantonaux et communaux.

## La hauteur de la valeur locative

La hauteur du loyer que le ou la propriétaire demande à son ou sa locataire pour son immeuble est fonction de l'offre et de la demande. En l'absence de loyer effectif, la valeur locative imputée doit être calculée sur la base de données statistiques de référence.

**Selon** la jurisprudence du **Tribunal fédéral** répondant à des impératifs constitutionnels, **la valeur locative imputée** doit être **au moins égale à 60% des loyers du marché** dans le cadre de **l'imposition cantonale et communale bernoise** et **à 70% des loyers du marché** dans le cadre de **l'imposition fédérale** (voir ATF du 11.12.96, publié dans StE 1997 A 21.11 n° 41 et ATF du 13.2.97, n° 2A.254/1996 commenté dans la NZZ des 2/3.5.98, p. 57).

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

Pour **l'impôt fédéral direct**, la valeur locative est **en principe** fixée **sur la base de la valeur marchande**. En effet, le Tribunal fédéral considère qu'à la différence du principe prévalant pour

les impôts cantonaux et communaux 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**.

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).

## 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. Celle-ci s'effectue selon les normes établies par la Commission cantonale d'estimation et consiste à fixer la valeur appelée **valeur locative de procès-verbal** (valeur locative de base).

La valeur locative de procès-verbal tient compte des particularités de chaque immeuble en termes de taille (relevé des locaux), de qualité (notations), de localisation (situation, accessibilité, catégorie de valeur locative) et de vieillissement (âge économique). D'une part, 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, et, d'autre part, elle sert à fixer la valeur locative, qui est un revenu imposable.

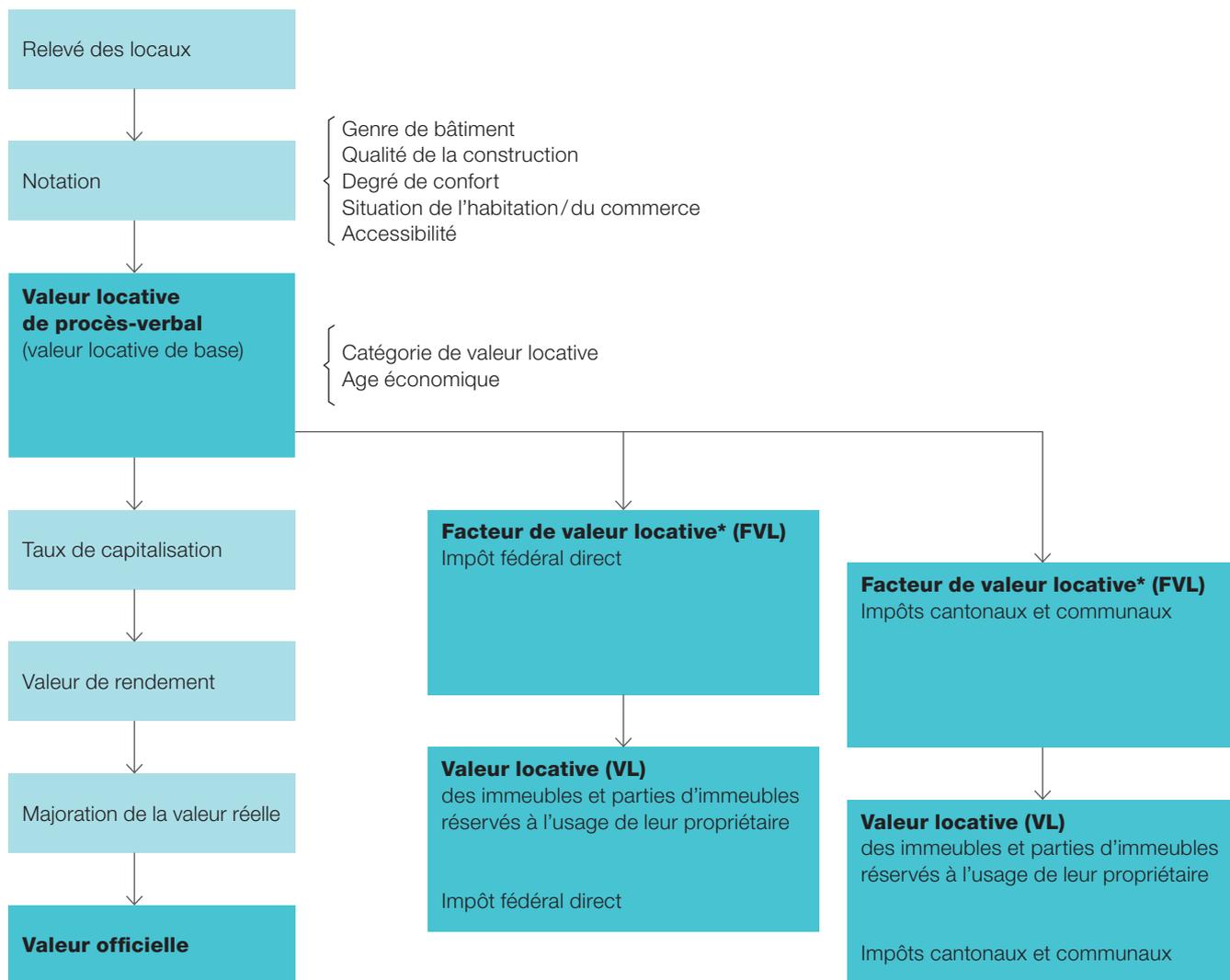
La valeur locative de procès-verbal est établie en fonction des revenus réalisables (rendement) sur un immeuble durant la période d'évaluation déterminante pour fixer la valeur officielle. Il est donc normal que les valeurs locatives de procès-verbal se soient progressivement éloignées de la réalité au fil des années. Afin de répondre à l'obligation légale d'actualisation des valeurs locatives, l'Intendance cantonale des impôts a introduit, dès le début des années 90, le **facteur de valeur locative**. L'Intendance des impôts le détermine pour chaque commune, ou partie de commune, en comparant les données de ses statistiques sur les loyers. Ces dernières sont basées sur les revenus locatifs réels et actuels. Le facteur de valeur locative est utilisé pour remettre la valeur locative de procès-verbal individuel au niveau des loyers observés dans la commune pendant la période concernée.

La valeur locative de procès-verbal (valeur locative de base), multipliée par le facteur de valeur locative correspondant, donne la valeur locative déterminante pour l'imposition du revenu. Contrairement à la valeur officielle, qui suit le mécanisme de l'évaluation générale (EG), la valeur locative peut théoriquement être redéfinie chaque année par simple application de la loi.

Le facteur de valeur locative servant à calculer la valeur locative pour les impôts cantonaux et communaux 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**. Cela garantit le respect du principe de l'imposition «modérée» des valeurs locatives, énoncé à l'art. 25, al. 4 LI.

## Schéma de calcul de la valeur locative

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



\* Les facteurs de valeur locative, qui varient d'une commune à l'autre, permettent de tenir compte de la situation régionale du marché au cas par cas.

# Evaluations non agricoles

## Valeur vénale, valeur de rendement et valeur réelle

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 marché immobilier de la période d'évaluation concernée – c'est-à-dire les prix d'achat ou de vente moyennement réalisés sur cette période – constitue la base statistique pour fixer les normes d'évaluation. Il s'agit de déterminer si la valeur marchande moyenne des différents types de biens immobiliers s'approche plus de la valeur de rendement ou de la valeur réelle. Les normes d'évaluation non agricoles de la Commission cantonale d'estimation sont conçues de sorte à tenir compte de l'évolution du marché lors de l'actualisation des valeurs officielles.

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 la période d'évaluation. 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.

Du 1.1.1999 au 31.12.2019, la période d'évaluation s'étendait de 1993 à 1996 (évaluation générale de 1999) et, à partir de 2020, elle va de 2013 à 2016 (évaluation générale de 2020).

## Immeubles d'habitation et immeubles commerciaux

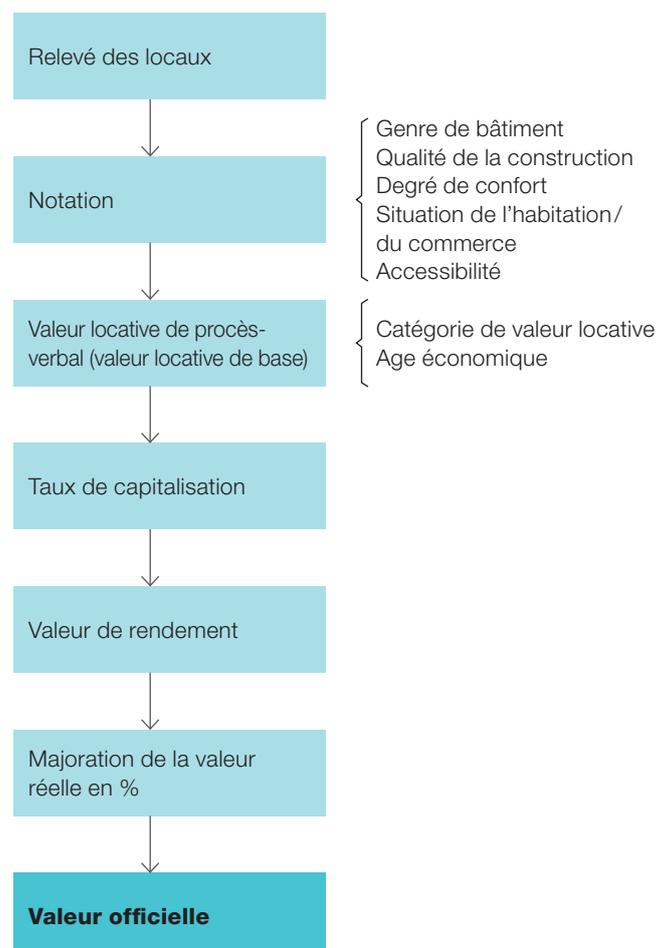
L'estimateur ou l'estimatrice commence chaque évaluation par l'établissement, sur place, d'un **procès-verbal de relevé**. Celui-ci contient une description du bâtiment et une estimation de la surface des pièces. Cette surface est exprimée en unités de locaux (UL) pour les parties habitables et en m<sup>2</sup> 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. Celle-ci se traduit par **l'attribution de notes** aux éléments suivants: **genre du bâtiment** (p.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 indique également **l'âge économique** estimé du bâtiment.

En combinant le relevé des locaux, la notation et l'âge économique, d'une part, et la catégorie de valeur locative de la com-

## Evaluation basée sur la valeur de rendement

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



mune d'autre part, on peut déterminer la **valeur locative de procès-verbal** (valeur locative de base) d'un bâtiment à partir des **tableaux figurant dans les normes d'évaluation**. Ces tableaux 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** reflète le niveau des 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 (micro-situation de l'habitation et du commerce, accessibilité).

La valeur locative de procès-verbal (valeur locative de base) est capitalisée à la **valeur de rendement** avec un **taux de capitalisation** fixé dans les normes d'évaluation.

Outre la valeur de rendement, la **valeur réelle** influe sur la valeur vénale et donc aussi sur la valeur officielle. Il en est tenu compte

au moyen de la **majoration de la valeur réelle**, qui figure dans les **tableaux des normes d'évaluation** élaborés à partir de résultats d'analyses complets des prix pratiqués lors de ventes immobilières effectuées durant la période d'évaluation.

La hauteur de cette majoration est principalement 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.

**Biens-fonds industriels et immeubles avec 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 dépréciation pour âge** et **la valeur relative du terrain**. Il est tenu compte de l'inci-

dence 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 immeubles avec 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 constructibles mais 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**. Ces tableaux ont été élaborés sur la base des prix de vente effectifs relevés durant la période d'évaluation.

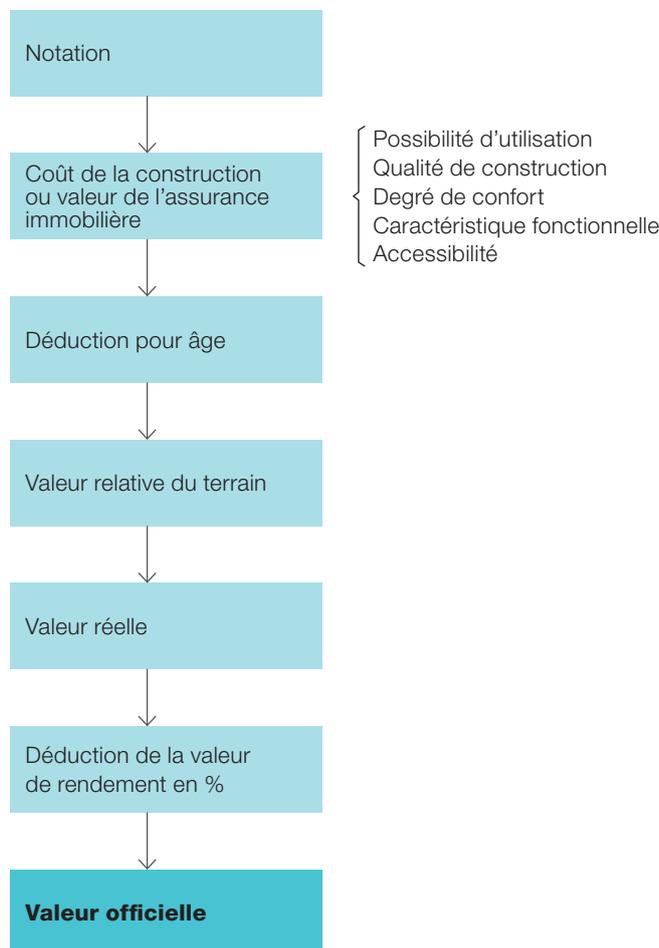
La **valeur vénale** des terrains situés dans la zone à bâtir est estimée individuellement pour chaque immeuble au moyen d'une **notation**.

En multipliant la valeur vénale estimée par le **facteur de valeur officielle** on obtient la valeur officielle du terrain par m<sup>2</sup>.

La valeur officielle du terrain par m<sup>2</sup>, multipliée par la superficie de l'immeuble, donne la **valeur officielle** des terrains non bâtis situés dans la zone à bâtir.

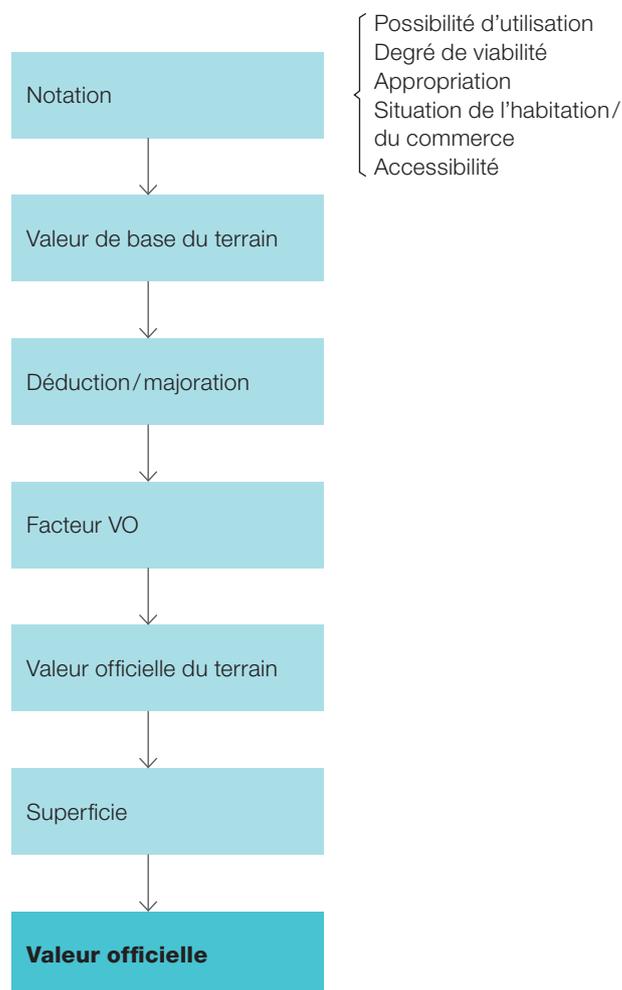
**Evaluation basée sur la valeur réelle**

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



**Evaluation basée sur la valeur vénale**

pour les terrains situés dans la zone à bâtir



# Evaluations agricoles

## Valeur de rendement agricole

La loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) dispose que les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture sont estimés à leur valeur de rendement. Cette valeur et la manière de la déterminer sont définies dans la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Les détails sont énoncés dans le «Guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement agricole» du 31 janvier 2018 (guide d'estimation 2018). Celui-ci est basé sur la période d'évaluation 2009–2024 et prend ainsi en compte les perspectives d'avenir changeantes du secteur agricole.

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.

Dans le canton de Berne, la valeur officielle des biens immobiliers et des entreprises agricoles n'a pas seulement les fonctions mentionnées à la page 3; elle sert aussi à

- calculer la limite de charge,
- fixer le prix de remise du domaine agricole,
- calculer des fermages,
- régler des litiges relatifs aux droits de successions.

## 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'Évaluation officielle reprend, le cas échéant, les décisions de la préfecture compétente, contraignantes au regard du droit foncier.

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. Une entreprise agricole est une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles, qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, 0,85 unité de main-d'œuvre standard (UMOS). Les exploitations agricoles situées dans les zones de montagne et de colline au sens du cadastre de la production agricole sont déjà soumises aux dispositions relatives aux entreprises agricoles si leur exploitation nécessite au moins 0,60 unité de main-d'œuvre standard (UMOS). Le nombre d'unités de main-d'œuvre standard (UMOS) est calculé selon les dispositions de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR) et de l'ordonnance sur la terminologie agricole (Oterm).

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. 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.

Le logement du ou de la chef-fe d'exploitation est évalué conformément au Guide d'estimation fédéral 2018. Tous les autres logements sont évalués selon les normes d'évaluation non agricoles.

Les bâtiments agricoles ou leurs parties sont évalués selon des normes non agricoles, à condition qu'ils ne servent pas à l'agriculture (voir page 7 et suivantes).

## Terrains situés dans la zone à bâtir

Les terrains situés dans la zone à bâtir sont évalués à la valeur vénale (voir page 8).

Par exception à cette règle, les terrains agricoles situés dans la zone à bâtir sont évalués à la valeur de rendement, capitalisée en fonction de leur utilisation, si

- ils appartiennent à une collectivité de droit public;
- ils sont propriété d'une exploitation agricole effectivement exploitée;
- ils 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,
- de réduction notable et durable du revenu agricole,
- de cessation de l'exploitation,
- de cession de l'exploitation sans le terrain à bâtir,
- d'affermage par parcelle.

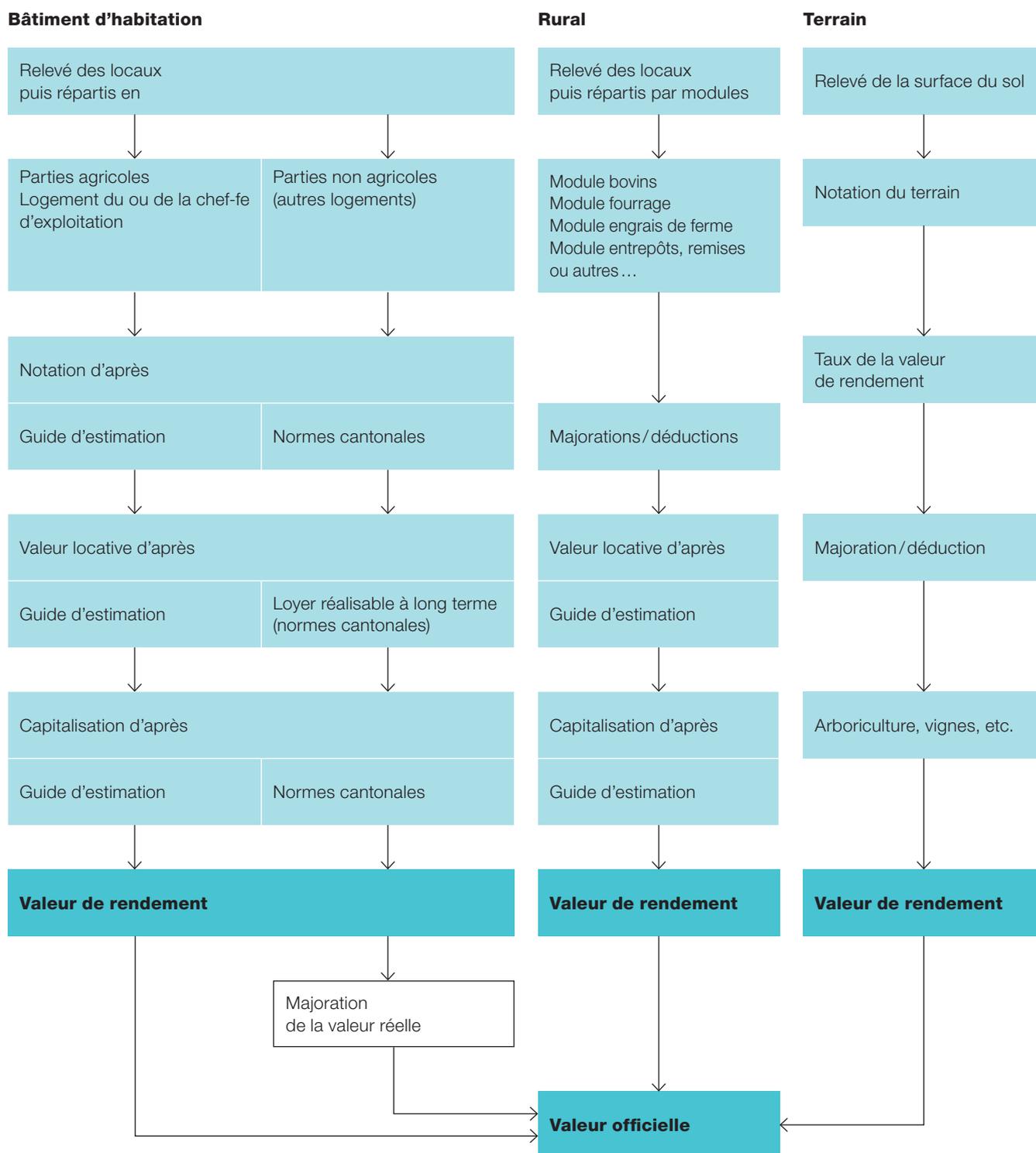
Dans ce cas, une imposition complémentaire à la valeur de rendement est effectuée avec effet rétroactif au début de l'imposition, mais au maximum sur les dix dernières années.

## 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 l'année concernée.

### Valeur de rendement agricole – valeur officielle

Evaluation d'après le Guide fédéral d'estimation 2018

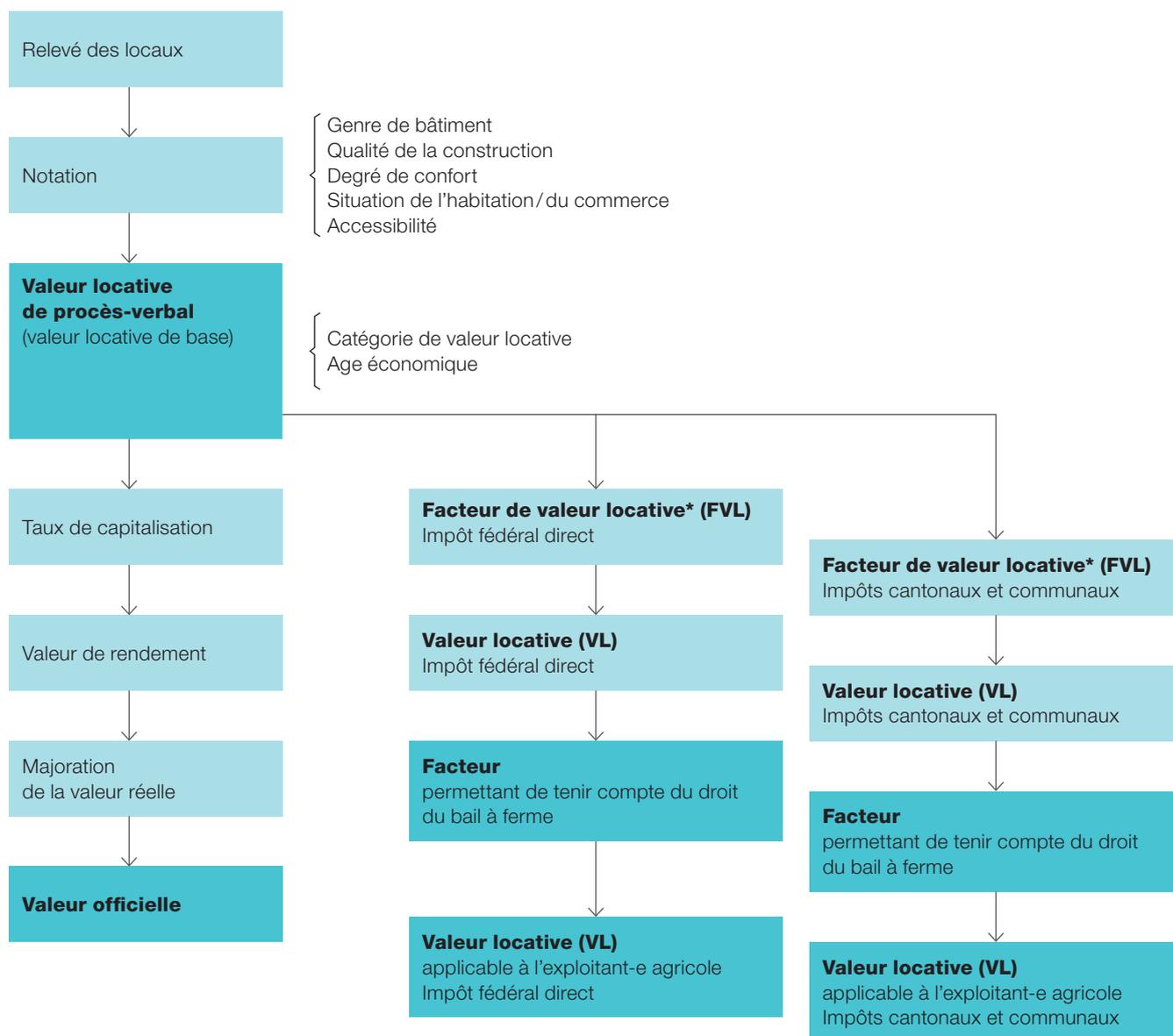


Ce diagramme montre la composition de la valeur officielle.

## La valeur locative des entreprises agricoles

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

### Schéma de calcul de la valeur locative agricole



\* Les facteurs de valeur locative, qui varient d'une commune à l'autre, permettent de tenir compte de la situation régionale du marché au cas par cas.

# Comment puis-je vérifier ma valeur officielle?

Deux formulaires sont déterminants pour la valeur officielle, le procès-verbal de relevé et le procès-verbal d'objet d'immeuble «E». Vous trouverez ci-dessous un aperçu et une explication détaillée de l'évaluation.

## Aperçu

Le procès-verbal de relevé (pages 13 et 14) dresse l'inventaire des locaux de l'immeuble sous forme d'objets, c'est-à-dire tout ce qui existe dans l'immeuble à la date de référence.

> **Vérifiez que les indications qui y figurent correspondent à la situation réelle sur place** et qu'elles sont répertoriées selon le tableau 3.1 des normes d'évaluation non agricole (normes NA).

L'inventaire du procès-verbal de relevé est reporté dans le **procès-verbal d'objet d'immeuble «E»** (page 15). Un procès-verbal d'objet d'immeuble est créé et numéroté pour chaque objet. Plusieurs parties d'objet d'immeuble peuvent être calculées sur un même procès-verbal d'objet d'immeuble. Par exemple, la valeur d'un garage intégré à une maison individuelle est comprise dans la valeur de la maison (objet) figurant sur le procès-verbal d'objet, mais celui-ci fait apparaître le calcul qui lui est propre.

> **Vérifiez si le report a été effectué correctement.**

L'évaluation proprement dite est effectuée sur le procès-verbal d'objet d'immeuble (page 16). L'attribution de la catégorie de valeur locative se fait par commune et automatiquement. Ensuite, on procède d'abord aux notations de haut en bas (détails page 18), puis on détermine l'âge économique (détails page 19).

> **Vérifiez si ces paramètres sont plausibles.**

Le total final des notes, multiplié par la «valeur locative par point et par unité», donne la «valeur locative par unité». En multipliant ce chiffre par les unités de locaux/m<sup>2</sup>, on obtient la valeur locative de procès-verbal. Ce montant est divisé par le taux de capitalisation et multiplié par la majoration de la valeur réelle en %. Le résultat obtenu donne la valeur officielle avant déduction. La déduction ne s'applique qu'aux objets d'immeubles qui ont été construits avec un droit de superficie et elle est calculée séparément. En additionnant toutes les parties d'objet, on obtient la valeur officielle de l'objet. La valeur officielle de tous les objets donne alors la valeur officielle de l'ensemble de l'immeuble.

Les champs grisés du procès-verbal d'objet «E» sont les informations propres à l'immeuble et sont remplis par l'estimateur ou l'estimatrice individuellement pour chaque objet.

Les valeurs figurant dans les champs blancs ont été calculées selon les normes non agricoles. **Les chiffres tirés des normes non agricoles** (champs blancs) **ne peuvent pas être contestés, contrairement aux informations figurant dans les champs grisés**, sauf le code de valeur locative qui est obligatoirement «00» pour les immeubles d'habitation (page 16).

> **Vous pouvez également vérifier la dissociation et le calcul de la valeur locative** (pages 17 et 20), mais vous ne pourrez les contester que dans le cadre de votre taxation ordinaire. La valeur locative est calculée en multipliant la valeur locative de

procès-verbal de la partie d'objet d'immeuble par le facteur de valeur locative de la commune (page 17). La dissociation est effectuée par objet ou partie d'objet; elle consiste à isoler la valeur des parties qui sont utilisées par le ou la propriétaire (également droit d'habitation et usufruit). Parfois, une partie d'objet n'est inscrite au procès-verbal, avec un code de traitement interne spécifique, que pour la dissociation et le calcul de la valeur locative, sans que cela n'ait d'incidence sur le calcul de la valeur officielle (exemple page 16, colonnes 2 et 3 du procès-verbal d'objet d'immeuble).

## Remarque

Les quotes-parts attribuées à l'immeuble peuvent, bien sûr, être vérifiées de la même manière. Dans ce cas, il faut contrôler les documents relatifs à l'immeuble sur lequel porte l'évaluation (p. ex. l'immeuble du fonds servant en cas de PPE).

## Procès-verbal de relevé

- Enregistrement et contrôle des données sur place. Tout est enregistré, mais l'évaluation ne porte que sur les éléments à évaluer selon les normes NA.
- Chiffres et objets tracés  
= ne reflètent plus l'état actuel
- Souligné une fois  
= résultat intermédiaire pour la dissociation de valeur locative (colonne à l'extrême droite). N'influence pas directement la valeur officielle.
- Souligné deux fois  
= reporté pour calcul sur le «procès-verbal d'objet d'immeuble-E»; une valeur officielle est alors calculée par partie d'objet.
- Unités de local (UL) pour les parties destinées à l'habitation (code valeur locative «00»), [tableau 3.2 des normes NA](#) (à partir de la page 50)
- m<sup>2</sup> = autres genres d'objets (entreprises, places de stationnement, etc.), [tableau 3.2 des normes NA](#) (à partir de la page 50)
- Les aménagements supplémentaires qui sont supérieurs au standard normal sont évalués selon les directives figurant dans le [tableau 3.1 des normes NA](#) (à partir de la page 49) et sont généralement inscrits sous «aménagements supplémentaires», p. ex. sauna, poêles suédois, etc.
- «-» = non évalué
- Les petits appels de notes pouvant figurer dans la marge de gauche renvoient aux explications au bas du procès-verbal indiquant la date de la visite des lieux. Ces informations permettent de reconstituer l'historique des modifications apportées à la construction.

## Remarque

- L'ancienne version du procès-verbal de relevé est imprimée recto verso, sur papier vert (page 13).
- Sa nouvelle version est imprimée seulement au recto, sur papier blanc (page 13).

La version du formulaire n'a naturellement aucune incidence sur le relevé des locaux ni sur la valeur officielle.

Steuerverwaltung des Kantons Bern  
Intendance des impôts du canton de Berne

Procès-verbal de relevé  
Valeur de rendement

Commune: [ ]  
Généralité-Nummer: [ ]  
Généralité-Numéro: [ ]  
Commune: [ ]  
Généralité-Nummer: [ ]  
Généralité-Numéro: [ ]

Maisons d'habitation et de commerce  
Exploitations de restauration et d'hébergement

No d'objet Etage	Description par objet d'immeuble	Code ville/loc.	Unités de local UL		Mètres carrés m <sup>2</sup>		Code désignation valeur locative
			en détail	par partie d'objet	en détail	par partie d'objet	
01	Rue du Modèle 15, MZF adossée, CCM 8						
SS	Local chauffage CCM/BO/citerne 4000 l buanderie, MIA, SL cave						
1)	1) Appartement 3 pièces						
1)	Entrée						
1)	Cuisine agencée, RF, FS, VS, MV, steamer, micro, gasit		0,9	1,1			
1)	Coin à manger		0,5				
1)	Bain, wc, lav, douche		1,0	0,8			
1)	3 ch: (m <sup>2</sup> : 21,2 + 18,6 + 14,4) = 3,2 + 1,1 + 0,9		3,2	3,1			
	terrasse couverte 31m <sup>2</sup> 1/2		0,5	0,1			72
	1 Appartement 3 pièces						
	Entrée						
	Cuisine agencée, RF, FS, VC, MV		0,9				
	Coin à manger		0,5				
	Bain, wc, lav, douche		1,0	0,8			
	3 ch: (m <sup>2</sup> : 21,2 + 18,6 + 14,4) = 1,2 + 1,1 + 0,9		3,2	3,1			02
	EC Galetas (accès par trappe)						
	total UL	00		14,7			
02	Garage	2V	49		15		02
			49		15	30	72
03	Maison de jardin 5 m <sup>2</sup> 1/2	00	0,2	0,2			1

Report sur feuille

Moitié de mutation, informations détaillées, coûts, loyers  
Date: [ ]  
Signature d'estimateur: [ ]

Décision selon Art. 181.4 LJ  
visite des lieux: [ ] non

1) transformation intérieure  
visite des lieux: [ ] oui non

visite des lieux: [ ] oui non

visite des lieux: [ ] oui non

Edition décembre 1998 (509.655/2)

No d'objet Etage	Description par objet d'immeuble	Code ville/loc.	Unités de local UL		Mètres carrés m <sup>2</sup>		Code désignation valeur locative
			en détail	par partie d'objet	en détail	par partie d'objet	
	Report						
	Report sur feuille No [ ]						

Etages  
SS Sous-sol  
RCH Rez-de-chaussée  
1 Premier étage, etc.  
EC Etage combles

Genre de chauffage (note indicative)  
CCL 9 Inst. climatisation, chauffage central automat. avec 2 ou plusieurs sources d'énergie  
CCM 8 Chauffage central mazout  
CCG 8 Chauffage central gaz  
CPC 8 Chauffage central pompe à chaleur  
CCE 8 Chauffage central électrique (accumulation)  
CEM 7 Chauffage par étage, mazout  
CEG 7 Chauffage par étage, gaz  
CEA 7 Chauff. élect. indiv. accumulat. + thermostat  
CFM 6 Fourneau indiv. mazout avec réserv. + pompe  
CEI 6 Chauff. élect. indiv. simple par accumulation  
CCC 5 Chauffage central bois / charbon  
CEC 4 Chauffage par étage bois / charbon  
CAS 3 Chauffage à air chaud, simple  
FIM 2 Fourneau indiv. mazout, gaz, élect. simple  
FIB 1 Fourneau indiv. bois / charbon

Garages, parkings couverts  
V Voiture  
CA Camion

Aménagements spéciaux  
Cheminières, aménagement suppl. cuisines, saunas, etc.  
Frais de construction rentabilisés à 5% VL à convertir en UL ou m<sup>2</sup>  
Fr. 100.- = 1,0 UL  
Fr. 120.- = 1,0 m<sup>2</sup>  
15 m<sup>2</sup> = 1,0 UL

Distribution d'eau chaude  
BO Chauffe-eau individuel  
SG Service général d'eau chaude

Arrondir  
UL arrondi au dixième  
m<sup>2</sup> arrondi en unités entières

Moitié de mutation, informations détaillées, coûts, loyers	Date	Signature des estimateurs
EG 99	XX.XX.XX.XX	[ ]
visite des lieux: [ ] non		
1) transformation intérieure	XX.XX.XX.XX	[ ]
visite des lieux: [ ] non		
visite des lieux: [ ] non		
visite des lieux: [ ] non		

Edition décembre 1998 (509.655/2)

Kanton Bern  
Canton de Berne

Steuerverwaltung, Amtliche Bewertung  
Intendance des impôts, Evaluation officielle

Procès-verbal de relevé  
Valeur de rendement

Commune: [ ]  
No de commune: [ ]  
No d'immeuble: [ ]

Maisons d'habitation et de commerce  
Exploitations de restauration et d'hébergement

No No d'objet Etage	Description par objet d'immeuble	Code ville/loc.	Unités de local UL		Mètres carrés m <sup>2</sup>		Code désignation valeur locative
			en détail	par partie d'objet	en détail	par partie d'objet	
01	Rue du modèle n° 15, MZF adossée, massive	CCM 8					
SS	Local chauffage CCM, BO, citerne 4000 l buanderie, MIA, SL cave						
RCH	Appartement 3 pièces						
	Entrée						
1)	Cuisine agencée, RF, FS, VC, HV, steamer, micro, gasit		0,9	1,1			
	Coin à manger		0,5				
1)	Bain, wc, 1 lav, douche		1,0	0,8			
1)	3 ch: (m <sup>2</sup> : 21,2 + 18,6, 14,4) = 1,2 + 1,1 + 0,9		3,2	3,1			
	terrasse couverte 31m <sup>2</sup> 1/2		0,5	0,1			72
	1 Appartement 3 pièces						
	Entrée						
	Cuisine agencée, RF, FS, VC, HV		0,9				
	Coin à manger: 6,9 m <sup>2</sup>		0,5				
1)	Bain, wc, 1 lav, douche		1,0	0,8			
	3 ch: (m <sup>2</sup> : 21,2, 18,6, 14,4) = 1,2 + 1,1 + 0,9		3,2	3,1			
	EC Galetas (accès par trappe)						
	TOTAL UL	00		14,7			
02	Garage	2V	49		15		72
			49		15	30	02
03	Maison de jardin 5 m <sup>2</sup> 1/2	00	0,2	0,2			01

Report sur feuille

Moitié de mutation, informations détaillées, coûts, loyers  
Date: [ ]  
Signature d'estimateur: [ ]

Décision selon Art. 181.4 LJ  
visite des lieux: [ ] non

1) transformation intérieure  
visite des lieux: [ ] oui non

visite des lieux: [ ] non

visite des lieux: [ ] non

Edition Mars 2020 \*) encadrer la case correspondante

▲ Nouvelle version du procès-verbal de relevé: imprimé seulement au recto, sur papier blanc

▲ Ancienne version du procès-verbal de relevé: imprimé recto verso, sur papier vert.

## Procès-verbal de relevé: relevé des locaux Lexique/abréviations

UL Unités de local

### Appareils, éléments encastrés

MLA	Machine à laver automatique
SL	Séchoir à linge automatique
MLV	Machine à laver la vaisselle
HV	Hotte de ventilation
FS	Four surélevé
RF	Réfrigérateur
CG	Congélateur
AE	Armoire encastrée
CFC	Coordination fonctionnelle (récupération de chaleur)

### Distribution d'eau chaude

BO	Chauffe-eau individuel (boiler)
SG	Distribution centrale d'eau chaude

### Genre de chauffage (note indicative)

CCL	9	Installation de climatisation, chauffage central automatique, avec 2 ou plusieurs sources d'énergie. Ce chapitre explique de quelle manière doit être évaluée la 2 <sup>e</sup> source d'énergie.
CCM	8	Chauffage central mazout
CCG	8	Chauffage central à gaz
CPC	8	Chauffage central pompe à chaleur
CCE	8	Chauffage central électrique
CCD	8	Chauffage central à distance
CCS	8	Chauffage central avec énergie solaire
CEM	7	Chauffage par étage mazout
CEG	7	Chauffage par étage gaz
CEA	7	Chauffage électrique individuel par accumulation et commande par thermostat
EIT	7	Panneau infrarouge électrique, commande par thermostat
CFM	6	Fourneau individuel mazout avec réserve et pompe
CEI	6	Chauffage électrique individuel simple par accumulation
EI	6	Panneau infrarouge sans thermostat
CCC	5	Chauffage central bois/charbon
CEC	4	Chauffage central bois/charbon par étage
CAS	3	Chauffage à air chaud
FIM	2	Fourneau individuel mazout, gaz, électrique
FIB	1	Fourneau individuel bois/charbon

### Aménagements supplémentaires Normes EG99 valables pour les évaluations jusqu'au 31.12.2019

Cheminées, agencements de cuisine supplémentaires, saunas, etc. Frais de construction rentabilisés à 5 % et VL à convertir en UL ou en m<sup>2</sup>:

CHF 1'800 = 1,0 UL

CHF 120 = 1 m<sup>2</sup>

15 m<sup>2</sup> = 1,0 UL

#### Arrondir

UL à arrondir au dixième

m<sup>2</sup> à arrondir en unités entières

### Aménagements supplémentaires Normes EG20 valables pour les évaluations à partir du 1.1.2020

Cheminées, agencements de cuisine supplémentaires, sauna, etc. Frais de construction rentabilisés à 5 % et VL à convertir en UL ou en m<sup>2</sup>:

CHF 2'100 = 1,0 UL

CHF 140 = 1 m<sup>2</sup>

15 m<sup>2</sup> = 1,0 UL

#### Arrondir

UL à arrondir au dixième

m<sup>2</sup> à arrondir en unités entières



**Le procès-verbal d'objet d'immeuble «E»**

La catégorie de valeur locative est prédéfinie pour chaque commune, selon les normes

Note genre de bâtiment 1 à 5  
>> procès-verbal d'objet d'immeuble «E»: notation

Notes principales  
>> procès-verbal d'objet d'immeuble «E»: notation

Age économique  
>> procès-verbal d'objet d'immeuble «E»: âge économique



**Kanton Bern**  
Canton de Berne

Steuerverwaltung, Amtliche Bewertung  
Intendance des impôts, Evaluation officielle

E

---

**Objektdaten**  
**Données d'objet d'immeuble**

Gemeinde Nr.: 554 (Wiler bei Utzenstorf)	Lage: Rue du Modèle
N° commune: 554	Situation: Rue du Modèle
Grundstück-Nr.: (Wiler bei Utzenstorf)	Kommentar:
N° immeuble: (Wiler bei Utzenstorf)	Commentaire:
Mietwert-Kat.: 11	Objektbezeichnung / N°.: Habitation
Cat. De val. Locat.: 11	Désign. de l'objet / N°.: Habitation
Objekt-Nr.: 001	Schätzer-Code:
N° objet: 001	Code d'estimateur:
Art-Code: 32	Bearbeitungsdatum:
Code genre: 32	Date de traitement:
Code Mutationsgrund: 50 Neubewertung nach Art. 181 bzw. 183 StG	
Code du motif de modif.: 50 Neubewertung nach Art. 181 bzw. 183 StG	

**Objektprotokoll Ertragswert für Wohn- und Geschäftshäuser**  
**Procès-verbaux de rendement pour maisons d'habitation et bâtiments commerciaux**

Beschreibung des Objektes / Désignation de l'objet	1		2		3					
	Habitation	Appart. RCH	Appart. 1er							
Genrebauart / Genre de bâtiment	3	3	3							
Qualität / Qualité de construction	8									
Konfortstufe / Degré de confort	8	8	8							
Wohnlage / Situation de l'habitation	8	8	8							
Geschäftslage / Situation de commerce	7	8	7							
<b>Total der Punkte</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>							
<b>Wirtschafts- / Age économique</b>										
Richtlinie 1 / Gros oeuvre 1	35									
Richtlinie 2 / Gros oeuvre 2	20									
Ausbau / Aménagement	10									
Installation / Installation	10									
<b>Total Punkte</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>							
<b>Berechnung / Calcul</b>										
Code de dissociation de la valeur locative		72	02							
Mietwert-Code	00	00	00							
Code de dissociation de la valeur locative										
Mietwert pro Punkt und Einheit	CHF 51.90	CHF 51.90	CHF 51.90							
Valueur locative par point par unité	CHF 1764.60	CHF 1764.60	CHF 1764.60							
Mietwert pro Ertracht / Valueur par unité	CHF 11.4	CHF 6.0	CHF 5.4							
Annuité Entnahmen / Nombres d'unités	CHF 20'116	CHF 10'588	CHF 9'529							
Mietwert pro Objektteil (Prozentmietwert) / Valueur locative par partie d'objet (P.V.)	% 6.7									
Kap-Satz / Taux de capitalisation	CHF 300'245									
Ertragswert pro Objektteil / Valueur de rend. par partie d'objet	% 41									
Rendement-Zuschlag / Majoration de la valeur réelle	CHF 423'345									
Ann. Wert pro Objektteil vor Abzug / Valueur officielle par partie d'objet avant déduct.	%									
Abzug / Déduction	CHF 423'345									
Ann. Wert pro Objektteil nach Abzug / Valueur officielle par partie d'objet après déduct.	CHF 423'345									
Ann. Wert pro Objektteil vor Zusatz / Valueur officielle par objet avant supplément	CHF 423'345									
Ann. Wert pro Objektteil / Valueur officielle par objet	%									
Abzug / Déduction	CHF 423'300									
Ann. Wert pro Objektteil / Valueur officielle par objet										

**Champs grisés**

Contiennent les informations propres à l'immeuble et sont remplis par l'estimateur individuellement pour chaque objet.

**Champs blancs**

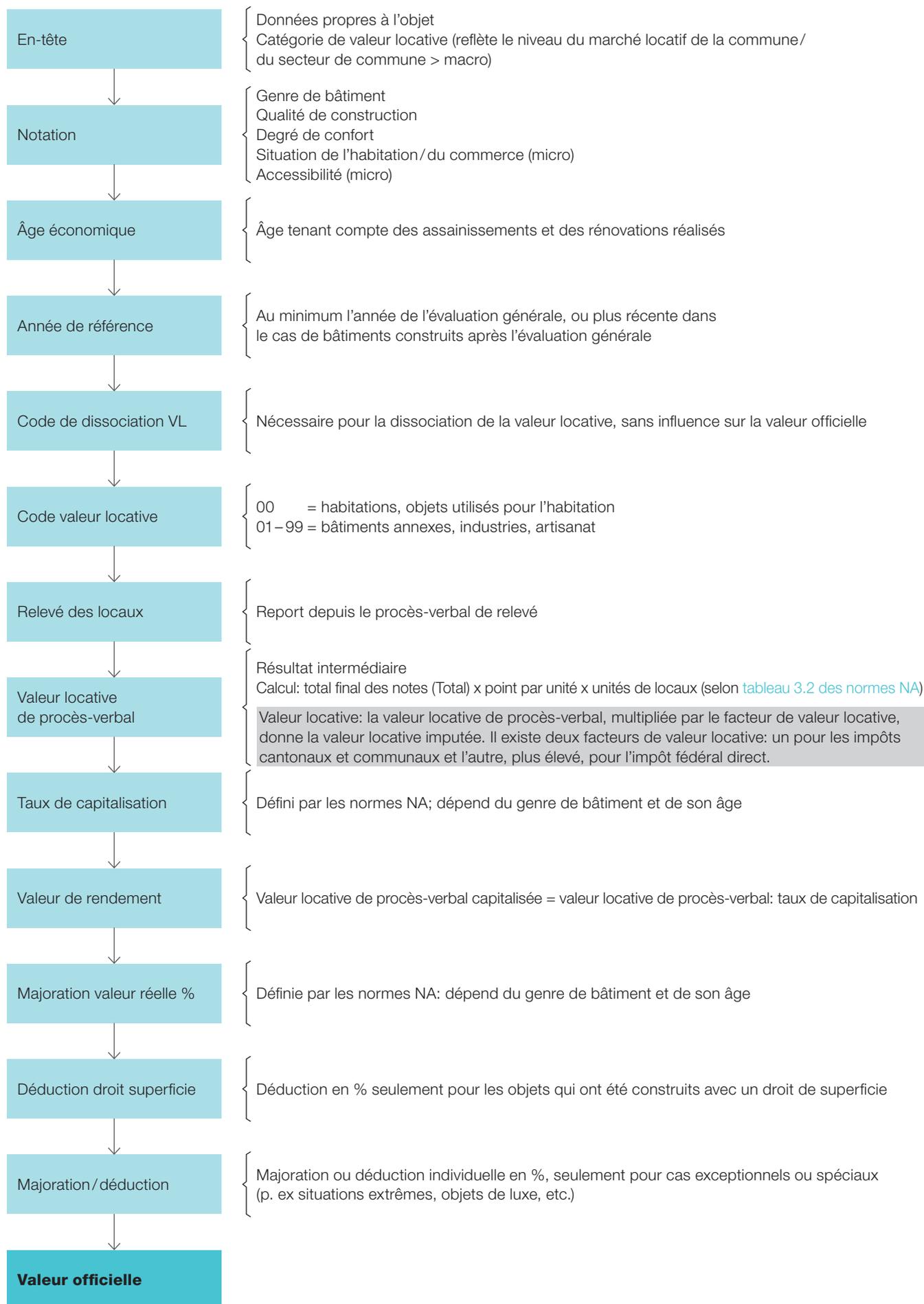
Ne peuvent pas être modifiés; ils sont calculés par le système, en fonction des normes non agricoles.

**Notes de détail 1 à 9**

>> procès-verbal d'objet d'immeuble «E»: notation

**Code de dissociation de valeur locative**

>> Valeur locative/dissociation VL sur le procès-verbal d'objet d'immeuble «E»

**Schéma de calcul du procès-verbal d'objet d'immeuble «E»**

**Procès-verbal d'objet d'immeuble «E»: notation**

Les **notes principales** sont obligatoires pour chaque partie d'objet.

Les **notes de détail** servent à fixer plus précisément les notes principales; elles sont obligatoires pour les bâtiments principaux. Les notes principales sont obtenues sur la base des notes de détail.

Dans le cas des bâtiments annexes, tels que les garages, les places de stationnement ou les parties de l'immeuble dissociées uniquement pour la valeur locative, les notes de détail ne sont pas nécessaires. La notation est effectuée séparément pour chaque objet/partie d'objet. Par exemple, une grange attenante doit être spécifiquement notée selon la qualité de construction et le niveau de confort correspondant à une grange, et non à la maison d'habitation à laquelle elle est rattachée.

**Total final des notes** = total des 5 notes principales

<b>Genre de bâtiment</b>	Note 1–5	Toujours un seul genre de bâtiment par objet Exception: garages/abris à voiture/parkings souterrains, etc. = note 1 > <a href="#">Tableau 3.3 des normes NA</a> (à partir de la page 155)
<b>Qualité de construction</b>	Note 1–9	En général, il y a un rapport entre ces notes principales et l'âge économique. La note attribuée à la qualité de construction n'est pas fixée de manière linéaire. Les notes inférieures à 5 attribuées à des bâtiments principaux indiquent généralement qu'ils sont proches de la fin de leur durée de vie.
<b>Niveau de confort</b>	Note 1–9	Tient compte des aménagements intérieurs, de la répartition des locaux, des installations et du genre de chauffage.
<b>Situation de l'habitation/ du commerce</b>	Note 1–9	Evaluation individuelle de la situation par une visite des lieux <ul style="list-style-type: none"> <li>– Situation de l'habitation pour les maisons d'habitation</li> <li>– Situation du commerce pour les bâtiments commerciaux</li> <li>– Une seule note possible par partie d'objet</li> </ul>
<b>Accessibilité</b>	Note 1–9	Selon les plans des notes d'accessibilité des communes correspondantes > <a href="#">Géoportail</a>

**Procès-verbal d'objet d'immeuble «E»: âge économique**

L'âge économique est l'âge d'un bâtiment depuis sa construction, compte tenu de la dépréciation due à l'usure, des dommages liés à l'âge et du manque de modernité de l'aménagement (dépassé) ainsi que du rajeunissement dû aux rénovations, assainissements ou modifications importantes dans la construction.

La détermination et la fixation de l'âge économique des bâtiments est un élément central du système d'évaluation. Un taux différent de la valeur locative est utilisé pour chaque âge économique.

> **tableau 3.2 des normes NA** (à partir de la page 50)

L'âge des bâtiments est déterminé sur la base du plan des coûts de construction (CFC) pour les quatre groupes principaux suivants, l'âge économique devant être déterminé ou estimé pour chaque groupe principal.

<b>Gros œuvre 1</b>	Structure portante: façades, parois, planchers et plafonds, charpente de toiture, escaliers, travaux en pierres naturelles ou artificielles
<b>Gros œuvre 2</b>	Fenêtres, portes extérieures, portails, parois vitrées, travaux de ferblanterie, couverture, isolation du bâtiment (isolation, insonorisation, étanchéité, ignifugation)
<b>Aménagements intérieurs</b>	Plâtrerie, serrurerie et menuiserie (portes, armoires murales, lambrissages de parois et plafonds, etc.), revêtements de sols, parois, faux-plafonds et doubles cloisons, fumisterie et poêlerie (cheminées de salon, poêles en faïence, etc.), peinture
<b>Installations</b>	Installations électriques, de chauffage, de ventilation, sanitaires et de climatisation (y compris les appareils, agencements de cuisine, etc.), installations de transport (ascenseurs, escaliers roulants, etc.)

L'âge économique déterminé pour chaque groupe principal est multiplié par la pondération correspondante. Cela donne le nombre de points par groupe principal. Le nombre total de points, divisé par la pondération totale (= 10), donne l'âge économique moyen par objet ou partie d'objet.

Les quatre groupes principaux doivent être pondérés comme suit:

<b>Gros œuvre 1</b>	ponderation <b>1 x</b>
<b>Gros œuvre 2</b>	ponderation <b>2 x</b>
<b>Aménagements intérieurs</b>	ponderation <b>3 x</b>
<b>Installations</b>	ponderation <b>4 x</b>
Pondération totale	10x
Total des points	<b>Somme</b> (gros œuvre 1 + gros œuvre 2 + aménagements intérieurs + installations) : <b>10</b>

**Procès-verbal d'objet d'immeuble «E»:****valeur locative/dissociation de la valeur locative**

La valeur locative imposable est le revenu que le contribuable obtiendrait s'il louait son bien à un tiers, autrement dit le loyer que paierait un-e locataire.

- Elle doit comprendre toutes les pièces et aménagements que le ou la propriétaire peut utiliser lui-même dans sa propriété. Le fait qu'il ou elle ne les utilise pas entièrement ou qu'une partie du temps, ainsi que sa situation financière et sociale n'ont aucune importance pour les impôts cantonaux et communaux.  
Une **déduction pour sous-utilisation** ne peut être demandée que pour l'impôt fédéral direct.
- L'appartement occupé par le ou la propriétaire comprend également les locaux de rangement et de bricolage, les garages, les places de stationnement, les maisons de jardin, les terrasses aménagées, les piscines extérieures, les écuries privées pour chevaux, les carnozets, etc., ainsi que les valeurs locatives des parties en copropriété et des accessoires, etc., dans la mesure où un loyer serait normalement payé pour ceux-ci.
- Les pièces utilisées pour l'exercice d'une profession au sein du logement occupé par le ou la propriétaire, telles que les bureaux, etc., doivent également être taxées.  
Le contribuable peut demander la déduction des frais qui leurs sont inhérents lors de l'établissement de sa déclaration d'impôt annuelle. Les pièces utilisées à des fins professionnelles en dehors du domicile du ou de la propriétaire, telles que les ateliers, les magasins, les écuries pour petits animaux, etc., ne doivent pas être incluses dans la valeur locative.

**Code de dissociation de la valeur locative / cas standard**

Dans le système de l'évaluation officielle, le code dissociation de la valeur locative signifie que les informations sur la dissociation de la valeur locative imposable et de son montant sont communiquées à l'autorité de taxation. Le code varie selon le type d'utilisation ou de propriété.

- **Code «01»**  
La valeur locative est calculée en même temps que la valeur officielle. Ce code est utilisé lorsque la totalité des unités de l'objet d'immeuble ou de la partie d'objet d'immeuble a une valeur locative imposable.
- **Code «02»** (agriculture, code «03»)  
La valeur locative et la valeur officielle sont calculées séparément. Ce code sert aux unités de local utilisées par leur propriétaire qui ne représentent qu'une partie de la totalité des unités de l'objet ou de la partie d'objet d'immeuble. En présence des codes 2 ou 3, seule la valeur locative est calculée, pas la valeur officielle (uniquement jusqu'à la rubrique «Valeur locative par partie d'objet d'immeuble»).
- **Code «71»** (agriculture, code «81»)  
Utilisé pour la dissociation de la valeur locative en cas d'usufruit sur l'immeuble entier. L'usufruit doit être inscrit au registre foncier.
- **Code «72»** (agriculture, code «82»)  
Utilisé pour la dissociation de la valeur locative en cas de droit d'habitation. Le droit d'habitation doit être inscrit au registre foncier et il doit être effectivement exercé, c.-à-d. que le ou la bénéficiaire doit habiter un objet de l'immeuble grevé.
- **Code «83»** Agriculture  
Utilisé pour la dissociation de la valeur locatives pour fermiers ou fermières.
- **Le code «91»**  
Utilisé uniquement pour les maisons individuelles ou appartements loués servant aux statistiques de valeur locative de l'Intendance des impôts. N'a aucune signification pour le contribuable.

# Informations complémentaires et adresses

Avez-vous 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 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.**

**+41 31 633 66 44** ou **+41 31 633 60 01**

Lundi, mercredi et vendredi, de 8h à 13h

Mardi et jeudi, de 12h à 16h30

## **Intendance des impôts du canton de Berne**

Evaluation officielle

Case postale

3001 Berne

## **Bureaux**

Brünnenstrasse 66

3018 Berne

[ab.sv@be.ch](mailto:ab.sv@be.ch)

[www.taxme.ch](http://www.taxme.ch)