

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 7 novembre 2013*

## **Projet de loi relatif à la préparation de l'estimation des immeubles (D 3 11)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève  
décrète ce qui suit :

### **Chapitre I            Dispositions générales**

#### **Art. 1            But et champ d'application**

<sup>1</sup> La présente loi a pour but de préparer l'estimation des immeubles selon les principes prévus par la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, du 14 décembre 1990.

<sup>2</sup> A cette fin, le département des finances (ci-après : département) est autorisé à collecter auprès des propriétaires et usufruitiers d'immeubles les données nécessaires à leur estimation.

<sup>3</sup> La collecte de données visée à l'alinéa 2 concerne :

- a) les immeubles non locatifs – dits estimés – au sens de l'article 52, alinéa 2, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009;
- b) les immeubles agricoles au sens de l'article 50, lettre c, de cette même loi.

<sup>4</sup> La présente loi ne déploie aucun effet sur les valeurs fiscales des immeubles visés à l'alinéa 3 du présent article, qui demeurent régies par les articles 50 et suivants de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, ainsi que par la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 29 novembre 2012.

#### **Art. 2            Obligations propres aux propriétaires d'immeubles**

<sup>1</sup> Les contribuables propriétaires et usufruitiers d'immeubles sont tenus de communiquer au département tous les renseignements nécessaires à

l'estimation de ces immeubles, remplir le questionnaire recensant leurs caractéristiques et leur situation, la formule pour les nouvelles constructions, ainsi que fournir un état locatif pour les loyers éventuellement encaissés et tous autres renseignements pertinents pour l'évaluation.

<sup>2</sup> Le département peut procéder ou faire procéder par des experts à une visite des immeubles moyennant la prise d'un rendez-vous préalable, afin de collecter les données manquantes ou celles que le questionnaire ne peut valablement appréhender pour les immeubles agricoles ou ceux présentant des caractéristiques atypiques.

### **Art. 3 Sanctions administratives – Violation de l'obligation de collaborer**

Celui qui, malgré sommation, aura manqué intentionnellement ou par négligence aux obligations qui lui incombent en vertu de l'article 2 sera puni d'une amende de 1 000 F au plus; dans les cas graves ou en cas de récidive, l'amende sera de 10 000 F au plus.

### **Art. 4 Procédures de réclamation et de recours**

Les dispositions des titres IV et V de la 2<sup>e</sup> partie de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, s'appliquent par analogie à la contestation des amendes prévues à l'article 3 de la présente loi.

### **Art. 5 Autres dispositions applicables**

#### ***Secret fiscal***

<sup>1</sup> L'article 11 de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, demeure applicable aux données collectées relatives aux immeubles.

#### ***Prescription de la poursuite administrative***

<sup>2</sup> Le droit de prononcer une amende au sens de l'article 3 se prescrit par 2 ans à compter de l'envoi de la sommation lorsque les contribuables propriétaires et usufruitiers n'ont pas satisfait à leurs obligations visées à l'article 2.

#### ***Perception des amendes***

<sup>3</sup> Les articles 21 à 24, 26 à 30, 32 et 33, 36, 38 et 39, 42 et 43 de la loi relative à la perception et aux garanties des impôts des personnes physiques et des personnes morales, du 26 juin 2008, sont applicables à la perception des amendes prévues par la présente loi.

## **Chapitre II      Dispositions finales et transitoires**

### **Art. 6      Entrée en vigueur**

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le présent projet de loi a pour but de préparer le processus de réestimation des immeubles non locatifs – dits estimés – et des immeubles agricoles conformément aux principes prévus par la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID), du 14 décembre 1990.

### **1. Cadre du droit fédéral harmonisé**

La LHID est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1993.

En vertu de l'article 14 LHID, les immeubles sont estimés à leur valeur vénale, soit au prix qui pourrait en être obtenu aux conditions normales du marché, à l'exception des immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture qui sont estimés à leur valeur de rendement.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, cette évaluation à la valeur vénale, respectivement à la valeur de rendement, lie les cantons, qui disposent cependant d'une marge de manœuvre importante quant à la méthode à appliquer.

Si le Tribunal fédéral est rigoureux quant au respect de l'évaluation à la valeur vénale pour les immeubles non agricoles (il a ainsi refusé tout abattement général, même de 10%<sup>1</sup>), il admet que l'estimation puisse se faire sur la base d'estimations schématiques prudentes, qui peuvent conduire à fixer des valeurs fiscales qui s'éloignent dans une certaine mesure de la valeur effective du marché<sup>2</sup> et qui n'assurent pas une égalité de traitement mathématiquement parfaite entre tous les contribuables<sup>3</sup>.

Il a considéré que le choix de la formule d'estimation de manière suffisamment prudente pour que la grande partie des résultats se situent près de la valeur cible de 100%, mais pas au-dessus, répond aussi à une nécessité

---

<sup>1</sup> ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 222, c. 3.4.2.

<sup>2</sup> ATF 131 I 291, RDAF 2005 II 275, c. 3.2.2; ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 222, c. 3.1.1.

<sup>3</sup> ATF 124 I 193; 124 I 145; 128 I 240, RDAF 2003 II 222; ATF 131 I 291, RDAF 2005 II 275, c. 3.2.1.

pratique; un inévitable glissement vers le bas de la fourchette peut, dans une certaine mesure, être justifiée par un souci d'économie de procédure<sup>4</sup>.

En revanche, le Tribunal fédéral a statué que des estimations sciemment basses, destinées à obtenir une estimation nettement inférieure à la réalité ne sont pas conformes au principe de l'égalité de traitement. De même, une norme fiscale ayant pour objectif de tendre a priori vers une estimation de manière générale nettement en dessous de la valeur réelle n'est pas compatible avec l'article 14 LHID<sup>5</sup>.

Enfin, et toujours selon le Tribunal fédéral, il résulte des dispositions de la LHID, en particulier son article 66, alinéa 1, que les cantons ne sont pas autorisés à évaluer la fortune, respectivement à actualiser les valeurs fiscales établies à intervalles de longue durée.

## 2. Situation à Genève – historique

Selon le système fiscal genevois, la valeur fiscale des immeubles autres que les immeubles locatifs est en principe revue périodiquement, soit tous les 10 ans (période décennale), par des commissions d'experts.

Ce principe était ancré aux articles 55 et 56 de la loi générale sur les contributions publiques (LCP), du 9 novembre 1887, et a été conservé dans le cadre du nouveau droit applicable dès le 1<sup>er</sup> janvier 2001, à l'article 9 de la loi sur l'imposition des personnes physiques – impôt sur la fortune (LIPP-III), du 22 septembre 2000, puis à l'article 52 de la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP – D 3 08), du 27 septembre 2009, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

La dernière expertise générale de ce genre s'est déroulée sur environ 3 ans et a été terminée en 1964.

En 1974, lorsque la période décennale 1965-1974 approchait de son échéance, le Grand Conseil, après avoir considéré l'évolution de la situation du parc immobilier genevois et les ressources importantes nécessaires pour procéder à une nouvelle estimation générale, a décidé de renoncer à une expertise générale et de reconduire simplement les estimations existantes pour une nouvelle période décennale, en les majorant de 20%, sauf pour les immeubles dont l'estimation fiscale avait été fixée ou modifiée durant la période décennale touchant à son terme (loi prorogeant jusqu'à fin décembre

---

<sup>4</sup> ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 224, c. 3.3.1.

<sup>5</sup> ATF 131 I 291, RDAF 2005 II 275, c. 3.2.2; ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 223, c. 3.2.4.

1984 la durée de validité des estimations fiscales actuelles de certains immeubles, du 21 mars 1974).

Pour la nouvelle période décennale 1985-1994, puis celle de 1995-2004, le Grand Conseil, retenant les mêmes considérations qu'en 1974, a décrété chaque fois une nouvelle majoration linéaire de 20%, sauf pour les immeubles dont l'estimation fiscale avait été fixée ou modifiée durant la période décennale touchant à son terme (lois sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 12 mars 1981 et du 14 janvier 1993).

Depuis la fin de la période décennale 1995-2004, tant le Conseil d'Etat que le Grand Conseil sont conscients qu'il ne peut être renoncé à une estimation générale des immeubles, vu la règle de l'estimation de la fortune à la valeur vénale, respectivement à la valeur de rendement, prévue à l'article 14, alinéas 1 et 2, LHID.

Ainsi, dans le cadre de la période décennale 2005-2014, le Grand Conseil a, en 2004, prorogé une première fois sans majoration les valeurs fiscales déterminantes au 31 décembre 2004 pour une période écourtée de 3 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2007 (loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 19 novembre 2004), tout en adoptant simultanément la motion 1610 invitant le Conseil d'Etat à déposer un rapport portant sur l'estimation fiscale de certains immeubles pour le futur.

Dans son rapport déposé au Grand Conseil le 18 mai 2007 (M 1610-A), le Conseil d'Etat a présenté les options identifiées pour procéder à l'estimation du parc immobilier concerné.

Considérant l'envergure de la nouvelle estimation du parc immobilier à mettre en place et la nécessité d'assurer le prélèvement de l'impôt (impôt sur la fortune des personnes physiques, impôt sur le capital de certaines personnes morales et impôt immobilier complémentaire pour les personnes physiques et les personnes morales) pendant les travaux d'évaluation, le Grand Conseil a, en 2007, décidé de proroger une seconde fois, sans aucune majoration, les valeurs fiscales déterminantes au 31 décembre 2007 pour une période écourtée cette fois-ci de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2012 (loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 30 novembre 2007 – loi 10060).

### **3. Travaux législatifs**

Dans son rapport du 8 novembre 2007 (PL 10060-A), la commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat sur les estimations fiscales de certains immeubles a relevé qu'« il faut revenir sur la période décennale d'estimation, car elle n'est dans les faits pas applicable, dès lors

que l'estimation en tant que telle prend entre 3 et 5 ans ». La soumission par le département des finances au Grand Conseil d'une meilleure méthode d'évaluation via un projet de loi était attendue.

Dans le cadre des travaux de la commission fiscale du Grand Conseil afférents à la nouvelle loi sur l'imposition des personnes physiques (PL 10199 déposé le 16 janvier 2008), le département des finances a proposé, le 3 février 2009, des modifications substantielles aux règles d'estimation de la fortune immobilière.

Ces propositions ont consisté notamment à :

- introduire la possibilité d'estimer les immeubles non agricoles à leur valeur vénale au moyen d'une méthode statistique (méthode hédoniste) basée sur l'ensemble des valeurs des biens d'une région (partant, abandon de l'obligation de procéder à l'estimation de tout le parc par des expertises individuelles);
- donner la compétence pour réaliser cette estimation au département des finances, qui peut s'adjoindre le concours d'experts;
- permettre une mise à jour périodique de ces estimations par le département des finances (abandon de la période décennale);
- pouvoir procéder, d'office ou sur requête, à une nouvelle estimation d'un immeuble en cas de changement objectif important influençant sa valeur (abandon d'une simple reprise des coûts de construction ou des valeurs d'enregistrement ou de succession en cas, respectivement, de travaux, d'aliénation à titre onéreux ou gratuit, ou de dévolution pour cause de mort).

Ces propositions, favorisant la simplicité et l'égalité de traitement dans le temps entre les contribuables, n'ont hélas pas trouvé l'écho attendu au sein de la commission : les articles 7 à 11 LIPP-III ont été repris tels quels aux articles 50 à 54 LIPP, avec une entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010. En conséquence, la période d'estimation décennale des immeubles perdure dans la nouvelle LIPP.

Dans cette mesure, le Conseil d'Etat a adopté le 29 août 2012 un projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, qui avait pour but de proroger à nouveau les valeurs fiscales déterminantes au 31 décembre 2012 jusqu'au 31 décembre 2016, avec une majoration linéaire de 20% uniquement pour les immeubles non agricoles dont l'estimation n'a pas été modifiée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, soit durant ces 8 dernières années<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> PL 11020, du 29 août 2012

Le Conseil d'Etat proposait ainsi un dispositif similaire à ce que le Grand Conseil avait décrété en 1974, 1981 et 1993, tout en relevant qu'il ne s'agissait que d'une mesure transitoire, le temps qu'il soit procédé à une réestimation générale du parc immobilier durant une période estimée à 4 ans afin de disposer de nouvelles valeurs fiscales à l'horizon 2017.

A relever que la majoration de 20% proposée pour les immeubles concernés visait à atténuer l'écart croissant entre la valeur des immeubles détenus de longue date par leur propriétaire et celle des immeubles acquis récemment, cette majoration correspondant en fait seulement au tiers de l'augmentation de l'indice des prix de l'immobilier, de plus de 58% sur l'arc lémanique pour les villas et appartements en PPE durant la période de 2004 à 2011.

La commission fiscale<sup>7</sup>, puis le Grand Conseil le 29 novembre 2012<sup>8</sup>, ont refusé la proposition du Conseil d'Etat, en prorogeant les valeurs fiscales des immeubles pour une période écourtée de 2 ans, soit jusqu'en 2014, au motif annoncé de donner à l'administration, de concert avec les milieux immobiliers concernés, le temps nécessaire à la mise en place d'une estimation des immeubles qui soit jugée acceptable par ces derniers.

#### **4. Critique du système genevois d'estimation des immeubles**

Le système genevois d'estimation des immeubles non locatifs par des commissions d'experts a fonctionné pour la première – et dernière – fois il y a près de 50 ans, le processus ayant alors abouti à la fixation de valeurs immobilières pour l'année 1965.

##### ***Immeubles non agricoles***

Depuis lors, seuls les immeubles ayant fait l'objet de ventes (depuis 1965), de dévolutions pour cause de mort (depuis 1972) ou de cessions à titre gratuit (depuis 2001) ont vu, en principe<sup>9</sup>, leur valeur fiscale adaptée à la valeur du marché par la reprise du prix de vente, ou de la valeur successorale ou de donation estimée à la valeur vénale.

Cela étant, plus cette aliénation est ancienne et plus elle s'écarte – nonobstant le cas échéant les majorations intervenues en 1975, 1985 et 1995 – de la valeur actuelle du marché.

---

<sup>7</sup> PL 11020-A, du 13 novembre 2012

<sup>8</sup> L 11020, du 29 novembre 2012

<sup>9</sup> En principe, car jusqu'au début des années 1990, les adaptations n'ont eu lieu qu'à la hausse. Par ailleurs, il convient également de réserver les cas de suspension de l'adaptation de la valeur fiscale (cf. actuellement art. 52, al. 4 LIPP).

La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI; D 3 10), du 29 novembre 2012, constitue l'un des dispositifs problématiques de la législation genevoise, lequel, contrairement à son intitulé, revient à ne pas estimer les valeurs des immeubles, mais à proroger – et donc figer – les valeurs existantes pour une durée déterminée.

Quant aux immeubles dont l'origine de la valeur fiscale remonte à l'estimation de 1965, les écarts constatés avec des immeubles de même type dont la valeur fiscale a été fixée récemment suite à une aliénation se chiffrent, malgré la triple majoration de 20%, non pas en pourcents ou dizaines de pourcents, mais dans des proportions pouvant atteindre des rapports de 1 à 5, voire plus.

Ces différences de valeurs fiscales sont d'autant plus évidentes lorsqu'elles se présentent entre copropriétaires dans un même immeuble (PPE).

Par ailleurs, ce fossé entre anciens et nouveaux propriétaires s'accroît par le fait que l'actuel article 50, lettre e, LIPP connaît une spécificité genevoise, consistant à octroyer à tout propriétaire ou usufruitier occupant sa villa ou son appartement en PPE un abattement de 4% par année d'occupation continue de son logement jusqu'à concurrence de 40% maximum, alors que le Tribunal fédéral a refusé tout abattement général, même de 10% (ATF 128 I 240). Ce dispositif contrevient au surplus au principe de l'égalité de traitement entre nouveaux et anciens contribuables auxquels sont appliqués des taux différenciés sans raison objectivement valable.

Vu la LHID qui prescrit que la fortune et ses divers éléments doivent être estimés à la valeur vénale et le fait que celle-ci ne peut pas être estimée à des intervalles de longue durée, le système genevois apparaît à tout point de vue hors du cadre tracé par le droit fédéral harmonisé.

Par voie de conséquence, ce système porte gravement atteinte aux principes de l'égalité de traitement et de l'imposition selon la capacité contributive garantis par les articles 8 et 127, alinéa 2, de la constitution fédérale.

D'ailleurs, l'inégalité de traitement est double : elle est présente non seulement entre anciens et nouveaux propriétaires, mais également entre propriétaires et locataires, dès lors que ces derniers ne peuvent prétendre à aucune déduction sur leur fortune mobilière, laquelle suit l'évolution du marché.

La législation fiscale genevoise en matière d'estimation d'immeubles, par ses divers mécanismes, est insatisfaisante et fonctionne selon des règles opaques, complexes et révolues, qu'il se justifie de réformer en profondeur.

### *Immeubles agricoles*

La dernière estimation de tout le parc immobilier agricole a eu lieu en 1965 par capitalisation, au taux légal de 5%, de la valeur locative fixée par les commissions d'experts. Aujourd'hui, les règles d'estimation à la valeur de rendement des immeubles agricoles sont contenues dans un guide fédéral comportant 187 pages. Le système genevois paraît ainsi ici également ne pas respecter les normes contraignantes de la LHID, que ce soit par rapport à la notion même de la valeur de rendement ou du fait de l'ancienneté de la dernière estimation du parc agricole (il y a près de 50 ans).

Par ailleurs, sachant qu'en raison de modifications législatives successives, les logements des chefs d'exploitation construits à partir de 1976 ne sont estimés à la valeur de rendement que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1994, le respect de l'égalité de traitement entre anciens propriétaires (bénéficiant de l'estimation de 1965) et propriétaires plus récents (bénéficiant d'une estimation faite en 1994/1995) n'est pas garanti.

Enfin, il va de soi que plus les valeurs fiscales ont une origine ancienne, plus la probabilité augmente que le principe de l'imposition selon la capacité contributive ne soit pas respecté. Pour les immeubles agricoles, ce risque est accru dès lors que, depuis 1965, l'adaptation de la valeur fiscale en cas de vente, de succession ou de donation est systématiquement suspendue tant que les immeubles sont exploités à des fins exclusivement agricoles par le propriétaire (cf. actuellement art. 52, al. 4, lettre a, LIPP).

### **5. Consultation du 26 septembre 2012 relative à un avant-projet de loi portant sur la réestimation du parc immobilier non locatif selon le droit fédéral harmonisé**

Le 26 septembre 2012, le Conseil d'Etat a mis en consultation une vaste réforme de la fiscalité immobilière, comprenant notamment un avant-projet de loi portant sur les estimations fiscales des immeubles selon les principes du droit fédéral harmonisé. La consultation était assortie d'un questionnaire concernant entre autres les diverses mesures de compensation envisageables destinées à compenser globalement l'accroissement de recettes résultant de la réestimation des immeubles par la suppression de l'impôt immobilier complémentaire et des baisses de barèmes de l'imposition sur la fortune.

Dans les grandes lignes, l'avant-projet intégrait conformément au droit fédéral harmonisé le principe selon lequel la fortune immobilière est estimée à la valeur vénale pour les immeubles non locatifs, respectivement à la valeur de rendement s'agissant des immeubles agricoles. L'avant-projet abandonnait par ailleurs le système d'estimation décennale pour le remplacer par une

estimation périodique, les caractéristiques des immeubles étant conservées par l'administration afin d'éviter une collecte de données ultérieure.

Sachant que la jurisprudence du Tribunal fédéral admet que le processus d'estimation peut s'accommoder d'une certaine schématisation, l'avant-projet prévoyait d'utiliser, pour les immeubles non agricoles et dans la mesure du possible, une méthode d'estimation statistique (méthode hédoniste) basée sur l'ensemble des valeurs des biens d'une région, ce mode de faire devant permettre une évaluation relativement simple, rapide et économique d'un grand nombre de biens immobiliers. A défaut de pouvoir utiliser une telle méthode en raison des caractéristiques atypiques des objets immobiliers à estimer, ou lorsque la valeur obtenue à l'aide de cette méthode excède la valeur vénale, le projet prévoyait de recourir à une estimation individuelle classique à l'aide d'experts.

Enfin, le projet de loi laissait inchangé l'abattement de 4% par année d'occupation continue jusqu'à concurrence de 40%, bien que la compatibilité de cette réduction avec la LHID soit discutable.

S'agissant de mesures de compensation, l'avant-projet de loi n'intégrait pas de telles mesures, mais la consultation soumettait aux milieux intéressés la question du principe de l'accompagnement ou non du projet de réestimation des immeubles par des mesures de compensation, l'ampleur de telles mesures et leur forme, l'objectif étant que les augmentations de recettes fiscales consécutives à la réestimation du parc immobilier soient compensées par des baisses d'imposition de la fortune et une suppression de l'impôt immobilier complémentaire.

L'ensemble de la procédure de consultation et ses diverses annexes sont joints au présent exposé.

### ***Résultats de la consultation***

Les résultats de la consultation ont permis de dégager les tendances suivantes.

L'orientation générale du projet visant à estimer les immeubles non locatifs à leur valeur vénale et les immeubles agricoles à leur valeur de rendement est globalement bien acceptée, la majorité des intervenants soulignant la nécessité d'un changement.

L'utilisation d'un questionnaire adressé aux contribuables a reçu également un écho positif, tandis que le choix d'une méthode statistique hédoniste est apprécié négativement, les critiques portant sur le fait que le texte proposé ne fait pas mention des personnes qui établiraient une telle méthode, avec le risque d'une perte de contrôle sur les valeurs, sans garanties de transparence ni de résultat. Il est relevé par ailleurs que cette méthode est

inconnue dans les autres cantons, dont certains pondèrent la valeur fiscale par la valeur de rendement, la valeur obtenue par la méthode hédoniste revenant par ailleurs à tenir compte des prix spéculatifs pouvant engendrer une surimposition des biens.

Le recours alternatif à une estimation classique par experts faute de pouvoir utiliser la méthode d'estimation classique reçoit par ailleurs un accueil mitigé, deux des intervenants pointant le risque d'inégalités de traitement entre les contribuables dont les immeubles sont soumis à une estimation classique par experts avec ceux dont les immeubles font l'objet d'une estimation à l'aide de la méthode hédoniste.

Le recours possible à une visite sur place des immeubles est bien accueilli.

La mise à jour régulière des valeurs d'estimation des immeubles ne rencontre pas d'opposition, les répondants soulignant en revanche la nécessité de prévoir plus précisément dans la loi la périodicité de l'estimation des immeubles.

L'estimation des immeubles agricoles à leur valeur de rendement selon les règles du droit fédéral harmonisé et en particulier le guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement est bien acceptée.

S'agissant des mesures destinées à compenser globalement l'accroissement des recettes consécutives à la réestimation des immeubles, une majorité des répondants y est favorable sur le principe, et son ampleur devrait être entière et cibler plus spécifiquement les contribuables touchés par la réestimation des immeubles. Plusieurs intervenants préconisent en particulier la suppression de l'impôt immobilier complémentaire de manière à toucher spécifiquement les propriétaires concernés.

L'ensemble des réponses des milieux intéressés ayant donné suite à la consultation sont annexées au présent exposé, y compris celles provenant des entités n'ayant pas été consultées.

## **6. Orientations retenues par le Conseil d'Etat**

Le Conseil d'Etat prend acte que les associations représentatives consultées et celles s'étant manifestées spontanément soulignent globalement la nécessité d'un changement par rapport au système actuel d'estimation des immeubles.

Le Conseil d'Etat est par ailleurs sensible aux griefs formulés par rapport au choix de la méthode initiale d'estimation statistique des immeubles non agricoles, qui s'écarte de la pratique des autres cantons, tout comme à son manque de transparence, à la difficulté pour le contribuable d'en saisir le

fonctionnement, et au fait qu'elle tiendrait trop compte des valeurs spéculatives pouvant occasionner une surévaluation des objets estimés. Enfin, il note que la nécessité de recourir au besoin à une estimation individuelle par experts plutôt que par la méthode hédoniste lorsque l'objet présente des caractéristiques atypiques est susceptible d'engendrer des inégalités de traitement en fonction de la méthode suivie.

Le Conseil d'Etat prend note en revanche que l'estimation des immeubles agricoles à leur valeur de rendement, conformément au guide fédéral, est acceptée, tout comme le recours à un formulaire pour la collecte des données auprès des contribuables, qui rencontre globalement l'adhésion.

Le Conseil d'Etat retient en substance la nécessité d'une méthode d'estimation relativement simple, accessible et participative pour le contribuable, qui devrait être associé à l'estimation de son bien.

Fort de ces constats et après examen des méthodes d'estimation en vigueur dans les cantons, il apparaît que celle utilisée par le canton de Zurich est en mesure de répondre aux préoccupations exprimées.

#### *a) Méthode zurichoise d'estimation des immeubles*

L'estimation de la valeur des immeubles pour le canton de Zurich se fonde sur les paragraphes 39, alinéas 3 et 4, et 40 de la loi fiscale cantonale zurichoise<sup>10</sup>, et plus particulièrement sur la directive du Conseil d'Etat aux autorités fiscales sur l'estimation d'immeubles et la détermination des valeurs locatives dès la période fiscale 2009<sup>11</sup>.

L'estimation de la valeur des immeubles non agricoles (et non locatifs) dans le canton de Zurich revient en pratique à procéder, pour un immeuble donné, à l'addition de deux valeurs, soit :

- la valeur de terrain;
- la valeur de construction actuelle, corrigée de l'indice de vétusté.

S'agissant de la **valeur de terrain**, celle-ci est déterminée en fonction d'un zonage établi dans chaque commune, où chacune d'elles est subdivisée en classes de situation (entre 3 et 7 classes) auxquelles un prix au mètre carré est attribué.

La détermination des classes de situation dans le canton de Zurich a été établie pour la première fois en 1996 et a été réalisée en deux étapes.

---

<sup>10</sup> StG, du 8 juin 1997, RS/ZH 631.1

<sup>11</sup> Weisung 2009, du 12 août 2009, RS/ZH 631.32

La première étape se basait sur l'étude des plans communaux, de zones de circulation et de raccordement, des règlements de zones et du cadastre, et des zones de bruit.

La définition des classes a été ensuite vérifiée par la société Wüest & Partner sur place et par un groupe d'experts (SVIT Zurich – Association suisse de l'économie immobilière). Une vérification des classes de situation a été effectuée à nouveau par Wüest & Partner en 2003 et 2009. Les communes ont ensuite validé les évaluations.

Quant à la **valeur de construction actuelle**, elle correspond à la valeur donnée par l'établissement cantonal d'assurance (valeur ECA), fournie par le contribuable à l'administration fiscale, multipliée par l'indice des prix de la construction pour déterminer la valeur à neuf actuelle, puis corrigée de l'indice de vétusté.

Ainsi, la détermination de la valeur fiscale des immeubles à Zurich repose en substance, d'une part, sur le prix du terrain en fonction de sa situation, à laquelle est attribuée une tarification précise et publiée – donc parfaitement transparente – et, d'autre part, sur la valeur de la construction actuelle du bâtiment, déterminée sur la base d'une valeur objective établie par une entité tierce, dont dispose le contribuable et qu'il fournit à l'administration fiscale.

#### ***b) Transposition de la méthode zurichoise au canton de Genève***

S'agissant de la **valeur de la construction actuelle**, le canton de Genève ne dispose ni de valeurs ECA, ni de données sur le volume. Aussi, ces données devront être transmises par le contribuable au moyen d'un questionnaire fourni par l'administration fiscale, portant notamment sur les données relatives au volume et à la valeur d'assurance incendie.

Quant aux **valeurs de terrains**, et donc la détermination des zonages par classes de situation, elles sont également en l'état inexistantes à Genève.

Cela étant, la société Wüest & Partner travaille sur la conception d'un modèle de classification des zones au niveau de la Suisse, comparable à celui développé pour le canton de Zurich, qui permet de déterminer la qualité de la micro-situation (situation dans une commune ou un quartier).

Le modèle a pour objectif de déterminer une classification par commune (par exemple 5 classes). Ce modèle, finalisé en juillet 2013, pourrait servir de base à la détermination des classes de situation dans tout le canton de Genève. Les cartes de classes de situation pourraient être ensuite validées par un groupe d'experts et/ou par les communes.

A relever qu'il y aura des aménagements à prévoir s'agissant entre autres des immeubles et appartements sis en zones de développement et des objets faisant l'objet d'un droit de réméré.

## **7. Choix et validation des méthodes d'estimation et détermination des mesures de compensation – collecte préalable nécessaire de données relatives aux immeubles**

Le choix puis la validation des méthodes d'estimation pour les immeubles non locatifs et les immeubles agricoles dépend non seulement de l'adéquation desdites méthodes avec la loi fédérale d'harmonisation, mais repose également sur plusieurs considérations, à savoir :

- la qualité et la disponibilité des données relatives aux immeubles;
- le caractère économe en ressources pour la mise en œuvre par l'administration des méthodes d'estimation;
- la contrainte de ne pas surcharger inutilement les contribuables lors de la collecte de données et exploiter en première ligne les données déjà en possession de l'administration fiscale, voire d'autres services de l'Etat détenant de telles données.

Avant d'opérer un choix quant aux méthodes d'estimation à employer et des mesures de compensation à envisager, il apparaît nécessaire de pouvoir examiner ces trois aspects.

Par ailleurs, la détermination des mesures de compensation à prévoir pour compenser globalement l'accroissement des recettes fiscales découlant de la réestimation des immeubles passe nécessairement par la connaissance des valeurs des immeubles. Ce n'est qu'à connaissance d'un nombre significatif et suffisant de ces valeurs qu'il sera possible d'arrêter les mesures de compensation voulues.

## **8. Objectifs du présent projet de loi**

De manière à acquérir une connaissance des données disponibles relatives aux immeubles à estimer, de pouvoir apprécier leur qualité, leur pertinence et leur disponibilité, et de déterminer par ailleurs les mesures compensatoires et leur ampleur, il est nécessaire d'autoriser l'administration fiscale cantonale à collecter les données relatives aux immeubles devant être estimés.

Le présent projet de loi constitue ainsi une mesure transitoire, préalable à la réestimation des immeubles, qui introduit les bases légales nécessaires à l'administration pour collecter, en dehors de la procédure de taxation ordinaire, les données relatives aux immeubles à estimer, le temps que soient

adoptées ensuite et dans un second temps les dispositions législatives permettant la réestimation des immeubles et l'adoption simultanée des mesures de compensation.

Le présent projet ne déploie ainsi en tant que tel aucune incidence fiscale pour les contribuables propriétaires ou usufruitiers d'immeubles concernés, dont l'estimation des biens continue d'être régie comme jusqu'alors par la LIPP et la LEFI actuelles.

Les données collectées relatives aux immeubles serviront ainsi de matière première à l'étude des données disponibles et exploitables, au choix des méthodes d'estimation admissibles compte tenu des contraintes énoncées sous point 7 (lettres a à c), à la détermination des valeurs vénales des immeubles à titre de valeurs indicatives ou « de laboratoire » et, enfin, au choix des mesures de compensation et à leur ampleur en fonction des méthodes d'estimation retenues.

C'est à l'issue de cette étude que le Conseil d'Etat présentera un projet de loi modifiant les règles d'estimation des immeubles qui comprendra également les modifications tarifaires à titre de mesures compensatoires.

## **9. Commentaires article par article**

*L'article 1* énonce le but et le champ d'application du présent projet, qui est de préparer l'estimation des immeubles selon les principes prévus par la LHID et ainsi autoriser à cette fin le département des finances, soit pour lui l'administration fiscale cantonale, à collecter les données nécessaires auprès des propriétaires et usufruitiers.

*L'alinéa 2* précise que la collecte des données est circonscrite aux immeubles non locatifs, appelés estimés au sens de l'article 52, alinéa 2, LIPP, et aux immeubles agricoles au sens de l'article 50, lettre c, LIPP.

En pratique, il est envisagé que l'administration fiscale cantonale établisse un questionnaire relatif aux immeubles que les ayants droit devront compléter.

En tant que la présente loi ne fait que conférer à l'administration fiscale la mission de collecter des données à des fins d'étude, *l'alinéa 4* précise qu'elle ne déploie aucun effet sur les taxations fiscales des contribuables. En conséquence, les valeurs des immeubles demeurent régies par les dispositions de la législation actuelle.

*L'article 2* prévoit les obligations propres aux propriétaires et usufruitiers d'immeubles qui sont tenus de fournir au département tous les renseignements nécessaires dont ils disposent pour l'estimation des immeubles. Cette disposition pose le principe d'une collaboration large de la

part du titulaire des droits immobiliers, étant relevé que sa contribution ne sera requise que dans la mesure nécessaire et proportionnée au but visé. Au besoin, l'alinéa 2 autorise le département à procéder ou faire procéder par des experts à une visite des immeubles moyennant la prise d'un rendez-vous préalable – de manière non systématique compte tenu des contraintes énoncées sous point 7, lettres b et c –, afin de collecter les données manquantes ou celles que le questionnaire ne peut valablement appréhender pour les immeubles agricoles ou ceux présentant des caractéristiques atypiques.

*L'article 3* prévoit nécessairement des sanctions en cas d'absence de collaboration des titulaires de droits immobiliers. Il s'agit en l'occurrence de sanctions administratives, car infligées par l'administration fiscale.

*L'article 4* traite de la procédure de réclamation et de recours contre les amendes infligées pour défaut de collaboration avec l'administration. Sachant que la loi de procédure fiscale ne s'applique pas d'elle-même vu que la collecte des données relatives aux immeubles intervient en dehors de la procédure de taxation, il y a lieu d'opérer un renvoi aux dispositions pertinentes de la loi de procédure fiscale.

*L'article 5* déclare par ailleurs applicables d'autres dispositions nécessaires à titre de compléments à la présente loi. *L'alinéa 1* institue le secret fiscal à la collecte et la conservation des données relatives aux immeubles, en opérant un renvoi direct à l'article 11 LPFisc. *L'alinéa 2* traite de la prescription pour le prononcé de l'amende administrative. *L'alinéa 3* déclare applicables les dispositions de la loi relative à la perception et aux garanties des impôts des personnes physiques et des personnes morales (LPGIP) s'agissant de la perception des amendes prévues par la présente loi.

*L'article 6* traitant de l'entrée en vigueur n'appelle pas de commentaire particulier.

## **10. Impact financier**

L'impact du présent projet de loi, estimé à 150 000 F, correspond au coût de l'envoi des formulaires à remplir par les contribuables propriétaires, leur collecte et l'enregistrement des données relatives aux immeubles dans une base à constituer.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle*
- *Planification des charges financières (amortissements et intérêts) en fonction des décaissements prévus*
- *Consultation du Conseil d'Etat relative à un avant-projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (estimation du parc immobilier non locatif selon le droit fédéral harmonisé) et mesures de compensation, du 26 septembre 2012*
- *Détermination du Rassemblement pour une Politique Sociale du Logement, RPSL, du 29 octobre 2012*
- *Détermination de la Chambre genevoise immobilière, Association des propriétaires, CGI, du 28 novembre 2012*
- *Détermination de Pic-Vert, Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable, du 29 novembre 2012*
- *Détermination de la Chambre suisse des experts comptables, fiduciaires et fiscaux, du 26 novembre 2012*
- *Détermination de la Chambre des Notaires de Genève, du 28 novembre 2012*
- *Détermination de l'Ordre romand des experts fiscaux diplômés, OREF, Commission cantonale genevoise, du 29 novembre 2012*
- *Détermination de l'Association genevoise pour la défense des contribuables, AGEDEC, du 29 novembre 2012*
- *Détermination de la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève, CCIG, du 30 novembre 2012*
- *Détermination de l'Union des associations patronales genevoises, UAPG, du 30 novembre 2012*
- *Détermination de Domus Antiqua Helvetica, Association suisse des propriétaires de demeures historiques, du 30 novembre 2012*

## Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05) - Dépense nouvelle

## PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DE LA DÉPENSE NOUVELLE

## Projet de loi relatif à la préparation de l'estimation des immeubles

## Projet présenté par Département des finances

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Résultat récurrent
<b>TOTAL des charges de fonctionnement induites</b>	0	150'000	0	0	0	0	0	0
Charges en personnel [30] (augmentation des charges de personnel, formation, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses générales [31]	0	150'000	0	0	0	0	0	0
Charges en matériel et véhicule (meubler, fournitures, matériel classique et/ou spécifique, véhicule, entretien, etc.)	0	150'000	0	0	0	0	0	0
Charges de bâtiment (fluides (eau, énergie, combustibles), conciergerie, entretien, location, assurances, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières [32-33] Intérêts (report tableaux) Amortissements (report tableau)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges particulières [30 à 36] Dédouanement collectivité publique (352) Provision [338] (préciser la nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
Octroi de subvention ou de prestations [36] (subvention accordée à des tiers, prestation en nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL des revenus de fonctionnement induits</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46] (augmentation de revenus (impôts, amendements, taxes), subventions reçues, dons ou legs)	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres revenus [42] (revenus de placements, de prêts ou de participations, gain comptable, loyers)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT NET DE FONCTIONNEMENT</b> (revenus - charges)	0	-150'000	0	0	0	0	0	0

Remarques :

L'impact du présent projet de loi, estimé à 150 000 F pour l'année 2014, correspond au coût de l'envoi des formulaires à remplir par les contribuables propriétaires, leur collecte et l'enregistrement des données relatives aux immeubles dans une base à constituer.

Signature du responsable financier :

Date : 15.10.2013



Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05) - Dépense nouvelle d'investissement

PLANIFICATION DES CHARGES FINANCIÈRES (AMORTISSEMENTS ET INTÉRÊTS) EN FONCTION DES DÉCAISSEMENTS PRÉVUS

Projet de loi relatif à la préparation de l'estimation des immeubles

Projet présenté par Département des finances

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Investissement brut	0	0	0	0	0	0	0	0
- Recette d'investissement	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement net	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL des charges financières</b>	<b>0</b>							
Intérêts	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	0	0	0	0	0	0	0	0
								charges financières récurrentes

Signature du responsable financier : 

Date : 15.10.2015



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Genève, le 26 septembre 2012

**Le Conseil d'Etat**

7570-2012

Aux milieux intéressés

**Concerne : Consultation cantonale - Avant-projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (estimation du parc immobilier non locatif selon le droit fédéral harmonisé) et mesures de compensation**

Madame, Monsieur,

Le Conseil d'Etat soumet à votre attention, pour consultation, un avant-projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, qui vise à estimer le parc immobilier non locatif selon les règles de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID).

La réestimation globale du parc immobilier du canton n'a pas pour objectif d'alourdir l'ensemble des charges fiscales qui pèsent sur les propriétaires immobiliers, mais de rétablir, en premier lieu, l'équité entre contribuables - en particulier entre anciens et nouveaux propriétaires d'immeubles ainsi qu'entre propriétaires d'immeubles et les autres contribuables (locataires) - et, d'autre part, de se conformer aux règles de la loi d'harmonisation, dont l'art. 14 al. 1 LHID prévoit que la fortune est estimée à la valeur vénale, la valeur de rendement pouvant être prise en compte de façon appropriée.

Conscient que cet avant-projet, sans mesure de compensation visant à réduire l'imposition du patrimoine, aurait pour effet d'alourdir celle-ci et ainsi augmenter les recettes fiscales de l'Etat, notre Conseil entend soumettre à votre détermination plusieurs options visant à compenser globalement les effets de la réestimation des immeubles envisagée.

La présente comprend ainsi trois volets. Le premier traite de la problématique de l'estimation des immeubles dans le canton de Genève (I.), le deuxième expose les axes de l'avant-projet de loi modifiant la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP - D 3 08) et indique les contribuables concernés par la réestimation du parc immobilier non locatif (II.) et, enfin, le troisième expose les diverses mesures de compensation envisageables qui sont soumises à votre détermination (III.).

**I. Fiscalité immobilière à Genève****1. Le cadre juridique de la LHID**

Le 1<sup>er</sup> janvier 1993, la loi fédérale d'harmonisation est entrée en vigueur et constitue une législation de principe qui fixe, à l'égard des cantons, les règles d'harmonisation qui s'étendent notamment à l'assujettissement, à l'objet et à la période de calcul de l'impôt. Demeurent en revanche de la compétence des cantons les barèmes, les taux et les montants exonérés de l'impôt. La loi fédérale a accordé aux cantons un délai d'adaptation de

- 2 -

8 ans pour modifier leur législation fiscale conformément au régime harmonisé, ce délai étant venu à échéance le 31 décembre 2000. Passé cette date, les cantons ne sont plus autorisés à introduire des dispositions qui contreviennent aux règles d'harmonisation, sans quoi le droit fédéral est directement applicable.

En vertu de l'article 14 LHID, les immeubles sont estimés à leur valeur vénale, soit au prix qui pourrait en être obtenu aux conditions normales du marché, à l'exception des immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture qui sont estimés à leur valeur de rendement.

Dans les grandes lignes, le Tribunal fédéral se montre rigoureux quant au respect de l'évaluation à la valeur vénale des immeubles non agricoles, dont il a refusé tout abattement général, même de 10%. Toutefois, il admet que l'estimation puisse se faire sur la base d'estimations schématiques prudentes, qui peuvent conduire à fixer des valeurs fiscales qui s'éloignent dans une certaine mesure de la valeur effective du marché et qui n'assurent pas une égalité de traitement mathématiquement parfaite entre tous les contribuables.

Le Tribunal fédéral a en revanche statué que des estimations sciemment basses, destinées à obtenir une estimation nettement inférieure à la réalité ne sont pas conformes au principe de l'égalité de traitement. De même, une norme fiscale ayant pour objectif de tendre a priori vers une estimation de manière générale nettement en dessous de la valeur réelle n'est pas compatible avec l'article 14 LHID.

Enfin, il résulte des dispositions de la LHID, en particulier son article 66 alinéa 1, qui prévoit que la fortune imposable se détermine d'après son état à la fin de la période fiscale en cours, que les cantons ne sont pas autorisés à évaluer la fortune, respectivement à actualiser les valeurs fiscales établies à intervalles de longue durée.

## **2. Situation dans le canton de Genève**

Selon le système fiscal genevois, la valeur fiscale des immeubles autres que les immeubles locatifs est en principe revue périodiquement, soit tous les dix ans (période décennale), par des commissions d'experts.

La dernière expertise générale de ce genre s'est déroulée sur environ trois ans et a été terminée en 1964.

En 1974, lorsque la période décennale 1965-1974 approchait de son échéance, le Grand Conseil, considérant notamment les ressources importantes nécessaires pour procéder à une nouvelle estimation générale, a décidé de renoncer à un tel exercice et reconduire simplement les estimations existantes pour une nouvelle période décennale, en les majorant de 20%, sauf pour les immeubles dont l'estimation fiscale avait été fixée ou modifiée durant la période décennale touchant à son terme.

Pour la nouvelle période décennale 1985-1994, puis celle de 1995-2004, le Grand Conseil, retenant les mêmes considérations, a décrété chaque fois une nouvelle majoration linéaire de 20%, sauf pour les immeubles dont l'estimation fiscale avait été fixée ou modifiée durant la période décennale touchant à son terme.

Tant le Conseil d'Etat que le Grand Conseil sont conscients qu'il ne peut être renoncé à une estimation générale des immeubles compte tenu du caractère contraignant de la LHID dès l'année 2001.

Ainsi, le Grand Conseil a, en 2004, prorogé une première fois sans majoration les valeurs fiscales déterminantes au 31 décembre 2004 pour une période écourtée de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2007, tout en adoptant simultanément la motion 1610 invitant le

Conseil d'Etat à déposer un rapport portant sur l'estimation fiscale de certains immeubles pour le futur.

Dans son rapport (M 1610-A, du 19 mai 2007), le Conseil d'Etat a présenté les options identifiées pour procéder à l'estimation du parc immobilier concerné.

Considérant l'envergure de la nouvelle estimation du parc immobilier à mettre en place et la nécessité d'assurer le prélèvement de l'impôt pendant les travaux d'évaluation, le Grand Conseil a, en 2007, décidé de proroger une seconde fois, sans aucune majoration, les valeurs fiscales déterminantes au 31 décembre 2007 pour une période écourtée cette fois-ci de cinq ans, soit jusqu'au 31 décembre 2012.

Dans son rapport du 8 novembre 2007 (PL 10060-A), la commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat sur les estimations fiscales de certains immeubles, a relevé qu'il faut abandonner la période décennale d'estimation qui n'est plus appliquée dans les faits. Le Grand Conseil demeurerait dès lors dans l'attente d'une méthode d'évaluation proposée par le département des finances.

Lors des travaux de la commission fiscale portant sur la nouvelle loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08), le département des finances a proposé des modifications substantielles aux règles d'estimation de la fortune immobilière, consistant notamment à :

- introduire la possibilité d'estimer les immeubles non agricoles à leur valeur vénale au moyen d'une méthode statistique;
- donner la compétence pour réaliser cette estimation au département des finances, qui peut s'adjoindre le concours d'experts;
- permettre une mise à jour périodique de ces estimations (abandon de la période décennale);
- pouvoir procéder, d'office ou sur requête, à une nouvelle estimation d'un immeuble en cas de changement objectif important influençant sa valeur.

Ces propositions, favorisant la simplicité et l'égalité de traitement dans le temps entre les contribuables, n'ont pas trouvé l'écho attendu au sein de la commission, qui a repris telle quelle et sans modification la teneur des anciennes dispositions.

En conséquence, le système dit d'estimation décennale par commission d'experts remontant à 1963, qui n'a fonctionné qu'à une seule occasion, perdure actuellement.

### **3. Adoption par le Conseil d'Etat le 29 août 2012 du projet de loi sur les estimations de certains immeubles (LEFI)**

Dans ces circonstances, le Conseil d'Etat, constatant que la dernière loi sur l'estimation fiscale de certains immeubles du 30 novembre 2007 (LEFI - D 3 10) proroge les valeurs fiscales existantes des immeubles jusqu'au 31 décembre 2012, et que passé cette date, l'administration fiscale ne disposera plus de valeurs fiscales pour les immeubles, a adopté le 29 août dernier un projet de loi destiné à proroger une nouvelle fois, jusqu'au 31 décembre 2016, les valeurs fiscales déterminantes au 31 décembre 2012, moyennant une majoration linéaire de 20% uniquement pour les immeubles non agricoles dont l'estimation n'a pas été modifiée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, soit durant ces 8 dernières années.

Ce faisant, le Conseil d'Etat a procédé de manière similaire à ce que le Grand Conseil avait décrété en 1974, 1981 et 1993.

- 4 -

L'indexation de 20% prévue par ce projet de loi apparaît modérée si l'on considère les indices de prix de l'immobilier pour les appartements en propriété par étages (PPE) et les villas situés dans la région lémanique qui ont crû de 58% entre 2004 et 2011<sup>1</sup>.

#### **4. Un système genevois d'estimation des immeubles insatisfaisant tant du point de vue de la LHID que de celui du principe de l'égalité de traitement entre contribuables**

Le projet de loi adopté par notre Conseil le 29 août dernier ne constitue qu'une solution transitoire, inéluctable en l'état, qui ne fait que perpétuer depuis près d'un demi-siècle une situation où le législateur genevois renonce à estimer les immeubles à leur valeur réelle.

Cette réalité amène au constat selon lequel le droit fiscal genevois n'est à ce niveau pas conforme aux règles du droit fédéral harmonisé et à la jurisprudence développée par le Tribunal fédéral en la matière, car il aboutit dans les faits à une sous-estimation systématique et massive des immeubles détenus de longue date par leur propriétaire, ceci malgré la triple majoration de 20% intervenue en 1975, 1985 et 1995.

Il n'est ainsi pas rare de constater pour un même type d'objet situé dans un même quartier, typiquement les appartements en PPE - mais pas seulement -, des différences de valeur qui s'élèvent non pas en pourcents ou dizaines de pourcents, mais dans des proportions pouvant atteindre des rapports de 1 à 5, voire plus.

De manière à illustrer cette problématique, l'administration fiscale cantonale dispose de nombreux exemples de différences de valeurs fiscales pour des objets immobiliers (presque) identiques qui sont proches voire mitoyens :

##### **Exemple 1**

Maisons à Genthod de 160 m2 de surface habitable

Propriétaire 1 : achat en 1999, valeur fiscale de 740'000 francs

Propriétaire 2 : achat en 2007, valeur fiscale de 1'450'000 francs

**Différence : 710'000 francs, soit 96% ou multiplicateur de x 1.96**

##### **Exemple 2**

Maisons à Plan-les-Ouates de 155 m2 de surface habitable

Propriétaire 1 : achat en 1995, valeur fiscale de 750'000 francs

Propriétaire 2 : achat en 2010, valeur fiscale de 1'620'000 francs

**Différence : 870'000 francs, soit 116% ou multiplicateur de x 2.16**

##### **Exemple 3**

Appartements en PPE au Petit-Saconnex au 6<sup>ème</sup> étage de respectivement 130 m2 et 136 m2 de surface habitable

Propriétaire 1 : achat en 1999, valeur fiscale de 348'947 francs

Propriétaire 2 : achat en 2011, valeur fiscale de 1'750'000 francs

**Différence : 1'401'053 francs, soit 401% ou multiplicateur de x 5.01**

<sup>1</sup> Indices des prix de l'immobilier pour les appartements en PPE et les villas situés en région lémanique établis par Wüest & Partner et publiés par la Banque nationale suisse

**Exemple 4**

Appartements en PPE au 6<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étage (traversant) à Plainpalais de respectivement 170 m2 et 180 m2 de surface habitable

Propriétaire 1 : achat en 1999, valeur fiscale de 985'000 francs

Propriétaire 2 : achat en 2009, valeur fiscale de 2'200'000 francs

**Différence : 1'215'000 francs, soit 123% ou multiplicateur de x 2.23**

**Exemple 5**

Appartements au 3<sup>ème</sup> étage à Chêne-Bourg de 100 m2 de surface habitable

Propriétaire 1 : achat en 2001, valeur fiscale de 557'146 francs

Propriétaire 2 : achat en 2011, valeur fiscale de 1'600'000 francs

**Différence : 1'042'854 francs, soit 187% ou multiplicateur de x 2.87**

**Exemple 6**

Maisons à Plan-les-Ouates de 110 m2 de surface habitable

Propriétaire 1 : achat en 1999, valeur fiscale de 525'184 francs

Propriétaire 2 : achat en 2010, valeur fiscale de 1'400'000 francs

**Différence : 874'816 francs, soit 166% ou multiplicateur de x 2.66**

**Exemple 7**

Appartements en PPE à Chêne-Bourg de 84 m2 de surface habitable au 4<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage respectivement

Propriétaire 1 : achat en 2000, valeur fiscale de 421'400 francs

Propriétaire 2 : achat en 2011, valeur fiscale de 1'170'000 francs

**Différence : 748'600 francs, soit 177% ou multiplicateur de x 2.77**

Le fossé entre anciens et nouveaux propriétaires est en outre accru par un autre dispositif fiscal, qui constitue une spécificité genevoise, consistant en l'octroi d'un abattement de 4% par année sur la valeur de l'immeuble déterminante pour l'impôt sur la fortune, en cas d'occupation continue d'une villa ou d'un appartement en PPE par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40%.

Le système de (non-)estimation décennal des immeubles qui se perpétue aboutit dans les faits à créer, maintenir voire accroître de nombreuses inégalités de traitement entre anciens et nouveaux propriétaires d'immeubles, d'une part, mais également entre propriétaires d'immeubles et les autres contribuables détenteurs de fortune mobilière (dont les locataires). En effet, les contribuables résidant dans notre canton qui détiennent de la fortune mobilière uniquement - sous forme par exemple de comptes bancaires, livrets, parts de fonds, actions ou obligations -, voient celle-ci évaluée à sa valeur vénale, sans aucune forme de pondération ou abattement.

Le système genevois d'estimation des immeubles, par ses divers aspects, est ainsi insatisfaisant à plusieurs titres et ne profite en fin de compte qu'à certains contribuables au détriment d'autres. Il fonctionne selon des règles opaques, complexes et révolues, largement

en dehors de celles du droit fédéral harmonisé, en écornant gravement le principe d'égalité de traitement entre contribuables.

Cette situation préoccupante appelle alors une réforme en profondeur du système au travers de l'avant-projet de loi qui vous est remis.

## **II. Avant-projet de loi modifiant la loi sur l'imposition des personnes physiques (D 3 08) - estimation du parc immobilier selon le droit fédéral harmonisé**

### **1. But et contours du projet**

En premier lieu, en modifiant la loi sur l'imposition des personnes physiques, le présent avant-projet de loi vise à faire en sorte que la fortune immobilière soit estimée à la valeur vénale (immeubles non agricoles), respectivement à la valeur de rendement (immeubles agricoles), ceci conformément à la LHID.

Vu que les valeurs des immeubles ne peuvent être revues à des intervalles de longue durée, le projet abandonne le système d'évaluation décennale pour le remplacer par une estimation périodique, les caractéristiques des immeubles étant par ailleurs conservées afin d'éviter ultérieurement une nouvelle collecte de données.

Par ailleurs, sachant que le processus d'estimation peut s'accommoder selon la jurisprudence du Tribunal fédéral d'une certaine schématisation, il est ainsi prévu d'utiliser, pour les immeubles non agricoles et dans la mesure du possible, une méthode d'estimation statistique (méthode hédoniste) basée sur l'ensemble des valeurs des biens d'une région, ce mode de faire devant permettre une évaluation relativement simple, rapide et économique d'un grand nombre d'objets immobiliers.

Malgré la schématisation qu'implique le choix d'une telle méthode, celle-ci doit aboutir à des valeurs conformes à celles du marché et en particulier ne pas surévaluer ni sous-évaluer les valeurs fiscales. A défaut, si les valeurs obtenues s'écartent de la valeur du marché ou si les objets immobiliers considérés, en raison de leurs caractéristiques atypiques, ne se prêtent pas à une estimation à l'aide de la méthode statistique, il sera alors procédé à une estimation individuelle.

Le présent projet de loi ne supprime pas, pour les propriétaires immobiliers qui occupent leur logement, l'abattement de 4% par année d'occupation continue jusqu'à concurrence de 40%, quand bien même la compatibilité de cette réduction avec la LHID est sujette à caution.

Enfin, le présent avant-projet intègre, à titre de mesure transitoire, le dispositif adopté par notre Conseil le 29 août 2012 et décrit sous point 1.3, le temps de réaliser les travaux de réestimation du parc immobilier afin de disposer de nouvelles valeurs pour les immeubles dès la période fiscale 2017.

### **2. Contribuables concernés par la réestimation du parc immobilier**

La réestimation du parc immobilier non locatif présente un impact au niveau de l'**impôt sur la fortune des personnes physiques** qui détiennent un objet immobilier dans le canton, ainsi qu'au niveau de l'**impôt sur le capital de certaines personnes morales**, soit les associations, fondations, fonds de placement et autres personnes morales, ainsi que les sociétés de capitaux et coopératives en liquidation, détenant des immeubles dont le capital propre imposable correspond à leur fortune nette déterminée conformément aux dispositions applicables aux personnes physiques (art. 31 et 32 LIPM).

La présente réforme présente en outre un impact au niveau de l'**impôt immobilier complémentaire**, qui est un impôt foncier, d'un montant fixe de 1‰ pour les **personnes physiques** et de 1 à 2 ‰ pour les **personnes morales**. L'impôt immobilier complémentaire est prélevé sur la **valeur brute de l'immeuble**, sans l'abattement de 4% par an pour occupation continue, ni déduction d'aucune dette.

A noter que **la présente réforme n'influe nullement sur la valeur locative** dans le cadre de l'imposition du revenu des personnes physiques. En effet, la valeur locative, qui constitue un revenu imposable selon la LHID, est établie selon des critères propres et indépendamment de la valeur de l'immeuble.

**La réestimation du parc immobilier n'influe pas non plus sur la valeur des immeubles locatifs**, qui s'entendent notamment des immeubles comprenant plus de deux logements ou locaux commerciaux destinés à la location, dont la valeur est établie en capitalisant l'état locatif annuel selon des taux fixés chaque année par le Conseil d'Etat, sur proposition d'une commission d'experts.

### III. Mesures de compensation

La réestimation globale du parc immobilier du canton n'a ainsi pas pour objectif d'alourdir l'ensemble des charges fiscales qui pèsent sur les propriétaires et usufruitiers d'immeubles, mais de se conformer aux règles de la loi fédérale d'harmonisation et surtout de restaurer une équité entre contribuables.

Par ailleurs, il faut constater que les taux d'imposition de la fortune à Genève sont les plus élevés de Suisse, ainsi que le relevait notre Conseil dans le cadre de son projet de loi réformant l'imposition des personnes physiques, du 7 novembre 2008 (PL 10385; exposé des motifs, p. 58), dont la nouvelle LIPP du 27 septembre 2009 est largement inspirée.

Il n'est dès lors pas question d'entreprendre la réestimation des immeubles sans prévoir simultanément des mesures de compensation au niveau de l'imposition du patrimoine à Genève, sous diverses formes que nous soumettons à votre examen.

#### 1. Impact global du projet de réestimation

L'accroissement des recettes fiscales résultant de la réestimation du parc immobilier devant produire ses effets dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017, il n'est raisonnablement pas chiffrable au vu de l'horizon de temps de près de 5 ans et des nombreux paramètres qui entreront en jeu d'ici-là.

Toutefois, l'administration fiscale estime que si le parc immobilier non locatif devait être réestimé aujourd'hui sans qu'il ne soit accompagné de mesures de compensation, il en résulterait, sur la base d'hypothèses conservatrices, un accroissement des recettes fiscales globales de l'ordre de 287 millions de francs, soit respectivement 100 millions de francs pour l'impôt immobilier complémentaire et 187 millions de francs pour l'impôt sur la fortune des personnes physiques.

Dans l'intervalle, s'agissant de la mesure transitoire visée au point 1.3, elle représente une augmentation des recettes fiscales estimées à 31.3 millions de francs pour l'exercice 2012 et les années suivantes.

S'agissant du coût du processus de réestimation de l'ensemble des 92'000 immeubles concernés, qui doit se réaliser sur une période de 4 ans, il s'élève globalement à CHF 12 millions.

## 2. Mesures de compensation envisageables

La présente consultation prévoit 3 options de compensation partielle ou totale des effets de la réestimation du parc immobilier non locatif.

### A. Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales par un abaissement des taux d'imposition sur la fortune

La première mesure de compensation envisageable consisterait à réduire globalement la charge d'imposition de la fortune au moyen d'un abaissement des taux d'imposition, de manière à ce que l'augmentation des recettes fiscales résultant de la réestimation du parc immobilier soit globalement et intégralement compensée.

Cette mesure vient en premier à l'esprit vu que la réestimation du parc immobilier en question déploie ses effets de manière prépondérante sur l'impôt sur la fortune des personnes physiques, soit typiquement pour les particuliers qui détiennent leur bien à titre de logement, et que par ailleurs, le taux d'imposition sur la fortune à Genève est le plus élevé de Suisse et tend vers environ 1% à partir d'un certain niveau de fortune. Cette réalité a impliqué l'adoption d'un dispositif visant à limiter globalement la charge d'imposition du revenu et de la fortune (bouclier fiscal) afin de maintenir la compétitivité fiscale de Genève par rapport aux cantons voisins.

Sachant que l'impôt sur la fortune à Genève repose sur deux barèmes - l'un concernant l'impôt de base, l'autre consistant en un impôt supplémentaire -, la solution pourrait consister en la suppression de l'impôt supplémentaire et la réduction de l'impôt de base dans la mesure nécessaire, ou la réduction les deux barèmes existants de manière à obtenir le même niveau de compensation.

### B. Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales par la suppression de l'impôt immobilier complémentaire et par un abaissement des taux d'imposition sur la fortune

L'ensemble des immeubles détenus à Genève, tant par les personnes physiques que les personnes morales, qu'ils soient locatifs ou non, font l'objet d'un impôt immobilier complémentaire.

Une solution pourrait consister en la suppression de cet impôt foncier, couplée à une réduction des barèmes d'impôt sur la fortune.

Cela étant, il faut relever que la présente réestimation du parc immobilier ne touche en aucune manière la valeur les immeubles locatifs (immeubles comprenant plus de deux logements loués).

Dans cette mesure, la suppression de l'impôt immobilier complémentaire, couplée à une baisse des barèmes d'impôt sur la fortune, apparaît plus difficilement justifiable, sachant que les propriétaires d'immeubles locatifs et la plupart des personnes morales bénéficieraient de la sorte d'une baisse de charge fiscale - la suppression de cet impôt foncier - sans voir le reste de leur imposition augmenter, ce mode de compensation apparaissant alors mal ciblé.

- 9 -

**C. Compensation partielle de l'augmentation des recettes fiscales par un abaissement limité des taux d'imposition sur la fortune**

La pertinence de cette option est renforcée par la perspective d'une diminution importante de l'imposition des personnes morales, consécutive aux négociations menées entre la Suisse et l'UE sur la suppression des statuts fiscaux cantonaux.

\* \* \*

Dans le cadre de la présente consultation, notre Conseil vous invite alors essentiellement à répondre aux questions contenues dans le document annexé à la présente.

Nous vous remercions de nous faire parvenir votre détermination d'ici au 30 novembre 2012.

Dans l'intervalle, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de notre considération distinguée.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

  
Anja Wyden Guelpa

Le président :

  
Pierre-François Unger

Annexes mentionnées

**Avant-projet de loi modifiant la  
loi sur l'imposition des  
personnes physiques (*estimation  
du parc immobilier selon le droit  
fédéral harmonisé*)**

**D 3 08**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève  
décrète ce qui suit :

**Art. 1 Modifications**

La loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, est  
modifiée comme suit :

**Art. 50 Immeubles, en général - Déclarations de nouvelles  
constructions (nouvelle teneur)**

Tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des  
travaux quelconques, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est  
tenu de faire au département, dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de la  
construction ou des travaux, une déclaration indiquant la nature, l'importance  
et la valeur des modifications ou des nouvelles constructions.

**Art. 51 Immeubles locatifs - Définition et principes d'estimation  
(nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Les immeubles locatifs s'entendent notamment des immeubles comprenant  
plus de deux logements ou locaux commerciaux destinés à la location.

<sup>2</sup> La valeur des immeubles locatifs est calculée en capitalisant l'état locatif  
annuel aux taux fixés chaque année par le Conseil d'Etat, sur proposition  
d'une commission d'experts, composée paritairement de représentants de  
l'administration fiscale et de personnes spécialement qualifiées en matière de  
propriétés immobilières et désignées par le département.

<sup>3</sup> L'état locatif annuel se détermine d'après les loyers obtenus des locaux  
loués et des loyers qui pourraient être obtenus de ceux susceptibles d'être  
loués, y compris ceux occupés par le propriétaire et sa famille.

**Art. 52 Immeubles locatifs - Procédure d'estimation (nouveau teneur)**

L'évaluation des immeubles locatifs est faite par le contribuable lui-même, dans sa déclaration pour l'impôt.

**Art. 53 Immeubles non locatifs - Principes d'estimation (nouveau teneur)**

**a) Immeubles agricoles**

<sup>1</sup> Les immeubles servant à l'exploitation agricole ou sylvicole y compris la partie de logement nécessaire au propriétaire et à sa famille sont évalués à leur valeur de rendement calculée selon le droit fédéral.

**b) Immeubles non agricoles**

<sup>2</sup> Les immeubles non agricoles sont estimés à leur valeur vénale. Toutefois, la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée.

<sup>3</sup> L'estimation peut être réalisée de manière schématique et déterminée sur la base d'une formule, qui doit être choisie de manière à ce que les estimations ne dépassent pas la valeur effective du marché.

<sup>4</sup> Si, dans un cas particulier, l'estimation selon la formule aboutit à une valeur qui excède la valeur effective du marché, s'en écarte sensiblement à la baisse, ou lorsque l'estimation n'est pas réalisable compte tenu des caractéristiques de l'objet, il convient de procéder à une estimation individuelle.

<sup>5</sup> Selon les types d'objets, sont pris en considération notamment les éléments suivants afin de déterminer la valeur vénale :

- a) les immeubles servant exclusivement et directement à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie sont évalués en tenant compte de la valeur actuelle du terrain, des constructions et des installations qui en sont les accessoires;
- b) les terrains improductifs ou à bâtir sont estimés en tenant compte de leur situation, des servitudes ou autres charges foncières les grevant, de prix d'achats récents et des prix obtenus pour d'autres terrains de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix de caractère spéculatif;
- c) les autres immeubles, notamment les villas, parcs, jardins d'agrément, ainsi que les immeubles en copropriété par étage, sont estimés en tenant compte du terrain et des constructions, de leur état de vétusté, de leur ancienneté, des nuisances éventuelles, de leur situation, des servitudes et autres charges foncières les grevant, de prix d'achats récents et des prix obtenus pour d'autres propriétés de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix de caractère spéculatif.

Cette estimation est diminuée de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40%. Il est également tenu compte de la durée d'occupation continue par le précédent propriétaire, lorsqu'il s'agit, en cas de liquidation du régime matrimonial ou de liquidation des rapports patrimoniaux des partenaires enregistrés, de donation, d'acquisition par avancement d'hoirie ou par succession, de son conjoint ou de son partenaire enregistré, de ses parents en ligne directe ou de ses frères et sœurs.

Le contribuable qui, en remploi d'un bien, acquiert ou fait construire un bien immobilier de remplacement, bénéficie du taux de réduction auquel il aurait eu droit en demeurant dans la précédente propriété.

Le propriétaire qui, par des travaux de rénovation, augmente la valeur de l'immeuble bénéficie du même abattement que s'il n'avait pas effectué ces travaux.

#### **Art. 54 Immeubles non locatifs - Procédure d'estimation et mise à jour des valeurs (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> L'estimation des immeubles non locatifs est réalisée par le département, qui peut s'adjoindre le concours d'experts.

<sup>2</sup> Le département procède périodiquement à la mise à jour des estimations. Le Conseil d'Etat fixe les modalités dans un règlement.

<sup>3</sup> Le département, comme le contribuable, ont en tout temps la faculté d'effectuer ou de requérir une nouvelle estimation si des changements importants interviennent influençant la valeur de l'immeuble, tels que notamment :

- a) une nouvelle construction, la modification du volume des constructions, leur transformation, leur rénovation ou leur démolition;
- b) la modification de l'affectation des immeubles (bâtiments, parcelles) ou leur changement de zone;
- c) la réunion ou la division de biens-fonds;
- d) la constitution, la modification ou la radiation de droits ou servitudes.

#### **Art. 69, al. 1, lettre f (nouvelle)**

<sup>1</sup> Sont abrogées :

- f) la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 30 novembre 2007.

#### **Art. 72, al. 7 et 8 (nouveaux)**

*Estimation des immeubles - modifications du ... (à compléter)*

<sup>7</sup> Nonobstant l'entrée en vigueur des modifications du ... (*à compléter*), l'ancienne teneur des articles 50 à 54 demeure applicable jusqu'au 31 décembre 2016. L'article 73 est réservé.

<sup>8</sup> Le département prend les mesures nécessaires à l'estimation des immeubles non locatifs afin de disposer, pour les besoins de la période fiscale 2017, de nouvelles valeurs établies conformément aux dispositions des articles 53 et 54 de la présente loi. A cette fin et préalablement à la procédure de taxation, le département peut requérir la collaboration du contribuable notamment par l'envoi d'un questionnaire. Les nouvelles valeurs font l'objet de décisions avec ouverture des voies de droit.

**Art. 73 Dispositions transitoires relatives aux estimations fiscales de certains immeubles - Prorogation des estimations jusqu'au 31 décembre 2016 (nouveau)**

***Principe***

<sup>1</sup> La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'ancien article 50, lettres b à e, est prorogée jusqu'au 31 décembre 2016; la valeur fiscale actuelle de ces immeubles est majorée de 20% et reconduite jusqu'à cette date, sans nouvelle estimation par la commission d'experts.

***Valeur fiscale actuelle***

<sup>2</sup> La valeur fiscale actuelle au sens de l'alinéa 1 est celle qui est déterminante au 31 décembre 2012. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations actuelles de certains immeubles, du 21 mars 1974, et celles figurant dans les lois sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 12 mars 1981 et du 14 janvier 1993.

***Exceptions***

<sup>3</sup> La majoration de 20% prévue à l'alinéa 1 ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :

- a) celles qui ont été estimées à la valeur de rendement (ancien art. 50, lettre c);
- b) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre 2004;
- c) celles qui ont été fixées selon le coût de construction, pour les constructions faites après le 31 décembre 2004;
- d) celles qui ont été adaptées ou dont l'adaptation a été suspendue pour le reste de la période décennale (ancien art. 52, al. 3 et 4), pour les

aliénations ou les dévolutions pour cause de mort survenues après le 31 décembre 2004.

### ***Réclamation et recours***

<sup>4</sup> Le contribuable peut contester la valeur fiscale reconduite au sens des alinéas 1 à 3 par la voie de la réclamation et des recours prévue aux articles 39 à 54 de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001.

<sup>5</sup> Cette procédure doit être dirigée contre la première taxation fondée sur la valeur fiscale reconduite, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre 2013 (art. 76, al. 6 de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).

### **Art. 2 Modifications à d'autres lois**

<sup>1</sup> La loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (D 3 05), est modifiée comme suit :

#### **Art. 76, al. 2 (nouvelle teneur)**

<sup>2</sup> Cet impôt est perçu sur la valeur des immeubles, telle qu'elle résulte des estimations faites conformément aux articles 51 et 53 de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, sans la diminution fixée à l'article 53, alinéa 5, lettre c, et sans défalcation d'aucune dette.

#### **Art. 82, al. 5 (nouvelle teneur)**

<sup>5</sup> Lorsque l'acquisition est intervenue plus de dix ans avant l'aliénation, le contribuable peut demander que soit considérée comme valeur d'acquisition la valeur fiscale 5 ans avant l'aliénation s'il s'agit d'un immeuble locatif au sens de l'article 51 de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, et la valeur fiscale 10 ans avant l'aliénation majorée de 30% s'il s'agit d'un autre immeuble.

\* \* \*

<sup>2</sup> La loi de procédure fiscale (LPFisc), du 4 octobre 2001 (D 3 17), est modifiée comme suit :

#### **Art. 14, al. 1 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Les autorités cantonales et communales communiquent, sur demande et gratuitement, tous les renseignements nécessaires à l'application de la

législation fiscale aux autorités chargées de son exécution. Elles peuvent spontanément signaler à celles-ci les cas qui pourraient avoir fait l'objet d'une imposition incomplète.

**Art. 30, al. 2 (nouvelle teneur), al. 3 (nouveau)**

<sup>2</sup> Il doit notamment fournir au département la formule pour les nouvelles constructions et les travaux qui augmentent la valeur des bâtiments ou de la propriété, le questionnaire pour déterminer la valeur vénale, le questionnaire pour déterminer la valeur locative, un état locatif annuel pour chaque immeuble locatif, toutes pièces justifiant les loyers encaissés et toutes autres pièces nécessaires propres à justifier une déduction prévue par la législation fiscale.

<sup>3</sup> Le département peut procéder ou faire procéder par des experts à une visite des immeubles moyennant la prise d'un rendez-vous préalable, afin de réaliser leur estimation ou vérifier les informations fournies par le contribuable.

\* \* \*

<sup>3</sup> La loi sur les prestations fédérales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité (LFPC), du 14 octobre 1965 (J 7 10) est modifiée comme suit :

**Art. 2, al. 3, 1<sup>ère</sup> phrase (nouvelle teneur)**

<sup>3</sup> La fortune est évaluée selon les règles de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, à l'exception des règles concernant les diminutions de la valeur des immeubles et les déductions sociales sur la fortune, prévues aux articles 53, alinéa 5, lettre c, et 58 de ladite loi, qui ne sont pas applicables.

\* \* \*

<sup>4</sup> La loi sur les prestations cantonales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité (LPCC), du 25 octobre 1968 (J 7 15), est modifiée comme suit :

**Art. 7, al. 2, 1<sup>e</sup> phrase (nouvelle teneur)**

<sup>2</sup> La fortune est évaluée selon les règles de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, à l'exception des règles concernant les diminutions de la valeur des immeubles et les déductions sociales sur la fortune, prévues aux articles 53, alinéa 5, lettre c, et 58 de ladite loi, qui ne sont pas applicables.

\* \* \*

**Art. 3**      **Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2013, à l'exception des modifications selon l'article 2 souligné, alinéas 1, 3 et 4, qui entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

AVANT PROJET

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

### **I. Présentation du projet de loi**

#### **1. Historique**

Selon le système fiscal genevois, la valeur fiscale des immeubles autres que les immeubles locatifs est en principe revue périodiquement, soit tous les dix ans (période décennale), par des commissions d'experts.

Ce principe était ancré aux articles 55 et 56 de la loi générale sur les contributions publiques (LCP), du 9 novembre 1887, et a été conservé dans le cadre du nouveau droit applicable dès le 1<sup>er</sup> janvier 2001, à l'article 9 de la loi sur l'imposition des personnes physiques - impôt sur la fortune (LIPP-III), du 22 septembre 2000, puis à l'article 52 de la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP - D 3 08), du 27 septembre 2009, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

La dernière expertise générale de ce genre s'est déroulée sur environ trois ans et a été terminée en 1964.

En 1974, lorsque la période décennale 1965-1974 approchait de son échéance, le Grand Conseil, après avoir considéré l'évolution de la situation du parc immobilier genevois et les ressources importantes nécessaires pour procéder à une nouvelle estimation générale, a décidé de renoncer à une expertise générale et de reconduire simplement les estimations existantes pour une nouvelle période décennale, en les majorant de 20%, sauf pour les immeubles dont l'estimation fiscale avait été fixée ou modifiée durant la période décennale touchant à son terme (loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations fiscales actuelles de certains immeubles, du 21 mars 1974).

Pour la nouvelle période décennale 1985-1994, puis celle de 1995-2004, le Grand Conseil, retenant les mêmes considérations qu'en 1974, a décrété chaque fois une nouvelle majoration linéaire de 20%, sauf pour les immeubles dont l'estimation fiscale avait été fixée ou modifiée durant la période décennale touchant à son terme (lois sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 12 mars 1981 et du 14 janvier 1993).

Depuis la fin de la période décennale 1995-2004, tant le Conseil d'Etat que le Grand Conseil sont conscients qu'il ne peut être renoncé à une

estimation générale des immeubles, vu la règle de l'estimation de la fortune à la valeur vénale, respectivement à la valeur de rendement, prévue à l'article 14, alinéas 1 et 2, de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (ci-après : LHID; RS 642.14).

Ainsi, dans le cadre de la période décennale 2005-2014, le Grand Conseil a, en 2004, prorogé une première fois sans majoration les valeurs fiscales déterminantes au 31 décembre 2004 pour une période écourtée de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2007 (loi sur les estimations de certains immeubles, du 19 novembre 2004), tout en adoptant simultanément la motion 1610 invitant le Conseil d'Etat à déposer un rapport portant sur l'estimation fiscale de certains immeubles pour le futur.

Dans son rapport déposé au Grand Conseil le 18 mai 2007 (M.1610-A), le Conseil d'Etat a présenté les options identifiées pour procéder à l'estimation du parc immobilier concerné.

Considérant l'envergure de la nouvelle estimation du parc immobilier à mettre en place et la nécessité d'assurer le prélèvement de l'impôt (impôt sur la fortune des personnes physiques, impôt sur le capital de certaines personnes morales et impôt immobilier complémentaire pour les personnes physiques et les personnes morales) pendant les travaux d'évaluation, le Grand Conseil a, en 2007, décidé de proroger une seconde fois, sans aucune majoration, les valeurs fiscales déterminantes au 31 décembre 2007 pour une période écourtée cette fois-ci de cinq ans, soit jusqu'au 31 décembre 2012 (loi sur les estimations de certains immeubles, du 30 novembre 2007 - loi 10060).

## 2. Travaux législatifs

Dans son rapport du 8 novembre 2007 (PL 10060-A), la commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat sur les estimations fiscales de certains immeubles a relevé qu'*"il faut revenir sur la période décennale d'estimation, car elle n'est dans les faits pas applicable, dès lors que l'estimation en tant que telle prend entre trois et cinq ans"*. La soumission par le département des finances au Grand Conseil d'une meilleure méthode d'évaluation via un projet de loi était attendue.

Dans le cadre des travaux de la commission fiscale du Grand Conseil afférents à la nouvelle loi sur l'imposition des personnes physiques (PL 10199 déposé le 16 janvier 2008), le département des finances a proposé, le 3 février 2009, des modifications substantielles aux règles d'estimation de la fortune immobilière.

Ces propositions ont consisté notamment à :

- introduire la possibilité d'estimer les immeubles non agricoles à leur valeur vénale au moyen d'une méthode statistique (méthode hédoniste)

basée sur l'ensemble des valeurs des biens d'une région (partant, abandon de l'obligation de procéder à l'estimation de tout le parc par des expertises individuelles);

- donner la compétence pour réaliser cette estimation au département des finances, qui peut s'adjoindre le concours d'experts;
- permettre une mise à jour périodique de ces estimations par le département des finances (abandon de la période décennale);
- pouvoir procéder, d'office ou sur requête, à une nouvelle estimation d'un immeuble en cas de changement objectif important influençant sa valeur (abandon d'une simple reprise des coûts de construction ou des valeurs d'enregistrement ou de succession en cas, respectivement, de travaux, d'aliénation à titre onéreux ou gratuit, ou de dévolution pour cause de mort).

Ces propositions, favorisant la simplicité et l'égalité de traitement dans le temps entre les contribuables, n'ont pas trouvé l'écho attendu au sein de la commission : les articles 7 à 11 LIPP-III ont été repris tels quels aux articles 50 à 54 LIPP, avec une entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010. En conséquence, la période décennale perdure.

### **3. *Adoption du projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) le 29 août 2012***

Dans la mesure où le système décennal d'estimation des immeubles perdure à ce jour et que l'actuelle loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) du 30 novembre 2007 proroge les valeurs des immeubles jusqu'au 31 décembre 2012 mais pas au-delà, le Conseil d'Etat a adopté le 29 août 2012 un projet de loi sur les estimation fiscales de certains immeubles, qui a pour but de proroger les valeurs fiscales déterminantes au 31 décembre 2012 jusqu'au 31 décembre 2016, avec une majoration linéaire de 20% uniquement pour les immeubles non agricoles dont l'estimation n'a pas été modifiée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, soit durant ces huit dernières années.

Ce faisant, le Conseil d'Etat a adopté un dispositif similaire à ce que le Grand Conseil avait décrété en 1974, 1981 et 1993, tout en relevant qu'il ne s'agit que d'une mesure transitoire destinée à disposer de valeurs fiscales pour les immeubles, le temps qu'il soit procédé dans l'intervalle à une estimation générale du parc immobilier.

### **4. *Evaluation de la fortune immobilière - cadre juridique***

La LHID est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1993.

En vertu de l'article 14 LHID, les immeubles sont estimés à leur valeur vénale, soit au prix qui pourrait en être obtenu aux conditions normales du marché, à l'exception des immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture qui sont estimés à leur valeur de rendement.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, cette évaluation à la valeur vénale, respectivement à la valeur de rendement, lie les cantons, qui disposent cependant d'une marge de manœuvre importante quant à la méthode à appliquer.

Si le Tribunal fédéral est rigoureux quant au respect de l'évaluation à la valeur vénale pour les immeubles non agricoles (il a ainsi refusé tout abattement général, même de 10%<sup>1</sup>), il admet que l'estimation puisse se faire sur la base d'estimations schématiques prudentes, qui peuvent conduire à fixer des valeurs fiscales qui s'éloignent dans une certaine mesure de la valeur effective du marché<sup>2</sup> et qui n'assurent pas une égalité de traitement mathématiquement parfaite entre tous les contribuables<sup>3</sup>.

Il a considéré que le choix de la formule d'estimation de manière suffisamment prudente pour que la grande partie des résultats se situent près de la valeur cible de 100%, mais pas au-dessus, répond aussi à une nécessité pratique; un inévitable glissement vers le bas de la fourchette peut, dans une certaine mesure, être justifiée par un souci d'économie de procédure<sup>4</sup>.

En revanche, le Tribunal fédéral a statué que des estimations sciemment basses, destinées à obtenir une estimation nettement inférieure à la réalité ne sont pas conformes au principe de l'égalité de traitement. De même, une norme fiscale ayant pour objectif de tendre a priori vers une estimation de manière générale nettement en dessous de la valeur réelle n'est pas compatible avec l'article 14 LHID<sup>5</sup>.

Enfin, et toujours selon le Tribunal fédéral, il résulte des dispositions de la LHID, en particulier son article 66, alinéa 1, que les cantons ne sont pas

<sup>1</sup> ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 222, c. 3.4.2.

<sup>2</sup> ATF 131 I 291, RDAF 2005 II 275, c. 3.2.2; ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 222, c. 3.1.1.

<sup>3</sup> ATF 124 I 193; 124 I 145; 128 I 240, RDAF 2003 II 222; ATF 131 I 291, RDAF 2005 II 275, c. 3.2.1.

<sup>4</sup> ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 224, c. 3.3.1.

<sup>5</sup> ATF 131 I 291, RDAF 2005 II 275, c. 3.2.2; ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 223, c. 3.2.4.

autorisés à évaluer la fortune, respectivement à actualiser les valeurs fiscales établies à intervalles de longue durée<sup>6</sup>.

### 5. Critique du système genevois d'estimation des immeubles

Au vu du rappel historique qui précède, il est établi que le système genevois d'estimation des immeubles non locatifs par des commissions d'experts a fonctionné pour la dernière fois il y a près de 50 ans, le processus ayant alors abouti à la fixation de valeurs immobilières pour l'année 1965.

#### *Immeubles non agricoles*

Depuis lors, seuls les immeubles ayant fait l'objet de ventes (depuis 1965), de dévolutions pour cause de mort (depuis 1972) ou de cessions à titre gratuit (depuis 2001) ont vu, en principe<sup>7</sup>, leur valeur fiscale adaptée à la valeur du marché par la reprise du prix de vente, ou de la valeur successorale ou de donation estimée à la valeur vénale.

Cela étant, plus cette aliénation est ancienne et plus elle s'écarte - nonobstant le cas échéant les majorations intervenues en 1975, 1985 et 1995 - de la valeur actuelle du marché.

Quant aux immeubles ayant une valeur fiscale dont l'origine remonte à l'estimation de 1965, les écarts constatés avec des immeubles de même type dont la valeur fiscale a été fixée récemment suite à une aliénation se chiffrent, malgré la triple majoration de 20%, non pas en pourcents ou dizaines de pourcents, mais dans des proportions pouvant atteindre des rapports de 1 à 5, voire plus.

Ces différences de valeurs fiscales sont d'autant plus choquantes lorsqu'elles se présentent entre copropriétaires dans un même immeuble (PPE).

Par ailleurs, ce fossé entre anciens et nouveaux propriétaires s'accroît par le fait que l'actuel article 50, lettre e LIPP connaît une spécificité genevoise, consistant à octroyer à tout propriétaire ou usufruitier occupant sa villa ou son appartement en PPE un abattement de 4% par année d'occupation continue de son logement jusqu'à concurrence de 40% maximum.

<sup>6</sup> ATF 131 I 291, RDAF 2005 II 275, c. 2.5.3; ATF 2A.384/2004, c. 3.3.; cf. également Rapport de la commission d'expert Cagianut sur l'harmonisation fiscale, in : Publication de la Chambre fiduciaire, vol. 128, harmonisation fiscale, 1994, p. 94

<sup>7</sup> En principe, car jusqu'au début des années 1990, les adaptations n'ont eu lieu qu'à la hausse. Par ailleurs, il convient également de réserver les cas de suspension de l'adaptation de la valeur fiscale (cf. actuellement art. 52, al. 4 LIPP).

Vu la LHID qui prescrit que la fortune et ses divers éléments doivent être estimés à la valeur vénale et le fait que celle-ci ne peut pas être estimée à des intervalles de longue durée, le système genevois apparaît à tout point de vue hors du cadre tracé par le droit fédéral harmonisé.

Par voie de conséquence, ce système porte gravement atteinte aux principes de l'égalité de traitement et de l'imposition selon la capacité contributive garantis par les articles 8 et 127, alinéa 2, de la Constitution fédérale.

D'ailleurs, l'inégalité de traitement est double : elle est présente non seulement entre anciens et nouveaux propriétaires, mais également entre propriétaires et locataires, dès lors que ces derniers ne peuvent prétendre à aucune déduction sur leur fortune mobilière, laquelle suit l'évolution du marché.

Par ses divers mécanismes, ce système constitue en fin de compte une niche fiscale, qui ne profite qu'à un certain nombre de contribuables, selon des règles opaques, complexes et révolues, qu'il se justifie de réformer au travers du présent projet de loi.

### ***Immeubles agricoles***

La dernière estimation de tout le parc immobilier agricole a eu lieu en 1965 par capitalisation, au taux légal de 5%, de la valeur locative fixée par les commissions d'experts. Aujourd'hui, les règles d'estimation à la valeur de rendement des immeubles agricoles sont contenues dans un guide fédéral comportant 187 pages. Le système genevois paraît ainsi ici également ne pas respecter les normes contraignantes de la LHID, que ce soit par rapport à la notion même de la valeur de rendement ou du fait de l'ancienneté de la dernière estimation du parc agricole (il y a près de 50 ans).

Par ailleurs, sachant qu'en raison de modifications législatives successives, les logements des chefs d'exploitation construits à partir de 1976 ne sont estimés à la valeur de rendement que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1994, le respect de l'égalité de traitement entre anciens propriétaires (bénéficiant de l'estimation de 1965) et propriétaires plus récents (bénéficiant d'une estimation faite en 1994/1995) n'est pas garanti.

Enfin, il va de soi que plus les valeurs fiscales ont une origine ancienne, plus la probabilité augmente que le principe de l'imposition selon la capacité contributive ne soit pas respecté. Pour les immeubles agricoles, ce risque est accru dès lors que, depuis 1965, l'adaptation de la valeur fiscale en cas de vente, de succession ou de donation est systématiquement suspendue tant que les immeubles sont exploités à des fins exclusivement agricoles par le propriétaire (cf. actuellement article 52, al. 4, lettre a LIPP).

En conséquence, il sied, au travers du présent projet de loi, de corriger également cette situation afin de se conformer au droit fédéral harmonisé.

## **6. Buts du présent projet de loi**

### **6.1 Estimation de tous les immeubles non locatifs**

En premier lieu, en modifiant la loi sur l'imposition des personnes physiques, le présent projet de loi vise à faire en sorte que la fortune immobilière soit estimée à la valeur vénale (immeubles non agricoles), respectivement à la valeur de rendement (immeubles agricoles), ceci conformément à la LHID.

Sachant que les valeurs des immeubles ne peuvent être revues à des intervalles de longue durée, le projet abandonne le système d'évaluation décennale pour le remplacer par une estimation périodique, qui sera effectuée non plus par des commissions d'experts, mais par le département des finances, soit pour lui l'administration fiscale cantonale, qui peut s'adjoindre le concours d'experts.

La nécessité de devoir disposer de valeurs régulièrement mises à jour implique que l'administration fiscale cantonale réunisse et conserve l'ensemble des caractéristiques essentielles des immeubles non locatifs du canton, de manière à s'éviter de devoir, à chaque réestimation des immeubles, collecter à nouveau la totalité des données nécessaires.

Par ailleurs, le processus d'estimation peut s'accommoder, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, d'une certaine schématisation. Il est ainsi prévu d'utiliser, pour les immeubles non agricoles et dans la mesure du possible, une méthode d'estimation statistique (méthode hédoniste) basée sur l'ensemble des valeurs des biens d'une région, ce mode de faire devant permettre une évaluation relativement simple, rapide et économique d'un grand nombre d'objets immobiliers.

Malgré la schématisation qu'implique le choix d'une telle méthode, celle-ci doit aboutir à des valeurs conformes à celles du marché et en particulier ne pas surévaluer ni sous-évaluer les valeurs fiscales. A défaut, si les valeurs obtenues s'écartent de la valeur vénale ou si les objets immobiliers considérés, en raison de leurs caractéristiques atypiques, ne se prêtent pas à une estimation à l'aide de la méthode statistique, il sera alors procédé à une estimation individuelle.

Il sied de relever que le présent projet de loi ne supprime pas, pour les propriétaires immobiliers qui occupent leur logement, l'abattement de 4% par année d'occupation continue jusqu'à concurrence de 40% maximum, quand bien même la compatibilité de cette réduction avec la LHID est sujette à caution.

## **6.2 Prorogation des valeurs fiscales des immeubles non locatifs, accompagnée d'une indexation linéaire de 20% pour les immeubles non agricoles dont l'estimation n'a pas été modifiée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005**

En second lieu, le présent projet de loi intègre la prorogation des valeurs fiscales déterminantes au 31 décembre 2012 jusqu'au 31 décembre 2016, ceci à titre de dispositif transitoire en attendant l'aboutissement du processus de réestimation des immeubles concernés, dont la durée envisagée est estimée à environ 4 ans.

Pour tenir compte dans l'intervalle de l'évolution du marché immobilier qui a cru fortement ces dernières années alors même que les valeurs fiscales n'ont plus été indexées depuis 1995, la prorogation des valeurs est assortie d'une majoration linéaire de 20% qui ne concerne que les immeubles non agricoles dont l'estimation n'a pas été modifiée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, soit durant ces huit dernières années.

En particulier, ne subiront pas la majoration de 20% : les immeubles agricoles, d'une part, et les immeubles non agricoles dont l'estimation a été fixée ou modifiée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 ou pour lesquels l'adaptation à la valeur d'aliénation ou de succession a été suspendue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, d'autre part.

Le Conseil d'Etat propose ainsi de procéder dans l'intervalle de manière similaire à ce que le Grand Conseil avait décrété en 1974, 1981 et 1993. Cette proposition tient compte également du fait que le principe général d'estimation pour un immeuble agricole ou non agricole est différent (valeur de rendement versus valeur vénale), d'une part, et que la présente prorogation avec majoration a lieu dans le cours de la période décennale 2005-2014, d'autre part.

Au regard des indices des prix de l'immobilier pour les appartements en PPE et les villas situés en région lémanique établis par Wüest & Partner et publiés par la Banque nationale suisse (annexe 1), l'évolution de ce marché peut être représentée comme suit :

	Années civiles		Variation (%) 2004 à 2011
	2004	2011	
Appartements PPE	366,700	581,604	+ 58,60
Villas	357,919	566,651	+ 58,32

En considérant que seuls les immeubles dont l'origine de la valeur fiscale remonte à une date antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2005 sont réévalués selon le

présent projet de loi, la majoration linéaire de 20% proposée apparaît très raisonnable compte tenu de l'évolution des indices de 2004 à 2011.

Enfin, même si les appartements en PPE et les villas représentent environ 75% du parc immobilier à estimer, il convient de ne pas perdre de vue que la prorogation des valeurs fiscales avec la majoration linéaire de 20% porte également sur d'autres immeubles, tels que les immeubles commerciaux et industriels et les terrains à bâtir.

## **7. Commentaires article par article**

### **Art. 50 Immeubles, en général - Déclarations de nouvelles constructions (nouvelle teneur)**

Cette disposition reprend sans modification la teneur de l'actuel article 51, alinéa 1 LIPP. Elle oblige tout propriétaire à déclarer tout nouveau bâtiment qu'il fait construire, ainsi que tous travaux augmentant la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, qu'il s'agisse d'un immeuble locatif ou non locatif. L'actuel article 51, alinéa 2 LIPP<sup>8</sup> est en revanche supprimé, dès lors que cette déclaration donnera lieu à une nouvelle estimation du bien immobilier en application des articles 51 et 54, alinéa 3, du présent projet de loi; l'estimation d'un immeuble qui a fait l'objet d'une construction ou de travaux à plus-value ne se concevra plus comme étant l'addition de la valeur fiscale avant construction ou travaux et du coût de cette construction ou de ces travaux.

### **Art. 51 Immeubles locatifs - Définition et principes d'estimation (nouvelle teneur)**

De manière à améliorer la systématique actuelle, le présent projet de loi opère désormais une scission claire entre immeubles locatifs et immeubles non locatifs. Les articles 51 et 52 projetés concernent désormais exclusivement les immeubles locatifs, tandis que les articles 53 et 54 proposés portent sur les immeubles non locatifs appelés jusqu'alors "immeubles estimés".

Cet article 51 ne modifie pas les règles d'estimation des immeubles locatifs et reprend, à ses alinéas 2 et 3, la teneur de l'actuel article 50, lettre a LIPP. Toutefois, sachant que la loi actuelle ne définit pas ce qu'il y a lieu

---

<sup>8</sup> Actuel article 51, al. 2 LIPP : "Le coût de ces constructions et travaux est intégré à la valeur fiscale".

d'entendre par immeuble locatif, l'alinéa 1 livre une telle définition reprise de la jurisprudence<sup>9</sup>.

#### **Art. 52 Immeubles locatifs - Procédure d'estimation (nouvelle teneur)**

Cette disposition reprend sans changement la teneur de l'actuel article 52, alinéa 1 LIPP.

#### **Art. 53 Immeubles non locatifs - Principes d'estimation (nouvelle teneur)**

Cet article fixe les principes d'estimation des immeubles non locatifs, parmi lesquels figurent les immeubles agricoles et les immeubles non agricoles.

L'alinéa 1 traite de l'estimation des immeubles agricoles et reprend la teneur de l'actuel article 50, lettre c LIPP, qui demeure inchangée si ce n'est que l'exploitation peut être agricole *ou* sylvicole conformément aux termes de l'article 14, alinéa 2 LHID.

L'alinéa 2 énonce les principes d'estimation des immeubles non agricoles. Sa teneur reprend celle de l'article 14, alinéa 1 LHID qui prévoit une estimation à la valeur vénale, la valeur de rendement pouvant toutefois être prise en considération de façon appropriée.

Sachant qu'il existe plusieurs manières d'appréhender la valeur vénale, l'alinéa 3 prévoit que l'estimation peut être réalisée de manière schématique et déterminée à l'aide d'une formule statistique ou "hédoniste". Il s'agit d'une méthode par comparaison directe utilisant un modèle statistique qui fait dépendre les prix des biens de leurs caractéristiques<sup>10</sup>.

La valeur d'un bien immobilier dépend de plusieurs caractéristiques, parmi lesquelles figurent notamment le type de bien d'habitation, la situation géographique, l'ancienneté et l'état du bâtiment, son équipement, sa surface, le nombre de pièces, de salles de bains, de places de stationnement, etc. La méthode hédoniste consiste à construire un modèle mathématique qui fait dépendre le prix du bien immobilier de ses caractéristiques. Le prix implicite

<sup>9</sup> Revue fiscale 1990, p. 312; DCCR n° 109/1995 du 22 juin 1995; ATA du 30 mai 2000 dans la Cause P. (ATA/362/2000); ATA du 16 septembre 2008 dans la Cause G. (ATA/477/2008)

<sup>10</sup> Philippe Favarger et Philippe Thalman, Les secrets de l'expertise immobilière, Presses polytechniques et universitaires romandes, 2008, p. 168; Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles (USECE) et Chambre d'experts en estimations immobilières/Association suisse de l'économie immobilière (SEK/SVIT), Le manuel suisse de l'estimateur, Evaluation des immeubles, Edition 2005, p. 49-50.

de chaque caractéristique est déterminé dans le cadre de la construction de ce modèle par une méthode statistique éprouvée (régression linéaire multiple), en utilisant les données relatives aux transactions immobilières. La construction d'un modèle hédoniste performant nécessite une importante quantité de données. Quand le modèle a été élaboré - et que les prix implicites ont été estimés -, le prix de la plupart des biens d'habitation (pour lesquels un nombre suffisant de transactions d'objets du même type a été constaté) peuvent être estimés par le modèle en partant des caractéristiques propres du bien à estimer.

L'alinéa 3 donne donc la faculté d'utiliser une telle méthode pour procéder à une réestimation du parc immobilier et, par la suite, à l'actualisation des valeurs. Ce faisant, et conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral exposée en point 3, l'application de cette formule d'estimation doit aboutir à ce que la plus grande partie des résultats se situent près de la valeur cible de 100% de la valeur vénale, mais pas en dessus.

En corollaire, l'alinéa 4 prescrit que si, dans un cas particulier, le résultat de la formule venait à dépasser la valeur vénale ou à être sensiblement sous-évalué, une estimation individuelle effectuée selon les méthodes traditionnelles devra le remplacer.

Par ailleurs, s'agissant des immeubles, pour lesquels la méthode statistique trouve ses limites du fait du manque de données statistiques ou de la particularité des objets à estimer (exemples : objets de haut ou très haut standing, immeubles comprenant une surface de parcelle très importante, locaux commerciaux ou industriels), l'alinéa 4 prévoit qu'il y a lieu également de recourir à une estimation individuelle.

La teneur de l'alinéa 5, qui contient une liste exemplative des éléments à prendre en considération dans l'estimation de types d'immeubles, est reprise des lettres b, d et e, premier paragraphe, de l'actuel article 50 LIPP, avec notamment les modifications suivantes :

- les références aux "attributions ensuite de succession ou de donation" ont été abandonnées. En effet, par définition, la valeur vénale correspond au prix qui peut être obtenu *en cas de vente* d'un bien aux conditions normales du marché. Par ailleurs, est abandonné le système selon lequel les valeurs de succession ou d'enregistrement deviennent nouvelles valeurs fiscales (cf. actuel art. 52, al. 3 LIPP);
- dans le même ordre d'idée, les termes "en tenant compte du coût de leur construction" ont été remplacés par "en tenant compte du terrain et des constructions", le présent projet de loi abandonnant le système

selon lequel le coût de construction vient s'ajouter à la valeur fiscale existante (cf. actuel art. 51, al. 2 LIPP).

La lettre c maintient le dispositif de l'abattement en fonction de la durée d'occupation continue du logement (cf. lettre e, § 2 à 4, de l'actuel art. 50 LIPP), avec toutefois les modifications suivantes :

- en cas tant de remploi que de travaux de rénovation, le propriétaire ou usufruitier continuera à bénéficier du taux d'abattement qui était le sien, ceci toutefois sans les limites par rapport au prix de la cession, respectivement au montant des travaux effectués. En effet, ces limites ne seront pas praticables avec la méthode hédoniste qui fixera une seule valeur, laquelle pourra être différente du prix d'achat ou du prix des travaux.

#### **Art. 54 Immeubles non locatifs - Procédure d'estimation et mise à jour des valeurs (nouvelle teneur)**

Tandis que l'alinéa 1 confère au département des finances - soit pour lui l'administration fiscale cantonale - la responsabilité de réaliser les estimations des immeubles, l'alinéa 2 précise que celles-ci doivent être mises à jour périodiquement, ceci dans le but qu'elles restent en phase avec l'évolution du marché immobilier (évolution conjoncturelle).

Quant à l'alinéa 3, il donne, à l'instar de l'actuel article 52, alinéa 5 LIPP (reprenant la teneur des anciens articles 56, alinéa 5 LCP et 9, alinéa 5 LIPP-III), la faculté au département et au contribuable d'effectuer, respectivement de requérir, en tout temps une nouvelle estimation d'un immeuble du contribuable dans la mesure où cet immeuble a subi des changements ayant une incidence importante sur sa valeur fiscale. Les lettres a à d donnent une liste exemplative de changements objectifs pouvant influencer la valeur fiscale du bien immobilier concerné.

Il sied enfin de relever la suppression de l'actuel article 54 LIPP qui prévoit une notification par lettre recommandée adressée au contribuable lorsque le département détient une nouvelle valeur fiscale fixée par experts. Cette notification recommandée obligatoire ne repose sur aucune nécessité pratique ou juridique particulière et constitue par ailleurs une exception à la disposition générale, prévue à l'article 36, alinéa 2, de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001 (LPFisc - D 3 17), régissant le mode de notification de la décision fiscale.

#### **Art. 69, al. 1, lettre f (nouvelle)**

Cette clause, abrogeant la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI), du 30 novembre 2007, est à mettre en relation avec le nouvel article 73, traité ci-après, prorogeant jusqu'au 31 décembre 2016 les

valeurs fiscales au 31 décembre 2011 moyennant en principe une majoration de 20%.

#### **Art. 72, al. 7 et 8 (nouveaux)**

Sachant que le processus d'estimation des immeubles non locatifs devrait se réaliser sur une période estimée à 4 ans, le présent projet de loi prévoit une période transitoire jusqu'au 31 décembre 2016, durant laquelle le système actuel sera maintenu en l'état. En effet, il est indispensable que l'administration fiscale cantonale continue à disposer de valeurs fiscales pour les immeubles non locatifs, afin de pouvoir prélever l'impôt sur la fortune des personnes physiques, l'impôt sur le capital de certaines personnes morales et l'impôt immobilier complémentaire pour les personnes physiques et les personnes morales. L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions régissant les principes et procédures d'estimation des immeubles ne doit pas s'accompagner d'un vide juridique durant cette période de transition.

Ainsi, l'alinéa 7 prévoit, pour rendre plus aisé le maniement des textes légaux, que toutes les dispositions du droit actuel figurant aux articles 50 à 54 LIPP concernant l'ensemble des immeubles - locatifs et non locatifs - subsisteront durant cette période de transition.

Parallèlement, l'alinéa 8 donne au département la compétence de prendre durant la période transitoire toutes les mesures techniques et organisationnelles nécessaires à l'estimation des immeubles non locatifs, de manière à disposer, pour la période fiscale 2017, de nouvelles valeurs fiscales établies conformément aux articles 53 et 54 du présent projet.

Par ailleurs, cet alinéa 8 précise que la collaboration du contribuable peut être requise avant même la procédure de taxation pour l'année fiscale 2017, d'une part, et, d'autre part, que les nouvelles valeurs fiscales obtenues au terme du processus de réestimation feront l'objet de décisions, notifiées en dehors du processus de taxation, lesquelles pourront être contestées par les contribuables selon les voies de droit usuelles (réclamation et recours).

#### **Art. 73 Dispositions transitoires relatives aux estimations fiscales de certains immeubles - Prorogation des estimations jusqu'au 31 décembre 2016 (nouveau)**

Cette disposition transitoire traite spécifiquement de la prorogation (ou de la reconduction) des valeurs fiscales moyennant, le cas échéant, une majoration de 20%.

Cet article 73 doit être lu en parallèle avec les actuels articles 50 à 54 LIPP, lesquels continueront à s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2016 en application de l'article 72, alinéa 7 nouveau LIPP.

### ***Alinéa 1 - Principe***

L'alinéa 1 énonce, par le renvoi aux lettres b à e de l'actuel article 50 LIPP, les immeubles visés par la prorogation des valeurs, à savoir notamment les immeubles commerciaux et industriels, les immeubles agricoles, les terrains, les villas, parcs, jardins d'agrément, ainsi que les immeubles en copropriété par étage.

Il prévoit de prolonger de quatre ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, soit jusqu'au 31 décembre 2016, la validité de la valeur fiscale actuelle (précisée à l'alinéa 2) avec une majoration linéaire de 20% (sous réserve des exceptions prévues à l'alinéa 3).

Quand bien même la prorogation proposée commence durant la période décennale 2005-2014 et empiète sur la période décennale 2015-2024, le présent article 73 n'a pas pour objectif de déroger au principe de la période décennale contenue à l'actuel article 52, alinéa 2 LIPP.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le présent dispositif de prorogation des valeurs deviendra caduc de plein droit et sera remplacé par le système d'évaluation institué par les articles 53 et 54 LIPP prévus par le présent projet. Le département des finances devrait alors disposer de nouvelles valeurs, conformes à la LHID, qui seront déterminantes pour prélever l'impôt sur la fortune des personnes physiques, l'impôt sur le capital de certaines personnes morales, ainsi que l'impôt immobilier complémentaire pour les personnes physiques et les personnes morales.

### ***Alinéa 2 - Valeur fiscale actuelle***

La valeur fiscale déterminante au 31 décembre 2012, au sens de l'alinéa 1, dont l'origine peut remonter jusqu'à près de cinq décennies, découle des évolutions législatives (LCP, LIPP-III, LIPP), ainsi que des majorations survenues en application des lois successives de prorogation des estimations fiscales.

### ***Alinéa 3 - Exceptions***

#### ***Lettre a (immeubles agricoles)***

En vertu de l'article 14 LHID, les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture sont estimés à leur valeur de rendement. L'actuel article 50, lettre c LIPP précise que cette valeur de rendement est calculée selon le droit fédéral.

Ces normes de calcul sont contenues dans le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole (cf. annexe 1 de l'ordonnance fédérale sur le droit foncier rural, du 4 octobre 1993 - RS 211.412.110). Les derniers guides sont entrés en vigueur les 1<sup>er</sup> août 1986, 1<sup>er</sup> février 1996 et 1<sup>er</sup> février 2004.

Comme les normes de calcul n'ont pas évolué depuis 2004 et considérant que la valeur de rendement est, de manière générale, sensiblement inférieure à la valeur vénale, la valeur fiscale déterminante au 31 décembre 2012 pour les immeubles agricoles est prorogée sans la majoration de 20%.

*Lettre b (estimations par expert à la valeur vénale)*

*Lettre c (coûts de construction)*

*Lettre d, 1<sup>re</sup> hypothèse (valeurs adaptées à la valeur d'aliénation ou de succession)*

La majoration de 20% ne s'applique pas aux immeubles dont la valeur fiscale a été fixée ou modifiée à partir du début de la période décennale 2005-2014 en cours, plus précisément entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2012.

*Lettre d, 2<sup>e</sup> hypothèse (cas de suspension de l'adaptation à la valeur d'aliénation ou de succession)*

L'actuel article 52, alinéa 4 LIPP prévoit certaines situations pour lesquelles l'adaptation de la valeur d'estimation à la valeur d'aliénation ou à la valeur de succession est suspendue pour le reste de la période décennale.

Etant donné que la présente prorogation des estimations a lieu au cours de la période décennale 2005-2014, cette lettre d, dans sa deuxième hypothèse, prévoit que ces cas de figure continuent à bénéficier, conformément à l'actuelle LIPP, de la valeur fiscale déterminante au 31 décembre 2012 sans majoration.

Toutefois, à la fin de la suspension, que ce soit parce que les conditions pour en bénéficier ne sont plus réalisées ou au plus tard à la fin de la période décennale 2005-2014 (donc dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015), la valeur d'aliénation ou la valeur de succession mise jusque là en suspens deviendra d'office, conformément à la systématique de l'actuelle LIPP, nouvelle valeur fiscale en principe jusqu'au 31 décembre 2016.

*Alinéas 4 et 5 - Réclamation et recours*

L'alinéa 4 a pour but d'accorder au contribuable le droit de contester la valeur fiscale reconduite de son bien immobilier, qu'il s'agisse de la valeur fiscale actuelle et/ou de la majoration.

Toutefois, pour des raisons de sécurité juridique, l'alinéa 5 prévoit que ce droit est limité à la première taxation fondée sur la valeur fiscale reconduite.

Compte tenu du fait que le présent article 73 déploie ses effets pour l'impôt sur la fortune des personnes physiques, l'impôt sur le capital des personnes morales autres que les sociétés de capitaux et les sociétés coopératives, ainsi que pour l'impôt immobilier complémentaire des

personnes physiques et des personnes morales, d'une part, et que, d'autre part, la période fiscale n'est pas forcément identique pour toutes les personnes morales, la voie de la réclamation, si le présent projet de loi entre en vigueur avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2013, est ouverte :

- contre la taxation afférente à la période fiscale 2013 pour les personnes physiques, ainsi que pour les personnes morales bouclant leurs comptes au 31 décembre;
- contre la taxation afférente à la période fiscale 2014 pour les sociétés de capitaux et les sociétés coopératives qui ne sont pas en liquidation et qui bouclent leurs comptes en cours d'année civile;
- contre la taxation afférente à la période fiscale 2013 pour les autres personnes morales bouclant leurs comptes en cours d'année civile, puisqu'elles sont soumises à l'impôt sur le capital selon les règles applicables aux personnes physiques (art. 31 et 32 de la loi sur l'imposition des personnes morales, du 23 septembre 1994 - D 3 15). A défaut d'impôt dû sur le capital, la réclamation devra être dirigée contre la taxation afférente à la période fiscale 2014 qui portera sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre 2013.

La réclamation doit être motivée sur la base de faits précis, le contribuable devant démontrer que la valeur réelle de son immeuble est nettement inférieure à la nouvelle valeur fiscale. S'il y parvient, une estimation par expert de l'immeuble en question devra avoir lieu, conformément à la systématique de l'actuelle LIPP.

#### *Adaptations au sens de l'actuelle LIPP*

Il va de soi que tant la valeur fiscale reconduite que l'estimation par expert effectuée suite à une contestation recevable et fondée de la valeur fiscale reconduite pourront, en tout temps mais jusqu'au 31 décembre 2016, être adaptées conformément aux actuels articles 52 à 54 LIPP.

#### **Art. 2 Modifications à d'autres lois**

##### Avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2013

Le présent projet de loi apporte des modifications aux articles 14 (collaboration d'autres autorités) et 30 (obligations propres aux propriétaires d'immeubles) de la loi de procédure fiscale (LPFisc), du 4 octobre 2001.

En citant également les autorités cantonales à l'article 14, alinéa 1 LPFisc, le but est de s'assurer la collaboration des services cantonaux tels que le registre foncier, le cadastre, le service de la géomatique ou encore le service des autorisations de construire tant pour la réestimation du parc que pour les

mises à jour des valeurs. Cette modification est d'ailleurs conforme à l'article 39, alinéa 3 LHID.

La nouvelle teneur de l'article 30, alinéa 2 LPFisc complète quelque peu la liste exemplative des documents que le propriétaire d'immeubles est tenu de fournir à l'administration fiscale cantonale. D'une part, il précise que la formule pour les nouvelles constructions vaut également pour les travaux qui augmentent la valeur des bâtiments ou de la propriété (ce qui correspond à la pratique actuelle). D'autre part, il ajoute le questionnaire destiné à déterminer la valeur vénale.

Quant à l'article 30, alinéa 3 nouveau LPFisc, il donne la faculté au département de procéder ou de faire procéder par des experts à une visite des immeubles, moyennant la prise d'un rendez-vous préalable avec les titulaires, de manière à réaliser leur estimation ou à vérifier les informations fournies par le contribuable.

#### Avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2017

La loi générale sur les contributions publiques et les lois sur les prestations fédérales et cantonales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité sont modifiées pour renvoyer aux nouvelles dispositions de la LIPP qui, en application de l'article 72, alinéa 7, du présent projet de loi, n'entreront pleinement en vigueur qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## **II. Impact financier**

L'accroissement des recettes fiscales résultant de la nouvelle estimation, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, du parc immobilier non locatif n'est actuellement pas chiffrable au vu de l'horizon de temps de plus de 4 ans et des nombreux paramètres qui entreront en jeu.

Cela étant, la disposition transitoire prévoyant une majoration linéaire de 20% de la valeur fiscale de certains immeubles représente une augmentation des recettes fiscales estimée à 31.3 millions de francs pour l'exercice 2013 et les années suivantes jusqu'à l'exercice 2016, sur la base des données relatives à la période fiscale 2009.

\* \* \*

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

## Consultation cantonale

### Avant-projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (estimation du parc immobilier non locatif selon le droit fédéral harmonisé) et mesures de compensation

#### Questions

1. Appuyez-vous l'orientation générale de l'avant-projet visant à estimer les immeubles non locatifs à leur vénale et les immeubles agricoles à leur valeur de rendement conformément à l'art. 14 LHID (art. 53 LIPP) ?
2. Aux fins de simplification et d'économie de moyens s'agissant des immeubles non agricoles, approuvez-vous leur estimation moyennant:
  - a) l'emploi d'un questionnaire adressé au contribuable (art. 72 al. 8 LIPP et art. 30 al. 2 LPFisc) ?
  - b) le recours dans la mesure du possible à une méthode statistique (art. 53 al. 3 LIPP) ?
3. A défaut de pouvoir utiliser la méthode statistique en raison des caractéristiques atypiques de l'objet immobilier à estimer, ou lorsque la valeur obtenue à l'aide de cette méthode aboutit à une valeur qui excède la valeur vénale, approuvez-vous le recours à une estimation individuelle classique à l'aide d'experts (art. 53 al. 4 et 54 al. 1 LIPP) ?
4. Approuvez-vous le recours à une visite sur place des immeubles en cas d'estimation individuelle par experts ou aux fins de vérification des informations données par les contribuables (art. 30 al. 2 LPFisc) ?
5. Approuvez-vous la mise à jour régulière des valeurs d'estimation des immeubles (art. 54 al. 2 LIPP) ?
6. S'agissant des immeubles agricoles, approuvez-vous leur estimation à la valeur de rendement, ce qui revient dans les faits à appliquer le guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement agricole édicté par la Confédération (art. 53 al. 1 LIPP) ?
7. Faut-il accompagner le projet de réestimation du parc immobilier des immeubles non locatifs par des mesures de compensation ?
8. Dans quelle mesure faut-il compenser la réestimation du parc immobilier par des réductions de charge fiscale ?
9. Quelle(s) forme(s) doit (doivent) revêtir ces mesures de compensation :
  - a) Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales par un abaissement des taux d'imposition sur la fortune ?
  - b) Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales par la suppression de l'impôt immobilier complémentaire et par un abaissement des taux d'imposition sur la fortune ?
  - c) Compensation partielle de l'augmentation des recettes fiscales par un abaissement limité des taux d'imposition sur la fortune ?

Liste des destinataires

Rassemblement pour une politique sociale du logement  
Madame Carole-Anne KAST  
Secrétaire générale  
Rue du Lac 12  
Case postale 6150  
1211 Genève 6

ASLOCA Genève  
Monsieur Carlo SOMMARUGA  
Secrétaire général ASLOCA romande  
Rue du Lac 12  
Case postale 6150  
1211 Genève 6

Chambre genevoise immobilière  
Monsieur Christophe AUMEUNIER  
Secrétaire général  
Rue de Chantepoulet 12  
Case postale 1265  
1211 Genève 1

Association PIC-VERT  
Monsieur Christian GOTTSCHALL  
Président  
Case postale 1201  
1211 Genève 26

Ordre Genevois de la Chambre Fiduciaire  
Rue de Saint-Jean 98  
Case postale 5278  
1211 Genève 11

Groupeement des Coopératives d'Habitation Genevoises  
Monsieur Mauro RIVA  
Président  
Case postale 268  
1211 Genève 28

Chambre des Notaires de Genève  
Madame Valérie MARTI  
Présidente  
Rue Verdaine 13  
1204 Genève

Ordre romand des experts fiscaux diplômés  
Section cantonale genevoise  
Monsieur Daniel SCHAFER  
Président  
Lenz & Staehelin  
Route de Chêne 30  
1211 Genève 17

ANNEXE 4

10006-2012

**RASSEMBLEMENT**  
 POUR UNE POLITIQUE SOCIALE  
 DU LOGEMENT

Courrier Prioritaire

CONSEIL D'ETAT

Case postale 3964

1211 GENEVE 3



Genève, le 29 novembre 2012

DEPT RAPPORTEUR : DF

CO-RAPPORTEUR : DARES *Asat de 10.12.12*

Concerne : consultations cantonales sur l'avant-projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (estimation du parc immobilier non locatif selon le droit fédéral harmonisé) et mesures de compensation et trois avant-projets de loi visant à simplifier la taxation immobilière

*Le Rassemblement pour une Politique Sociale du Logement vous présente ses compliments et vous prie de trouver sous ce pli le document faisant état de sa position relative aux objets mentionnés en titre.*

Il vous en souhaite bonne réception et demeure à votre disposition pour toute question éventuelle.

## RASSEMBLEMENT pour une politique sociale du logement

[secretariat@rpsl.ch](mailto:secretariat@rpsl.ch)

12 rue du Lac  
CP 6150  
1211 Genève 6  
Tél. 022 716 18 08  
Fax 022 716 18 05

### Consultation cantonale :

Avant projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles  
(estimation du parc immobilier non locatif selon le droit fédéral  
harmonisé) et mesures de compensation

et

Trois-avant projets de loi visant à simplifier la taxation immobilière

\* \* \*

GE : HILLEN VEUT TAXER PLUS LES PROPRIÉTAIRES



[http://journal.tdg.ch/files/imagecache/650x650/files/galleries/IMG\\_0001\\_6.jpg](http://journal.tdg.ch/files/imagecache/650x650/files/galleries/IMG_0001_6.jpg)

## Introduction

Le RPSL a bien reçu la consultation cantonale sur l'avant-projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (estimation du parc immobilier non locatif selon le droit fédéral harmonisé) et mesures de compensation et sur les trois-avant-projets de loi visant à simplifier la taxation immobilière et remercie le DF pour celle-ci.

Le RPSL s'est penché sur ces propositions et a arrêté sa position lors de son comité du 28 novembre 2012. Le propos portera sur les deux volets mis en consultation de manière différenciée, même si certaines considérations sont communes.

### 1. **Avant-projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (estimation du parc immobilier non locatif selon le droit fédéral harmonisé) et mesures de compensation**

A titre préalable, le RPSL tient à préciser qu'il n'approuve pas l'objectif absolu de neutralité fiscale annoncée d'emblée dans ce dispositif. En effet, les propriétaires de biens immobiliers sont, dans la règle, des contribuables aisés à qui il est légitime de demander une grande solidarité fiscale.

De plus, il est avéré que le dispositif genevois conduit depuis de nombreuses années à une sous-évaluation systématique de la fortune des propriétaires qui ne mettent pas leur bien en location. Par conséquent, nous relevons qu'en période de crise des recettes de l'État de Genève, il est juste de demander une plus grande participation à ceux qui ont bénéficié depuis longtemps d'un système les favorisant par rapport aux autres propriétaires ou locataires imposés sur la fortune.

Finalement, le RPSL ne cache pas sa critique envers la procrastination dont a fait preuve l'État de Genève face à l'adaptation de sa législation : en laissant perdurer aussi longtemps un système injuste et créateur d'inégalités, il rend toute adaptation plus difficile à mettre en œuvre et à accepter par les citoyens et les contribuables concernés. Sans compter les millions de recette fiscale ainsi envolés qui auraient pu, par exemple, être employés pour construire des logements d'utilité publique, voire pour acheter des terrains afin de lutter activement contre la pénurie de logements.

**Question 1 :** *Appuyez-vous l'orientation générale de l'avant-projet visant à estimer les immeubles non locatifs à leur valeur vénale et les immeubles agricoles à leur valeur de rendement conformément à l'art. 14LHID (art. 53 LIPP) ?*

Comme précisé, nous n'approuvons pas l'objectif annoncé de neutralité fiscale. Cependant, nous appuyons l'orientation générale de l'avant-projet sur les principes d'estimation proposés.

**Question 2 :** *Aux fins de simplification et d'économie de moyens s'agissant des immeubles non agricoles, approuve-vous leur estimation moyennant :*

- a) *L'emploi d'un questionnaire adressé au contribuable (art. 72 al. 8 LIPP et art. 30 al. 2 LPFisc) ?*
- b) *Le recours, dans la mesure du possible, à une méthode statistique (art. 53 al. 3 LIPP) ?*

Globalement nous soutenons le recours à une méthode statistique complétée ou nuancée par des critères objectivables (année de construction, localisation géographique, éléments d'attractivité du bien, etc.) obtenu sur la base d'un questionnaire adressé au contribuable.

Cependant, cette méthode devrait également être complétée par des « pointages » par sondages aléatoires qui seraient soumis à une analyse d'estimation individuelle afin d'en vérifier la validité.

**Question 3 :** *A défaut de pouvoir utiliser la méthode statistique en raison des caractéristiques atypiques de l'objet immobilier à estimer, ou lorsque la valeur obtenue à l'aide de cette méthode aboutit à une valeur qui excède la valeur vénale, approuvez-vous le recours à une estimation individuelle classique à l'aide d'experts (art. 53 al. 4 et 54 al. 1 LIPP) ?*

Nous approuvons le recours à une estimation individuelle classique, soit sur requête du contribuable soit d'office par le DF. Les frais d'expertise doivent être à la charge du requérant.

De plus, afin de valider de telles expertises et les aspects méthodologiques, il nous semble important qu'une commission paritaire d'experts indépendants soit constituée (sur le modèle de la Commission de fixation du taux de capitalisation des immeubles).

**Question 4 :** *Approuvez-vous le recours à une visite sur place des immeubles en cas d'estimation individuelle experts ou aux fins de vérification des informations données par les contribuables (art. 30 al. 2 LPFisc) ?*

Nous approuvons les modalités prévues par l'art. 30 al. 2 LPFisc de l'avant-projet.

**Question 5 :** *Approuvez-vous la mise à jour régulière des valeurs d'estimation des immeubles (art. 54 al. 2 LIPP) ?*

Nous approuvons la mise à jour régulière des valeurs d'estimation des immeubles. Premièrement car, comme relevé ci-dessus, en laissant perdurer trop longtemps des valeurs de référence, toute adaptation est plus difficile à mettre en œuvre et à accepter par les citoyens et les contribuables concernés. Deuxièmement parce qu'une mise à jour régulière est la meilleure garantie du respect de l'égalité de traitement.

**Question 6 :** *S'agissant des immeubles agricoles, approuvez-vous leur estimation à la valeur de rendement, ce qui revient dans les faits à appliquer le guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement agricole édicté par la Confédération (art. 53 al. 1 LIPP) ?*

Oui.

**Question 7 :** *Faut-il accompagner le projet de réestimation du parc immobilier des immeubles non locatifs par des mesures de compensation ?*

Non. Il s'agit, selon nous, d'un retour à la légalité.

**Question 8 :** *Dans quelle mesure faut-il compenser la réestimation du parc immobilier par des réductions de charge fiscale ?*

Le RPSL considère qu'il ne faut pas compenser la réestimation du parc immobilier.

Selon le principe « pas d'égalité dans l'illégalité » nous considérons que cette réestimation est le retour à une situation « légale ». Toute mesure de compensation recréerait une inégalité soit avec les propriétaires qui ont récemment acquis leur bien, soit avec les personnes qui sont imposées sur la fortune mobilière.

**Question 9 :** *Quelle(s) forme(s) doit (doivent) revêtir ces mesures de compensation :*

- c) Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales par un abaissement des taux d'imposition sur la fortune ?*
- d) Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales par la suppression de l'impôt immobilier complémentaire et par un abaissement des taux d'imposition sur la fortune ?*
- e) Compensation partielle de l'augmentation des recettes fiscales par un abaissement limité des taux d'imposition sur la fortune ?*

Comme rappelé ci-dessus, le RPSL n'est pas favorable à des mesures de compensation. Par rapport aux propositions formulées dans la consultation, nous considérons que seule la mesure c) est envisageable.

Nous nous étonnons d'ailleurs que le DF propose d'emblée une mesure (b) qui recrée une inégalité de traitement et apparaît, selon l'aveu même des rédacteurs, comme « mal ciblée ».

## 2. Avant-projets de loi visant à simplifier la taxation immobilière

A titre préalable, le RPSL rappelle qu'il n'approuve pas l'objectif absolu de neutralité fiscale annoncée d'emblée dans ce dispositif. En effet, les propriétaires de biens immobiliers sont, dans la règle, des contribuables aisés à qui il est légitime de demander une grande solidarité fiscale.

Cependant, le système ici proposé est un tout et il nous semble aller globalement vers un progrès. Nous relevons l'importance de le concevoir comme un tout, que ce soit vis-à-vis du vote du Grand Conseil ou d'un éventuel vote populaire. Par conséquent, il nous semble important de le présenter dans un seul acte législatif non divisible, soit un seul projet de loi.

**Question 1 :** *Appuyez-vous l'orientation générale des trois avant-projets visant à simplifier la taxation immobilière ?*

Comme précisé en préambule, nous n'approuvons pas l'objectif annoncé de neutralité fiscale. Cependant, nous appuyons l'orientation générale des trois avant-projets. En particulier, le système « zurichoïse » qui introduit un barème progressif tout en tenant compte de la durée de la possession nous semble plus juste et comporter une potentialité de lutter contre la spéculation qui est bénéfique à Genève. Cependant, il ne faudrait pas, selon nous, cumuler ce point avec l'abattement de 4% admis pour la valeur des immeubles détenus depuis longtemps par le même propriétaire.

**Question 2 :** *Approuve-vous l'idée qu'un impôt immobilier juste doit frapper des plus-values et non des opérations ou des actes qui ne dégagent précisément aucune plus-value ?*

Oui, dans la mesure où l'on n'examine ici que la passation de la propriété ou d'un usufruit.

**Question 3 :** *Approuvez-vous l'abrogation totale de la loi sur les droits d'enregistrement ainsi que les dispositions contenues dans la loi générale sur les contributions publiques qui traitent des droits d'enregistrement, des droits de succession et de timbre ; préféreriez-vous que la loi sur les droits d'enregistrement soit maintenue en ce qui concerne les actes et opérations non immobiliers ?*

Dans la mesure où le système proposé ici apparaît comme un tout, non divisible, et nous semble aller globalement vers un progrès, nous approuvons l'abrogation totale de la loi sur les droits d'enregistrement ainsi que les autres dispositions y relatives.

**Question 4 :** *Etes-vous d'accord avec l'abrogation de la loi sur les droits de successions et la réglementation des donations entre vifs dans un projet de loi relatif à un impôt sur les successions et les donations entre vifs ?*

Encore une fois, dans la mesure où le système proposé ici apparaît comme un tout, non divisible, et nous semble aller globalement vers un progrès, nous approuvons l'abrogation de la loi sur les droits de succession et la réglementation y relative dans un projet de loi relatif à un impôt sur les successions et les donations entre vifs.

Nous rappelons néanmoins l'importance de concevoir ce dispositif comme un tout, que ce soit vis-à-vis du vote du Grand Conseil ou d'un éventuel vote populaire. Il est important de le présenter dans un seul acte législatif non divisible, soit un seul projet de loi.

**Question 5 :** *Acceptez-vous le barème qui se trouve dans l'avant-projet de loi relatif à un impôt sur les gains immobiliers, lequel se différencie du barème actuel essentiellement par le fait qu'il frappe les gains immobiliers en fonction de leur importance, selon un taux progressif ?*

Sur le principe d'imposer à un taux progressif en fonction du montant de la plus-value, nous considérons que cette modification est bonne. Nous ne nous prononçons pas sur les montants articulés dans le barème.

**Question 6 :** *Pensez-vous que si le projet de loi relatif à un impôt sur les gains immobiliers devait être adopté par le Grand Conseil puis la loi y relative acceptée en votation populaire, peu de temps avant son entrée en vigueur, une accélération des ventes immobilières se produise ?*

Non.

**Question 6 bis :** *Plutôt que le barème contenu dans l'avant-projet de loi relatif à un impôt sur les gains immobiliers, préféreriez-vous que le barème actuel, contenu à l'article 84 de la loi générale sur les contributions publiques, soit repris et que le taux à partir de 10 ans de possession soit modifié pour le rendre compatible avec le droit fédéral ?*

Le nouveau barème proposé est surtout différent du barème actuel pour une durée de possession de moins de 5 ans. Il nous semble que les travers spéculatifs du marché existent encore à 5 ans de possession. Nous considérons donc que le nouveau barème est trop indulgent avec la possession supérieure à 2 ans mais inférieure à 5 ans. Pour le surplus, nous considérons que le nouveau barème proposé est meilleur.

**Question 7 :** *Dans l'hypothèse où vous préféreriez une modification du barème actuel de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers, l'objectif de la neutralité des recettes fiscales ne pourrait pas être réalisé. Dans cette situation, seriez-vous d'accord avec la création d'un projet de loi sur les droits de mutation, lequel permettrait, précisément, de réaliser la neutralité des recettes fiscales, étant précisé qu'en pareil cas, l'objectif de la simplification de la taxation immobilière ne serait pas réalisé ?*

Comme déjà mentionné, nous n'approuvons pas l'objectif absolu de neutralité fiscale annoncée d'emblée dans ce dispositif, nous considérons que les propriétaires de biens immobiliers sont, dans la règle, des entités aisées à qui il est légitime de demander une grande solidarité fiscale, surtout lorsqu'on parle de n'imposer que les plus-values.

A ce titre, il nous semble primordial que les rentrées fiscales ne soient en aucun cas diminuées par l'objectif louable de simplification.

# UGI

10001-2012

**Chambre genevoise immobilière**  
Association des propriétaires

 RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE CONSEIL D'ÉTAT		
Visa	<b>R</b> 03 DEC. 2012	T. A.r.

Conseil d'Etat de la République et  
canton de Genève  
Rue de l'Hôtel de Ville 2  
Case postale 3964  
1211 Genève 3

Genève, le 28 novembre 2012  
P1.3.4/CA

## Avant-projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles et mesures de compensation

DEPT RAPPORTEUR :

DF

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers d'Etat,

CO-RAPPORTEUR :

DARES

*ajout  
du 10.12.12*

Nous tenons à vous exprimer nos remerciements pour avoir sollicité notre avis dans le cadre de la consultation ouverte le 26 septembre 2012 et relative à la méthode d'estimation de certains immeubles.

La Chambre genevoise immobilière est l'association d'importance cantonale, sans but lucratif, qui défend les intérêts des propriétaires immobiliers du canton de Genève.

Ses statuts sont parfaitement conformes aux buts sociaux ci-dessus évoqués. Active depuis 1920, elle compte actuellement quelque 6'600 membres répartis en sections de propriétaires de villa, de propriétaires d'appartement, de domaines ruraux, d'immeubles locatifs et d'immeubles industriels et commerciaux.

Dès lors que l'avant-projet de loi touche particulièrement les propriétaires de villas, d'appartements et de domaines ruraux, notre association a un intérêt particulier à s'exprimer.

A cet égard, nous trouvons contestable que le Rassemblement pour une politique sociale du logement et l'Asloca Genève aient été particulièrement consultés alors que les buts de ce groupement et de cette association n'ont pas pour vocation de s'intéresser, même par pur idéal, à la propriété foncière. Dès lors que les immeubles dont il s'agit de fixer l'estimation sont des immeubles occupés par leurs propriétaires, les intérêts des locataires ne sont nullement en cause. Actuellement, ces milieux, n'ont pas de légitimité particulière pour se prononcer sur ces avant-projets de loi.

Ce faisant, il semble que, d'emblée, une volonté de politiser ce dossier soit affichée. Nous le regrettons, pensant que cela n'est pas nécessaire. Cela dit, nous formulons les positions suivantes :

## **I. Position de principe**

La Chambre genevoise immobilière constate que l'imposition des personnes physiques, dans le canton de Genève, est l'une des plus fortes de Suisse. De plus, le potentiel fiscal exploitable est quasiment épuisé.

Les propriétaires immobiliers subissent de plein fouet la très importante fiscalité genevoise, tant pour ce qui est de l'impôt sur la fortune, que de la valeur locative. A cela s'ajoute, en outre, un impôt spécial sous forme d'un impôt immobilier complémentaire.

Dès lors que la charge fiscale est déjà extrêmement importante, toute hausse de la fiscalité des propriétaires est jugée insupportable par notre association.

Tout projet de loi tendant à augmenter la fiscalité immobilière sera donc combattu avec la dernière énergie par notre association.

### **Principe de neutralité fiscale**

Il suit de ce qui précède que les seules mesures acceptables, à nos yeux, sont celles qui respectent le principe de la neutralité des recettes fiscales des propriétaires existants pour autant qu'une majorité d'entre eux ne voit pas leur fiscalité être augmentée.

Le Conseil d'Etat indique dans sa lettre du 26 septembre 2012 qui accompagne les textes mis en consultation : « *La réestimation globale du parc immobilier du canton n'a pas pour objectif d'alourdir l'ensemble des charges fiscales qui pèsent sur les propriétaires immobiliers...*

*Conscient que cet avant-projet, sans mesure de compensation visant à réduire l'imposition du patrimoine, aurait pour effet d'alourdir celle-ci et ainsi augmenter les recettes fiscales de l'Etat, notre Conseil entend soumettre à votre détermination plusieurs options visant à compenser globalement les effets de la réestimation des immeubles envisagée. »*

Ainsi l'on a au sein de l'exposé des motifs de l'avant-projet une estimation de charge fiscale de 280 millions supplémentaires induite par une réévaluation des villas et des appartements. Tandis que sont formulées sur quelques lignes du courrier d'accompagnement à la consultation trois options de compensation lesquelles ne sont pas uniquement ciblées sur la fiscalité des propriétaires immobiliers qui dès lors seraient forcément défavorisés.

Plus troublante est la formulation de la troisième proposition que nous n'avons pas pu interpréter autrement que contradictoirement par rapport à la volonté de maintenir une neutralité fiscale telle que décrite ci-dessus : « *La pertinence de cette option – la compensation partielle de l'augmentation des recettes fiscales par un abaissement limité des taux d'imposition sur la fortune – est renforcée par la perspective d'une diminution importante de l'imposition des personnes morales, consécutive aux*

*négociations menées entre la Suisse et l'UE sur la suppression des statuts fiscaux cantonaux. »*

Il appartient au Conseil d'Etat de clarifier ces deux déclarations qui nous apparaissent comme contradictoires.

## **II. Bref historique des travaux d'élaboration d'une nouvelle méthode d'évaluation fiscale des « autres immeubles »**

Le système en vigueur dans le canton de Genève postulait que les valeurs des immeubles autres que les immeubles locatifs devaient être revues périodiquement, soit tous les dix ans, par des commissions d'experts. Ce principe a été ancré successivement dans la loi générale sur les contributions publiques (LCP) du 9 novembre 1887, puis dans les lois d'imposition des personnes physiques (LIPP-III) du 22 septembre 2000 et, enfin, dans l'actuelle loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP - D 3 08) du 27 septembre 2009, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

La dernière expertise générale s'est déroulée durant trois ans et s'est terminée en 1964. Durant les trois périodes décennales suivantes, le Grand Conseil a renoncé à une expertise générale mais a décidé de proroger les valeurs fiscales, moyennant une majoration linéaire de 20%, pour la période décennale suivante. Ce système a perduré jusqu'à la fin de la période décennale 1995-2004.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, les dispositions de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs (LHID) prévoient que les immeubles doivent être estimés à leur valeur vénale. Elles octroient néanmoins une marge de manœuvre importante aux cantons quant à la méthode à appliquer.

En fonction de ce qui précède et dans le cadre de la période décennale 2005-2014, le Grand Conseil a, en 2004, d'une part, prorogé une première fois sans majoration les valeurs fiscales déterminantes au 31 décembre 2004 pour une période de 3 ans et, d'autre part, adopté la motion M 1610 invitant le Conseil d'Etat à déposer un rapport portant sur une méthode de détermination des valeurs fiscales.

En réponse à cette motion, le Conseil d'Etat a déposé le 18 mai 2007 son rapport au Grand Conseil qui a décidé de proroger une deuxième fois et ce pour 5 ans supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2012, les valeurs fiscales déterminantes afin de permettre l'élaboration d'une méthode d'évaluation fiscale.

Courant 2008, la Chambre genevoise immobilière a été sollicitée par l'Administration fiscale cantonale afin de participer à un groupe de travail dont le but était la formalisation d'une méthode. Ce groupe de travail s'est réuni à de nombreuses reprises en 2008 et 2009. Dès juin 2009, le groupe de travail n'a plus été convoqué et ce malgré les multiples relances de notre association, qui rappelaient, d'une part, notre disponibilité à collaborer et, d'autre part, l'échéance de la loi de prorogation des valeurs fiscales en 2012. Ces demandes sont restées sans suite.

Devant l'imminence de la fin du délai de prorogation, le Conseil d'Etat a déposé le 29 août dernier le PL 11020 qui propose de proroger les valeurs fiscales pour une durée supplémentaire de 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2016, moyennant une

majoration de 20%. Quelques jours plus tard, le 26 septembre dernier, sans concertation avec les milieux représentant les propriétaires, le Conseil d'Etat annonçait mettre en consultation un projet de loi qui proposerait une méthode d'évaluation des appartements et des villas.

### **III. Opportunité d'adapter le système genevois d'estimation des immeubles**

La nécessité d'adapter le système genevois d'estimation des immeubles n'est pas contestée par la Chambre genevoise immobilière.

Notre intense collaboration, en 2008 - 2009, avec l'Administration fiscale pour élaborer une méthode d'évaluation démontre notre bonne volonté en ce sens.

Toutefois, nous ne partageons pas les propos alarmistes tenus sur la base d'exemples d'estimations différentes pour des biens similaires situés dans les mêmes quartiers. En effet nous considérons, au regard de la pratique, que les exemples affichés sont extrêmes et qu'ils ne représentent pas la majorité des cas. Ce nonobstant, nous ne nions pas, encore une fois, la nécessité de réformer le système.

Nous rappelons, ici, que contrairement à ce que pourrait laisser penser l'exposé des motifs de l'avant-projet de loi, les biens dont il est question sont déjà régulièrement ré-estimés.

En effet, contrairement à la situation perdurant avant l'année 2004, chaque bien est désormais ré-estimé au moment de sa transmission onéreuse ou gratuite (donation, succession, transfert de propriété). Ainsi, une ré-estimation a lieu à chaque vente de sorte qu'il est exagéré d'indiquer que les immeubles concernés ne sont pas du tout réévalués. Il serait intéressant que l'administration fiscale indique quelle proportion, de biens n'aurait pas été réévalué par ce biais depuis 1964, respectivement 1975 et 1984.

### **Réponses aux questions de la consultation**

1. *Appuyez-vous l'orientation générale de l'avant-projet visant à estimer les immeubles non locatifs à leur vénale et les immeubles agricoles à leur valeur de rendement conformément à l'article 14 LHID (art. 53 LIPP) ?*

#### **a) Immeubles agricoles**

Nous sommes favorables à une estimation des immeubles agricoles à une valeur de rendement telle que définie par le droit fédéral.

#### **b) Autres immeubles non agricoles**

La question revient à déterminer la définition de la valeur vénale, respectivement celle de la valeur fiscale. Dans ce contexte, plusieurs éléments sont particulièrement à prendre en considération :

- 1) Le bien immobilier occupé par son propriétaire constitue une partie de sa prévoyance professionnelle.

- 2) Le bien immobilier dont il est question est un logement familial.
  - 3) La pratique des autres cantons, pour éviter une singularité genevoise.
- 1) Le bien immobilier occupé par son propriétaire constitue une partie de sa prévoyance professionnelle.

Tant les dispositions constitutionnelles visant à favoriser l'accèsion à la propriété que les dispositions particulières de la Loi sur la prévoyance professionnelle permettent de considérer que le logement familial détenu en propriété constitue une partie de la prévoyance professionnelle.

Dès lors, et sous cet angle, il s'agit d'appliquer au logement familial une fiscalité adaptée qui prenne en considération, pour partie, le caractère de prévoyance d'une manière équitable par rapport, notamment, aux personnes ayant choisi d'autres systèmes de prévoyance tels que des fonds de 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> pilier et qui font l'objet d'une fiscalité allégée au regard de leurs buts.

Il s'agit donc, dans la détermination de la valeur fiscale, de prendre en considération la dimension de prévoyance professionnelle afin de se conformer à une volonté d'alléger la fiscalité de cet élément de prévoyance.

- 2) Le bien immobilier dont il est question est un logement familial.

Une très large partie de la législation genevoise, fondée notamment sur l'article 10A de la Constitution en vigueur au moment de la rédaction de ces lignes, affirme que le logement est un bien particulier, respectivement un bien de première nécessité.

Même si notre Association ne partage pas entièrement les considérations ci-dessus évoquées qui ont débouché sur l'adoption de la Loi sur les zones de développement et de la Loi générale sur le logement, force est de constater que, si l'Etat reste attaché à ces dispositions et à ce régime « social », il doit prendre en considération le fait que les appartements et les villas, avant d'être des éléments de fortune, sont des logements familiaux.

Dès lors que le canton de Genève maintient une législation propre au logement « social », ne saurait dans le même temps taxer encore plus lourdement les logements familiaux en propriété.

L'occupation du logement par une famille est déterminante pour établir sa valeur fiscale et, si nous pourrions être satisfaits du maintien de la disposition dégrevant la valeur fiscale de 4% par année jusqu'à un maximum de 40%, nous affirmons que la prise en considération du caractère du logement familial doit directement influencer la valeur vénale du bien.

Dès lors qu'il s'agit d'un logement familial et que nous nous trouvons, à Genève, en situation de pénurie endémique, il est irréaliste de considérer, selon la définition

communément admise de la valeur vénale, qu'il s'agirait d'un bien qui pourrait être mis en vente sans contrainte sur un marché efficient.

### 3) Les pratiques des autres cantons : éviter la singularité.

L'avant-projet propose que Genève soit totalement précurseur et qu'ainsi il soit l'unique canton à appliquer une méthode d'estimation uniquement fondée sur la valeur vénale.

#### Méthodologie employée par les autres cantons

La Conférence suisse des impôts ne donne pas une définition de la valeur vénale, mais l'appréhende de la manière suivante : « par valeur vénale, il faut entendre la valeur qui peut être attribuée à un bien, au cours des échanges économiques, particulièrement en cas d'achat et de vente dans des circonstances normales (loi de l'offre et de la demande<sup>1</sup>) ». Cette explication demeure très théorique et son application pratique est fort limitée.

Dans la pratique l'on observe que l'ensemble des cantons a adopté des méthodes d'évaluation très raisonnables qui se distinguent nettement quant à leurs résultats des valeurs de marché.

Voici quelques exemples :

#### **Vaud**

Dans la législation vaudoise, la définition de la valeur vénale est clairement exprimée comme : « la valeur marchande de celui-ci (l'immeuble), en tenant compte de l'offre et de la demande. Cette valeur marchande est établie en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble ».

En complément de la définition théorique, il est ajouté un alinéa qui permet de définir la méthodologie de calcul de cette dernière. « A défaut d'indication (prix d'achat, éléments de comparaison, etc...) la valeur vénale est obtenue en capitalisant le rendement brut à un taux qui varie selon le genre d'immeuble, la nécessité d'amortissement, les risques de placement sur ces immeubles ».

Pratiquement, chaque district du canton possède une commission d'experts formée de trois personnes qui sont chargées de réaliser une estimation de la valeur fiscale de l'objet. Pour y parvenir, ils utilisent les résultats obtenus en combinant les deux, par le biais d'une méthode de rendement et d'une méthode intrinsèque.

Les résultats obtenus débouchent manifestement sur des valeurs fiscales raisonnables, bien souvent inférieures aux valeurs genevoises et aux valeurs de transactions y compris en considérant les localisations particulières de différents immeubles.

---

<sup>1</sup> Source : informations fiscales éditées par la CSI : L'impôt foncier, p.8

### **Neuchâtel**

La valeur fiscale est appelée valeur cadastrale correspondant « à la moyenne entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement ». La pondération entre les deux valeurs est fonction de leur écart et, plus ce dernier est grand, plus la valeur de rendement sera surpondérée par rapport à la valeur intrinsèque.

### **Fribourg**

La valeur fiscale des immeubles est « déterminée par la moyenne arithmétique entre la valeur vénale (marchande) et le double de la valeur de rendement. ».

Il apparaît toutefois qu'en pratique les valeurs soient raisonnables.

### **Valais**

La valeur fiscale est ici une valeur cadastrale, déterminée par les experts des offices d'impôt des communes de ce canton. Pratiquement, il s'agit d'une valeur intrinsèque.

Ces valeurs sont très basses.

Ainsi, il apparaît une certaine unité d'appréhension dans la détermination des valeurs fiscales pour l'ensemble des cantons.

**Au regard de ce qui précède, nous sommes défavorables au fait de s'écarter notablement des méthodes employées en Suisse. Il n'y a aucune raison qui défendrait ce choix.**

2. *Aux fins de simplification et d'économie de moyens s'agissant des immeubles non agricoles, approuvez-vous leur estimation moyennant :*

- a) *L'emploi d'un questionnaire adressé au contribuable (art. 72 alinéa 8 LIPP et 30 alinéa 2 LPFisc) ?*
- b) *Le recours dans la mesure du possible à une méthode statistique (art. 53 alinéa 3 LIPP) ?*

Il ne nous est pas possible, en l'état, de répondre à cette question.

En effet, aucun renseignement ne nous est donné quant à l'établissement du questionnaire (serait-ce la mission d'une commission d'experts de l'établir ?) ou quant à son contenu.

Dans une mesure plus gênante encore, rien n'est indiqué quant à la méthode statistique choisie ni quant aux personnes qui l'établiraient.

Nous remarquons ici que l'avant-projet semble vouloir opérer un changement fondamental en confiant à l'administration fiscale le soin d'estimer les immeubles.

Jusqu'à ce jour, le contribuable a la responsabilité d'estimer son immeuble tandis que le fisc a la compétence de taxer en fonction de l'estimation. Outre les procédures existantes pour ré-estimer en cas de besoin, nous doutons que la « double casquette » visant à, d'une part, estimer et d'autre part à taxer, soit conforme aux principes régissant la fiscalité suisse.

Il est parfaitement inadéquat que le Département s'attire des compétences visant à estimer les immeubles puis ensuite à les taxer. Ce faisant, il devient juge et partie.

Cette proposition de transformer le Département en un département estimateur et taxateur est en outre susceptible d'engendrer une surcharge de travail conséquente et l'obligation d'engager un nombre important de collaborateurs, sans parler des coûts y relatifs.

La méthode statistique évoquée par l'avant-projet n'est absolument pas déterminée. L'établissement d'une telle méthode paraît extrêmement compliqué et lourd. Le risque est conséquent d'en perdre totalement le contrôle en regard du fait que ce type de système est basé sur des régressions linéaires multiples. Dès lors, le lancement d'un pareil programme apparaît follement compliqué, et ne peut, à l'avance, donner des garanties de transparence et de résultats !

Il nous apparaît que le nombre d'éléments statistiques du canton de Genève est trop petit avec des extrêmes trop grandes, de sorte que l'échantillon genevois des immeubles est peu représentatif et, singulièrement, celui des logements familiaux.

3. *A défaut de pouvoir utiliser la méthode statistique en raison des caractéristiques atypiques de l'objet immobilier à estimer ou lorsque la valeur obtenue à l'aide de cette méthode aboutit à une valeur qui excède la valeur vénale, approuvez-vous le recours à une estimation individuelle classique à l'aide d'experts (art. 53 alinéa 4 et 54 alinéa 1 LPP) ?*

D'emblée, apparaît un problème d'égalité de traitement entre l'option présentée de l'emploi d'un questionnaire adressé aux contribuables et l'emploi d'une estimation individuelle « classique » à l'aide d'experts.

Le risque d'arbitraire semble d'autant plus grand que l'avant-projet ne prévoit ni comment se détermine cette valeur vénale ni quelle serait la marge de manœuvre par rapport à cette valeur vénale obtenue de manière statistique. La disparité dans la méthode d'estimation n'est pas souhaitable et la systématique actuelle, voulant que le contribuable détermine la valeur de l'objet tandis que l'administration peut contester celle-ci, est préférable.

4. *Approuvez-vous le recours à une visite sur place des immeubles en cas d'estimation individuelle par experts ou aux fins de vérification des informations données par les contribuables (art. 30 alinéa 2 LPFisc) ?*

En soi, la vérification, sur place, des informations données par les contribuables ne pose pas de problème.

En revanche, c'est la systématisation d'une telle procédure par le biais d'une forme de mixité d'estimations évoquées sous la question 3 que nous refusons.

5. *Approuvez-vous la mise à jour régulière des valeurs d'estimation des immeubles (art. 54 alinéa 2 LIPP) ?*

Cette interrogation reste vague tant que la question de la périodicité n'est pas abordée.

Il ne serait pas acceptable que le Conseil d'Etat ou l'administration fixe la fréquence des évaluations.

Ainsi, l'avant-projet ne propose pas de base légale suffisante pour déterminer une fréquence fixe ou en fonction de l'évolution du marché ou encore selon la décision d'une commission d'experts.

6. *S'agissant des immeubles agricoles, approuvez-vous leur estimation à la valeur de rendement, ce qui revient dans les faits à appliquer le Guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement agricole édicté par la Confédération (art. 53 alinéa 1 LIPP) ?*

En l'état, et sous réserve de détails, nous approuvons une estimation des immeubles agricoles à la valeur de rendement telle qu'elle est déterminée par la législation fédérale.

7. *Faut-il accompagner le projet de ré-estimation du parc immobilier des immeubles non locatifs par des mesures de compensation ?*

Dès lors que le but affiché par le Conseil d'Etat n'est pas d'alourdir la charge fiscale des propriétaires, il ne devrait pas avoir besoin de proposer des compensations.

Une méthode d'estimation des immeubles correcte, qui prenne en compte les expériences intercantionales, la vocation de prévoyance professionnelle et la nécessité de continuer à disposer d'un logement familial, amène à penser que les estimations qui devraient résulter ne modifient pas la charge fiscale des propriétaires.

8. *Dans quelle mesure faut-il compenser la ré-estimation du parc immobilier par des réductions de charges fiscales ?*

L'objectif poursuivi devrait tendre vers des valeurs fiscales qui, globalement, n'alourdissent en rien la charge fiscale des propriétaires.

Subsidiairement et si ce but devait être manqué, il s'agit de compenser, en plein, la ré-estimation du parc immobilier.

9. *Quelle(s) forme(s) doi(ven)t revêtir ces mesures de compensation :*

- a) *Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales par un abaissement des taux d'imposition sur la fortune ?*

Il ne semble pas possible de proposer une compensation de charges accrues frappant une partie seulement des contribuables assujettis à l'impôt sur la fortune (à savoir, les propriétaires) par la baisse générale du taux d'imposition (profitant à tous les contribuables).

Cette proposition amène, inmanquablement, les propriétaires immobiliers à être taxés plus lourdement tandis que les propriétaires mobiliers le seraient moins. De ce point de vue, cette solution n'est pas acceptable.

*b) Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales par la compensation de l'impôt immobilier complémentaire et par un abaissement des taux d'imposition sur la fortune ?*

Cette proposition est plus juste bien qu'elle ne soit toutefois pas satisfaisante au regard de la réponse évoquée sous lettre a) supra. S'ajoute à cela l'insatisfaction de voir les personnes physiques propriétaires être défavorisées puisqu'elles ne bénéficieraient d'une suppression que de un pour mille tandis que les personnes morales de deux pour mille.

L'impôt immobilier complémentaire devrait de toute manière être supprimé pour les immeubles estimés.

*c) Compensation partielle des augmentations des recettes fiscales par un abaissement limité des taux d'imposition sur la fortune.*

Cette proposition n'est pas envisageable, tant elle contredit la volonté exprimée du Conseil d'Etat de ne pas alourdir la charge fiscale des propriétaires.

#### **IV. Conclusions**

La Chambre genevoise immobilière ne nie pas la nécessité d'établir une nouvelle méthode d'estimation des « autres immeubles ».

Nous ne partageons pas le point de vue développé par l'avant-projet de loi visant à élaborer un système statistique incroyablement compliqué fondé sur des régressions linéaires multiples engendrant des risques de gestion importants quant à leurs contrôles et à leurs résultats. Il est en outre contesté que le Département devienne juge et partie en se muant en évaluateur tandis qu'il maintient sa fonction de taxateur.

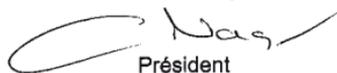
Ce faisant, nous nous opposons au fait que Genève se distingue totalement des autres cantons suisses.

Notre Association a été à disposition depuis l'année 2008 pour établir une nouvelle méthode d'évaluation des valeurs fiscales. Dans tous les cas et quelle que soit la méthode choisie, il s'agira de considérer que les immeubles en question ont un caractère de prévoyance professionnelle, respectivement qu'il s'agit de logements familiaux qui, de ce fait, ont une autre dimension que la simple détention d'un élément de fortune.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers d'Etat, l'expression de nos sentiments respectueux.

Etienne Nagy

Christophe Aumeunier

Handwritten signature of Etienne Nagy, consisting of a large, stylized 'E' followed by 'Nagy' and a checkmark.

Président

Handwritten signature of Christophe Aumeunier, consisting of a long, horizontal, wavy line.

Secrétaire général



10021 - 2012

CONSEIL D'ETAT  
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2  
Case postale 3964  
1211 GENEVE 3

Recommandé

 RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE CONSEIL D'ÉTAT	
Visa 	03 DEC. 2012 T. A.P.

Genève, le 29 novembre 2012

DEPT RAPPORTEUR :

DF

CO-RAPPORTEUR :

DARES

Ajout de  
10.12.12

**Concerne :** Avant-projets de lois en matière de fiscalité immobilière  
Prise de position de l'Association Pic-Vert

Monsieur le Conseiller d'Etat,

Nous nous permettons de faire suite à la consultation cantonale du Conseil d'Etat, adressée en date du 26 septembre aux milieux concernés et donc à notre Association de défense de la propriété individuelle.

Nous avons depuis lors pris connaissance des différents avant-projets de loi et souhaitons, par la présente, vous faire part en synthèse des éléments essentiels à nos yeux.

#### **Hausse prévisible inacceptable de la fiscalité immobilière**

A la lecture des différents avant-projets de loi, notre Association est très inquiète quant à l'écart flagrant entre les déclarations affichées par votre administration qui écrit que « la réestimation globale du parc immobilier n'a pas pour objectif d'alourdir la charge fiscale qui pèse sur les propriétaires » et les intentions déguisées qui semblent être toutes autres. Sur la base du paquet ficelé tel quel, nous faisons indubitablement face à une hausse prévisible et significative de la fiscalité immobilière dans son ensemble. Ceci est tout simplement inacceptable.

Vous prétendez que cette hausse sera notamment compensée par une diminution possible de l'impôt sur la fortune, sans en prendre l'engagement ferme, ni mentionner la quotité envisagée de la baisse, ni les modalités et son délai de mise en œuvre. Vous nous demandez ainsi de cautionner des hausses drastiques d'impôts et de vous faire confiance pour des baisses d'impôts ultérieures, prétendument sensiblement similaires. Nous ne sommes pas d'accord.

Nous demeurons pour le moins sceptiques quant à cette manière de fonctionner et resterons dès lors très vigilants à cet égard tout au long du processus de modifications de lois que vous avez initié.

## Estimation fiscale des immeubles

### a) Réévaluation de l'estimation fiscale via flux naturel des transactions

Nous pensons que le flux naturel de transactions immobilières qui s'opèrent chaque année, par le biais d'aliénation, de successions ou de donations, suffit à permettre une adaptation progressive mais régulière de l'estimation fiscale des biens immobiliers. Les recettes fiscales de l'Etat augmentent ainsi déjà amplement chaque année. Les chiffres à votre disposition doivent à coups sûr le démontrer, même si vous vous gardez bien de communiquer plus précisément à ce sujet.

### b) Choix plus que discutable d'une méthode hédoniste

Il est pour le moins surprenant de constater que Genève envisage d'être le seul canton suisse à adopter un système d'analyse statistique (méthode dite « hédoniste ») pour l'évaluation de son parc immobilier, tandis que les autres cantons suisses se basent la plupart du temps sur des systèmes d'évaluation de la valeur fiscale en pondérant la valeur intrinsèque par la valeur de rendement. Nous pensons qu'il conviendra le jour venu de s'inspirer des méthodes appliquées par nos cantons voisins plutôt que de vouloir introduire, passez nous l'expression, une nouvelle « Genferei » !

Nous n'avions déjà pas manqué de vous faire part de notre circonspection la plus totale à cet égard lors de la précédente consultation effectuée sur ce même thème en 2008-2009, laquelle avait été suspendue en cours de route et de manière unilatérale par votre administration.

### c) Notion de valeur vénale à clarifier

La loi fédérale d'harmonisation fiscale (LHID) spécifie que la valeur fiscale devrait correspondre à la valeur vénale. Au vu des pratiques adoptées encore une fois par les autres cantons suisses, il nous semble que, dans les faits, une marge de manœuvre importante subsiste quant à la méthode à appliquer.

Nous pensons que la valeur vénale doit être définie comme celle obtenue lorsque l'on « met librement en vente un bien sur un marché efficient ».

Compte tenu de la pénurie actuelle de logements, dans le bassin lémanique en général et à Genève en particulier, engendrant une flambée des prix de l'immobilier sans précédent depuis une dizaine d'années, on ne peut pas parler de marché efficient à l'heure actuelle !

### d) Méthode d'estimation facilitée avec le déclassé massif annoncé de la zone villa

Le déclassé massif de la zone villa, envisagé dans le nouveau plan directeur cantonal, devrait grandement faciliter à l'avenir l'évaluation des propriétés situées dans ces zones dites de développement. Il nous apparaîtrait en effet insolite que la nouvelle valeur fiscale déterminée par l'administration fiscale s'avère supérieure à la valeur que le propriétaire pourra en retirer au maximum (CHF 1'000/m<sup>2</sup> pour le rachat du terrain + la valeur de la construction, selon la pratique en vigueur).

e) Autre exception à absolument prendre en considération

Quant aux propriétaires de biens qui seraient liés par un droit de réméré avec l'ancien propriétaire, lequel droit fixe clairement les modalités et conditions d'exercice, il conviendra d'en tenir compte dans l'estimation fiscale de leur bien. Difficilement concevable en effet de payer un impôt calculé sur une valeur fiscale supérieure au prix fixé contractuellement en cas de revente.

Plusieurs de nos membres nous ont ainsi alertés quant à cette problématique, notamment s'agissant d'un tel droit de réméré avec l'Association genevoise du Coin de Terre.

Ces exceptions devraient à notre sens être clairement indiquées dans la loi.

f) Délai transitoire

Nous pensons qu'en cas de réévaluation importante d'un bien, entre son ancienne valeur fiscale et celle qui sera finalement déterminée par la nouvelle méthode retenue, un délai transitoire devrait être introduit, faisant remonter progressivement cette valeur sur une période pouvant aller jusqu'à 10 ans. Cette mesure permettrait ainsi au contribuable concerné d'amortir l'augmentation de sa charge fiscale, notamment s'il est retraité et dispose d'un faible revenu lui permettant difficilement de faire face à l'augmentation abrupte de ses obligations fiscales.

A titre d'exemple, nous avons effectué plusieurs simulations à l'aide de situations concrètes de nos membres et avons estimé une augmentation possible de leur fiscalité pouvant aller jusqu'à CHF 6'000 / 8'000 par an. Le bien immobilier de ces personnes constitue souvent une part essentielle de leur fortune. Il est clair que leurs rentes de retraités leur permettront difficilement de faire face à cet impôt supplémentaire sur la durée.

Doit-on dès lors interpréter cela comme une volonté politique de forcer certains propriétaires âgés à se dessaisir plus rapidement de leurs biens afin de densifier la zone villa tant décriée de nos jours ? Permettez-nous de le penser.

g) Mesures de compensations en premier lieu à l'égard des propriétaires

Compte tenu de ce qui précède, nous partons du principe que l'augmentation des recettes fiscales, inévitable en cas de réévaluation du parc immobilier, devra être **intégralement et simultanément** compensée par, en premier lieu, la suppression de l'impôt immobilier complémentaire et, de manière subsidiaire, par l'abaissement du taux de l'impôt sur la fortune.

**Suppression des droits d'enregistrements et compensation, par une hausse plus que proportionnelle, de l'impôt sur les bénéfices immobiliers**

a. Neutralité fiscale à confirmer

Nous sommes pour le moins dubitatifs quant à la prétendue neutralité fiscale de ces deux mesures, proposées parallèlement par votre Administration.

Tandis que la suppression des droits d'enregistrements devrait engendrer une économie pour les nouveaux propriétaires (acquéreurs) pouvant aller jusqu'à 3% du prix d'achat – un peu davantage en cas de constitution de cédulas hypothécaires - l'accroissement des taux d'imposition sur les gains immobiliers et la suppression de leur exonération totale après une durée de détention supérieure à 25 ans devraient alourdir sensiblement la charge fiscale des anciens propriétaires (vendeurs).

Le but recherché de neutralité fiscale pour chaque contribuable n'est donc ici clairement pas atteignable puisqu'elle concerne des catégories opposées, sans compter que la charge fiscale totale devrait globalement s'alourdir.

b. Augmentation démesurée des impôts - preuves à l'appui

A titre d'exemple, le taux d'impôt en cas de plus-value immobilière passerait de 10% à 29.2% en cas de gain de CHF 200'000 pour une durée de possession de 10 ans et de 0% à 18.7% pour un même gain et une durée de possession supérieure à 25 ans. L'augmentation est tout simplement vertigineuse !

Qui plus est, la ponction supplémentaire se trompe de cible puisqu'elle touche principalement les gains après une détention de longue durée, soit pour la plupart du temps des contribuables retraités.

c. Mesures compensatoires à prévoir

En cas d'augmentation de l'impôt sur les gains immobiliers, nous pensons que, durant une période transitoire à définir (p.ex. 10 ans), les contribuables qui céderaient leur bien immobilier devraient pouvoir faire porter en déduction de l'impôt dû sur les gains immobiliers, les droits d'enregistrement et de timbres payés lors de l'acquisition, lesquels auront été entretemps abolis. Il s'agit de rétablir ici une certaine équité entre contribuables propriétaires, les plus anciens risquant de passer deux fois à la caisse, soit de ne pas bénéficier de l'exemption des droits d'enregistrements et de payer un impôt sur le gain immobilier fraîchement augmenté.

d. Pratiques raisonnables de nos voisins vaudois et valaisans

A relever que nos voisins vaudois prélèvent aujourd'hui un impôt de 14% sur les gains immobiliers en cas de durée de possession de 10 ans et de 7% si celle-ci excède 25 ans. En Valais, ce taux est de 16%, respectivement 2.7% seulement pour ces mêmes durées.

Nonobstant les taux appliqués de manière beaucoup plus raisonnables de l'autre côté de la Versoix, notre Association demeure farouchement opposée, sur le principe, à toute augmentation de la charge fiscale en matière immobilière sur Genève. Elle ne cautionnera en tous les cas pas quelque projet que ce soit qui ne proposera pas une exonération totale après une certaine durée de détention.

A notre sens, la croissance progressive des recettes fiscales liée à la réévaluation naturelle du parc immobilier devrait rapidement suffire à compenser la diminution des rentrées suite à la suppression des droits d'enregistrements.

e. Incohérence de la stratégie de l'Etat

Lors de la récente élaboration du plan directeur cantonal ou à l'occasion de nombreux déclassements récents de périmètres en zone villa, pour lesquels notre Association s'est battue, il a souvent été reproché aux propriétaires de villa un certain égoïsme. Ils seraient la cause de la crise actuelle du logement à Genève! Or, si l'Etat veut inciter plus de propriétaires à vendre pour pouvoir éventuellement ensuite densifier certains périmètres, il convient à tout le moins de leur offrir des conditions attractives. Pensez-vous dès lors qu'augmenter de manière inconsidérée les taux d'imposition sur les gains immobiliers après 10, 15 ou 25 ans de durée de possession soit la manière la plus adéquate de le faire? Permettez-nous d'en douter fortement.

**Rappel des récents scrutins populaires**

Les récentes initiatives populaires « pour une épargne logement » et « pour la sécurité du logement à la retraite » ont toutes deux été acceptées par le peuple genevois, au cours de deux votations successives lors de cette année 2012.

Nos concitoyens, bien qu'encore hélas majoritairement locataires, ont ainsi encore une fois manifesté clairement leur attachement à la propriété individuelle et à une amélioration (et non à une détérioration) des conditions cadres pour, dans un premier temps, y accéder et, dans un second temps, le demeurer.

Il est également important de rappeler qu'un projet de loi, visant à faire passer le taux d'imposition sur les gains immobiliers de 0% à 18%, après un délai de détention de 25 ans, avait été littéralement balayé par le peuple en 1998 et ce à une écrasante majorité de 66.3%.

**Conclusion**

Notre Association est sans conteste très attentive aux évolutions législatives qui se dessinent en matière de fiscalité immobilière à Genève. Nul doute qu'elle ne manquera pas de défendre, avec toute la vigueur nécessaire, les intérêts des propriétaires immobiliers en général (et de ceux, nombreux, qui rêvent un jour de le devenir) et par voie de conséquence de ses membres en particulier.

Elle suivra ainsi avec une attention toute particulière les amendements indispensables qu'il conviendra d'apporter aux actuels avant-projets de loi et se réservera bien entendu le droit de battre campagne, s'il le faut, pour qu'elles soient refusées par la population lors des prochains referendums obligatoires, intimement persuadée qu'au vu des récentes votations, le peuple lui donnera alors raison.

Dans un esprit constructif et pragmatique, elle espère pouvoir toutefois vivement continuer à être consultée durant tout le processus législatif afin d'arriver, si possible, à une solution concertée et acceptable, respectant encore une fois non seulement les intérêts de ses membres, mais aussi des propriétaires genevois en général et de la population dans son ensemble, tout en allant vers une adaptation nécessaire voire obligatoire du droit fiscal actuellement en vigueur.

A l'heure où les défis sont grands pour Genève, il en est de votre ressort de maintenir des conditions cadres attractives tant pour l'économie genevoise que pour ses habitants. L'un ne doit et ne peut toutefois se faire au détriment (ou sur le dos) de l'autre.

Dans l'attente de votre prochaine prise de position, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller d'Etat, à l'expression de notre considération distinguée.

Pour l'Association Pic-vert



Christian Gottschall  
Président



Guy Girod  
Vice-Président

ANNEXE 7

09770 - 2012



Chambre suisse des experts comptables, fiduciaires et fiscaux

**Conseil d'Etat de la République  
et Canton de Genève**  
Rue de l'Hôtel de Ville 2  
Case postale 3964  
1211 Genève 3



Genève, le 26 novembre 2012

RAPPORTEUR :

DF

.....  
CO-RAPPORTEUR :

**Avant-projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (estimation du parc immobilier non locatif selon le droit fédéral harmonisé) et mesures de compensation**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers d'Etat,

Nous donnons suite à la procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi cité en référence, à laquelle nous vous remercions de nous avoir offert l'occasion de participer.

A titre liminaire, nous rappelons que la Chambre fiduciaire, dont l'ordre genevois est la représentation cantonale, est une association active dans les activités d'audit, de fiscalité et de conseil fiduciaire.

Dans le cadre de ses tâches, la Chambre fiduciaire, respectivement son ordre genevois (OGCF), sont attentifs à l'évolution des conditions cadres régissant et influençant notre tissu économique, d'une part, et soucieuse de leurs impacts ainsi que de leur modalités d'application, d'autre part.

C'est ainsi sous un angle technique et économique, hors de toute dimension politique, que notre association prend position sur l'avant-projet de loi.

**A) Préambule**

L'imposition de la fortune singularise la Suisse dans un paysage européen où ce prélèvement n'existe que de façon isolée dans quelques pays. Par son barème d'imposition largement supérieur à la moyenne nationale, Genève souffre là d'un déficit concurrentiel important en matière d'attractivité pour les personnes fortunées. Si une réflexion sur les modalités de l'imposition de la fortune reste tout à fait légitime, il faut bien avoir conscience du fait qu'elle ne peut déboucher sur un régime fiscal qui alourdirait encore le poids de l'impôt sur la fortune sans risquer d'accroître cette perte d'attractivité, voire d'inviter des contribuables établis dans notre canton à le quitter.

L'imposition de la fortune frappe sans distinction tous les éléments du patrimoine, et nous en voyons pas de raison juridique de traiter différemment les biens immobiliers des autres composantes d'un patrimoine. On peut à cet égard déplorer que l'absence dans le droit suisse d'une base légale exonérant d'impôt la résidence principale. Toujours est-il que nous pensons que toute modification du calcul de l'assiette imposable doit s'accompagner de mesures de compensation qui permettront de conserver un niveau de recettes égal sans que celles-ci soient globalement augmentées du fait de la modification.

D'autre part, nous sommes sensibles à la double inégalité de traitement relevée dans l'exposé des motifs, qui nous paraît se heurter tant au principe de l'égalité de traitement qu'à celui de l'imposition selon la capacité contributive. Pour cette raison, nous partageons le sentiment selon lequel une adaptation du système genevois d'estimation des immeubles (en particulier non locatifs) est devenue une nécessité.

Nous aborderons ci-après cet avant-projet et les questions spécifiquement posées dans le cadre de la procédure de consultation en cours sous un angle essentiellement technique, d'une part, et sous celui du rapport entre les contribuables et l'autorité, d'autre part.

Nous nous limiterons à une approche générale des aspects de l'avant-projet de loi, une analyse de détail étant pour autant clairement nécessaire. Nous comprenons que cette analyse fera l'objet de la procédure de consultation qui, ainsi qu'il est d'usage pour les projets d'importance, devrait avoir lieu au cours du processus législatif (prise de position écrite et/ou audition pour la commission fiscale du Grand Conseil...).

## **B) Prise de position et réponses aux questions posées**

- 1) *Appuyez-vous l'orientation générale de l'avant-projet visant à estimer les immeubles non locatifs à leur valeur vénale et les immeubles agricoles à leur valeur de rendement conformément à l'art. 14 LHID (art. 53 LIPP)*

S'agissant des immeubles agricoles, nous approuvons l'application d'une procédure d'estimation fondée sur la valeur de rendement, comme le prévoit le droit fédéral.

En ce qui concerne les immeubles non locatifs, il nous paraît difficile d'adhérer à un système sans prendre comme base la valeur d'acquisition d'un bien immobilier. En effet, la valeur vénale, dans son sens subjectif, ne peut être que le prix payé par un tiers à un moment donné pour un bien déterminé. Tout autre point de départ conduit à une valeur vénale virtuelle pouvant se heurter au principe de l'imposition selon la capacité contributive.

Ainsi, on ne saurait défendre une méthode qui pourrait conduire à imposer chez le nouveau propriétaire un montant différent de celui que l'ancien propriétaire devra inclure dans son patrimoine en tant que contre-valeur du bien immobilier vendu. Cela ne gommara pas toutes les inégalités et les différences de valeur liées aux circonstances de la vie (bonne ou mauvaise affaire immobilière) subsisteront. Nous ne pensons toutefois pas que le mandat du législateur de mettre sur pied un système basé sur la valeur vénale ne puisse s'accommoder de cela.

Retenue comme base de départ pour déterminer la valeur vénale, la valeur d'acquisition ne peut être le seul élément pris en considération. Par nature, elle a une pertinence éphémère et il est nécessaire de lui associer une composante statistique afin d'obtenir une valeur qui tienne compte de l'évolution du marché. Cet élément statistique pourrait être l'indicateur conjoncturel cantonal du marché de l'immobilier résidentiel, qui pourrait être utilisé pour adapter à la hausse comme à la baisse les valeurs d'acquisition d'origine.

A relever qu'un tel système serait manifestement différent du système actuel et non susceptible de créer les mêmes disparités d'estimation.

- 2) *Aux fins de simplification et d'économie de moyens s'agissant des immeubles non agricoles, approuvez-vous leur estimation moyennant :*
- L'emploi d'un questionnaire adressé au contribuable (art. 72 al. 8 LIPP et art. 30 al. 2 LPFisc) ?*
  - Le recours dans la mesure du possible à une méthode statistique (art. 53 al. 3 LIPP) ?*

Le contribuable est familiarisé avec l'utilisation d'un questionnaire dans le domaine immobilier puisque c'est déjà de cette façon que la valeur locative des immeubles non locatifs est déterminée. Il est à cet égard intéressant de se souvenir que ce questionnaire est lui-même déjà largement teinté de données statistiques puisque tant le tableau des valeurs locatives que les coefficients associés aux réponses apportées aux diverses rubriques du questionnaires doivent avoir leurs sources dans une analyse statistique du marché de l'immobilier.

Si le recours à des données statistiques n'est pas contestable en soi, il nous semble difficile, en l'état du projet, de nous prononcer sur la méthode proposée. L'article 53 al. 3 du projet énumère certains facteurs pris en compte pour la détermination de la valeur vénale. Cette liste n'est pas voulue exhaustive (« notamment »). De plus, l'agencement des différents facteurs et leur poids respectif n'est pas indiqué. Enfin, les notions juridiques indéterminées de type « ventes effectuées à des prix de caractère spéculatif » accentuent encore le flou.

La méthode proposée apparaît compliquée là où une lisibilité aisée pour le contribuable serait souhaitable.

En outre, l'implication des services administratifs dans la réalisation de cette méthode nous paraît porter en son sein deux problèmes que l'on ne saurait négliger : d'une part l'ampleur du travail administratif et du suivi qu'elle nécessite ; d'autre part la position de faiblesse du contribuable non expert face à une administration devenant, de fait, juge et partie.

Pour ces raisons, nous ne soutenons pas la méthode statistique telle qu'imaginée par les rédacteurs du projet de loi.

- 3) *A défaut de pouvoir utiliser la méthode statistique en raison des caractéristiques atypiques de l'objet immobilier à estimer, ou lorsque la valeur obtenue à l'aide de cette méthode aboutit à une valeur qui excède la valeur vénale, approuvez-vous le recours à une estimation individuelle classique à l'aide d'experts (art. 53 al. 4 et 54 al. 2 LIPP) ?*

Nous pensons que ce principe cristallise l'asymétrie dans le rapport entre l'administration et le contribuable. Quels seront les moyens du contribuable pour identifier l'écart entre la valeur issue de la méthode statistique et la valeur vénale effective? Alors que l'administration disposera d'un panorama complet des valeurs vénales, ces informations resteront inaccessibles aux contribuables. Cette position de faiblesse ne nous paraît pas acceptable.

- 4) *Approuvez-vous le recours à une visite sur place des immeubles en cas d'estimation individuelle par experts ou aux fins de vérification des informations données par les contribuables (art. 30.al 2 LPFisc) ?*

Nous pensons de façon générale que l'harmonie qui devrait gouverner les relations entre l'administration et les administrés impose à ces derniers un devoir de collaboration qui, dans le cas présent, peut se matérialiser par l'acceptation de visites à domicile. Cela n'est toutefois acceptable que si la situation entre les deux parties est équilibrée, et que par conséquent le contribuable dispose lui aussi du droit à obtenir de la part de l'administration les informations qui lui permettront de se convaincre de la justesse de la décision administrative.

- 5) *Approuvez-vous la mise à jour régulière des valeurs d'estimation des immeubles (art. 54 al. 2 LIPP) ?*

Nous voyons difficilement comment nous pourrions approuver une mise à jour dont la périodicité n'est pas indiquée. L'exposé des motifs rappelle à juste titre les limites qu'a posé la jurisprudence fédérale quant à la liberté des cantons à se fonder sur des données anciennes. C'est même l'un des arguments principaux de la réforme. On s'attendrait donc à tout le moins à ce que la périodicité soit mentionnée dans la loi, ceci dans un but de protection des droits du contribuable.

A relever que le principe de la détermination de la valeur vénale en partant de la valeur d'acquisition modifiée par les indicateurs conjoncturels relatifs au marché immobilier présenterait l'avantage de permettre une adaptation de la valeur vénale pour chaque période fiscale.

- 6) *S'agissant des immeubles agricoles, approuvez-vous leur estimation à la valeur de rendement, ce qui revient dans les faits à appliquer le guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement agricole édicté par la Confédération (art. 53 al. 1LIPP) ?*

Oui.

- 7) *Faut-il accompagner le projet de réestimation du parc immobilier des immeubles non locatifs par des mesures de compensation ?*

Oui.

- 8) *Dans quelle mesure faut-il compenser la réestimation du parc immobilier par des réductions de charge fiscale ?*

La réestimation du parc immobilier doit être compensée dans sa totalité par des réductions de la charge fiscale. A défaut, Genève perdra encore en compétitivité et en attractivité.

- 9) *Quelle(s) forme(s) doit (doivent) revêtir ces mesures de compensation :*
- Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales par un abaissement des taux d'imposition sur la fortune ?*
  - Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales par la suppression de l'impôt immobilier complémentaire et par un abaissement des taux d'imposition sur la fortune ?*

Cette variante nous paraît la meilleure. Elle permet de compenser une augmentation de la fiscalité immobilière par la suppression d'un autre impôt qui touche le patrimoine immobilier. Toutefois, nous pensons que la suppression devrait se limiter aux résidences principales, afin de préserver une connexité aussi grande que possible entre l'augmentation de la fiscalité immobilière et les mesures de compensation.

Pour la partie de l'augmentation excédant la suppression de l'immobilier complémentaire, nous approuvons l'abaissement des taux d'imposition sur la fortune.

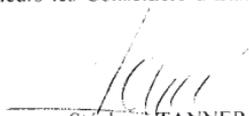
- Compensation partielle de l'augmentation des recettes fiscales par un abaissement limité des taux d'imposition sur la fortune ?*

\* \* \* \* \*

En conclusion, si nous sommes ouverts à la réflexion initiée par ce projet en matière d'estimation des immeubles, la solution proposée ne nous convainc pas. Nous privilégions une approche plus simple, plus aisément compréhensible par le contribuable, moins consommateur de ressources pour l'administration et plus respectueux des droits du contribuable.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions de recevoir, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers d'Etat, nos salutations distinguées.

  
Jean-Marie HAINAUT  
Membre du comité

  
Stéphane TANNER  
Membre du comité



**Conseil d'Etat de la République  
et Canton de Genève**  
Rue de l'Hôtel de Ville 2  
Case postale 3964  
1211 Genève 3

Genève, le 26 novembre 2012  
59/lr

**Avant-projet de loi abrogeant les droits d'enregistrement et de timbre**  
**Avant-projet de loi relatif à un impôt sur les gains immobiliers**  
**Avant-projet de loi relatif à un impôt sur les successions et les donations entre vifs**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers d'Etat,

Nous donnons suite à la procédure de consultation relative au 3 avant-projets de lois cités en référence, à laquelle nous vous remercions de nous avoir offert l'occasion de participer.

A titre liminaire, nous rappelons que la Chambre fiduciaire, dont l'ordre genevois est la représentation cantonale, est une association active dans les activités d'audit, de fiscalité et de conseil fiduciaire.

Dans le cadre de ses tâches, la Chambre fiduciaire, respectivement son ordre genevois (OGCF), sont attentifs à l'évolution des conditions cadres régissant et influençant notre tissu économique, d'une part, et soucieuse de leurs impacts ainsi que de leur modalités d'application, d'autre part.

C'est ainsi sous un angle technique et économique, hors de toute dimension politique, que notre association prend position sur les avant-projets de loi.

#### **A) Préambule**

Les différents avant-projets de lois mis en consultation sont regroupés sous forme d'un « paquet », ce qui donne à croire qu'ils constituent une unité. Cette unité ressort par ailleurs du message du Conseil d'Etat qui indique notamment que l'économie et les effets de recettes fiscales des différents projets sont à considérer globalement.

C'est ainsi que le courrier du Conseil d'Etat du 26 septembre 2012 présente les objets mis en consultation, puisqu'il précise que « *La suppression des droits d'enregistrement et de timbre est rendue possible grâce à un avant-projet de la loi relatif à un impôt sur les gains immobiliers* ».

Dès lors que ces avant-projets de lois sont présentés comme constituant un paquet, il sera important à notre sens qu'ils soient traités comme tel et ne fasse l'objet d'aucune dissociation au cours de la période de processus législatif.

Une telle dissociation pouvant avoir pour conséquence que l'effet global recherché par le CE, en termes de recettes fiscales et de cohérence d'ensemble, ne soit finalement pas atteint.

Outre ces aspects liés au regroupement des différents avant-projets de loi, qui tiennent avant tout à des considérations d'ordre politique et financier, nous aborderons ci-après ces avant-projets et les questions spécifiquement posées dans le cadre de la procédure de consultation en cours sous un angle essentiellement technique, d'une part, et sous celui du rapport entre les contribuables et l'autorité, d'autre part.

Nous nous limiterons à une approche générale des aspects des différents avant-projets de loi, une analyse de détail étant pour autant clairement nécessaire. Nous comprenons que cette analyse fera l'objet de la procédure de consultation qui, ainsi qu'il est d'usage pour les projets d'importance, devrait avoir lieu au cours du processus législatif (prise de position écrite et/ou audition pour la commission fiscale du Grand Conseil...).

## **B) Prise de position et réponses aux questions posées**

### *1) Appuyez-vous l'orientation générale des trois avant-projets visant à simplifier la taxation immobilière ?*

La simplification de la taxation immobilière est un objectif remarquable auquel notre association ne peut, sur le principe, que souscrire.

Pour autant, nous relevons que si la suppression de l'intégralité des droits d'enregistrement semble tendre vers cet objectif, il n'en va pas nécessairement de même des autres avant-projets, en particulier de celui relatif à l'impôt sur les gains immobiliers.

A ce titre nous relevons qu'un objectif de simplification apparent ne saurait justifier une redistribution de la charge fiscale injustifiée sur le plan économique (voir question 3 ci-après).

En conséquence, si l'orientation peut être partagée sur le principe, ses principes d'application, tels que prévus par le paquet proposé, sont largement critiquables.

### *2) Approuvez-vous l'idée qu'un impôt immobilier juste doit frapper des plus-values et non des opérations ou des actes qui ne dégagent précisément aucune plus-value ?*

La question ne nous paraît pas clairement posée. Elle semble toutefois opposer la perception d'un impôt immobilier sur le bénéfice réalisé, qui serait justifié, à celle d'un droit de mutation frappant l'achat d'un immeuble, qui serait injustifiée.

Opposer ces deux opérations ne nous semble pas judicieux, puisque la première vise à imposer le bénéfice réalisé par le vendeur alors que la seconde, qui frappe l'acheteur, révèle le caractère d'un impôt sur les transactions.

- 3) *Approuvez-vous l'abrogation totale sur la loi sur les droits d'enregistrement ainsi que les dispositions contenues dans la loi générale sur les contributions publiques qui traitent des droits d'enregistrement, des droits de succession et de timbre : préféreriez-vous que la loi sur les droits d'enregistrement soit maintenue en ce qui concerne les actes et opérations non immobilier ?*

La suppression des droits d'enregistrement au sens large, présente l'avantage de supprimer de droits dont la justification n'est probablement plus actuelle, ainsi que le relève le Conseil d'Etat, et dont le processus de taxation est relativement complexe et peu rentable. A ce titre cette suppression est souhaitable et notre association y souscrit pleinement.

En ce qui concerne les droits d'enregistrement spécifiques, soit les droits de vente (ou droits de mutation), la simplification recherchée doit probablement être mise en perspective de la renonciation en termes de recettes fiscales qui en découle, d'une part, ainsi que de la population de contribuables concernés, et du financement des pertes fiscales en résultant, d'autre part.

A ce titre, nous constatons que le poids relatif des droits de mutation (charge fiscale) et ses implications en termes de financement sont probablement plus importantes pour les contribuables personnes physiques procédant ou souhaitant procéder à l'acquisition de leur propre logement principal (situation dans lesquelles le droit de mutation peut être un facteur de renoncement à l'acquisition).

Cette situation est par ailleurs celle visée par le dispositif actuel « Casatax », dont l'objectif est d'alléger le droit de mutation frappant de telles acquisitions.

A ce titre une extension et un allègement des conditions d'application de Casatax seraient susceptibles d'assurer une suppression de fait, totale ou partielle, des droits de mutation pour ces cas-là.

Par contre, la suppression pure et simple de l'ensemble des droits de mutation concerne une population de contribuables bien plus large que celle des personnes physiques propriétaires de leur propre logement puisqu'elle concerne l'ensemble des personnes physiques et morales, soit les entreprises (commerçants, sociétés, investisseurs) basées aussi bien en Suisse et à Genève qu'à l'étranger, faisant l'acquisition d'un bien immobilier à Genève.

A notre sens, alors même qu'une amélioration des conditions d'exonération de certaines situations (en particulier en cas de restructuration d'entreprise ou de véhicules d'investissement ouverts au public comme les fonds de placement...) est largement souhaitable, une suppression intégrale des droits de mutation pourrait conduire à alléger la charge fiscale dans des situations qui finalement dépassent le cadre de celles visées par l'avant-projet.

En tel cas, le paquet proposé qui inclut une augmentation de l'IBGI, conduirait à une « redistribution » de la charge fiscale entre propriétaires qui, au sens d'une approche économique et technique, ne paraît pas justifiée.

C'est ainsi que les bénéficiaires d'une suppression du droit de mutation ne seront pas nécessairement (voir rarement) soumis à l'IBGI lors de la vente ultérieure de l'immeuble acquis, de sorte qu'aucune adéquation n'existera entre les différentes situations envisageables. Cela illustre que, au plan technique et économique, les différents avant-projets n'ont finalement un lien que limité.

Un tel allègement général, qui n'est pas nécessairement justifié au plan de l'attractivité fiscale de notre canton (élément qui n'est au reste pas évoqué dans la procédure de consultation), générera ainsi une « redistribution » de la charge fiscale, respectivement un abandon partiel de recettes fiscales non nécessairement justifiée.

- 4) *Etes-vous d'accord avec l'abrogation de la loi sur les droits de succession et la réglementation des donations entre vifs dans un projet de loi relatif à un impôt sur les successions et les donations entre vifs ?*

Alors que, à l'instar des autres projets de loi, il est prématuré d'entrer en matière sur le contenu spécifique des textes (analyse « article par article »), nous ne pouvons adopter une position que de principe.

C'est ainsi que, de manière générale, il nous semble que la refonte envisagée est positive, la simplification du « code fiscal » et le regroupement des matières semblables ne pouvant être que bienvenus.

Sur le fond l'examen ultérieur des dispositions méritera d'être fait en parallèle des autres projets de lois composant le paquet, des interactions et questions de principe « croisées » étant manifestes.

Par ailleurs, une lecture générale permet de constater la cristallisation de certains principes ou interprétations qui mériteront également un examen de détail au cours du processus législatif.

- 5) *Acceptez-vous le barème qui se trouve dans l'avant-projet de loi relatif à un impôt sur les gains immobiliers lequel se différencie du barème actuel essentiellement par le fait qu'il frappe les gains immobiliers en fonction de leur importance, selon un taux progressif ?*

**a) Structure du barème**

En premier lieu, il convient de relever que sur un plan juridique, notre association ne conteste pas que l'introduction d'un taux d'imposition minimum positif (par opposition au taux zéro actuel) dans la loi rendra celle-ci compatible aux dispositions de la L.HID.

Par ailleurs, l'adoption respectivement le maintien d'un barème d'imposition dégressif, soit prévoyant des taux d'impositions effectif se réduisant en fonction de la durée de possession du bien aliéné est également conforme aux dispositions de la L.HID, lesquelles prévoyant que les plus-values provenant de la détention de courte durée sont plus lourdement taxées que celles provenant de détention de longue durée.

Pour autant il nous semble que le dispositif légal doit poursuivre le double objectif de transparence pour les contribuables, d'une part, et d'efficacité en matière de praticabilité et de coût de perception, d'autre part.

A ce titre nous relevons que la partie du barème d'imposition fixant un taux de base dépendant de l'importance du bénéfice réalisé (taux progressif par tranche) ne rejoint aucun de ces deux objectifs.

Outre la notion même de tranches, critiquable en soi, leurs faibles montants nous semblent par ailleurs être facteur de complications inutiles, emportant source d'incompréhension et de procédures injustifiées.

S'agissant de la structure du barème, nous préconisons ainsi l'adoption d'une méthode simple ne faisant dépendre le taux d'imposition que de la durée de possession (barème uniquement dégressif).

## b) Tarif

En ce qui concerne les taux d'imposition, nous relevons en premier lieu que ne sont concernés, dans le système d'imposition dualiste en vigueur et repris dans l'avant-projet, que les propriétaires personnes physiques, aliénant un immeuble faisant partie de la fortune privée<sup>1</sup>. En parallèle à cette nature privée du patrimoine nous relevons que, de règle générale, les gains en capital de nature privée sont exonérés d'impôt.

L'imposition des bénéfices immobiliers sont ainsi une claire exception qui, bien que voulue par le législateur, devrait en intégrer les caractéristiques.

Pour cette raison, nous sommes d'avis que le taux d'imposition minimum ne devrait pas excéder un taux relativement bas, qui pourrait être fixé à 10%.

Pour rejoindre le souci de praticabilité, il nous semble par ailleurs envisageable qu'une franchise soit prévue de sorte que les coûts de perception liés aux gains de faibles importance ne soient pas plus élevés que l'impôt finalement perçu.

### 6) *Pensez-vous que si le projet de loi relatif à un impôt sur les gains immobiliers sur les gains immobiliers devait être adopté par le Grand Conseil puis la loi y relative acceptée en votation populaire, peu de temps avant son entrée en vigueur, une accélération des ventes immobilières puisse se produire ?*

Là également la question ne semble pas clairement exprimée : elle laisse pour autant accroître qu'un risque de vente anticipée de biens immobiliers résultant de l'acceptation de l'avant-projet soit anticipé par le Conseil d'Etat.

Cette question ne peut pas trouver de réponse de la part de notre association, en raison notamment :

- Du fait que seules les personnes physiques possédant un/des immeuble(s) faisant partie du patrimoine privé sont concernées (système dualiste).
- Que ce ne sont dès lors que pour l'essentiel, des personnes habitant leur propre logement qui sont concernées.

<sup>1</sup> Nous n'entrons pas ici en détail sur le PL, mais relevons toutefois qu'une entorse au système dualiste tel que réglementé dans les lois actuelles est prévue pour les associations et fondations exonérées (art 1), ce qui pourra être abordé dans le cadre des consultations futures.

- Que sauf à devenir locataires dans le canton de Genève, les personnes aliénant leurs immeubles seraient ainsi en situation de quitter le territoire du canton.  
Les causes et conséquences qu'implique une telle question dépassent clairement le champ d'action et le rôle de notre association.

7) *Plutôt que le barème contenu dans l'avant-projet de loi relatif à un impôt sur les gains immobiliers, préféreriez-vous que le barème actuel, contenu à l'article 84 de la loi générale sur les contributions publiques, soit repris et que le taux à partir de 10 ans de possession soit modifié pour le rendre compatible avec le droit fédéral ?*

Ainsi qu'exprimé ci-dessus, la lisibilité et la transparence des lois sont des facteurs essentiels qu'il convient de maintenir voir d'améliorer dans l'arsenal législatif.

Par ailleurs, nous notons que la compatibilité avec le droit fédéral ne dépend pas de la durée de possession en tant que telle mais de l'imposition plus forte que des bénéficiaires liés à une possession de courte respectivement longue durée. A ce titre, le critère pivot de 10 ans ne peut être déduit de la notion de comptabilité avec le droit fédéral.

En conclusion, si nous admettons l'idée d'un barème dégressif en fonction de la durée de possession, d'une part, et celle d'un taux d'impôt minimum, d'autre part, nous ne pouvons nous prononcer sur la pertinence d'un barème précis, ni même en suggérer un.

8) *Dans l'hypothèse où vous préféreriez une modification du barème actuel de l'impôt sur les bénéficiaires et gains immobiliers, l'objectif de la neutralité des recettes fiscales ne pourrait pas être réalisé. Dans cette situation, seriez-vous d'accord avec la création d'un projet de loi sur les droits de mutation lequel permettrait, précisément, de réaliser la neutralité des recettes fiscales, étant précisé que, en pareil cas, l'objectif de la simplification de la taxation immobilière ne serait pas réalisé ?*

Cette question est le pendant d'une suppression pure et simple des droits de mutation et de son implication sur les recettes de l'Etat.

Dès lors que l'équilibre budgétaire devait être garanti, et prenant en considération les relations ou absence de relation entre contribuables concernés, il nous semble qu'un maintien des droits de mutation et leur redéfinition, en termes de faits générateurs, d'assiette et de taux, s'imposerait de lui-même.

### **Conclusions :**

Il nous semble que le paquet proposé à consultation, s'il témoigne d'une volonté de simplification de la fiscalité immobilière qu'il convient de relever, est trop cristallisé dans les orientations sectorielles sur lesquelles ils se fondent.

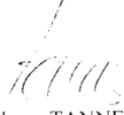
C'est ainsi que, outre les notions de neutralité sur lesquelles nous ne nous prononçons pas, les conséquences en termes de redistribution de la charge fiscale nous semblent totalement injustifiées. Par conséquent, le paquet fiscal proposé devrait probablement être remis en perspective.

Par ailleurs, et ainsi qu'exprimé en préambule les différents avant-projets impliquent une lecture « article par article » indispensable, qui nous semble toutefois prématuré d'aborder à ce stade de consultation.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions de recevoir, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers d'Etat, nos salutations distinguées.



Jean-Marie HAINAUT  
Membre du comité



Stéphane TANNER  
Membre du comité



10026-2012  
 φ *File me* → SACE

### La Présidente

SG DARES		RÉPUBLIQUE ET CANTON LE GENEVE CONSEIL D'ÉTAT	
Reçu le	30 NOV. 2012	R	03 DEC. 2012
		T.	A.L.

Monsieur  
 Pierre-François UNGER  
 Président du Conseil d'Etat  
 2, rue de l'Hôtel de Ville  
 1204 GENEVE

Genève, le 28 novembre 2012

Concerne : Consultation cantonale – Avant-projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles et mesures de compensation

DF

#### DEPT RAPPORTEUR :

Monsieur le Président, cher Monsieur,.....  
 CO-RAPPORTEUR : **DARES** *2 Ajout le 10.12.12*

Je vous remercie d'avoir associé la Chambre des Notaires de Genève à la procédure de consultation sur l'avant-projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles.

Nous avons examiné cet avant-projet avec attention et répondons à votre questionnaire ainsi qu'il suit, suivant votre même numérotation :

1. La LHID n'exigeant pas une fixation des valeurs basées sur la seule valeur vénale et permettant bien au contraire aux cantons de tenir compte de la valeur de rendement de façon appropriée, la proposition de l'avant-projet ne paraît pas satisfaisante. Par ailleurs, lorsque le bien qui doit être estimé constitue le logement principal du contribuable ou que celui-ci l'a acquis au moyen de fonds provenant de son 2<sup>ème</sup> ou de son 3<sup>ème</sup> pilier, l'estimation doit être réduite pour tenir compte des nombreuses dispositions constitutionnelles et légales, fédérales et cantonales, en matière de droit au logement et de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> piliers. Enfin, toute réévaluation brutale des valeurs paraît inéquitable, particulièrement à l'égard des personnes âgées.

Quant aux immeubles agricoles, leur estimation à la valeur de rendement paraît pertinente.

2. Sur le principe, l'emploi d'un questionnaire semble préférable à la méthode statistique : le recours à un questionnaire est déjà employé pour déterminer la valeur locative théorique et la méthode statistique impliquerait une surcharge de travail et des coûts importants pour l'administration. La teneur du questionnaire demeure réservée.

*8*

Présidente : Valérie MARTI – 12, route de Florissant – CP 40 – 1211 GENEVE 12  
 Tél : 022 347 77 44 - fax : 022 347 73 10  
 Secrétariat : Corinne VERMOT-PETIT-OUTHENIN – 10, rue Farel – 1204 GENEVE  
 Tél : 022 310 72 70 – fax : 022 310 72 86  
 info@notaires-geneve.ch

2.

3. Le recours à un questionnaire individuel éviterait ce problème. Si toutefois cette solution était suivie, la loi devrait fixer elle-même les règles permettant de déterminer la valeur vénale pour constater que la méthode statistique la dépasse.
4. Il n'y a aucune opposition de principe à des visites sur place. Demeurent toutefois la praticabilité et les coûts d'une telle façon de procéder si ce devait être à une large échelle.
5. Oui. Il appartiendra au législateur d'adopter une base légale déterminant la périodicité.
6. Oui. Cette solution a l'avantage de la cohérence et de la simplicité.
7. Dans la mesure où l'estimation tient compte des remarques précédentes (prise en compte de façon appropriée de la valeur de rendement, logement familial, élément de prévoyance...), des mesures de compensation ne devraient pas être nécessaires. Dans le cas contraire, elles seraient indispensables, notamment pour tenir compte de la situation des personnes âgées qui, souvent, ont complètement amorti leurs hypothèques.
8. La compensation, dans la mesure où elle s'avère nécessaire, devrait être complète.
9. a) Cette solution n'est pas équitable en tant que la réestimation fiscale touche les seuls propriétaires immobiliers alors qu'un abaissement des taux d'imposition de l'impôt sur la fortune s'applique à tous les contribuables soumis à cet impôt.  
b) Cette solution est préférable sans toutefois être complètement satisfaisante. Par ailleurs, ce système favoriserait davantage les personnes morales que les personnes physiques (taux de l'IIC de respectivement 2 et 1 pour mille).  
c) Cette solution est contraire au principe de neutralité fiscale énoncé par le Conseil d'Etat.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente prise de position, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, cher Monsieur, à l'assurance de ma plus haute considération.

Valérie Marti



OREF

ORDRE ROMAND DES EXPERTS FISCAUX DIPLÔMÉS  
COMMISSION CANTONALE GENEVOISE

10020-2012

CONSEIL D'ETAT  
Attn. Monsieur Pierre-François Unger  
Président  
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2  
Case postale 3964  
1211 Genève 3

$\phi$   $\frac{RUE}{MR}$   $\rightarrow$  SACE

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GÈNEVE CONSEIL D'ÉTAT	
Visa <b>R</b>	03 DEC. 2012
T.	A.r.

Genève, le 29 novembre 2012

DEPT RAPPORTEUR :

CO-RAPPORTEUR :

DARES

Appt de  
10.12.12**Réponse de l'OREF à la consultation cantonale – Avant-projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (estimation du parc immobilier non locatif selon le droit fédéral harmonisé) et mesures de compensation**

Monsieur le Président,

L'OREF remercie vivement le gouvernement cantonal de lui soumettre cet avant-projet pour considération. L'OREF salue tout particulièrement le fait de pouvoir être associé en amont du processus législatif. Cela étant, à ce stade du dit processus, l'OREF s'est contenté de traiter de manière générale les questions soumises par le gouvernement et se réserve de procéder à une analyse plus détaillée lors de la procédure de consultation et d'audition, si l'opportunité lui est alors donnée.

- Appuyez-vous l'orientation générale de l'avant-projet visant à estimer les immeubles non locatifs à la vénale et les immeubles agricoles à leur valeur de rendement conformément à l'art. 14 LHID (art. 53 LIPP) ?**

L'estimation des immeubles locatifs à leur valeur vénale et des immeubles agricoles à leur valeur de rendement repose directement sur le droit fédéral et s'impose, à ce titre, aux cantons.

On relèvera, néanmoins, que la référence à l'estimation intervenue dans les années 1960 pour expliquer les différences d'estimations fiscales entre immeubles récemment acquis et immeubles acquis il y a longtemps est exceptionnelle. En effet, depuis 2001, il n'est plus possible en droit genevois de transmettre un bien immobilier à la génération suivante, sans que cela génère une actualisation de la valeur fiscale. La seule exception à ce principe

concerne le logement principal d'une personne décédée, qui est attribué en propriété ou en usufruit à un héritier qui faisait ménage commun avec elle, tant que cet héritier continue à occuper personnellement ce logement comme résidence principale (art. 52. al. 4 lit. b LIPP). De ce fait, on peut considérer, aujourd'hui, que le droit fiscal genevois prévoit d'ores et déjà une réévaluation des immeubles estimés, au moins une fois par génération.

Par ailleurs, les exemples de différences des valeurs fiscales mentionnées par le Conseil d'Etat dans son courrier du 26 septembre 2012, s'expliquent par l'évolution conjoncturelle exceptionnelle du marché immobilier au cours de ces dernières années. Une telle évolution ne saurait perdurer de manière indéfinie, de sorte que les écarts devraient être amenés à se réduire sensiblement à l'avenir, à tout le moins après un changement générationnel complet.

Cela étant dit, il nous paraît techniquement approprié de procéder à une mise à plat du système d'estimation. Il convient en particulier de mieux assoir dans une loi au sens formel le mécanisme d'estimation régulière des propriétés immobilières en l'absence de toute transaction. Le principe d'égalité de traitement commande en effet cela. Peut-être convient-il dans ce contexte de prendre particulièrement en considération le fait que l'espérance de vie moyenne est en forte progression de sorte que les transferts générationnels au sein des mêmes familles interviennent aujourd'hui plus tard que par le passé.

## **2. Aux fins de simplification et d'économie de moyens s'agissant des immeubles non agricoles, approuvez-vous leur estimation moyennant :**

- a) L'emploi d'un questionnaire adressé au contribuable (art. 72 al. 8 LIPP et art. 30 al. 2 LPFisc) ?**
- b) Le recours dans la mesure du possible à une méthode statistique (art. 53 al. 3 LIPP) ?**

L'emploi d'un questionnaire adressé aux contribuables nous semble être une bonne solution, d'autant plus que la pratique actuelle en matière d'estimation de la valeur locative fonctionne relativement bien. Ledit questionnaire devra être simple et devra pouvoir être rempli sans que cela génère, pour le contribuable, un travail disproportionné.

En ce qui concerne le recours à une méthode statistique, on notera que ce n'est pas la seule méthode possible. On peut, à cet effet, renvoyer de manière générale aux pratiques administratives des autres cantons. Il convient dans tous les cas de prévoir que la possibilité doit être donnée au contribuable de contester en procédure la valeur statistique ainsi déterminée.

Dans ce contexte, on relèvera que le projet de loi transfère à l'administration fiscale la compétence de procéder aux évaluations des immeubles estimés.

Or, et selon le droit actuel, la valeur fiscale correspond à la valeur d'aliénation ou à la valeur retenue par le département pour la perception des droits d'enregistrement et de succession (art. 52 al. 3 LIPP). Et le processus d'évaluation selon les droits d'enregistrement et de

succession échappe à l'heure actuelle au département des finances. Il appartient en premier lieu aux contribuables, puis, en cas de litige, il est confié à un ou des experts, conformément aux procédures amiables et judiciaires prévues aux art. 10 LDE et 15 LDE.

Dans ces circonstances, il nous semble que confier l'évaluation des biens immobiliers à l'autorité de taxation représente un mélange des rôles. Par conséquent, il serait préférable, à notre sens, que l'estimation du parc immobilier soit confiée à une instance indépendante de l'administration fiscale, comme c'est le cas, par exemple, dans le canton de Vaud. Pour des raisons pratiques, on peut même envisager qu'une telle estimation interviendrait à titre de complément (notamment à des fins de contrôle) du mécanisme de base fondé sur une auto-évaluation de la valeur, sur la base d'un questionnaire détaillé.

Justement, s'agissant de l'emploi d'un questionnaire, il faudrait prévoir que celui-ci soit établi après consultation des milieux intéressés. On pourrait également prévoir que ce questionnaire soit validé par le Conseil d'Etat, sur la base de la recommandation faite par une commission d'experts comprenant notamment des représentants des propriétaires et des spécialistes de la construction et de l'immobilier.

S'agissant des éléments à prendre en compte dans ledit questionnaire, nous comprenons qu'il s'agit des facteurs figurant à l'art. 53 al. 5 LIPP. A ce titre, on relèvera que la valeur de rendement manque dans ces critères, et qu'elle devrait donc y être ajoutée.

**3. A défaut de pouvoir utiliser la méthode statistique en raison des caractéristiques atypiques de l'objet immobilier à estimer, ou lorsque la valeur obtenue à l'aide de cette méthode aboutit à une valeur qui excède la valeur vénale, approuvez-vous le recours à une estimation individuelle classique à l'aide d'experts (art. 53 al. 4 et 54 al. 1 LIPP) ?**

L'estimation individuelle classique à l'aide d'experts risque, quant à elle, d'aboutir à une inégalité de traitement entre les contribuables soumis à ce type d'exercice et les autres, notamment si les coûts de l'expertise sont mis à la charge des contribuables concernés, ce qui aurait indéniablement pour effet de conduire à une certaine inégalité de traitement.

**4. Approuvez-vous le recours à une visite sur place des immeubles en cas d'estimation individuelle par experts ou aux fins de vérification des informations données par les contribuables (art. 30 al. 2 LPFisc) ?**

Le recours à une visite sur place (par une commission d'experts indépendants) peut être en effet, selon les cas, appropriée.

**5. Approuvez-vous la mise à jour régulière des valeurs d'estimation des immeubles (art. 54 al. 2 LPFisc) ?**

Il nous paraît indispensable, en application du principe de légalité, de transparence et de

prévisibilité, que les critères permettant les mises à jour régulières des valeurs d'estimation figurent dans la loi. La réglementation de ce point par voie de simple ordonnance ou circulaire n'est pas acceptable dès lors qu'il conduit à une situation où l'Etat, respectivement l'administration fiscale devient juge et partie.

**6. S'agissant des immeubles agricoles, approuvez-vous leur estimation à la valeur de rendement, ce qui revient dans les faits à appliquer le guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement agricole édicté par la Confédération (art. 53 al. 1 LIPP) ?**

Sur le principe, nous approuvons l'estimation des immeubles agricoles sur une base conforme à la pratique des autres cantons. En effet, de manière générale, toute modification des lois fiscales doit s'efforcer de respecter les principes d'harmonisation horizontale (lorsque cette dernière s'applique).

**7. Faut-il accompagner le projet de réestimation du parc immobilier par des réductions de charge fiscale ?**

L'instauration de mesures de compensation serait, assurément, de nature à rassurer un certain nombre de propriétaires rendus inquiets par les impacts financiers d'une telle modification législative. En effet, pour beaucoup de propriétaires âgés, qui bénéficient aujourd'hui d'estimations relativement basses en l'absence de transactions récentes, une réévaluation des estimations fiscales aurait un impact substantiel sur leurs capacités contributives respectives.

Ces mesures de compensation pourraient être d'ordre fiscal (comme par exemple une réduction des taux d'imposition sur la fortune, une augmentation de la franchise en général, et/ou une augmentation particulière de la franchise au titre de l'impôt sur la fortune en relation avec la propriété immobilière) et également comprendre des subventions pour la rénovation et la mise à niveau d'anciens logements, visés en premier lieu par la réestimation du parc immobilier.

**8. Dans quelle mesure faut-il compenser la réestimation du parc immobilier par des réductions de charge fiscale ?**

Cette question quantitative est d'ordre politique et non technique. De ce fait, l'OREF renonce à se prononcer à ce sujet.

**9. Quelle(s) forme(s) doit (doivent) revêtir ces mesures de compensation :**

- a) Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales à un abaissement des taux d'imposition sur la fortune ?**
- b) Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales par la suppression de l'impôt immobilier complémentaire et par un abaissement des taux d'imposition sur la fortune ?**
- c) Compensation partielle de l'augmentation des recettes fiscales à un abaissement limité des taux d'imposition sur la fortune ?**

Les trois mesures proposées présentent l'inconvénient de faire bénéficier l'augmentation d'impôt que supporteront certains propriétaires immobiliers, à d'autres contribuables. En effet, un abaissement des taux d'imposition sur la fortune concernerait l'ensemble des propriétaires immobiliers.

La suppression de l'impôt immobilier complémentaire concernerait l'intégralité des propriétaires immobiliers, même ceux qui détiennent un immeuble locatif ou qui sont des personnes morales non soumises à l'impôt sur la fortune.

Un abaissement limité des taux d'imposition sur la fortune, afin de préparer une diminution importante du produit de l'imposition des personnes morales, ne concerne bien évidemment pas les mêmes contribuables.

Au titre de mesures de compensation, on pourrait, à tout le moins, supprimer l'impôt immobilier complémentaire pour les résidences principales. En effet, c'est pour les propriétaires de résidences principales que la réestimation du parc immobilier nous paraît la plus difficilement supportable. Par ailleurs, on pourrait prévoir, pour ce type de propriétaires, que les années de détention comptent pour double, triple ou davantage, à l'instar du droit vaudois. On pourrait aussi rediscuter les contours de la franchise en matière d'impôt sur la fortune.

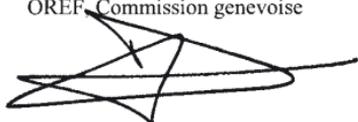
On pourrait concevoir, pour ces propriétaires, que la valeur fiscale prise en compte comme prix de revient en cas de revente (IBGI), soit la nouvelle estimation fiscale, même en cas de revente avant 2027.

Enfin, il nous semble impératif de bien soigner la question des règles transitoires. En effet, la réestimation qui suivrait l'entrée en vigueur de nouvelles règles d'estimation pourrait dans certains cas conduire à des situations dramatiques en matière de capacité immobilière, situations qu'il convient à tout prix de bien anticiper.

\* \* \* \* \*

En espérant que la présente prise de position soit utile au travail que vous menez en relation avec ce projet, je reste à votre disposition pour toute question complémentaire que vous pourriez avoir et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma parfaite considération.

Daniel Schafer  
OREF, Commission genevoise

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Daniel Schafer', written over the printed name.



10008 - 2012  
**ASSOCIATION GENEVOISE  
 POUR LA DEFENSE DES CONTRIBUABLES**

 RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE CONSEIL D'ÉTAT		
Visa 	03 DEC. 2012	T. A.
		

Conseil d'Etat de la République et canton de  
 Genève  
 Rue de l'Hôtel-de-Ville 2  
 Case postale 3964  
 1211 GENEVE 3

DEPT RAPPORTEUR : **DF**

Genève, le 29 novembre 2012  
 ce0280-01000

CO-RAPPORTEUR :

**DARES** *Apout*  
*du 10.12.12*

**Consultation cantonale**

**Avant-projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (estimation du parc immobilier non locatif selon le droit fédéral harmonisé) et mesures de compensation**

Monsieur le Président,  
 Mesdames et Messieurs les Conseillers d'Etat,

Nous donnons suite à la procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi cité en référence, à laquelle vous ne nous avez pas formellement donné l'occasion de participer mais vu nos statuts, nous considérons pour notre part devoir y participer.

L'AGEDEC se prononce donc comme suit au sujet des 9 questions soumises à consultation cantonale.

1. *Appuyez-vous l'orientation générale de l'avant-projet visant à estimer les immeubles non locatifs à leur valeur vénale et les immeubles agricoles à leur valeur de rendement conformément à l'art. 14 LHID (art. 53 LIPP) ?*

Non, nous n'appuyons pas l'orientation générale de l'avant-projet dès lors qu'il n'est pas conforme à l'art. 14 LHID et qu'il tend à prendre prétexte du terme «valeur vénale» contenu à l'art. 14 LHID pour procéder à une augmentation massive du parc immobilier.

D'ailleurs, le terme même contenu dans l'avant-projet qui précise «estimation du parc immobilier selon le droit fédéral harmonisé» est trompeur puisque justement ce projet ne respecte pas le droit fédéral harmonisé. En effet, l'art. 53 al. 5 lettre c (diminution de 40% valeur d'estimation) est contraire à la LHID et la jurisprudence du Tribunal fédéral en la matière.

Par ailleurs, la notion de valeur vénale, en tenant compte de la valeur de rendement, doit s'appliquer à la nature de l'objet en l'état et il est exclu pour un bien occupé par un propriétaire, marié de surcroît et ne pouvant se reloger ailleurs dans le cadre du contexte immobilier genevois, d'estimer son bien immobilier à la valeur d'un bien libre de tout occupant et mis sur le marché librement.

L'on rappellera à cet égard que le bien appartenant à Monsieur ne peut être vendu lorsqu'il sert de logement familial sans l'accord exprès de sa femme d'une part et qu'il y a lieu de tenir compte du fait qu'il est occupé au moment de l'estimation d'autre part.

2. *Aux fins de simplification et d'économie de moyens s'agissant des immeubles non agricoles, approuvez-vous leur estimation moyennant:*
  - a. *l'emploi d'un questionnaire adressé au contribuable (art. 72 al. 8 LIPP et art. 30 al. 2 LPFisc) ?*
  - b. *le recours dans la mesure du possible à une méthode statistique (art. 53 al. 3 LIPP) ?*

Non, tant en ce qui concerne le questionnaire, que la méthode statistique, dès lors que l'un et l'autre sont sujet à caution et ne sont pas représentatifs, ni générateurs de simplification et d'économie avec un degré de sécurité suffisant.

3. *A défaut de pouvoir utiliser la méthode statistique en raison des caractéristiques atypiques de l'objet immobilier à estimer, ou lorsque la valeur obtenue à l'aide de cette méthode aboutit à une valeur qui excède la valeur vénale, approuvez-vous le recours à une estimation individuelle classique à l'aide d'experts (art. 53 al. 4 et 54 al. 1 LIPP) ?*

La question est biaisée dès lors que si l'on sait que le résultat obtenu par la méthode statistique excède la valeur vénale, par conséquent l'on connaît la valeur vénale et il n'y aurait pas lieu d'avoir recours à une estimation individuelle classique.

4. *Approuvez-vous le recours à une visite sur place des immeubles en cas d'estimation individuelle par experts ou aux fins de vérification des informations données par les contribuables (art. 30 al. 2 LPFisc) ?*

Derechef, la question est biaisée puisqu'elle suggère que l'on ait choisi l'emploi d'un questionnaire adressé au contribuable qui justifierait le déplacement d'experts aux fins de vérification desdites informations.

5. *Approuvez-vous la mise à jour régulière des valeurs d'estimation des immeubles (art. 54 al. 2 LIPP) ?*

Dès lors que l'on se trouve dans le cadre d'estimation d'un parc immobilier non locatif, si des mises à jour régulières des valeurs d'estimation sont décidées et que la valeur d'estimation est réduite par rapport à la précédente, l'on devra procéder à un correctif des déclarations du passé du contribuable qui auraient été surtaxées car nous ne sommes pas dans le cas d'une estimation d'un bien tel que titre, etc., liquide et de consommation courante.

Raison pour laquelle la valeur d'estimation correspondant à la valeur historique d'acquisition est la meilleure tant et aussi longtemps qu'elle n'a pas été remplacée par une nouvelle valeur de transaction réelle; sauf à ce que l'on ouvre une boîte de Pandore pour rectifier des taxations qui auraient été trop importantes suite à une modification de la valeur d'acquisition et une réduction de cette valeur par le biais d'une estimation ad hoc.

6. *S'agissant des immeubles agricoles, approuvez-vous leur estimation à la valeur de rendement, ce qui revient dans les faits à appliquer le guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement agricole édicté par la Confédération (art. 53 al. 1 LIPP) ?*

Pas de commentaire.

7. *Faut-il accompagner le projet de réestimation du parc immobilier des immeubles non locatifs par des mesures de compensation ?*

Dans la mesure où les avoirs de prévoyance ne sont pas soumis à impôt sur la fortune et que pour bon nombre de propriétaires leur bien immobilier fait partie de leurs avoirs de prévoyance, il conviendrait – au titre des mesures de compensation – de considérer l'acquisition d'un bien propre d'habitation à l'équivalence d'un bien de prévoyance et de procéder à son exonération pour la partie des fonds propres investis.

8. *Dans quelle mesure faut-il compenser la réestimation du parc immobilier par des réductions de charge fiscale ?*

Que ce soit la réestimation ou l'actuelle estimation du parc immobilier, la réduction de la charge fiscale doit se faire au regard des normes consacrées à la prévoyance pour les raisons évoquées dans la réponse de la question précédente.

9. *Quelle(s) forme(s) doit(-vent) revêtir ces mesures de compensation:*

- Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales par un abaissement des taux d'imposition sur la fortune ?*
- Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales par la suppression de l'impôt immobilier complémentaire et par un abaissement des taux d'imposition sur la fortune ?*
- Compensation partielle de l'augmentation des recettes fiscales par un abaissement limité des taux d'imposition sur la fortune ?*

L'augmentation des recettes fiscales doit être intégralement compensée par une baisse de l'assiette de l'impôt sur la fortune d'une part, en qualifiant le bien immobilier occupé à titre de résidence principale comme un bien de prévoyance; à défaut de prévoir un taux d'imposition sur la fortune moindre pour arriver au même résultat.

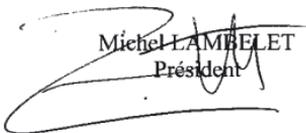
En ce qui concerne l'impôt immobilier complémentaire, il pourrait être supprimé car il n'est en rien lié au droit fédéral harmonisé d'une part, et d'autre part bon nombre de cantons ne le connaissent pas.

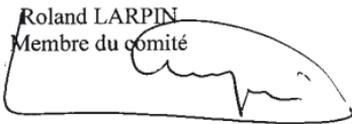
Enfin, l'impôt immobilier complémentaire fait maintenant l'objet d'une exonération pour tous les immeubles Minergie, c'est-à-dire tous les immeubles récents.

En conclusion, nous participons, notamment le Président de notre association, depuis plus d'un lustre aux diverses séances organisées généralement au sein de l'AFC visant à une réflexion d'une nouvelle façon d'appréhender les estimations des immeubles, toutefois l'avant-projet de loi soumis à consultation n'est pas convainquant d'une part et ne reprend aucune des pistes de réflexion développées depuis plusieurs années au sein desdites commissions d'autre part.

Cet avant-projet semble en outre compliqué, difficile à mettre en œuvre et extrêmement gourmand en ressources pour l'Administration et enfin semble faire peu de cas du respect des droits des contribuables.

Restant demain comme par le passé à votre disposition, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers d'Etat, nos salutations les meilleures.

  
Michel LAMBELET  
Président

  
Roland LARPIN  
Membre du comité



**ASSOCIATION GENEVOISE  
POUR LA DEFENSE DES CONTRIBUABLES**

Conseil d'Etat de la République et canton de  
Genève  
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2  
Case postale 3964  
1211 GENEVE 3

Genève, le 29 novembre 2012  
ce0279-01000

**Consultation cantonale**

**Avant-projet de loi abrogeant les droits d'enregistrement et de timbre  
Avant-projet de loi relatif à un impôt sur les gains immobiliers  
Avant-projet de loi relatif à un impôt sur les successions et les donations entre vifs**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers d'Etat,

Nous donnons suite à la procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi cité en référence, à laquelle vous ne nous avez pas formellement donné l'occasion de participer mais vu nos statuts, nous considérons pour notre part devoir y participer.

L'AGEDEC se prononce comme suit au sujet des 8 questions soumises à consultation cantonale.

*1. Appuyez-vous l'orientation générale des trois avant-projets visant à simplifier la taxation immobilière ?*

La simplification de la taxation immobilière est un objectif louable, toutefois les trois avant-projets ne visent pas, au travers de leur orientation générale, à cela.

*2. Approuvez-vous l'idée qu'un impôt immobilier juste doit frapper des plus-values et non des opérations ou des actes qui ne dégagent précisément aucune plus-value ?*

Nous approuvons l'idée qu'un impôt immobilier juste ne doit pas frapper des opérations et/ou des actes qui ne dégagent précisément aucune plus-value.

3. *Approuvez-vous l'abrogation totale de la loi sur les droits d'enregistrement ainsi que les dispositions contenues dans la loi générale sur les contributions publiques qui traitent des droits d'enregistrement, des droits de succession et de timbre; préféreriez-vous que la loi sur les droits d'enregistrement soit maintenue en ce qui concerne les actes et opérations non immobiliers ?*

Les droits d'enregistrement et les droits de mutation devraient être conservés mais leurs taux devraient être fortement réduits d'une part, et faire l'objet d'une possibilité pour les contribuables acquérant un bien immobilier pour usage propre d'habitation de procéder à la déduction des droits payés lors de l'acquisition durant les cinq premières années de la possession, à l'instar de ce qui se pratique dans les sociétés anonymes pour les frais de constitution et de fondation, d'autre part.

4. *Etes-vous d'accord avec l'abrogation de la loi sur les droits de succession et la réglementation des donations entre vifs dans un projet de loi relatif à un impôt sur les successions et les donations entre vifs ?*

Dans l'hypothèse où l'on poursuit un but de simplification des dispositions fiscales contenues dans différentes lois, le regroupement de même matière est souhaitable.

Toutefois, l'imbrication de différentes lois étant patente, il conviendrait d'effectuer une lecture globale d'un nouveau «code fiscal en la matière» afin d'éviter de changer un seul type de droit alors que les autres subsisteraient ou subiraient de tels amendements que l'ensemble ne serait plus cohérent.

5. *Acceptez-vous le barème qui se trouve dans l'avant-projet de loi relatif à un impôt sur les gains immobiliers lequel se différencie du barème actuel essentiellement par le fait qu'il frappe les gains immobiliers en fonction de leur importance, selon un taux progressif ?*

Non, nous n'acceptons pas le barème pour les raisons suivantes:

- Dès lors que l'impôt sur les gains immobiliers est un impôt spécial, nous ne comprenons pas la corrélation avec un barème lié à l'importance du bénéficiaire qui correspond à tenir compte d'une certaine capacité contributive.

En l'occurrence, le gain plus ou moins grand peut dépendre non pas d'une capacité contributive plus importante du bénéficiaire du gain, mais d'une durée de possession plus longue avec des conséquences dues à l'inflation.

- Le barème qui est proposé pour frapper les gains immobiliers en fonction de leur importance ne remplit de loin pas son objectif puisque l'importance en question devrait être significative et non pas anecdotique, comme elle l'est dans le projet.
- Dès lors qu'un impôt perçu correspond à la formule mathématique de l'assiette x le taux, l'on ne peut débattre d'un barème visant à une dégressivité des taux lorsque l'assiette elle-même fait l'objet de correction en fonction de la durée du temps (valeur d'acquisition revue à l'aune d'une valeur fiscale majorée).
- Le taux planché de l'impôt de 21,6% est une plaisanterie, il ne tient pas compte de l'avis du souverain lors des précédentes votations sur le sujet...

6. *Pensez-vous que si le projet de loi relatif à un impôt sur les gains immobiliers devait être adopté par le Grand Conseil puis la loi y relative acceptée en votation populaire, peu de temps avant son entrée en vigueur, une accélération des ventes immobilières puisse se produire ?*

Non, le phénomène d'accélération de ventes immobilières ne dépend pas d'un changement législatif mais plus des possibilités liées par la conjoncture.

En revanche, il se peut que des pseudo-ventes soient effectuées, c'est-à-dire des ventes entre proches pour tout ou partie de la propriété (nue-propriété, usufruit, etc.).

7. *Plutôt que le barème contenu dans l'avant-projet de loi relatif à un impôt sur les gains immobiliers, préféreriez-vous que le barème actuel, contenu à l'art. 84 de la loi générale sur les contributions publiques, soit repris et que le taux à partir de 10 ans de possession soit modifié pour le rendre compatible avec le droit fédéral ?*

La question du barème pourrait effectivement être revue à partir de 10 ans de possession pour arriver à un taux minimum de 1% au bout de 25 ans.

Toutefois, il conviendrait de tenir compte dans le calcul du gain immobilier de la dépense effectuée par le contribuable pour conserver son bien immobilier au titre des impôts sur la fortune notamment: actuellement le fait d'avoir gardé dans son patrimoine son bien immobilier au-delà de 10 et jusqu'à 25 ans implique une taxation du bénéfice immobilier de 0, en revanche il pourra avoir dépensé 15% de la valeur fiscale de son bien en impôt sur la fortune (1% par année).

Le pourcentage de la fortune est sur la fortune nette, alors que le pourcentage sur le bénéfice ne frappe que le bénéfice (plus-value)...

8. *Dans l'hypothèse où vous préféreriez une modification du barème actuel de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers, l'objectif de la neutralité des recettes fiscales ne pourrait pas être réalisé. Dans cette situation, seriez-vous d'accord avec la création d'un projet de loi sur les droits de mutation lequel permettrait, précisément, de réaliser la neutralité des recettes fiscales, étant précisé que, en pareil cas, l'objectif de la simplification de la taxation immobilière ne serait pas réalisé ?*

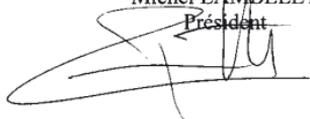
La neutralité fiscale ne doit pas être recherchée lorsqu'à la base la fiscalité n'était pas adéquate.

Si l'on a trop taxé les contribuables, il convient de modifier les lois et de ne pas rajouter d'autres lois qui compensent ceci par cela. Ce d'autant plus que les compensations ne se font pas sur les mêmes populations de contribuables et que le terme donc de «neutralité des recettes fiscales» est un leurre puisqu'il n'est en aucun cas gage d'une neutralité de la fiscalité pour les contribuables quel qu'ils soient.

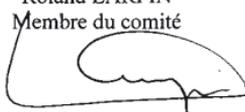
En conclusion, les buts de simplification poursuivis ne semblent pas être atteints et l'on pourrait plus simplement obtenir le résultat recherché en ciblant les dispositions qui sont des sur-taxations des contribuables visées par les ajustements (par exemple déductibilité des droits payés lors de l'acquisition d'un bien immobilier à usage propre, élargissement des dispositions de casatax,...) et en tout état de lieu ces modifications à une réduction drastique de l'impôt sur la fortune.

Restant demain comme par le passé à votre disposition, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers d'Etat, nos salutations les meilleures.

Michel LAMBELET  
Président

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Lambelet', written over a horizontal line.

Roland LARPIN  
Membre du comité

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Larpin', written over a horizontal line.



10082-2012

3.20

Conseil d'Etat  
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2  
Case postale 3964  
1211 Genève 3



CL/MFP

Genève, le 30 novembre 2012

### Avant-projet de loi sur la réforme de la fiscalité immobilière

DEPT RAPPORTEUR :

DF

Monsieur le Président,

CO-RAPPORTEUR :

DARES

Ajout  
Séance SG  
11.12.12

La Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG) a pris connaissance de la consultation initiée par le département des finances s'agissant d'une réforme de la fiscalité immobilière cantonale. Pour mémoire, la CCIG est une association de droit privé, sans but lucratif, qui a pour mission de faciliter l'entreprise et de s'assurer de l'existence de conditions cadre favorables en vue de promouvoir l'économie genevoise et suisse. Fondée en 1865, elle compte plus de 2'000 membres, représentant près de 70% de l'emploi privé à Genève.

Les questions d'ordre fiscal font naturellement partie de ses préoccupations essentielles et, compte tenu de l'importance de la réforme envisagée et de son impact sur les conditions cadre de Genève, elle souhaite vous faire part de ses réflexions à ce propos.

### Considérations générales

La propriété immobilière est l'élément de patrimoine qui est le plus lourdement taxé. Outre l'imposition ordinaire du propriétaire dans le cadre de sa fortune, le bien immobilier fait l'objet d'une imposition annuelle par le biais de l'impôt immobilier complémentaire et participe au revenu imposable au travers du revenu fictif qu'est la valeur locative. De surcroît, lors de la vente du bien, l'éventuelle plus-value réalisée est taxée à son tour si la propriété du bien a duré moins de 25 ans.

Au régime spécial dont fait l'objet la propriété immobilière, il convient d'ajouter le taux d'imposition de la fortune dans le canton, qui est le plus élevé de Suisse, et qui, compte tenu des valeurs de marchés observées à Genève, peut rendre très précaire l'équilibre financier des contribuables propriétaires d'un bien immobilier.

C'est donc avec beaucoup de circonspection que la CCIG accueille ces projets qui continuent à stigmatiser les biens immobiliers comme élément de fortune spécifique supportant une fiscalité plus lourde que les autres éléments de patrimoine.

### a) Estimation fiscale des immeubles

La CCIG n'a pas de commentaire à formuler s'agissant des immeubles locatifs et des immeubles agricoles. En revanche, plusieurs remarques concernent les principes d'estimation envisagés pour les immeubles non locatifs.

Il convient tout d'abord de distinguer la situation transitoire du futur mécanisme d'estimation des immeubles.

S'agissant de la prorogation de trois ans de la valeur fiscale actuelle des immeubles, la CCIG y voit un pragmatisme nécessaire, tant il est évident que cette mesure est indispensable pour permettre à l'état de prélever l'impôt. En revanche, la majoration de 20% de tous les immeubles acquis antérieurement à 2004 ne se justifie en rien, si ce n'est pour accroître le produit de l'impôt.

Pour le futur, dans la mesure où le principe d'une réévaluation régulière est retenu, une méthode s'appuyant sur une approche plus pragmatique recueille l'aval de la CCIG. Cela nécessite toutefois la prise en compte d'un certain nombre de risques pesant sur les propriétaires immobiliers qui ne paraissent pas, à la lecture de l'avant-projet, avoir été correctement appréhendés.

Ainsi, la méthode d'estimation de la valeur vénale envisagée pour les immeubles non agricoles, fondée notamment sur des valeurs « spot » du marché immobilier au travers des transactions conclues, comporte un risque évident de biais en faisant la part belle à la spéculation pouvant entourer le marché immobilier. Il apparaît pour le moins qu'une moyenne mobile du prix des transactions, sur une période décennale par exemple, devrait être envisagée. Il est par ailleurs surprenant que l'Etat combatte, au travers de diverses lois et règlements, la spéculation immobilière et en tire parti sans vergogne au niveau fiscal.

Par ailleurs, la prise en compte des valeurs de transactions récentes pour déterminer la valeur vénale n'aurait de sens que sur un marché « liquide », où l'objet évalué serait librement et aisément cessible. Dans le cas présent, notamment pour un bien occupé par son propriétaire, la valeur de transactions observées sur le marché ne reflète pas la valeur d'un immeuble qui est destiné à rester dans le patrimoine du contribuable.

Dans le cas des immeubles servant exclusivement ou directement à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie, ces réflexions sont parfaitement transposables dès lors que la valeur vénale est définie comme la valeur actuelle du terrain, des constructions et des installations, sans aucune nuance. Il n'est pas acceptable de notre point de vue de faire peser une charge fiscale supplémentaire sur nombre d'entreprises.

Deux remarques s'imposent encore à la lecture de l'avant-projet.

Tout d'abord, la confusion des rôles de l'administration fiscale qui devient tout à la fois juge et partie, taxateur et expert. Le contribuable, partie faible dans le rapport administratif, voit la puissance de l'administration être encore renforcée. Une instance neutre d'évaluation semblerait donc préférable.

Ensuite, les conséquences de l'adaptation légale envisagée semblent peu prises en compte. De nombreux immeubles, singulièrement ceux détenus de longue date par leur propriétaire et spécifiquement visés par l'avant-projet, sont occupés par des contribuables disposant de peu de moyens mais s'étant assuré, dans un souci de prévoyance, un toit. Ces contribuables pourraient très vite être mis en difficulté financière en cas de réévaluation massive de leur bien immobilier, quand bien même rien dans leur situation n'aurait changé... Plus largement, une réflexion sur la notion de résidence principale, dont le caractère de prévoyance professionnelle est reconnu et avéré, devrait avoir lieu avec pour objectif de garantir une fiscalité modérée pour ces propriétaires.

En l'état, compte tenu des points développés ci-dessus, la CCIG ne peut souscrire aux projet et avant-projet présentés.

## b) Réforme de la fiscalité immobilière

Au stade d'avancement actuel de cette réforme, la CCIG n'a pas fait une analyse détaillée des trois avant-projets présentés, dont deux se révèlent essentiellement techniques.

Bien entendu, sur le principe et en dehors de toute considération de compensation, la CCIG soutient l'abolition des droits d'enregistrement et de timbre, mesure accroissant la compétitivité de Genève et supprimant une loi désuète et manifestement coûteuse pour l'Etat.

S'agissant de l'impôt sur les successions et donations entre vifs, la CCIG n'a pas, pour l'heure, de commentaire à formuler.

En revanche, l'avant-projet relatif à l'impôt sur les gains immobiliers appelle un certain nombre de remarques conduisant au rejet de celui-ci.

En premier lieu, le parallélisme annoncé entre ce projet et celui visant à supprimer les droits d'enregistrement et de timbre, dans une optique de neutralité des revenus fiscaux, est inadéquat. Si au niveau de la comptabilité de l'Etat, l'objectif poursuivi pourrait être atteint, force est de constater que les populations de contribuables concernés seraient fort disparates, au détriment des propriétaires immobiliers qui céderaient leur bien. Ceux ayant acquis leur bien avant l'entrée en vigueur éventuelle de ces deux lois se retrouveraient d'ailleurs clairement désavantagés, avec un paiement des droits d'enregistrement et une imposition de la plus-value éventuelle à un taux très fortement supérieur à l'actuel.

Cela étant, la CCIG n'est pas opposée à une imposition des plus-values réalisées sur des ventes immobilières, sous réserve du respect de certaines règles qui nous apparaissent équitables.

Le barème appliqué à l'impôt doit être lisible et raisonnable. Il est impossible pour l'immense majorité des contribuables de comprendre l'article 23 de l'avant-projet qui complique de manière incompréhensible le barème d'imposition applicable en fonction de la plus-value réalisée et de la durée de possession. Il n'est pas envisageable par ailleurs de considérer un taux d'imposition plancher de 21,6% comme raisonnable, que ce soit dans l'absolu ou en regard des 0% actuel après 25 ans de possession.

A notre sens, dans l'optique d'une lutte contre la spéculation immobilière – et malgré les aléas de vie (décès, divorce, mutation professionnelle, etc.) qui peuvent conduire à revendre rapidement un bien – nous pouvons concevoir un taux relativement élevé dans les années suivant l'acquisition. En revanche, il nous apparaît particulièrement injuste de taxer autrement que symboliquement des gains immobiliers réalisés après plus de deux décennies de possession. En accord avec la LHID, un taux d'imposition plancher symbolique devrait être fixé.

Une certaine retenue sur le taux devrait d'autant plus s'appliquer à Genève dès lors que le taux d'imposition sur la fortune est particulièrement élevé. Même en cas de taux très faible sur le gain immobilier en cas de possession longue, une taxation pouvant aller jusqu'à 1% par an de la valeur fiscale de l'immeuble a été acquittée par le propriétaire.

## Conclusion

Au vu des développements ci-dessus, la CCIG ne peut soutenir sans réserve le projet sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI). Une majoration de 20% des valeurs fiscales n'est en effet pas admissible. Elle rejette par ailleurs l'avant-projet relatif à l'estimation du parc immobilier qui induirait une charge parfaitement disproportionnée sur les contribuables concernés.

S'agissant des trois avant-projets de réforme de la fiscalité immobilière, il est prématuré pour la CCIG de se prononcer formellement. Toutefois, les remarques développées en lien avec l'avant-projet relatif à l'impôt sur les gains immobiliers démontrent qu'une défense de l'attractivité de Genève commande une claire réorientation du projet.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre respectueuse considération.

Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève



Jacques Jeannerat  
Directeur



Charles Cassauce  
Membre de la direction



10013-2012  
SACE  
P  
U  
U

Requ le 3 - DEC. 2012

RÉPUBLIQUE ET CANTON  
DE GENÈVE  
CONFÉDÉRATION SUISSE

Visu  
03 DEC. 2012  
T.  
A.r.

République et canton de Genève  
Conseil d'Etat  
A l'attention du Président  
Monsieur P.-F Unger  
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2  
Case postale 39764  
1211 Genève 3

Genève, le 30 novembre 2012

**Avant-projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (estimation du parc immobilier non locatif selon le droit fédéral harmonisé) et mesures de compensation**

Monsieur le Président,

Notre Union a pris connaissance de l'important dossier soumis à consultation de certaines organisations. Bien que n'ayant pas été associée à cet exercice – ce qu'elle déplore –, l'UAPG, au nom des entreprises qu'elle représente notamment dans le secteur concerné, se permet de vous soumettre quelques réflexions.

D'une manière générale, elle reconnaît l'opportunité de procéder à cette réforme. Celle-ci est d'autant plus nécessaire que Genève accuse un retard certain dans le calendrier imposé par Berne, selon le droit fédéral harmonisé. Elle constate par ailleurs que la situation actuelle dans le domaine des estimations fiscales donne lieu à des différences et des inégalités de traitement quelquefois choquantes.

Elle entend ici également affirmer son attachement à une réforme fiscalement neutre pour les contribuables concernés, à savoir les propriétaires d'un bien immobilier qu'ils habitent. Plus globalement, elle rappelle son attachement à toutes mesures facilitant l'accession à la propriété, mesures d'autant plus nécessaires que Genève affiche un taux de propriétaires particulièrement bas en comparaison inter cantonale.

Ceci étant précisé, notre Union vous fait part des quelques appréciations suivantes, étant précisé que pour le surplus, elle se range aux conclusions de la Chambre genevoise immobilière.

Parmi les mesures proposées, l'UAPG se montre favorable à la suppression des droits d'enregistrement. Ces derniers constituent à n'en pas douter une entrave non négligeable à l'accession à la propriété, puisqu'ils doivent être pris sur les fonds propres des futurs acheteurs. Notre Union accueille également favorablement toute initiative visant à diminuer sensiblement l'imposition sur la fortune, particulièrement lourde dans notre canton.

DEPT RAPPORTEUR :

DF

CO-RAPPORTEUR :

DARES Ajout à  
10.12.12

CP 5033  
Rue de Saint Jean 98  
CH-1211 Genève 11  
CCP 12-6376-2

uapg@uapg.ch  
www.uapg.ch  
Tél. 022 715 34 45  
Fax 022 738 04 34

Néanmoins, nous ne pouvons souscrire à la méthode retenue pour réévaluer les biens immobiliers non locatifs. Nous constatons que Genève serait le seul canton à appliquer cette méthode particulièrement brutale, qui repose sur la seule valeur du marché. Une telle démarche est choquante à plusieurs titres.

D'une part, nous peinons à admettre que l'Etat profite du climat très tendu du marché immobilier, à caractère spéculatif, pour précisément « spéculer » sur de futures recettes fiscales. D'autre part, cette méthode sans nuance ni correctif autre que l'abattement déjà existant conduirait dans certains cas à des situations extrêmes. Les exemples fournis par le Conseil d'Etat dans son courrier d'accompagnement le démontrent : certains biens pourraient être renchérissés jusqu'à 5 fois en fonction de l'évolution du marché. Cela n'est pas admissible. Il convient par ailleurs de relever que les personnes touchées seront en premier lieu les familles de la classe moyenne, qui peinent à trouver un logement sur le marché locatif et qui ont épargné pour s'offrir un bien à transmettre aux générations futures. Elles ont basé leur investissement sur des données, que ce projet de loi modifie de manière drastique. Si l'on reprend l'exemple 3 de l'appartement en PPE au Petit-Saconnex, ces propriétaires pourraient être contraints de se séparer de leur bien en le vendant. Non seulement leur plus value serait beaucoup plus lourdement taxée qu'actuellement, en raison de la nouvelle échelle proposée dans cette consultation, mais en plus, ils seraient sans doute contraints de s'exiler dans d'autres cantons ou pays, faute de pouvoir trouver à se loger. Enfin, relevant que la méthode brute « hédoniste » proposée par le Conseil d'Etat souffre de quelques lacunes quant à ses modalités d'application.

Dans notre canton particulièrement, il ne paraît pas acceptable que le prix des biens loués soit drastiquement réévalué, sous prétexte qu'une grave pénurie renchérit le marché. Ce qui est choquant dans ce cas l'est également dans le cas de propriétaires, qui ne sont aucunement responsables de l'augmentation du prix du marché immobilier. Notre Union estime par conséquent que ce projet doit être repris, de manière à proposer une méthode d'estimation qui tienne davantage compte de la valeur d'achat, indexée sur l'indice du coût de la vie.

En ce qui concerne l'imposition des gains immobiliers, l'UAPG est prête à entrer en matière sur une imposition des gains après 25 ans, pour autant que le taux soit en phase avec ceux pratiqués dans d'autres cantons. Ce qui est loin d'être le cas du nouveau système proposé qui, de facto, augmente très fortement l'imposition des gains immobiliers. Alors que Genève n'est déjà pas compétitif en matière d'imposition des personnes physiques, tant au niveau du revenu que de la fortune, cet avant-projet péjorerait encore son positionnement. Un alignement des taux d'imposition des gains immobiliers sur ceux pratiqués dans le canton de Vaud voisin nous paraîtrait plus raisonnable.

En conclusion, nous estimons que le Conseil d'Etat doit revoir son projet en tenant de la capacité contributive déjà fortement mise à mal des propriétaires genevois, en visant une vraie neutralité fiscale, qui n'est pas respectée dans cette proposition. Par ailleurs, nous réfutons catégoriquement le lien qui est fait entre cette réforme et celle de la fiscalité des entreprises. Il n'est pas acceptable d'envisager de faire payer aux propriétaires le coût éventuel d'une réforme certes nécessaire et bienvenue, mais qui touche une autre catégorie de contribuables.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ce quelques réflexions, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à notre parfaite considération.

La Secrétaire permanente

  
Stéphanie Rueegg

# DOMUS ANTIQUA HELVETICA 10018-2012

SCHWEIZERISCHE VEREINIGUNG DER EIGENTÜMER HISTORISCHER WOHNBAUTEN  
 ASSOCIATION SUISSE DES PROPRIÉTAIRES DE DEMEURES HISTORIQUES  
 ASSOCIAZIONE SVIZZERA DEI PROPRIETARI DI DIMORE STORICHE  
 ASSOCIAZIUN SVIZRA DALS PROPRIETARIS DA DIMORAS ISTORICAS



Conseil d'Etat  
 par sa Chancellerie  
 Madame Anja Wyden Guelpa  
 2, rue de l'Hôtel de Ville  
 Case postale 3964  
 1211 Genève 3

Genève, le 30 novembre 2012

## Concerne : Avant-projet législatif fiscal immobilier genevois – impôt sur la fortune des immeubles occupés

DEPT RAPPORTEUR : DF

Monsieur le Président du Conseil d'Etat,  
 Mesdames et Messieurs les Conseillers d'Etat,

CO-RAPPORTEUR :

**DARES**

*Ajoth d  
10.12.12*

Faisant suite à la mise en consultation de l'avant-projet de la réforme de la fiscalité immobilière ainsi qu'à votre communiqué du 26 septembre 2012, au nom de la section genevoise de l'association Domus Antiqua Helvetica, nous vous faisons part des préoccupations de nos membres.

L'association Domus Antiqua Helvetica représente les propriétaires de demeures anciennes ou de maisons revêtant une valeur historique, culturelle ou architecturale particulière (cf. art. 1.1 de nos statuts ci-joints).

Elle a pour but de favoriser, par des actions de conseils et de sensibilisation, une conservation vivante des demeures anciennes et de valeur historique, culturelle ou architecturale particulière. Fondée en 1984 à Berne, elle est la seule association exclusivement dédiée aux propriétaires de demeures historiques; elle est membre d'Europa Nostra et de l'Union des Associations Européennes des Demeures Historiques. L'Association est présente et active dans la plupart des cantons suisses. Domus Antiqua (ci-après DA Genève) est active à Genève depuis 1984.

Notre association compte actuellement 110 membres, propriétaires des domaines les plus emblématiques du canton de Genève, soit en ville ou à la campagne. On peut citer à titre d'exemple le domaine du Reposoir à Chambésy, le Château des Bois à Satigny, Landecy à la Croix-de-Rozon, le Creux-de-Genthod à Céligny ou encore les campagnes Bodmer, Masset ou Cayla.

Tous nos membres sont investis dans la conservation et la mise en valeur de leur bien culturel. A ce titre, leurs préoccupations se portent essentiellement sur les mesures favorisant la conservation et le maintien du patrimoine bâti à caractère historique de notre pays. Ce type de biens requiert des soins particuliers. Par conséquent, leur possession se révèle beaucoup plus coûteuse en entretien que les biens traditionnels. Nous avons une responsabilité commune, Etat et propriétaires de demeures historiques, de protéger, entretenir et transmettre ce patrimoine immobilier.

La section genevoise de Domus Antiqua Helvetica souhaite ardemment que la nouvelle législation cantonale sur la fiscalité immobilière ait un impact fiscal raisonnable voire neutre à l'égard du type de biens détenu par nos membres.

A nos yeux, l'avant-projet devrait être aménagé de façon substantielle. Il ne devrait pas non plus placer Genève dans une situation défavorable par rapport aux autres cantons.

Nous avons donc élaboré notre proposition de la façon suivante :

1. Un résumé de nos principaux messages et des principes à suivre
2. Une prise de position de DAH avec nos réponses aux questions posées par le Conseil d'Etat (annexe 2)
3. Une note technique qui explicite les propositions mentionnées sous point 1 (annexe 3) et détaille les pratiques des autres cantons.

Nous vous sommes d'ores et déjà reconnaissants de prendre en considération nos préoccupations et vous remercions de l'accueil que vous réserverez à nos suggestions.

Il va de soi que nous nous tenons à votre disposition pour tout échange de vues au sujet de ce qui précède.

En vous remerciant de donner à la présente la suite qu'elle comporte, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président du Conseil d'Etat, Mesdames et Messieurs les Conseillers d'Etat, l'expression de notre haute considération.

Pour le Comité de Domus Antiqua Helvetica



Rémy Best, Président



Thierry Lombard

## Principaux messages

Nous avons bien analysé votre avant-projet, de telle sorte que nous vous adressons ci-joint nos réponses pour lesquelles nous développons ci-dessous quelques éléments de notre réflexion. Une note technique détaillée est également annexée.

Notre fil conducteur est la nécessité pour toute loi fiscale de respecter trois principes constitutionnels directeurs que sont :

1. l'égalité de traitement,
2. l'imposition selon la capacité contributive et
3. l'interdiction de la surimposition.

Les objectifs constitutionnels que sont l'accession à la propriété de son propre logement, la protection de la propriété privée et la protection du patrimoine (en particulier celle des immeubles classés) doivent en outre être pris en compte de manière appropriée.

Vous trouverez ci-dessous un condensé sommaire de nos réflexions concernant les règles matérielles, les règles formelles et le droit transitoire.

### Résumé

- ◆ **Exclure la méthode hédoniste** car cela (i) revient à tenir compte des prix spéculatifs et par conséquent peut engendrer une **surimposition** et (ii) crée une **inégalité de traitement** par rapport à d'autres actifs et par rapport à d'autres juridictions fiscales;
- ◆ Toujours **ignorer les prix des transactions** sur le marché pour déterminer la valeur fiscale du bien à évaluer, par souci (i) d'égalité de traitement et (ii) de non prise en compte des prix spéculatifs;
- ◆ **Appliquer à tous les biens une seule et unique formule d'évaluation**, par souci d'égalité de traitement;
- ◆ La formule d'évaluation correspondrait à la **formule des praticiens**, très largement appliquée en droit fiscal, à différents impôts (impôt sur la fortune, impôt sur le revenu ou autre) et à différents actifs (mobiliers ou immobiliers);
- ◆ Cette formule des praticiens consiste en une **moyenne de la valeur de rendement et de la valeur intrinsèque**;
- ◆ Cette moyenne de la valeur de rendement et de la valeur intrinsèque est une **moyenne pondérée, avec une pondération variable** de la valeur de rendement allant du double au sextuple de la pondération de la valeur intrinsèque;
- ◆ La pondération variable permet de **neutraliser de façon appropriée les prix spéculatifs** appliqués sur le marché **en liant l'évaluation fiscale à l'évolution des loyers**;
- ◆ Cette formule d'évaluation doit se faire sur la base d'une **valorisation nette** tant de la valeur intrinsèque que de la valeur de rendement, afin de prendre en compte de façon appropriée les frais d'entretien de chaque immeuble;

- ◆ Afin de **permettre aux contribuables de gérer leur budget d'impôt sur la fortune** de façon prévisible, cette valorisation doit se faire sur la base de paramètres lissés pour garantir une stabilité dans le temps, permettant ainsi de réduire le plus possible la volatilité des résultats.
- ◆ Cette valeur formule doit être appliquée par une **commission indépendante de l'Etat, neutre et qualifiée**, laquelle est chargée d'arrêter les valeurs;
- ◆ Une **période transitoire suffisamment longue** doit être prévue (i) tant pour l'entrée en vigueur de cette valeur formule nouvelle (ii) que pour la réévaluation des immeubles qui en découle, laquelle doit être progressive et plafonnée à une hausse maximale de 5 % par an.

Comme indiqué plus haut, ces réflexions sont développées de façon plus détaillée dans une note technique annexe, avec renvois aux législations et pratiques d'autres cantons ou de la Confédération, concernant le domaine immobilier ou de l'estimation d'actifs de façon plus générale, et à des ouvrages techniques de référence dans le domaine de l'estimation immobilière.

\* \* \* \* \*

## 1. Règles matérielles

### a. Adoption d'une méthode de valorisation déjà existante, représentative et universellement appliquée et acceptée

#### i. *Rejet de la méthode hédoniste*

La méthode hédoniste fondée sur un modèle statistique doit être rejetée pour deux motifs :

- (i) En premier lieu, le résultat de cette méthode revient à retenir des prix spéculatifs pour calculer l'impôt sur la fortune, ce qui n'est pas acceptable car cela revient à accepter une surimposition des contribuables.

En effet, la méthode hédoniste se fonde exclusivement des statistiques dérivées des prix de transactions sur le marché.

Or, en cas de surchauffe des prix de l'immobilier, cela revient à retenir des prix spéculatifs pour l'impôt sur la fortune, ce qui est exclu.

La valeur de rendement doit être prise en compte de façon appropriée.

- (ii) En second lieu, cette méthode hédoniste n'est pas suffisamment reconnue ou appliquée en droit fiscal pour être retenue en matière de fiscalité immobilière, car elle provoquerait des inégalités de traitement.

A titre d'exemple, elle n'est pas appliquée par les autres cantons en fiscalité immobilière. Par ailleurs, les administrations fiscales fédérales ou cantonales ne l'appliquent pas à l'évaluation d'autres actifs comme les titres non cotés, qui ne sont pas évalués selon la méthode des prix comparables.

Il en découle que l'application de la méthode hédoniste conduirait à de nombreuses inégalités de traitement.

#### ii. *Valeur de rendement et valeur intrinsèque*

La valeur de rendement et la valeur intrinsèque sont les deux méthodes d'estimation déjà existantes qui sont largement et universellement appliquées et acceptées. On pourrait certes imaginer d'autres méthodes de valorisation reconnues, mais vu qu'elles sont moins largement utilisées dans la pratique, en général ou en droit fiscal en particulier, nous recommandons de ne pas retenir ces méthodes alternatives.

#### iii. *Une combinaison de méthodes*

Quelle que soit la méthode utilisée, elle est susceptible de conduire à des erreurs dans certains cas extrêmes. Pour réduire au strict minimum le risque d'erreur lié au choix d'une seule méthode de valorisation dans ces cas extrêmes, il est préférable que la formule fiscale d'évaluation choisie repose sur la moyenne des diverses méthodes de valorisation retenues, et universellement reconnues, et non sur une seule méthode de valorisation.

#### iv. *La formule des praticiens*

La méthode de valorisation idéale des actifs immobiliers (i) doit non seulement être universellement reconnue, mais, par souci de cohérence, (ii) doit avoir une assise historique d'application très large en droit fiscal, afin d'assurer une égalité de traitement et l'harmonisation fiscale la plus large possible :

- (i) avec les contribuables d'autres juridictions, cantonales et fédérales (harmonisation horizontale et verticale),
- (ii) pour les autres impôts faisant tous référence à la valeur vénale (impôt sur la fortune, impôt sur le revenu, impôt anticipé, droit de timbre d'émission),
- (iii) pour la valorisation d'autres actifs non immobiliers, comme les titres non cotés.

La formule qui permet le mieux d'atteindre cet objectif multiple d'égalité et d'harmonisation est la formule des praticiens, appliquée (i) par de multiples autorités cantonales et fédérales, (ii) pour la valorisation de plusieurs actifs différents, mobiliers (titres non cotés) ou immobiliers (immeubles en occupation propre).

Cette formule des praticiens consiste à prendre la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur substantielle (également appelée valeur intrinsèque) de l'actif concerné. Partant, c'est cette méthode que nous proposons d'adopter.

b. Une formule de valorisation assurant l'égalité de traitement entre tous les propriétaires occupant leur propre immeuble

Le but est d'appliquer une seule et unique méthode de valorisation en même temps à tous les immeubles occupés.

Dans la mesure du possible, il faut (i) éviter la cohabitation de deux méthodes, par exemple celle du prix de la transaction et la valeur formule et (ii) éviter tout décalage temporel dans la valorisation.

i. *Méthode unique de valorisation pour tous les immeubles dans un but d'égalité de traitement entre tous les contribuables propriétaires*

Il faut impérativement éviter la coexistence simultanée de deux types de méthode de valorisation différente des immeubles selon qu'ils soient vendus ou non. La législation actuelle montre à l'envi les dérives qu'une telle coexistence peut créer.

La valeur d'un immeuble pour l'impôt sur la fortune doit être déterminée selon la même méthode pour tous les immeubles occupés sur le marché, qu'ils soient vendus ou pas.

Il en découle que le prix de vente des immeubles occupés doit toujours être ignoré car (i) l'égalité de traitement doit être assurée et (ii) les immeubles ne sont pas des choses fongibles. Ainsi, une transaction immobilière ne permet pas de déterminer la valeur de l'ensemble du parc immobilier. Chaque immeuble a des caractéristiques propres qui empêchent une comparaison parfaite avec le prix de vente des autres immeubles.

La seule façon d'atteindre l'égalité de traitement est d'avoir une seule et même méthode de valorisation applicable à l'ensemble du marché (qui correspond à tous les immeubles occupés par le propriétaire). La formule des praticiens susmentionnée serait donc cette méthode unique d'évaluation appropriée à la totalité des immeubles sur le marché, y compris les immeubles récemment achetés. L'ensemble du parc immobilier cantonal en occupation propre serait ainsi évalué exclusivement par la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur intrinsèque, en ignorant le prix des transactions éventuellement intervenues entretemps sur les immeubles.

ii. *Egalité de traitement temporelle*

Il faut également assurer une égalité de traitement temporelle pour corriger les défauts actuels.

A cet effet, des réévaluations globales périodiques, par exemple tous les dix ans, doivent entrer en vigueur à une date identique pour tous les immeubles en occupation propre.

Par conséquent, entre deux dates de revalorisation, aucune réévaluation n'est effectuée, même en cas de vente ou de tout autre type de transaction pendant cette période.

c. Nécessité de proportionnalité et d'adéquation du résultat de la méthode

i. *Nécessité d'adopter une méthode qui détermine une valeur nette de l'immeuble appréhendant toutes ses caractéristiques économiques, notamment ses charges*

La méthode adoptée pour déterminer la valeur nette de l'immeuble doit nécessairement appréhender toutes ses caractéristiques économiques et tout particulièrement ses charges.

Pour cela :

- (i) La méthode choisie doit appréhender la valeur objective d'usage effectif du bâtiment, par une approche qualitative fonctionnelle (en fonction du nombre de pièces et de leur utilisation) et non par une approche quantitative (volumétrique ou de surface). Cette méthode doit être privilégiée tant pour le calcul de la valeur de rendement brute que pour celui de la valeur intrinsèque brute.
- (ii) Non seulement les revenus bruts, mais également les charges et les frais d'entretien immobilier grevant le bien et ses revenus doivent être pris en compte. En effet, ceux-ci permettent au bien de maintenir sa valeur. Dès lors, seuls les montants nets doivent être pris en considération pour calculer la valeur de rendement et la valeur intrinsèque, en application du principe de l'imposition selon la capacité contributive. A cette fin, il ne faut pas se limiter à la prise en compte de charges ponctuelles, mais il faudra plutôt prendre en compte les charges durables sur le long terme. La prise en compte de ces charges se fera :
  - a. pour la valeur de rendement : par la capitalisation des revenus nets et non des revenus bruts;
  - b. pour la valeur intrinsèque : par la déduction d'une provision (ou d'un fonds d'amortissement) pour couvrir les travaux liés aux atteintes à l'immeuble en raison de l'écoulement du temps (i) passé et (ii) futur à moyen et long termes.

ii. *Choix d'une méthode stable, prévisible et peu volatile*

La méthode d'évaluation doit conduire à un résultat stable, prévisible et peu volatile pour faciliter l'anticipation de la charge fiscale par les contribuables, comme tout poste du budget de leur ménage, avec une certaine visibilité et une certaine stabilité. Pour atteindre cet objectif, les mesures suivantes sont proposées :

(i) Une surpondération variable de la valeur de rendement

L'évolution de la valeur des immeubles pour l'impôt sur la fortune doit donc être principalement liée à l'évolution des loyers et marginalement seulement à la variation des taux d'intérêt ou aux fluctuations des prix sur un marché spéculatif. Il s'agit donc d'introduire au niveau de l'impôt sur la fortune l'équivalent de la protection contre les loyers abusifs en matière de droit du bail.

Il faut impérativement écarter – ou au moins freiner substantiellement – la prise en compte des prix spéculatifs.

En effet, les prix spéculatifs ont souvent un impact très fort et immédiat sur la valeur intrinsèque (surtout en cas d'application de la méthode hédoniste), sur laquelle ils se répercutent beaucoup plus rapidement que sur la valeur de rendement.

Pour éviter une influence exagérée des prix spéculatifs, la moyenne de la valeur de rendement et de la valeur intrinsèque doit être une moyenne pondérée. La pondération de cette formule des praticiens devra avoir les deux caractéristiques suivantes :

- a. Une pondération de base privilégiant la valeur de rendement

Cette pondération de base donnerait deux fois plus d'importance à la valeur de rendement, dont le niveau est moins influencé par les transactions à caractère spéculatif, que la valeur intrinsèque, dont le niveau est plus influencé par ces dernières.

Ainsi, on prendrait en compte deux fois la valeur de rendement (VR) et une seule fois la valeur intrinsèque (VI), afin d'avoir une influence pour deux tiers de la valeur de rendement et pour un tiers de la valeur intrinsèque. La valeur formule (VF) se présenterait ainsi :

$$VF = (2 \times VR + 1 \times VI) / 3$$

- b. Introduction d'un frein automatique progressif pour contrer les prix spéculatifs

Un frein automatique doit par ailleurs être mis en place pour limiter l'influence d'une envolée des prix liée à des spéculations plus amples sur le marché.

Ce frein consiste en un facteur de pondération variable qui augmente la pondération de deux tiers pour la valeur de rendement (qui est moins influencée par les prix spéculatifs), en la faisant monter progressivement à respectivement 3/4, 4/5, 5/6, 6/7, en fonction de l'ampleur de la spéculation liée à l'envolée des prix. L'ampleur de la spéculation est mesurée par l'ampleur de l'écart entre la valeur de rendement et la valeur intrinsèque.

Les paliers faisant passer d'un degré de pondération au suivant correspondraient à un écart entre la valeur de rendement et la valeur intrinsèque de respectivement 10 %, 20 %, 30 %, 40 %.

Ainsi, en cas de franchissement respectif de chacun de ces paliers de 10%, la pondération de base pour un tiers de la valeur intrinsèque (qui est très influencée par les prix spéculatifs) pourrait donc baisser selon les cas à respectivement 1/4, 1/5, 1/6, 1/7. Ainsi, dans les phases très spéculatives du marché immobilier, comme cela semble être le cas aujourd'hui, l'influence de la valeur de rendement (qui est faiblement influencée par les prix spéculatifs) pourrait même monter jusqu'à 6/7, serait donc très largement prépondérante, alors que la valeur intrinsèque (qui est très influencée par les prix spéculatifs) pourrait être réduite au strict minimum, à savoir 1/7 seulement, soit une influence six fois inférieure à la valeur de rendement.

- (ii) Stabilité des valeurs et réduction de leur volatilité

L'introduction d'un ajustement des composantes déterminantes pour la valeur de rendement permet d'assurer une stabilité des valeurs et la réduction de leur volatilité. Pour cela, les mesures suivantes sont proposées :

- a. Lissage des rendements moyens nets à capitaliser

À l'instar de ce qui se fait pour l'impôt sur la fortune, nous proposons d'effectuer un lissage des rendements moyens nets à capitaliser sur une période suffisamment longue. Notre recommandation est toutefois d'aller encore plus loin qu'en matière d'évaluation de titres non cotés en prenant en compte plus que trois années de mesure.

- b. Choix d'un taux de capitalisation lissé et non volatil

Le taux de capitalisation utilisé doit être lissé le plus possible.

Pour le choix du taux de base, nous proposons de prendre une moyenne mobile sur une très longue période (cinquante ou soixante ans) des taux d'intérêt à dix ans de la Confédération. Cette moyenne se trouve actuellement à 4% environ.

Les emprunts de la Confédération représentent un placement sûr et liquide. Les taux de ces emprunts représentent donc des taux de rémunération pour un placement sûr et liquide.

Tel n'est pas le cas des immeubles en général, et particulièrement ceux en occupation propre. Par conséquent, le taux de capitalisation doit comprendre une prime de risque. Cette prime de risque doit être ajoutée à la moyenne mobile du taux d'intérêt de référence.

Nous proposons de prendre une prime de risque équivalant à 100% de la moyenne mobile du taux d'intérêt de référence, ce qui correspondrait aujourd'hui à une prime de risque constante ou peu volatile de 4% environ.

Ainsi, le taux de capitalisation correspondrait à 200% de la moyenne mobile du taux d'intérêt de référence susmentionné. Aujourd'hui, cette méthode aboutirait à un taux de capitalisation global de 8% environ, ce qui est très proche du taux de capitalisation actuel de 8.5% des titres non cotés pour la détermination de leur valeur de rendement.

On assure ainsi égalité et harmonisation.

## 2. Règles formelles

- a. Droit des contribuables de demander en tout temps une expertise

Dans certains cas, la valeur formelle pourrait conduire à une valeur fiscale plus élevée que les prix du marché.

Par conséquent, pour garantir l'imposition selon la capacité contributive et l'absence de surimposition, le contribuable propriétaire doit pouvoir demander en tout temps une nouvelle évaluation fiscale de son bien.

- b. Évaluation par une commission neutre, indépendante et techniquement compétente

L'administration fiscale cantonale ne saurait être juge et partie en intervenant comme autorité d'évaluation des valeurs fiscales, puis comme autorité de taxation.

Seule une autorité indépendante et neutre de l'administration fiscale est à même de réaliser le travail d'évaluation fiscale des immeubles.

Cette autorité doit comporter des représentants des différentes parties impliquées (communes concernées, administration fiscale, associations de propriétaires).

L'autorité d'évaluation doit être composée de personnes techniquement qualifiées, en ayant comme membres des experts en estimation immobilière et des représentants des administrations concernées lorsque des objets particuliers doivent être évalués (immeubles agricoles ou patrimoine bâti/ monuments historiques).

c. Evaluations ultérieures périodiques

La méthode adoptée doit être économe pour l'Etat.

Si un tel but n'est pas possible lors de la mise en place de la nouvelle législation, il faut au moins qu'il soit atteint lors des révisions régulières des valeurs fiscales.

Notre proposition vise la mise en place d'une procédure moins coûteuse que d'autres solutions, par un gain de temps et d'argent important lors des réévaluations ultérieures. Cela est possible aux motifs que :

- i. L'administration fiscale cantonale dispose dans sa base de données des valeurs locatives automatiquement indexées (à l'évolution des loyers) et des frais effectifs annuels des immeubles concernés. Elle dispose donc de toutes les informations pour déterminer la valeur de rendement qui entre, pour deux tiers au moins et jusqu'à six septièmes au plus, dans la valeur formule.

Autrement dit, la valeur de rendement pourrait être adaptée aux mêmes intervalles réguliers que la valeur locative par simple indexation à l'évolution des loyers, cas échéant annuellement si besoin est.

- ii. La valeur intrinsèque, dont la pondération varie entre un tiers et un septième dans la valeur formule, pourrait être ajustée pour tous les immeubles par décret du Conseil d'Etat après audition de l'autorité d'évaluation et des milieux concernés. Ce décret pourrait attribuer à chaque commune un ajustement différent en fonction de l'évolution des valeurs intrinsèques dans chaque commune.

Ici aussi l'adaptation pourrait être faite périodiquement par indexation, même annuelle, à l'évolution moyenne du prix des terrains pour 50% et du coût de la construction pour 50%.

L'administration fiscale cantonale pourrait dès lors procéder avec très peu de moyens aux réévaluations périodiques.

A des intervalles plus long, par exemple tous les dix ans, les évaluations pourraient être révisées de façon plus détaillées que par une simple indexation.

### 3. Droit transitoire

Pour respecter le principe de la proportionnalité, la période transitoire précédant l'entrée en vigueur des nouvelles valeurs fiscales doit être suffisamment longue pour permettre la réévaluation de tous les immeubles en occupation propre sis sur le territoire cantonal avant l'entrée en vigueur des nouvelles valeurs fiscales.

Trois mesures doivent être introduites à cet effet :

- a. Les propriétaires d'immeubles achetés avant l'entrée en vigueur du nouveau droit bénéficieraient de dispositions transitoires, pour respecter le principe de la proportionnalité. La

période transitoire précédant l'application des nouvelles valeurs fiscales doit être suffisamment longue s'agissant de réévaluation de tous les immeubles en occupation propres sur le territoire cantonal, de sorte que nous proposons pour cela une durée de dix ans. Chaque contribuable aurait toutefois le choix de demander l'application de la nouvelle valeur fiscale de son immeuble avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier de l'année pendant laquelle la nouvelle valeur lui a été notifiée.

- b. A défaut d'une telle demande, les anciennes valeurs fiscales seront adaptées aux nouvelles valeurs fiscales découlant du nouveau texte légal à l'échéance de la période transitoire. Toutefois, en application du principe de proportionnalité, le passage des anciennes valeurs aux nouvelles valeurs fiscales se fera progressivement, afin de permettre aux contribuables de réorganiser leur budget lié à cet impôt sur la fortune. L'augmentation annuelle progressive des anciennes valeurs fiscales ne pourra en aucun cas dépasser le plafond de 5 % de hausse par année, jusqu'à ce que l'on atteigne la nouvelle valeur fiscale.
- c. Le nouveau droit sera immédiatement applicable aux immeubles occupés achetés après l'entrée en vigueur de la nouvelle.

\* \* \* \* \*

## Liste des annexes

1. Statuts du 15 novembre 2001 de Domus Antiqua Helvetica, Association suisse des propriétaires de demeures historiques.
2. Prise de position de l'association Domus Antiqua Helvetica section Genève.
3. Note technique.
4. USECE & SEK/SVIT, Le manuel suisse de l'estimateur, Evaluation des immeubles, 2005 (extraits), cité Le manuel suisse de l'estimateur.
5. SVKG & SEK/SVIT, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Das umfassende und praxisorientierte Lehrbuch über die wichtigsten Immobilien-Bewertungsmethoden der Schweiz, 4<sup>e</sup> édition, 2012 (extraits), cité Das Schweizerische Schätzerhandbuch.
6. Loi cantonale vaudoise sur l'estimation fiscale des immeubles du 18 novembre 1935 (RS 642.21), citée LEFI-VD.
7. Règlement cantonal neuchâtelois concernant la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles (bâtiments non agricoles) (REI) du 1<sup>er</sup> novembre 2000 (RS 631.022), cité REI-NE.
8. Arrêté cantonal fribourgeois concernant l'imposition des immeubles non agricoles du 9 avril 1992 (RS 631.33), cité Arrêté FR.
9. Décret cantonal jurassien concernant la révision générale des valeurs officielles d'immeubles et de forces hydrauliques du 23 mars 1994 (RS 641.543.1), cité Décret JU.
10. Décret cantonal bernois concernant l'évaluation officielle des immeubles et des forces hydrauliques (DEO) du 22 janvier 1997 (RS 6661.543), cité DEO-BE.
11. Naegeli / Wenger, L'estimation immobilière, Genève, 1997 (extraits).
12. Règlement cantonal vaudois sur l'estimation fiscale des immeubles du 22 décembre 1936 (RS 642.21.1), cité RLEFI-VD.
13. Graphiques sur les taux d'intérêt et d'inflation et taux swap, cités Graphiques.

14. Conférence Suisse des Impôts, Instructions concernant l'estimation des titres non cotés en vue de l'impôt sur la fortune – Circulaire 28 du 28 août 2008, citée Circulaire CSI 28
15. Arrêté cantonal jurassien fixant l'entrée en vigueur des nouvelles valeurs locatives des immeubles du 14 février 1996 (RS 641.543.101), cité Arrêté JU.

# DOMUS ANTIQUA HELVETICA

SCHWEIZ VEREINIGUNG DER EIGENTUMER HISTORISCHER WOHNBAUEN  
ASSOCIATION SUISSE DES PROPRIETAIRES DE DEMEURES HISTORIQUES  
ASSOCIAZIONE SVIZZERA DEI PROPRIETARI DI DIMORE STORICHE

## STATUTS

I  
Nom, siège, but et structures de l'association

- Art. 1 Nom**
- 1.1 Sous le nom DOMUS ANTIQUA HELVETICA, il est constituée une association suisse de propriétaires de demeures historiques ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art.
- 1.2 L'association, créée le 10 novembre 1984, est régie par les articles 60 et suivants du code civil suisse.
- 1.3 L'association est politiquement et confessionnellement indépendante.

- Art. 2 Siège**
- Le siège de l'association est au domicile du président ou en tout autre lieu décidé par le comité.

- Art. 3 But**
- 3.1 L'association a pour but de défendre les intérêts de ses membres et d'appuyer leurs démarches en vue de leur obtenir les demeures historiques ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art. Elle intervient aussi d'une manière générale et dans l'intérêt de la collectivité en faveur de la sauvegarde des demeures historiques ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art, ainsi que de leur cadre, notamment dans les secteurs de la conservation des monuments, de la protection des biens historiques et de l'environnement, de l'aménagement du territoire, de la rentabilité économique et de l'imposition fiscale.

- 3.2 Elle a notamment pour tâche :
- a) d'assister ses membres pour la conservation et l'entretien de leurs demeures historiques ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art, mais aussi pour l'adaptation de celles-ci aux besoins de l'habitat contemporain en tenant compte du caractère du bâtiment.
- b) d'informer et de conseiller ses membres sur les charges et les devoirs liés à leur propriété, notamment en ce qui concerne la fiscalité, l'assurance des bâtiments, le classement et les restrictions du droit de disposer.

- c) d'inciter les autorités et autres institutions à se saisir des problèmes des propriétaires de demeures historiques ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art, au besoin en représentant les intérêts de ces propriétaires, d'informer le public de son intérêt au sein de la propriété privée des demeures historiques ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art, de souligner les avantages de ce maintien dans le sens d'un allègement des charges publiques et d'œuvrer en vue d'une meilleure compréhension des problèmes d'entretien et de gestion de ces demeures.

## Art. 4 Activités

- Le but de l'association est atteint notamment par les activités suivantes:
- a) conseils aux membres dans les domaines architecturaux et juridiques;
- b) promotion d'échanges d'informations et d'expériences entre les membres;
- c) publication et diffusion d'études sur
- les questions de protection et d'entretien des monuments,
  - les questions fiscales et d'assurances,
  - les questions successorales et les autres problèmes d'intérêt commun aux propriétaires de demeures historiques ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art;
- d) prises de position sur des questions fondamentales, élaboration de déclarations de principes et de consultations à l'attention des autorités;
- e) sur le plan local, cantonal ou fédéral, prise en compte des intérêts des membres en vue du développement de la législation et de la pratique dans le sens des buts de l'association;
- f) établissement de relations régulières avec les autorités et l'administration;
- g) collaboration avec d'autres associations suisses et étrangères poursuivant des buts semblables ou similaires;
- h) création de relations publiques ciblées.

## Art. 5 Sections et délégués

- 5.1 Pour réaliser les buts de l'association au niveau cantonal ou régional, des sections peuvent être créées. Dans les cantons ou les régions où il n'existe pas de section, la coordination sera assurée par un délégué désigné par le comité suisse.
- 5.2 Les sections se constituent en associations; leurs statuts doivent être approuvés par le comité suisse.
- 5.3 L'un ne peut devenir membre titulaire ou membre bienfaiteur d'une section que si l'on est membre de l'association suisse.
- 5.4 L'exclusion de l'association suisse entraîne l'exclusion de la section.
- 5.5 Les sections ne prélèvent pas de cotisations auprès de leurs membres. L'association suisse verse aux sections des contributions annuelles proportionnelles au nombre de leurs membres.
- 5.6 L'association suisse coordonne les activités des sections et des délégués cantonaux.

## II

## Membres

- Art. 6** Catégories de membres; droit de vote
- 6.1 L'association se compose de membres filiales et de membres bienfaitiers.
- 6.2 Peut être membre titulaire toute personne physique ou morale, propriétaire en tout ou en partie d'une demeure d'intérêt historique ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art ou au moins 150 ans d'âge ou d'une demeure plus récente digne de protection pour d'autres motifs d'intérêt historique ou artistique.
- 6.3 Toute autre personne physique ou morale peut être membre bienfaitier. Le comité peut créer diverses catégories de membres bienfaitiers.
- 6.4 Chaque membre titulaire dispose d'une voix à l'assemblée générale. Les membres bienfaitiers n'ont pas le droit de vote.
- 6.5 Une personne morale doit être représentée par une personne physique désignée nominativement.
- Art. 7** Acquisition de la qualité de membre
- 7.1 La qualité de membre s'acquiert par ratification du comité sur la base d'une demande écrite.
- 7.2 L'admission peut être refusée sans indication de motif.
- Art. 8** Perte de la qualité de membre
- La qualité de membre s'éteint
- par une démission écrite qui prend effet à la fin de l'exercice comptable;
  - par le décès avec effet immédiat;
  - par le non-paiement de la cotisation annuelle pendant deux ans, nonobstant des rappels, avec effet à la fin de la deuxième année.
- Art. 9** Exclusion d'un membre
- 9.1 Le comité peut exclure avec effet immédiat les membres qui se rendent coupables d'actes ou publient des textes incompatibles avec les buts de l'association ou contraires aux intérêts généraux de celle-ci.
- 9.2 Le membre exclu peut recourir contre la décision d'exclusion auprès de l'assemblée générale, dans un délai de trente jours à compter de la réception de la communication écrite de la décision. Le recours se fait par écrit et doit être dûment motivé; il est adressé au président sous pli recommandé en vue de la prochaine assemblée générale. La décision de l'assemblée est définitive.
- Art. 10** Présentations des membres démissionnaires ou exiles
- 10.1 Les membres démissionnaires ou exiles perdent tout droit à l'avenir social.
- 10.2 Les cotisations déjà versées restent propriété de l'association.

**Art. 11** Membres d'honneur

- 11.1 Sur proposition du comité, l'Assemblée générale peut conférer le titre de membre d'honneur aux personnes qui ont soutenu d'une manière exceptionnelle les buts poursuivis par l'association.
- 11.2 Les membres d'honneur ont le même statut que les membres titulaires; ils sont toutefois dispensés du paiement des cotisations.

## III

## Organisation

**Art. 12** Organes de l'association

- 12.1 Les organes de l'association sont:
- a) l'assemblée générale;
  - b) le comité;
  - c) l'organe de contrôle.
- 12.2 Si un trop grand nombre de participants ne permettrait plus le déroulement normal de l'assemblée générale, une assemblée des délégués serait instituée à sa place. Le cas échéant, il y aurait lieu de modifier les statuts.

**Art. 13** Convocation de l'assemblée générale

- 13.1 L'assemblée générale ordinaire se réunit chaque année. Le lieu et la date sont fixés par le comité et communiqués aux membres au moins deux mois à l'avance. Les membres sont convoqués par écrit au moins quinze jours à l'avance, l'ordre du jour leur étant communiqué à cette occasion.
- 13.2 Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée par décision du comité ou à la demande d'au moins un cinquième des membres.

**Art. 14** Compétences de l'assemblée générale

- L'assemblée générale est l'organe suprême de l'association. Elle a les compétences suivantes :
- a) établissement des directives concernant les activités de l'association;
  - b) fixation des cotisations annuelles et des contributions annuelles aux sections, selon l'art. 5.5;
  - c) élection du président, des autres membres du comité et de l'organe de contrôle;
  - d) approbation du rapport annuel;
  - e) approbation des comptes annuels;
  - f) examen du rapport des contrôleurs des comptes et décharge au comité;
  - g) examen et approbation du budget;
  - h) adoption de déclarations de principe;

- j) décisions sur les recours des membres exclus;
- k) nomination des membres d'honneur;
- l) modification des statuts;
- m) dissolution et liquidation de l'association.

#### Art. 15 Déroulement de l'Assemblée générale

- 15.1 Chaque membre titulaire dispose d'une voix à l'Assemblée générale.
- 15.2 Les membres titulaires peuvent se faire représenter par un membre de leur famille ou par un autre membre titulaire. Une procuration écrite doit être produite.
- 15.3 L'Assemblée ne peut valablement délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour.
- 15.4 Les propositions des membres sur des questions à porter à l'ordre du jour doivent être adressées au président par lettre recommandée comportant un bref exposé des motifs, au minimum dix semaines avant l'Assemblée générale.
- 15.5 Les décisions sont prises à la majorité simple des votants. Lors des élections, la majorité absolue des voix décide au premier tour, la majorité relative au deuxième tour. Une majorité de deux tiers des voix émises est cependant nécessaire pour l'adoption de déclarations de principe, la désignation des membres d'honneur et la modification des statuts.
- 15.6 Votes et élections se font à main levée. Le vote au scrutin secret peut cependant être demandé par un cinquième au moins des membres titulaires présents; en outre, le président de l'Assemblée peut décider de son propre chef que des votations ou élections se feroient au scrutin secret.
- 15.7 Lors des votes et des élections, la voix du président de l'Assemblée générale est prépondérante.

#### Art. 16 Organisation et élection du comité

- 16.1 Le comité se compose du président de l'Association et d'au moins six membres. Seuls les membres titulaires y sont éligibles.
- 16.2 Le président et les autres membres du comité sont élus pour quatre ans, ils sont rééligibles; cependant, le président ne devrait pas rester en fonction plus de douze ans consécutifs et les autres membres du comité plus de seize ans consécutifs.
- 16.3 Le président de l'Association préside le comité ainsi que l'Assemblée générale.
- 16.4 Le comité désigne en son sein un ou deux vice-présidents et un trésorier. Avec l'accord de l'Assemblée générale, la fonction de trésorier peut être assumée par le secrétaire général. Au surplus, le comité s'organise lui-même.

#### Art. 17 Compétences du comité

- 17.1 Le comité s'occupe de toutes les questions qui ne sont pas de la compétence d'un autre organe de l'association.
- 17.2 En particulier, le comité est compétent pour:
- e) organiser l'Assemblée générale et exécuter ses décisions;

13

- b) gérer et administrer l'association; développer et contrôler les activités prévues à l'article 4 des statuts;
- c) constituer des commissions chargées d'un mandat spécifique; mettre au point leur cahier des charges et surveiller leur activité;
- d) désigner les délégués des cantons ou régions dépourvus de section;
- e) représenter l'association à l'extérieur;
- f) diffuser les publications de l'association;
- g) organiser le secrétariat;
- h) promouvoir règlements et directives en vue de la réalisation des tâches de l'association.

17.3 Le comité nomme un secrétaire général qui appuie dans la conduite des affaires, se charge du secrétariat de l'association, et en conserve les documents et les archives. Les détails de cette charge sont énumérés dans un règlement ou un cahier des charges.

17.4 Le secrétaire général n'a pas l'obligation d'être membre de l'association. Il peut recevoir une indemnité dont le comité décide le montant.

#### Art. 18 Engagements de l'association

Les actes engageant l'association doivent être signés collectivement à deux. Peut-  
venir exercer ce droit: le président, les vice-présidents, le secrétaire général et le trésorier.

#### Art. 19 Séances et décisions du comité

- 19.1 Le comité se réunit sur convocation du président ou à la demande d'au moins cinq de ses membres. Il peut délibérer valablement et la moitié au moins de ses membres est présente.
- 19.2 Le comité prend ses décisions à la majorité simple des membres présents; en cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.
- 19.3 Des décisions peuvent aussi être prises par voie de circulation pour autant que trois membres au moins n'aient pas demandé la convocation du comité.

#### Art. 20 Commissions

- 20.1 Le comité peut nommer des commissions pour la réalisation de tâches spécifiques; il en désigne les membres, en détermine l'organisation et le cahier des charges.
- 20.2 Le président et les vice-présidents ont le droit d'assister aux séances des commissions. Les documents de travail et les procès-verbaux doivent leur être envoyés ainsi qu'au secrétaire général.
- 20.3 A intervalles réguliers, les présidents des commissions rendent compte de leur activité au comité.

14

**Art. 21 Organe de contrôle**

- 21.1 L'assemblée générale nomme pour une période de deux ans deux vérificateurs des comptes et un suppléant. L'organe de contrôle peut aussi être une personne morale.
- 21.2 L'organe de contrôle est rééligible.
- 21.3 Les vérificateurs des comptes examinent la comptabilité de l'association. Ils rendent compte de leur mission à l'assemblée générale par un rapport écrit.

**IV****Finances****Art. 22 Ressources**

Les dépenses de l'association sont couvertes par :

- les cotisations des membres;
- les contributions volontaires, les subventions, les donations, les legs, etc.;
- le revenu de la fortune et la fortune.

**Art. 23 Responsabilité**

Seul le patronyme social répond des obligations de l'association. Une responsabilité personnelle des membres est exclue.

**Art. 24 Exercice comptable**

L'exercice comptable correspond à l'année civile.

**V****Divers****Art. 25 Révision des statuts**

- 25.1 Une révision des statuts a lieu sur proposition du comité ou sur demande d'un cinquième au moins des membres de l'association. Les propositions d'amendement des membres, présentées par écrit et dûment motivées, doivent être remises au président à l'intention du comité.
- 25.2 Les propositions d'amendement des statuts doivent être soumises par le comité à une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire dans un délai raisonnable. Le texte des propositions d'amendement doit figurer intégralement dans la convocation à l'assemblée générale.

**Art. 26 Dissolution de l'association**

- 26.1 La décision de dissolution de l'association est de la compétence d'une assemblée générale extraordinaire qui doit être convoquée au moins six semaines à l'avance. La décision requiert la majorité des deux tiers des membres présents.
- 26.2 Si l'assemblée générale décide la dissolution de l'association, elle nomme trois liquidateurs.
- 26.3 La fortune subsistant après la dissolution de l'association ne peut être utilisée que dans le sens des buts que l'association s'était fixés. La décision de dissolution doit contenir des indications précises à ce sujet.

**Art. 27 Texte déterminant**

Les présents statuts sont rédigés en allemand, en français et en italien. En cas de contestation, le texte allemand fait foi.

**Art. 28 Dispositions finales**

- 28.1 Les présents statuts ont été adoptés à l'assemblée générale du 25 août 2001. Ils entrent immédiatement en vigueur.
- 28.2 Les présents statuts remplacent toutes les dispositions statutaires antérieures, en particulier celles du 10 novembre 1984 et leurs modifications du 31 août 1991.

Fribourg, 15 novembre 2001

Le Président:  
Christophe de Planta

Le Secrétaire général:  
Bernard de Muralt

## Annexe 2

Genève, le 28 novembre 2012

### Prise de position de l'association Domus Antiqua Helvetica section Genève

concernant

l'avant-projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (estimation du parc immobilier non locatif selon le droit fédéral harmonisé) et mesures de compensation

(procédure de consultation cantonale)

1. Appuyez-vous l'orientation générale de l'avant-projet visant à estimer les immeubles non locatifs à leur valeur vénale et les immeubles agricoles à leur valeur de rendement conformément à l'art. 14 LHID (art. 53 LIPP) ?

**Non.**

2. Aux fins de simplification et d'économie de moyens s'agissant des immeubles non agricoles, approuvez-vous leur estimation moyennant :

- a. L'emploi d'un questionnaire adressé au contribuable (art 72 al. 8 LIPP et art. 30 al. 2 LPFisc) ?

**Oui.**

- b. Le recours dans la mesure du possible à une méthode statistique (art. 53 al. 3 LIPP) ?

**Non.**

3. A défaut de pouvoir utiliser la méthode statistique en raison des caractéristiques atypiques de l'objet immobilier à estimer, ou lorsque la valeur obtenue à l'aide de cette méthode aboutit à une valeur qui excède la valeur vénale, approuvez-vous le recours à une estimation individuelle classique à l'aide d'experts (art. 53 al. 4 et 54 al. 1 LIPP) ?

**Oui.**

4. Approuvez-vous le recours à une visite sur place des immeubles en cas d'estimation individuelle par experts ou aux fins de vérification des informations données par les contribuables (art. 30 al. 2 LPFisc) ?

**Oui.**

5. Approuvez-vous la mise à jour régulière des valeurs d'estimation des immeubles (art. 54 al. 2 LIPP) ?

**Oui, à condition que la formule d'évaluation soit appropriée et prenne en compte tous les éléments pertinents.**

6. S'agissant des immeubles agricoles, approuvez-vous leur estimation à la valeur de rendement, ce qui revient dans les faits à appliquer le guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement agricole édicté par la Confédération (art. 53 al. 1 LIPP) ?

**Oui.**

7. Faut-il accompagner le projet de réestimation du parc immobilier des immeubles non locatifs par des mesures de compensation ?

**Oui, de façon inversement proportionnelle à la durée de la période transitoire : plus la période transitoire sera courte, plus les mesures de compensation devront être importantes et inversement.**

8. Dans quelle mesure faut-il compenser la réestimation du parc immobilier par des réductions de charges fiscale ?

**À 100%, par le biais de l'impôt sur la fortune et par le biais de l'impôt sur le revenu (acceptation plus large des frais d'entretien immobilier)**

9. Quelle(s) norme(s) doit (doivent) revêtir ces mesures de compensation :

- a. Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales par un abaissement des taux d'imposition sur la fortune ?

**Non.**

- b. Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales par la suppression de l'impôt immobilier complémentaire et par un abaissement des taux d'imposition sur la fortune ?

**Oui.**

- c. Compensation partielle de l'augmentation des recettes fiscales par un abaissement limité des taux d'imposition sur la fortune ?

**Non.**

Les détails sont développés en annexes.

## Annexe 3

## NOTE TECHNIQUE

résumant les dispositions immobilières applicables dans d'autres cantons ou dans d'autres domaines de la fiscalité

**DATE** : 28 novembre 2012

**SUJET** : Projet de réforme de la fiscalité immobilière genevoise (valeurs fiscales) – Impôt sur la fortune des immeubles occupés  
Annexe à la lettre au Conseil d'Etat

---

### 1. Formule d'évaluation déterminant la valeur fiscale des immeubles

#### *Une science inexacte*

La détermination de la valeur d'un bien, qu'il s'agisse d'un meuble ou d'un immeuble, n'est pas une science exacte.

Plusieurs formules sont applicables<sup>1</sup>, parmi lesquelles les plus connues sont, en matière immobilière, celle de la valeur intrinsèque (VI) et celle de la valeur de rendement (VR).

En théorie, toutes les méthodes d'évaluation devraient donner le même résultat. En pratique, tel n'est pas le cas. Des éléments parasites faussent de manière plus ou moins importante les données de base. Ces éléments parasites peuvent conduire parfois à de fortes divergences de valorisation.

Comme éléments parasites, nous retrouvons par exemple les distorsions haussières du marché souvent liées aux prix spéculatifs sur les transactions immobilières.

#### *La solution : une combinaison de méthodes*

Pour éviter le risque d'erreur découlant de l'application d'une seule formule, la méthode d'évaluation doit combiner différentes méthodes. En pratique, il est recommandé de retenir une moyenne entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement<sup>2</sup>.

Le canton de Vaud<sup>3</sup> utilise la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur vénale.

---

<sup>1</sup> Le manuel suisse de l'estimateur, p. 47 (ann. 4); Das Schweizerische Schätzerhandbuch, p. 42 (ann. 5).

<sup>2</sup> Le manuel suisse de l'estimateur, p. 68 § 4.5.2 (ann. 4); Das Schweizerische Schätzerhandbuch, p. 116 (ann. 5).

<sup>3</sup> Art. 2 al. 1 LEFI-VD (ann. 6).

28 novembre 2012

Page 2

Le canton de Neuchâtel<sup>4</sup> utilise la moyenne entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement.

Le canton de Fribourg<sup>5</sup> utilise la moyenne entre la valeur vénale et le double de la valeur de rendement<sup>6</sup>.

Le canton du Jura détermine la valeur fiscale en fonction de la valeur de rendement et de la valeur vénale<sup>7</sup>.

Il en va de même dans le canton de Berne<sup>8</sup>, qui, en outre, utilise une période d'évaluation de quatre ans<sup>9</sup> et se base sur la valeur réelle et la valeur de rendement brute encore réalisable dans le futur<sup>10</sup>, influencées par différents critères énumérés dans la loi<sup>11</sup> :

- pour la valeur vénale : méthode hédoniste hors transaction d'amateurs :

« Les normes d'évaluation se fondent sur les prix qui ont été payés en moyenne, et qui semblent encore exigibles, dans les transactions immobilières de la région concernée sur une période d'évaluation de quatre ans. Il est tenu compte raisonnablement de la valeur de rendement et de la valeur réelle en fonction de la situation du marché.

Il n'est pas tenu compte des prix obtenus pour certains immeubles à la faveur de circonstances extraordinaires ou de situations personnelles. »<sup>12</sup>;

- pour la valeur de rendement : taux de capitalisation de 5 à 10%, âge économique, situation, état et équipement de l'immeuble; valeur marchande selon l'usage local, jouissance affectée à l'usage personnel du propriétaire ou de l'usufruitier.

#### a. Valeur intrinsèque

L'estimation d'un immeuble doit prendre en considération sa valeur intrinsèque.

#### *La méthode hédoniste, une éponge pour les prix spéculatifs*

Les opérations foncières spéculatives doivent toutefois être exclues. La méthode hédoniste ne peut par conséquent être admise sans réserve.

<sup>4</sup> Art. 1 al. 2 REI-NE (ann. 7).

<sup>5</sup> Art. 13 al. 1 Arrêté FR (ann. 8).

<sup>6</sup> Art. 13 al. 1 Arrêté FR (ann. 8).

<sup>7</sup> Art. 11 Décret JU (ann. 9).

<sup>8</sup> Art. 15 al. 2 DEO-BE (ann. 10).

<sup>9</sup> Art. 16 al. 1 et art. 17 al. 1 DEO-BE (ann. 10).

<sup>10</sup> Art. 17 al. 1 DEO-BE (ann. 10).

<sup>11</sup> Art. 17 al. 2 DEO-BE (ann. 10).

<sup>12</sup> Art. 16 DEO-BE (ann. 10).

28 novembre 2012

Page 3

En effet, la méthode hédoniste absorbe sans discernement toutes les transactions spéculatives. Qui plus est, en cas de surchauffe comme c'est actuellement le cas, la méthode hédoniste conduit même à ne retenir que les prix spéculatifs comme prix de référence.

Une telle solution conduit à une surimposition et à une violation crasse de l'imposition selon la capacité contributive.

En outre, cette méthode n'est pas appliquée pour l'évaluation d'autres actifs, comme les titres non cotés. Son utilisation dans le domaine immobilier provoquerait une inégalité de traitement (certains actifs – immobiliers – seraient évalués selon la méthode hédoniste, tandis que les autres actifs – les titres non cotés – sont évalués selon la méthode des praticiens). De même, son usage ne semble pas reconnu en matière fiscale, raison pour laquelle les administrations fiscales fédérales et cantonales ne l'appliquent pas.

L'usage de la méthode hédoniste doit par conséquent faire l'objet de la plus grande retenue. Des ajustements sont ainsi nécessaires.

Le canton de Berne se base sur les prix moyens et ne tient pas compte des prix obtenus sous conditions extraordinaires<sup>13</sup>.

Le canton de Fribourg précise que la valeur vénale est évaluée selon le prix moyen et qu'il ne faut pas tenir compte des prix d'aliénations obtenus sous conditions spéciales<sup>14</sup>.

Le canton du Jura estime la valeur vénale en fonction des prix moyens, sans tenir compte de conditions extraordinaires<sup>15</sup>.

Malgré ces cautions, il est bien difficile en pratique de distinguer la limite entre prix spéculatif et prix moyen, plus particulièrement lorsque le marché est fortement haussier.

#### *La méthode de la valeur intrinsèque*

Pour les raisons mentionnées plus haut, il est préférable de valoriser un immeuble par la méthode de la valeur intrinsèque.

La forme la plus simple du calcul de la valeur intrinsèque consiste à additionner les valeurs intrinsèques (i) du terrain et (ii) de la construction<sup>16</sup>.

La valeur intrinsèque du terrain s'obtient en multipliant la surface du terrain par son prix au m<sup>2</sup>, en fonction de la situation du bien en question.

<sup>13</sup> Art. 16 al. 2 DEO-BE (ann. 10).

<sup>14</sup> Art. 15 al. 1 Arrêté FR (ann. 8).

<sup>15</sup> Art. 13 Décret JU (ann. 9).

<sup>16</sup> Naegeli/Wenger, p. 11 (ann. 11); Le manuel suisse de l'estimateur, p. 53 (ann. 4); Das Schweizerische Schätzerhandbuch, p. 70-71 (ann. 5).

La valeur intrinsèque de la construction s'obtient<sup>17</sup> en multipliant la surface ou le volume de la construction (m<sup>2</sup> ou m<sup>3</sup>) par le prix de cette surface ou de ce volume (au m<sup>2</sup> ou m<sup>3</sup>). Il faut ensuite appliquer à ce résultat un abattement similaire à un amortissement, afin de refléter la baisse de la valeur de la construction en raison de son usure due à l'écoulement du temps et à son utilisation. Cet amortissement correspond en d'autres termes à une provision (au sens de dette et non de réserve pour utiliser des termes comptables) ou fonds d'entretien. Un tel correctif correspond à la bonne pratique des experts en estimations immobilières<sup>18</sup>.

### *La valorisation fonctionnelle*

Afin d'éviter les distorsions provenant de surfaces ou d hauteurs difficilement utilisables sur certains immeubles mal conçus, ou de conception ancienne et dépassée, tant pour le calcul de la valeur intrinsèque que pour celui de la valeur de rendement, une approche fonctionnelle devrait être adoptée pour cette valorisation. Une valorisation fonctionnelle, basée sur le questionnaire de la valeur locative, comme la pratique cantonale le connaît déjà, pourrait être utilisée, avec des prix forfaitaires pour chaque type de pièces, conformément au principe de l'utilité marginale décroissante.

En effet, les biens immobiliers les plus modernes répondent aux standards actuels (rationalisation de l'espace, tant en surface qu'en volume, induite par la recherche d'absence de perte de place et d'espace). Ils peuvent de la sorte être évalués en fonction des surfaces ou des volumes. Ce n'est pas le cas des immeubles plus anciens qui répondent à d'autres standards, ceux de leurs époques de construction. Seule une valorisation fonctionnelle, selon laquelle une chambre conserve un usage de chambre quelle que soit sa taille, permet une évaluation standardisée entre des immeubles construits à différentes époques.

Le canton de Fribourg<sup>19</sup> procède aux estimations par le biais d'un questionnaire du même type et attribue ensuite des unités de chambre.

### *Défaut de la méthode : déconnexion de la valorisation par rapport au rendement*

Néanmoins, la prise en considération de la seule valeur intrinsèque peut conduire à des résultats choquants lorsque le rendement, pour des raisons inhérentes aux caractéristiques du bien, est faible.

Dès lors, la valeur intrinsèque ne peut à elle seule déterminer la valeur fiscale d'un bien immobilier. La valeur de rendement doit également être prise en compte afin de corriger certaines situations.

#### *b. Valeur de rendement*

Cette méthode consiste à capitaliser le rendement de l'immeuble par un taux de capitalisation.

<sup>17</sup> Naegeli/Wenger, p. 11 s. (ann. 11); Le manuel suisse de l'estimateur, p. 55 ss. (ann. 4), Das Schweizerische Schätzerhandbuch, p. 74-75 (ann. 5).

<sup>18</sup> Le manuel suisse de l'estimateur, not. p. 57 § 2.5.2 et p. 187 § 13.2.2 (ann. 4); Das Schweizerische Schätzerhandbuch, not. p. 78 § 3.3, p. 138 ss. et p. 282 (ann. 5).

<sup>19</sup> Art. 1 al. 2 Arrêté FR (ann. 8).

### *Rendement brut et rendement net*

Par rendement d'immeuble, on peut entendre soit le rendement brut (revenu brut), soit le rendement net (revenu brut moins déduction des charges).

Dans tous les cas, la base du calcul doit correspondre au rendement effectif (réalisé) et non au rendement théorique réalisable (notamment en cas de sous-occupation).

### *La valeur locative*

Pour un immeuble en occupation propre, le rendement à prendre en compte pour déterminer la valeur de rendement serait la valeur locative applicable en matière d'impôt sur le revenu.

### *Institution d'une période d'évaluation*

Afin d'éviter des distorsions découlant de la prise en compte de revenus exceptionnels, le rendement retenu correspondrait à la moyenne des rendements effectifs de plusieurs années antérieures. En effet, seule l'utilisation de moyennes mobiles sur une certaine durée est apte à éliminer les éléments extraordinaires passagers.

Le canton de Berne capitalise le rendement moyen réalisé au cours des quatre dernières années<sup>20</sup>.

### *Eviter l'arbitraire – utiliser les montants nets*

Compte tenu des caractéristiques de chaque immeuble, tant le rendement brut que les charges afférentes doivent être pris en compte. Il en découle que le rendement net effectif permet de mieux saisir la différence entre les immeubles neufs ayant un besoin d'entretien limité et les immeubles anciens ayant un besoin accru d'entretien. Partant, le rendement net est mieux à même de permettre de déterminer correctement la juste valeur d'un immeuble.

Le canton de Vaud retient le rendement net ou brut<sup>21</sup>, en fonction du type de bien.

### *La capitalisation : un taux de base et une prime de risque*

Le taux de capitalisation doit être choisi soigneusement. En cas de capitalisation du rendement brut, le taux de capitalisation serait majoré du montant nécessaire à couvrir les frais d'entretien. Dans la mesure où ce montant, par définition, est différent pour chaque type de bâtiments, notamment anciens ou neufs, cette méthode de capitalisation du rendement brut contient en elle un risque accru de résultat erroné. Pour cette raison, cette solution devrait idéalement être rejetée au profit de la méthode de capitalisation du rendement net.

<sup>20</sup> Art. 17 al. 1 DEO-BE (ann. 10).

<sup>21</sup> Art. 5 al. 1 RLEFI-VD (ann. 12).

En cas de capitalisation du rendement net, le taux de capitalisation ne comprendrait pas de majoration pour la couverture des frais d'entretien, mais correspondrait uniquement à un taux de rendement du capital. Afin d'éviter une volatilité élevée des résultats – peu appropriée à la détermination de l'impôt sur la fortune sur des immeubles détenus et conservés sur de longues périodes – le taux de capitalisation utilisé serait basé sur une moyenne mobile extrêmement longue de soixante ans. Cette moyenne mobile serait celle des taux des emprunts à long terme (dix ans) de la Confédération. Ceci permettra (i) d'éviter efficacement une volatilité annuelle des valeurs et (ii) de prendre en compte la durée très longue de l'investissement immobilier.

Une prime constante de risque et d'illiquidité serait ajoutée à la moyenne mobile des intérêts à dix ans pour déterminer le taux de capitalisation. Cette prime constante de risque et d'illiquidité correspondrait à 100% du taux moyen des emprunts à dix ans de la Confédération sur la période mobile de référence susmentionnée. Autrement dit, le taux de capitalisation du rendement net immobilier correspondrait au double de la moyenne mobile des taux à long terme (dix ans) de la Confédération.

Concrètement, le taux moyen des emprunts à dix ans de la Confédération se situe approximativement à 4%<sup>22</sup>. La prime constante de risque et d'illiquidité correspondrait à 4% également. Le taux de capitalisation serait dès lors de 8%.

#### *Une solution conforme au droit fédéral harmonisé et à l'évaluation d'autres actifs en droit fiscal*

Ce taux de capitalisation sur les loyers nets a l'avantage d'être cohérent avec les taux de capitalisation d'autres actifs pour déterminer la valeur imposable pour l'impôt sur la fortune selon la base légale générale de l'art. 14 al. 1 LHID qui prévoit en principe la taxation de la valeur vénale.

En effet, l'évaluation des titres non cotés pour l'impôt sur la fortune selon la circulaire No 28 de la Conférence suisse des Impôts (CSI)<sup>23</sup> prévoit l'usage de la formule des praticiens, c'est-à-dire la moyenne pondérée entre la valeur de rendement (VR) et la valeur de substance (VS), soit

$$\text{valeur fiscale} = (2 \times \text{VR} + \text{VS}) / 3$$

dans laquelle la valeur de rendement correspond aux bénéfices nets capitalisés comme une rente perpétuelle à un taux actuel de 8.5% environ. Ce taux de capitalisation est très proche des 8% proposés ci-dessus. Le taux de capitalisation des titres non cotés se base sur la moyenne sur cinq ans des taux swap CHF<sup>24</sup>.

Cette référence au taux swap CHF ne peut pas être utilisée pour l'évaluation des immeubles : ce taux est sujet à forte volatilité<sup>25</sup>, volatilité acceptable pour l'évaluation de titres mais pas pour celle d'immeubles qui nécessite une stabilité.

<sup>22</sup> Graphiques (ann. 13).

<sup>23</sup> Circulaire CSI 28, § 3.2 (ann. 14).

<sup>24</sup> Circulaire CSI 28, § 10.2 (ann. 14).

<sup>25</sup> Graphiques (ann. 13).

Ainsi la capitalisation des loyers permet une croissance de la valeur fiscale en adéquation avec le rendement. L'usage du double de la valeur moyenne sur soixante ans des taux à dix ans des emprunts de la Confédération donne un taux de capitalisation cohérent par rapport à d'autres actifs. Enfin l'usage d'une moyenne mobile, la plus large possible, engendre une stabilité dans le taux de capitalisation et génère une adéquation entre l'évolution des loyers et les valeurs fiscales.

### *Cas spéciaux*

Enfin, pour les biens dont le rendement est très faible, ou dont l'écart entre la valeur de rendement et la valeur intrinsèque est important, la loi pourrait prévoir une alternative à la capitalisation de la valeur de rendement, en retenant comme équivalent à ladite valeur, un pourcentage plancher prédéterminé de la valeur vénale du terrain.

Ainsi, dans le canton du Jura, pour les immeubles bâtis, dont le rendement est sans relation avec la valeur vénale, la valeur fiscale correspond à 80% de la valeur vénale du terrain. Concernant les immeubles historiques, la loi prévoit que la valeur fiscale peut être abaissée jusqu'à 60% de la valeur vénale du terrain nu (hors construction)<sup>26</sup>.

Le canton de Berne prévoit des règles assez similaires : les immeubles bâtis présentant une disproportion manifeste entre leur rendement et la valeur vénale du terrain sont estimés à la valeur fiscale du terrain nu. Pour les immeubles historiques, la valeur fiscale peut aller jusqu'à 40% de la valeur vénale du terrain nu (hors construction)<sup>27</sup>, évaluée en fonction du degré d'équipement<sup>28</sup>.

De ces deux législations, il découle :

- (i) qu'en principe la valeur d'un immeuble est déterminée en fonction des valeurs du terrain et du bâtiment,
- (ii) que les valeurs ainsi obtenues sont retraitées fiscalement pour certains types de biens au rendement faible et dont le terrain ne peut être viabilisé (par le biais d'une promotion immobilière par exemple), à savoir
  - (1) que la valeur de la construction est entièrement amortie et
  - (2) que la valeur du terrain est réduite jusqu'à 40% de sa valeur vénale.

<sup>26</sup> Art. 16 Décret JU (ann. 9).

<sup>27</sup> Art. 23 al. 2 DEO-BE (ann. 10).

<sup>28</sup> Art. 25 al. 1 DEO-BE (ann. 10).

En d'autres termes, la situation peut se résumer comme suit :

<b>En principe</b>					
	=		+		
immeuble	=	terrain	+	bâtiment	
valeur		100%		100%	
pondération en fonction de la centralité <sup>29</sup>		de 1/3 à 2/3		de 2/3 à 1/3	
valeur après pondération		de 33.33% à 66.67%		de 66.67% à 33.33%	
valeur immeuble (selon extrêmes de pondération)					
	100	=	33.33	+	66.67
ou					
	100	=	66.67	+	33.33
<b>Retraitement fiscal d'un immeuble de faible rendement</b>					
	=		+		
immeuble	=	terrain	+	bâtiment	
		100%		100%	
correctif (BE/ JU)		(60%/ 40%)		(100%)	
solde après correctif (BE/ JU)		40%/ 60%		0%	
valeur fiscale immeuble de faible rendement	=	de 40 à 60% valeur terrain	+	0% valeur immeuble	

c. *Prise en compte d'une moyenne pondérée entre valeur de rendement et valeur intrinsèque*

*Une moyenne*

Comme indiqué ci-dessus, pour éviter le risque d'erreur lié à l'application d'une seule méthode, la valeur formule fiscale doit prendre en compte la moyenne entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement<sup>30</sup>.

Une telle formule est d'ailleurs largement utilisée par la plupart des cantons (AG, BE, BL, FR, GR, JU, OW, SH, SO, SZ, TI, UR, VD, VS, ZG).

Le canton de Vaud<sup>31</sup> utilise la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur vénale.

<sup>29</sup> Nacgeli/Wenger, p. 44-45 (ann. 11).

<sup>30</sup> Le manuel suisse de l'estimateur, p. 68 § 4.5.2 (ann. 4), Das Schweizerische Schätzerhandbuch, p. 116 (ann. 5).

<sup>31</sup> Art. 2 al. 1 LEFI-VD (ann. 6).

Le canton de Neuchâtel utilise la moyenne entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement<sup>32</sup>.

Le canton de Fribourg utilise la moyenne entre la valeur vénale et le double de la valeur de rendement<sup>33</sup>.

Le canton du Jura détermine la valeur fiscale en fonction de la valeur de rendement et de la valeur vénale<sup>34</sup>.

Il en va de même dans le canton de Berne<sup>35</sup>, qui, en outre, utilise une période d'évaluation de quatre ans<sup>36</sup> et se base sur la valeur réelle et la valeur de rendement brute encore réalisable dans le futur<sup>37</sup>, influencées par différents critères énumérés dans la loi<sup>38</sup> :

- pour la valeur réelle : méthode hédoniste hors transaction d'amateurs
- pour la valeur de rendement : taux de capitalisation de 5 à 10%, âge économique, situation, état et équipement de l'immeuble; valeur marchande selon l'usage local, jouissance affectée à l'usage personnel du propriétaire ou de l'usufruitier.

Afin d'éviter toute surévaluation et d'obtenir une estimation fiscale la plus prudente et réaliste sur le long terme, il faudrait procéder à l'établissement d'une moyenne pondérée entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement.

#### *Un frein automatique contre les prix spéculatifs*

Il est en outre justifié de prévoir une pondération variable de ces deux valeurs, pondération qui dépend de l'ampleur de la différence entre les deux valeurs (intrinsèque et de rendement). Ce moyen permet de lisser les évolutions conjoncturelles en raison par exemple d'une surchauffe immobilière, comme celle que nous traversons en ce moment.

A ce sujet, le canton de Neuchâtel<sup>39</sup> utilise une moyenne pondérée variable entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement. La valeur de rendement est pondérée par un coefficient de 2 à 6 en fonction de l'écart entre elle et la valeur intrinsèque. Le coefficient de pondération varie en fonction de l'écart entre la valeur de rendement et la valeur intrinsèque selon une échelle prédéterminée.

---

<sup>32</sup> Art. 1 al. 1 REI-NE (ann. 7).

<sup>33</sup> Art. 13 al. 1 Arrêté FR (ann. 8).

<sup>34</sup> Art. 11 Décret JU (ann. 9).

<sup>35</sup> Art. 15 al. 2 DEO-BE (ann. 10).

<sup>36</sup> Art. 16 al. 1 et art. 17 al. 1 DEO-BE (ann. 10).

<sup>37</sup> Art. 17 al. 1 DEO-BE (ann. 10).

<sup>38</sup> Art. 17 al. 2 DEO-BE (ann. 10).

<sup>39</sup> Art. 1 al. 1 REI-NE (ann. 7).

28 novembre 2012

Page 10

L'estimation cadastrale (soit la valeur fiscale - appelée EC ci-dessous) correspond à la moyenne entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement.

La valeur de rendement est prise en compte N fois lors du calcul de l'estimation cadastrale. N varie en fonction de l'écart entre la valeur de rendement (VR) et la valeur intrinsèque (VI) :

$$\begin{array}{ll} \text{Ecart de 0 à 10\%} & N = 2 \\ & EC = (2 \times VR + 1 \times VI) / 3 \end{array}$$

$$\begin{array}{ll} \text{Ecart de +10\% à 20\%} & N = 3 \\ & EC = (3 \times VR + 1 \times VI) / 3 \end{array}$$

$$\begin{array}{ll} \text{Ecart de +20\% à 30\%} & N = 4 \\ & EC = (4 \times VR + 1 \times VI) / 5 \end{array}$$

$$\begin{array}{ll} \text{Ecart de +30\% à 40\%} & N = 5 \\ & EC = (5 \times VR + 1 \times VI) / 6 \end{array}$$

$$\begin{array}{ll} \text{Ecart de +40\%} & N = 6 \\ & EC = (6 \times VR + 1 \times VI) / 7 \end{array}$$

## 2. Mise en place d'une commission d'évaluation indépendante de l'autorité de taxation

### *Institution d'une commission indépendante*

Seule une commission indépendante vis-à-vis de l'administration fiscale cantonale est à même d'évaluer de manière neutre et indépendante le parc immobilier cantonal.

Une telle solution est d'ailleurs appliquée par d'autres cantons, notamment ceux de Vaud et du Jura.

Le canton du Jura prévoit une commission cantonale comprenant neuf membres issus de régions et de groupes économiques différents<sup>40</sup>. Les prix de base servant à évaluer la valeur vénale des terrains sont fournis par la commune, néanmoins la commission tranche en cas de désaccord avec le Service des contributions. La commune a un représentant dans des cas spécifiques.

Le canton de Vaud prévoit une commission par district, composée d'un président, de son suppléant, d'un représentant du registre foncier (tous désignés par le Conseil d'Etat) et d'un représentant de la commune concernée (choisi par la municipalité intéressée)<sup>41</sup>.

### *Composition de la commission*

<sup>40</sup> Art. 26 Décret JU (ann. 9).

<sup>41</sup> Art. 5 LEFI-VD (ann. 6).

28 novembre 2012

Page 11

Cette commission serait composée de membres venant d'horizons différents, pour prendre en compte tous les intérêts de toutes les parties en présence. Cette commission pourrait notamment être constituée de représentants des communes, de l'administration fiscale cantonale, d'associations de propriétaires et d'experts immobiliers. Pour certains immeubles particuliers, la commission comporterait également des représentants des autorités concernées par ces immeubles, tels la direction générale de l'agriculture pour les immeubles agricoles et l'office du patrimoine et des sites pour les immeubles historiques.

### 3. Délai transitoire, passage de l'ancien droit au nouveau droit

#### *Ampleur de la tâche*

Le passage de l'ancien au nouveau droit, respectivement des anciennes aux nouvelles valeurs, provoquera des réévaluations massives des valeurs fiscales dans certains cas. A cela s'ajoute la charge importante de travail pour évaluer tous les biens immobiliers sis sur le territoire cantonal. Il en découle la nécessité de prévoir un délai transitoire suffisamment long pour permettre à la fois la réalisation de ce travail de réévaluation et l'adoption des mesures d'adaptation nécessaires par les destinataires de ces réévaluations.

Le canton du Jura a adopté sa loi sur la révision générale relative à la valeur fiscale des immeubles en mars 1994 et les nouvelles valeurs furent appliquées dès la période fiscale 1997<sup>42</sup>, soit un délai inférieur à quatre ans.

À Berne, la loi est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 1997 et la révision générale des valeurs déterminantes a été appliquée dès la période fiscale 1999, soit un délai d'application inférieur à trois ans<sup>43</sup>.

A cet égard, la fixation d'une période transitoire de quatre ans nous semble extrêmement courte et ambitieuse, compte tenu de l'ampleur de la tâche. D'ailleurs, selon nos recherches, la mise à jour des valeurs fiscales de 1964 avait duré plusieurs années, alors que le nombre d'immeubles à estimer était nettement inférieur à la situation actuelle.

#### *Un délai de dix ans*

Dès lors, une période transitoire de dix ans avant l'application des nouvelles valeurs fiscales permettrait (i) à l'autorité d'évaluation/de taxation d'effectuer son travail selon les règles de l'art en tenant compte tous les paramètres applicables, (ii) aux recours éventuels d'être jugés de manière définitive et (iii) l'adoption de mesures d'adaptation nécessaires par les contribuables destinataires de ces réévaluations.

Enfin, pour des raisons d'égalité de traitement, les nouvelles valeurs fiscales ne devraient être appliquées qu'une fois l'ensemble du parc immobilier cantonal évalué.

---

<sup>42</sup> Art. 1 Arrêté JU (ann. 15).

<sup>43</sup> Art. 34 DEO-BE (ann. 10).

28 novembre 2012

Page 12

*Exceptions*

Nonobstant ce qui précède, chaque contribuable aurait le choix de demander l'application de la nouvelle valeur fiscale de son immeuble avec effet rétroactif au 1er janvier de l'année pendant laquelle la nouvelle valeur lui aura été notifiée et donc avant l'entrée en vigueur des nouvelles valeurs.

Cette possibilité permettrait de réduire l'écart entre les anciennes et les nouvelles valeurs fiscales pour tous les immeubles ayant fait l'objet d'une transaction récente et valorisés au montant de la transaction, c'est-à-dire à un prix incluant une part spéculative. Cette possibilité se présenterait lorsque la valeur formelle donne une valeur fiscale inférieure à l'ancienne valeur fiscale (soit le prix d'acquisition).

A défaut d'une telle demande, à l'échéance de la période transitoire les anciennes valeurs fiscales seraient adaptées aux nouvelles valeurs fiscales telles que calculées selon la nouvelle. En application du principe de proportionnalité, le basculement des anciennes valeurs fiscales aux nouvelles valeurs fiscales se ferait progressivement par une hausse maximale de 5% par an jusqu'à concurrence de la nouvelle valeur fiscale, afin de permettre aux contribuables de réorganiser leur budget lié à cet impôt sur la fortune.

\*\*\*\*\*

**Annexe 4**

**USECE + SEK/SVIT**

# **Le manuel suisse de l'estimateur**

**Evaluation des immeubles**

**Edition 2005**

# 1. Généralités

## 1.1 Introduction

Ce manuel traite de l'estimation de la valeur vénale des immeubles, des biens-fonds et des servitudes liées à ces biens qui sont inscrites au registre foncier.

La valeur vénale équivaut au prix de vente que l'on peut obtenir à la date déterminante dans des conditions normales et non pas dans des conditions inhabituelles ou en fonction de relations personnelles.

L'estimation de la valeur vénale telle qu'elle est définie ci-dessus, donc telle qu'elle est comprise dans ce manuel, a par conséquent toujours pour but de refléter au plus près possible de la réalité la situation d'un immeuble déterminé sur le marché immobilier à une date et dans un contexte précis et d'en fixer la valeur vénale par rapport au marché.

En principe, toutes les méthodes et la procédure d'estimation utilisées pour déterminer la valeur vénale servent à atteindre le but décrit ci-dessus.

Ce manuel aborde les méthodes et la procédure d'estimation les plus répandues en Suisse et qui sont généralement admises pour évaluer la valeur vénale des immeubles, des biens-fonds, ainsi que des droits et des charges (servitudes) inscrits au registre foncier.

Selon le genre d'objet à estimer, une méthode est plus indiquée que d'autres qui, à leur tour, peuvent s'avérer plus appropriées pour un autre objet. C'est la tâche à exécuter qui détermine le choix de la méthode ou de la procédure d'estimation qui convient le mieux.

Bien que ce manuel d'estimation ne privilégie aucune méthode, il indique quand il convient d'appliquer l'une ou l'autre.

L'estimateur expérimenté doit connaître et maîtriser toutes les méthodes présentées et savoir choisir la plus appropriée. Il n'empêche qu'il doit à chaque fois se décider pour l'une ou l'autre méthode dans la pratique et l'appliquer logiquement jusqu'au bout de l'estimation. Le résultat peut éventuellement encore être vérifié par une seconde évaluation selon une méthode différente.

Par contre, il faut absolument éviter d'utiliser plusieurs méthodes dans une seule et même estimation sous peine d'aboutir à des résultats faux.

## 1.2 Méthode de la valeur réelle

Dans la méthode de la valeur réelle, parfois aussi appelée méthode de la valeur matérielle ou de la valeur intrinsèque, la valeur réelle est au coeur de l'évaluation. Celle-ci se compose de la valeur actuelle de tous les bâtiments érigés sur un immeuble, du coût des aménagements extérieurs, des frais secondaires de construction, ainsi que de la valeur du terrain.

## 2. Valeur réelle

### 2.1 Définition

La valeur réelle se compose de la valeur actuelle de tous les bâtiments érigés sur un immeuble, du coût des aménagements extérieurs, des frais secondaires de construction, ainsi que de la valeur du terrain.

Le terme «valeur intrinsèque», usuel dans l'évaluation des entreprises, sera parfois utilisé ici en lieu et place du terme «valeur réelle».

### 2.2 Généralités

La valeur réelle d'un objet à estimer peut être déterminée dans presque tous les cas. Exception faite de la valeur du terrain, cette valeur réelle n'est guère influencée par les conditions du marché immobilier.

Les biens-fonds sont toutefois évalués sur la base de leur valeur réelle ou de leur valeur de rendement en fonction des conditions du marché immobilier, de leur genre et de leur situation. Le calcul de la valeur réelle est donc un élément essentiel d'une expertise sérieuse de la valeur vénale.

Même pour les objets dont la valeur vénale dépend essentiellement de la valeur de rendement, compte tenu de la situation du marché à la date déterminante pour l'évaluation, la valeur réelle est importante. La qualité et la solidité des matériaux de construction, le soin apporté à leur construction, la flexibilité de la structure du bâtiment et l'évolution future des constructions, qui sont des composantes du calcul de la valeur réelle, sont décisifs pour l'obtention d'un rendement constant et donc pour l'exactitude de la valeur vénale déterminée par un professionnel.

Les valeurs et impenses énumérées ci-après, présentées d'après le Code des frais de construction (CFC), servent à déterminer la valeur réelle d'un bien-fonds:

0 Terrain	Valeur du terrain, y compris les impenses nécessaires à l'acquisition d'un terrain viabilisé.
1 Travaux préparatoires	La valeur du terrain englobée dans la valeur réelle est la valeur du terrain viabilisé et constructible. Les frais engagés dans ce but sont donc déjà compris dans la valeur du terrain et on ne peut pas en tenir compte une seconde fois dans les calculs.
2 Bâtiment	Bâtiments et bâtiments secondaires (sur ou sous le terrain).
3 Equipements d'exploitation	Installations fixes répondant à une fonction particulière du bâtiment.
4 Aménagements extérieurs	Jardins, conduites et canalisations, voies de circulation et aménagements similaires effectués dans les limites de la parcelle.

## 5 Frais secondaires

Frais qui ne sont pas liés aux travaux de construction mêmes, comme les taxes, le coût du financement, les intérêts sur les crédits de construction, les frais de première mise en location ou les frais de vente, ainsi que des frais similaires.

## 2.3 Terrain (CFC 0)

Pour tous les immeubles, la valeur du terrain équivaut à la valeur vénale du terrain non bâti, qui correspond elle-même au prix de vente qui peut être demandé à la date déterminante dans des conditions normales sans tenir compte de situations particulières ou personnelles.

Il faut prendre en considération l'ensemble de toutes ces composantes de la valeur, en particulier des éléments suivants:

- les obligations légales comme les lois sur les constructions, les règlements de construction, les plans de zones, la loi sur l'aménagement du territoire, la protection du paysage, la protection des monuments, les règlements de construction de quartier (constructions sur la surface, conservation du style de l'endroit);
- les particularités réelles comme la forme de la parcelle, la nature du terrain de construction, les surfaces en pente ou les surfaces planes, les sites contaminés;
- les fondations spéciales éventuellement nécessaires et parfois les murs de soutènement qui doivent compenser le défaut d'un terrain à bâtir ou d'un immeuble;
- les caractéristiques de la situation, de la vue, des aménagements extérieurs, du genre de quartier, de la situation de l'habitation ou du commerce, des commerces, de la grandeur et de l'importance de la localité;
- les possibilités d'utilisation, l'intensité d'exploitation, le genre d'utilisation (par exemple, Immeuble locatif, Industrie, arts et métiers, centres commerciaux), les réserves d'utilisation;
- les particularités de l'accès motorisé, comme les voies de communication, les transports publics, l'éloignement du centre, les grands axes de circulation;
- les dépenses liées à l'acquisition de l'immeuble;
- les frais de viabilisation.

Pour calculer la valeur du terrain des immeubles bâtis, il faut commencer par déterminer le terrain nécessaire aux constructions existantes. Ce sont les possibilités d'utilisation de la zone d'après le règlement de construction qui sont déterminantes, par exemple l'indice d'utilisation, l'indice de volume bâti, le rapport entre l'emprise au sol des bâtiments et la surface constructible du terrain, lié à la limitation du nombre d'étages et autres.

Lorsque la surface du terrain des immeubles bâtis est supérieure à la surface nécessaire selon la zone d'affectation, il faut ajouter la valeur du terrain de la surface excédentaire, qu'il s'agisse d'un surplus d'aisance ou d'une réserve de terrain.

Est considéré comme surplus d'aisance le surplus de surface qui ne peut être séparé, construit ou utilisé autrement. En règle générale, on ajoutera le surplus d'aisance dans le calcul de la valeur réelle en tant que surplus de valeur de terrain à raison de sa surface en m<sup>2</sup>. La valeur du surplus d'aisance découle de la valeur du terrain nécessaire à la construction.

Est considéré comme réserve de terrain le surplus de surface qui pourrait être utilisé autrement ou même construit sans affecter substantiellement la partie d'immeuble construite. Cette réserve de terrain doit être évaluée séparément dans le calcul de la valeur vénale.

La valeur absolue du terrain peut être calculée en se fondant sur

- la parité avec le prix d'achat
- la comparaison des prix.

Si les méthodes de calcul décrites ci-dessus ne peuvent pas être utilisées, la valeur du terrain se calcule selon les méthodes suivantes:

- la méthode des classes de situation (**valeur relative du terrain**),
- le calcul rétroactif à partir de la valeur de rendement
- le calcul rétroactif à partir des prix de vente
- le calcul à partir du rendement

Vous trouverez davantage d'explications sur le calcul de la valeur du terrain dans le chapitre «Immeubles non bâtis/calcul de la valeur du terrain».

## 2.4 Travaux préparatoires (CFC 1)

Les travaux préparatoires comprennent notamment les frais de démolition, les frais des modifications apportées à des bâtiments existants, les frais de déplacement de canalisations et de conduites, les frais de déplacement de voies de circulation ainsi que les dépenses occasionnées par le creusement de fondations spéciales sur un mauvais terrain ou par l'emplacement inhabituel du lieu de construction qui empêche des travaux normaux de construction.

L'ensemble des frais engagés pour ce genre de travaux dans le but de rendre le terrain viabilisé et constructible sont cependant déjà compris dans la valeur du terrain (dans la valeur réelle) et on ne peut pas en tenir compte une seconde fois dans les calculs.

## 2.5 Bâtiment (CFC 2)

### 2.5.1 Valeur à neuf

La valeur à neuf des constructions anciennes et nouvelles correspond aux frais estimés ou réels qui seraient nécessaires pour l'édification d'un bâtiment similaire à la date déterminante pour l'évaluation.

Elle peut être calculée sur la base du décompte complet de construction de l'objet à estimer ou d'objets comparables. A défaut de décomptes de construction, la valeur à neuf peut aussi être déterminée à partir du volume construit multiplié par les frais connus d'expérience par m<sup>3</sup> de volume construit. Elle peut en plus être déterminée selon la méthode des éléments.

La valeur unitaire par m<sup>3</sup> de volume construit qui est déterminante pour le bâtiment considéré se calcule d'après le coût de bâtiments présentant le même genre de construction et ayant une grandeur similaire.

Le prix de revient moyen prévalant au lieu de situation du bâtiment est déterminant. Les frais de transport extraordinaires occasionnés par une situation en altitude, l'éloignement et les difficultés de transport doivent être pris en considération lors de la fixation de la valeur unitaire.

### Indices du coût de la construction

Les offices communaux et cantonaux de statistiques ont leurs propres indices du coût de la construction. Relevons que, dans ces indices, les prix de construction des immeubles locatifs sélectionnés pour l'établissement de l'indice sont exprimés par mètre cubes.

Mais, la plupart du temps, il s'agit d'évaluer des bâtiments dont la construction, la grandeur, l'affectation et les aménagements extérieurs diffèrent de ceux des immeubles sélectionnés pour l'établissement de l'indice. Ces différences doivent être prises en compte par le biais de prix au mètre cube inférieurs ou supérieurs.

Les indices du coût de la construction sont en fait des chiffres valant pour le coût de la construction d'immeubles locatifs sélectionnés pour l'indice en fonction de leur genre de construction, de leurs aménagements extérieurs et de leur situation. Ces chiffres ne permettent pas de connaître l'évolution du coût d'acquisition d'un immeuble ou d'un droit de superficie, d'études préliminaires (par exemple, analyse de l'impact sur l'environnement), d'expertises, de concours ou encore d'éventuels frais de justice et d'avocats dus à des recours formés avant l'autorisation de construire. Finalement, s'agissant de simples indices des prix, ils ont en principe pour seule vocation d'illustrer l'évolution du prix des matériaux de construction des immeubles figurant dans l'indice et des prestations fournies dans ce contexte. Dès lors, ces indices ne tiennent pas compte des modifications qualitatives ou techniques éventuellement apportées entre-temps aux immeubles.

Les prix utilisés pour établir ces indices sont calculés sur la base des offres déposées sur six mois (un an pour Berne et Genève) pour des travaux sur les immeubles figurant dans les indices. Indice suisse des prix de la construction (voir p. 245).

Les principaux indices sont établis sur la base des immeubles locatifs suivants:

Indice zurichois du coût de construction de logements:

Immeuble locatif, 6 étages, sis à Zurich, comprenant 43 logements de 1½ à 5½ pièces, 1 ascenseur, garage souterrain de 41 places et 173 places protégées. Surface brute au plancher 5'310 m<sup>2</sup>, cube/SIA 22'584 m<sup>3</sup>. Année de construction 1983-1985.

Indice bernois du coût de construction de logements:

Immeuble locatif, 3 étages, sis à Berne, comprenant 8 logements de 2½ à 5½ pièces, 1 ascenseur, parking couvert de 8 places et abri. Surface brute au plancher 1'742 m<sup>2</sup>, cube / SIA 4'967 m<sup>3</sup>. Année de construction 1981/1982.

Indice lucernois du coût de construction de logements: (plus mis à jour depuis 2004)

Immeuble locatif, 3 étages, sis à Lucerne, comprenant 8 logements de 2½ à 5½ pièces, 1 ascenseur, parking couvert de 8 places et abri. Surface brute au plancher 1'742 m<sup>2</sup>, cube /SIA 4'967 m<sup>3</sup>. Année de construction 1981/1982.

Indice genevois du coût de construction de logements:

Immeuble locatif, 7 étages, sis à Carouge-Genève, comprenant 34 logements de 2 à 5½ pièces, 2 ascenseurs, garage souterrain de 34 places et abri, cube/SIA 17'077 m<sup>3</sup>. Année de construction 1983/1984.

### Valeurs de l'assurance immobilière

Les valeurs de l'assurance immobilière sont déterminées de manière très différente selon le canton; on peut donc utiliser ces valeurs pour déterminer la valeur vénale uniquement si l'on connaît avec précision les bases de calcul locales.

L'estimation de l'assurance immobilière part généralement de la somme nécessaire au rachat consécutif à un dommage. Les frais liés aux bâtiments selon le CFC, comme les travaux de terrassement nécessaires aux fondations ou d'autres travaux, ne sont donc souvent pas englobés dans la valeur de l'assurance immobilière. Le volume est parfois aussi calculé selon des règles différentes des normes SIA. Il faut dans tous les cas établir selon quelles normes le volume considéré a été calculé (à ce sujet, voir documentation SIA d 0165).

### **Marche à suivre**

Pour les nouvelles constructions, le résultat de l'estimation peut être comparé avec les décomptes de construction disponibles dont l'utilité devrait toutefois être systématiquement contrôlée. Les prix de revient divergeant du décompte (rabais spéciaux, offres avec rabais, prestations à soi-même, etc.) ou les coûts de construction exceptionnellement élevés, notamment à la suite de changements lors de la planification ou de l'exécution ne doivent pas être pris en considération.

Comme dit précédemment, pour les constructions anciennes, les frais qui devraient être engagés pour une reconstruction d'égale grandeur et qualité offrant un standard d'aménagement identique à celui qui existe déjà sont également déterminants. En l'occurrence, il faut tenir compte en particulier des diminutions de la valeur de la construction engendrées par de nouvelles connaissances dans le domaine architectural, dans les matériaux de construction, le confort et surtout les installations sanitaires et l'équipement (cuisines, nombre de sanitaires par unité de local, isolations thermique et acoustique). La diminution de la valeur doit donc déjà être comprise dans le prix choisi par m<sup>3</sup> de surface brute au plancher ou dans d'autres indices.

Il existe en principe plusieurs manières de calculer les volumes et les surfaces (à ce sujet, voir la documentation SIA d 0165). La méthode de calcul choisie doit être indiquée dans l'expertise, l'essentiel étant de se baser sur la même norme pour calculer les volumes et les surfaces de constructions comparables et par objet d'immeuble estimé.

### **2.5.2 Valeur actuelle**

La valeur actuelle d'un bâtiment équivaut à la valeur à neuf réduite de la perte de valeur.

Pour calculer la valeur actuelle d'un bâtiment, il faut toujours partir de la valeur à neuf.

## **2.6 Equipements d'exploitation (CFC 3)**

Les équipements d'exploitation comprennent la valeur des installations fixes répondant à une utilisation particulière du bâtiment. Ces équipements sont évalués (séparément) à condition que l'exploitation ne puisse pas produire de rendement sans eux.

Font notamment partie des équipements d'exploitation les voies de roulement de grue, les monte-charge, les escaliers mécaniques, les installations frigorifiques, les équipements de cuisines communautaires, les équipements de sécurité, les stations d'énergie et les équipements similaires.

L'évaluation de ces équipements d'exploitation (valeur actuelle) exige souvent des connaissances techniques précises. Il est donc recommandé de se référer au cas par cas à l'évaluation de spécialistes reconnus.

## 2.7 Aménagements extérieurs (CFC 4)

Sont classés dans ce groupe les frais de raccordement des bâtiments aux conduites d'adduction, aux canalisations et aux voies de circulation ainsi que l'aménagement du sol à l'extérieur du bâtiment, mais dans les limites de la parcelle (jardinage et déplacements de terre).

Il est recommandé de faire un calcul détaillé de la valeur actuelle de ces installations.

## 2.8 Frais secondaires de construction (CFC 5)

Ce groupe comprend les frais qui ne sont pas liés aux prestations de construction à proprement parler.

Il s'agit essentiellement des frais de concours, des taxes d'autorisation et de raccordement, des primes d'assurance, des frais de financement à partir du début des travaux, des frais de première mise en location, des frais de vente, des frais de constitution de propriété par étages et de frais similaires.

Les frais secondaires de construction peuvent être déterminés en pourcentage de la valeur du bâtiment. Dans la plupart des cas, il est toutefois recommandé d'en faire un relevé détaillé, car la fixation du montant des taxes de raccordement en particulier varie énormément selon le règlement communal.

## 2.9 Perte de la valeur

La perte de la valeur d'un bâtiment et de ses aménagements extérieurs est une diminution technique et économique de la valeur à neuf intervenant à partir de la construction.

Ordinairement, la perte de la valeur correspond au montant qu'il faudrait théoriquement investir pour remettre un objet à l'état de neuf.

La perte de la valeur englobe tant la dévalorisation technique que la dévalorisation économique.

Par **dévalorisation technique**, on entend la diminution de la valeur à neuf découlant du vieillissement, de l'usure, de défauts ou de dommages.

Par **dévalorisation économique**, on entend la diminution de la valeur à neuf due à un confort obsolète, principalement des installations et de l'équipement, à l'acquisition de connaissances dans le domaine architectonique (ex.: isolations thermique et acoustique) et dans les matériaux de construction.

La dévalorisation est surtout induite par les éléments suivants:

- le vieillissement naturel propre à chaque genre de bâtiment;
- l'impact normal de l'environnement et du climat de l'endroit où se trouve le bâtiment, principalement sur les parois extérieures et la toiture;
- la détérioration de tout ou partie du bâtiment, indissociable de son affectation, de son

- utilisation et du genre d'exploitation;
- la qualité de l'entretien (ordinaire, médiocre ou excellent), primordiale pour l'âge maximum probable d'un bâtiment;
  - les défauts de construction et / ou les dommages à la construction;
  - les rénovations et les investissements effectués.

Les bâtiments perdent de la valeur jusqu'au moment où ils doivent être démolis. Mais ce processus peut être ralenti grâce à des améliorations architectoniques, dont il faut particulièrement tenir compte dans l'application du tableau de dévalorisation 14 de ce manuel. L'âge économique peut être calculé à l'aide du tableau 13, compte tenu de l'état des diverses parties du bâtiment (ex.: éventuelles rénovations).

Signalons que les décomptes établis pour des transformations comprennent parfois des frais de travaux de démolition et d'adaptation qui n'augmentent pas la valeur du bâtiment. Il faut également tenir compte de la démolition des anciennes parties de construction.

La perte de la valeur doit en général être exprimée en pourcentage de la valeur à neuf du bâtiment. Pour l'exprimer directement en francs, il convient de répartir la substance de la construction en cycles de construction de même durée de vie. Il faut en outre exprimer en francs les défauts de construction et les dommages à la construction réparables pour en tenir compte.

Lorsque la valeur à neuf est calculée par corps de construction ou par local, la dévalorisation de ces parties est aussi estimée séparément.

La perte de valeur décrite ci-dessus ne concerne pas la somme des investissements indispensables à la poursuite de l'exploitation de l'objet, qui doivent donc être faits sans délai. Ces investissements immédiats obligatoires sont au contraire déductibles séparément à la fin du calcul de la valeur vénale. Le remplacement immédiat d'une chaudière et la réparation d'un toit plat non étanche sont des exemples de tels investissements. Sans ces investissements immédiats, il serait impossible de poursuivre l'exploitation de l'objet et de réaliser le rendement sur lequel se fonde la valeur vénale.

Attention: de tels investissements immédiats ne doivent en aucun cas être confondus avec des travaux d'entretien non effectués, qui sont certes prévus, mais sans lesquels l'objet peut néanmoins continuer à être exploité dans l'immédiat. On tient déjà suffisamment compte de ces travaux lors du calcul de la valeur vénale et cela à plusieurs reprises (notamment dans le calcul de la perte de la valeur exprimée en pourcentage de la valeur à neuf, dans le taux de capitalisation et dans la valeur locative).

#### **Durée d'utilisation restante**

Il s'agit ici de la différence entre la durée d'utilisation totale théoriquement possible et l'âge économique d'un bâtiment.

#### 4.4 Objets analogues à des biens de consommation

Pour ce genre d'immeubles, ce sont avant tout les motivations subjectives des acheteurs qui comptent. Il s'agit par exemple de l'utilisation de l'immeuble par son propriétaire (par exemple pour les petites entreprises), du rachat, des perspectives économiques (augmentation de la valeur ou du chiffre d'affaires, allégement fiscal, prestige, etc.).

En général, la valeur vénale de ce genre d'objets comparables à des biens de consommation dépend surtout de la valeur réelle, la valeur de rendement étant secondaire.

Font principalement partie du marché partiel des objets comparables à des biens de consommation pour lesquels la valeur réelle est primordiale les immeubles suivants:

- maisons individuelles, maisons de week-end ou de vacances,
- petits bâtiments artisanaux destinés à l'usage personnel,
- anciennes fermes de petites taille (objets ayant cessé d'être utilisés à des fins agricoles),
- logements et logements de vacances en propriété par étages, bâtiments historiques impropres au rendement en tant qu'objets de rendement, comme les châteaux, les résidences, etc.

#### 4.5 Détermination de la valeur vénale

##### 4.5.1 Immeubles non bâtis

En tant que **valeur absolue du terrain**, la valeur vénale peut être déterminée en recourant aux deux méthodes suivantes:

- la parité avec le prix d'achat
- la comparaison des prix d'objets semblables.

On peut aussi calculer la valeur du terrain selon les **méthodes auxiliaires** suivantes:

- méthode des classes de situation (**valeur relative du terrain**)
- calcul rétroactif à partir de la valeur de rendement
- calcul rétroactif à partir des prix de vente
- calcul à partir du rendement

Ces méthodes sont décrites en détail dans le chapitre «Immeubles non bâtis/calcul de la valeur du terrain».

##### 4.5.2 Immeubles bâtis: valeur vénale composée de la valeur réelle et de la valeur de rendement

L'estimateur peut déterminer la valeur vénale des immeubles bâtis en pondérant la valeur réelle et la valeur de rendement au moyen de la méthode décrite ci-après. Selon cette méthode, l'estimateur pondère habituellement toujours la valeur réelle une fois et la valeur de rendement par un coefficient ( $m$ ):

$$\text{Valeur vénale} = \frac{\text{valeur réelle} + (m \times \text{valeur de rendement})}{1 + m}$$

Les facteurs de pondération varient en fonction du genre de l'objet.

La classification de l'objet à estimer dans les objets évalués selon leur valeur de rendement ou les objets évalués selon leur valeur réelle dépend essentiellement du genre de l'objet.

## 13. Bâtiments historiques

### 13.1 Généralités

Il s'agit en général de bâtiments dont la construction est ancienne et mérite d'être conservée de par son caractère historique. Ils sont protégés d'une manière ou d'une autre et se trouvent généralement en dehors des zones urbaines.

Sont notamment des bâtiments historiques:

- les châteaux-forts
- les châteaux
- les maisons patriciennes
- les monastères
- les fermes

Les objets dont l'utilisation n'est pas fortement restreinte par une réglementation ne sont pas évalués d'après ce chapitre. C'est notamment le cas des bâtiments historiques situés dans la vieille ville qui sont occupés par des logements et des commerces.

### 13.2 Valeur réelle

#### 13.2.1 Prix du volume construit

Voici les points dont il faut tenir compte pour le prix du m<sup>3</sup> de volume construit:

- disponibilité des matériaux de construction
- constructions parfois chères et uniques
- degré d'installation
- reconstruction de parties historiques du bâtiment
- objets uniques comme poêles de faïence, ouvrages de tailleurs de pierre, stucs, peintures murales, etc.; ces objets doivent, si possible, être énumérés et évalués séparément.

Il est recommandé de faire appel à un spécialiste (par exemple, de la conservation des monuments historiques) pour évaluer sûrement les coûts.

#### 13.2.2 Diminution de la valeur

Le montant de la diminution de la valeur est estimé en tenant compte des frais de remise en état.

#### 13.2.3 Aménagements extérieurs et frais secondaires de construction

Les taux usuels s'appliquent. Il faut tenir compte des installations similaires à des parcs, des allées, des étangs, des fontaines, des perrons et des autres aménagements extérieurs.

#### **13.2.4 Valeur du terrain**

La méthode des classes de situation ne convient pas pour calculer la valeur du terrain des objets estimés à leur valeur réelle, par exemple les châteaux isolés, les maisons de campagne. En l'occurrence, il faut choisir une valeur absolue du terrain appropriée pour la valeur du sol.

Lors de la délimitation des réserves de terrain possibles, il faut veiller à ce que le caractère de la partie d'immeuble bâtie ne soit pas substantiellement dénaturé par une autre construction. L'assise-aisance de l'immeuble doit donc être adéquate et être supérieure au minimum prévu par la loi sur les constructions.

#### **13.3 Valeur locative**

Il faut évaluer les locaux qui peuvent être utilisés économiquement de manière acceptable.

Les parties de constructions qui ne sont pas habitables durablement parce qu'elles sont difficiles à chauffer, qu'elles sont surdimensionnées ou encore pour d'autres raisons (par exemple, les salles de représentation ou les salles de chevaliers) ne seront pas évaluées ou alors elles le seront à un taux réduit.

#### **13.4 Capitalisation**

En principe, il faut appliquer les taux de capitalisation ordinaires. Le montant des frais d'exploitation et d'entretien à prendre en compte varie selon l'utilisateur.

#### **13.5 Valeur de rendement**

Veillez vous référer aux explications du chapitre «Valeur de rendement».

#### **13.6 Valeur vénale**

Pour la fixation de la valeur vénale, la valeur de rendement n'a en général que peu de poids.

# Das Schweizerische Schätzerhandbuch

Das umfassende und praxisorientierte Lehrbuch über die wichtigsten Immobilien-Bewertungsmethoden der Schweiz

Vierte, überarbeitete und erweiterte Auflage 2012

---

**SVKG**  
Schweizerische Vereinigung  
kantonaler Grundstückbewertungsexperten

---

**SEK/SVIT**  
Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer/  
Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft

---

### 1.1.1 Überblick der gebräuchlichsten Methoden der Immobilienbewertung

Die verschiedenen Bewertungsmethoden lassen sich grundsätzlich in zwei Kategorien einordnen:

- Bewertungsmethoden aus denen sich der Marktwert direkt ableiten lässt und
- Bewertungsmethoden aus denen sich der Marktwert nicht (direkt) ableiten lässt.

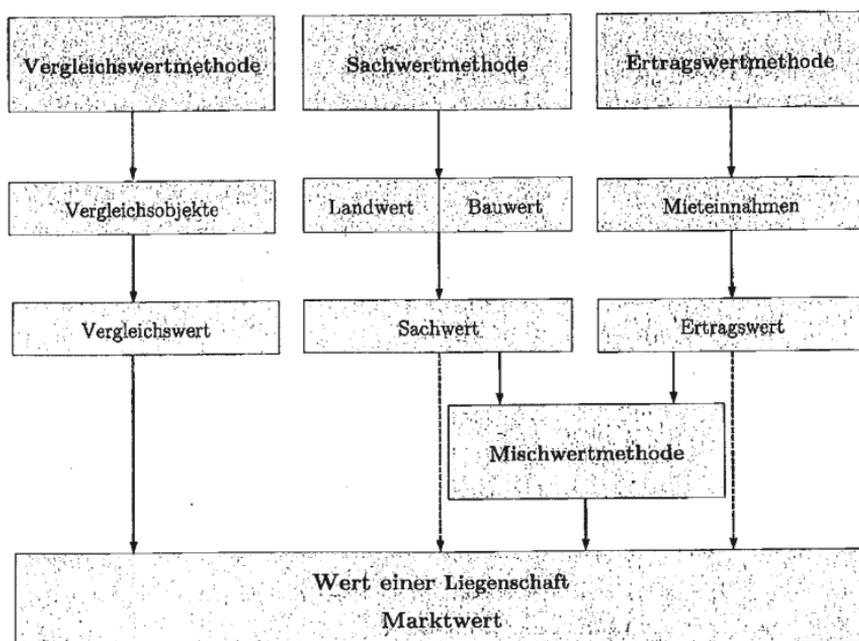


Abbildung 4 Wertermittlungsmethoden im Überblick

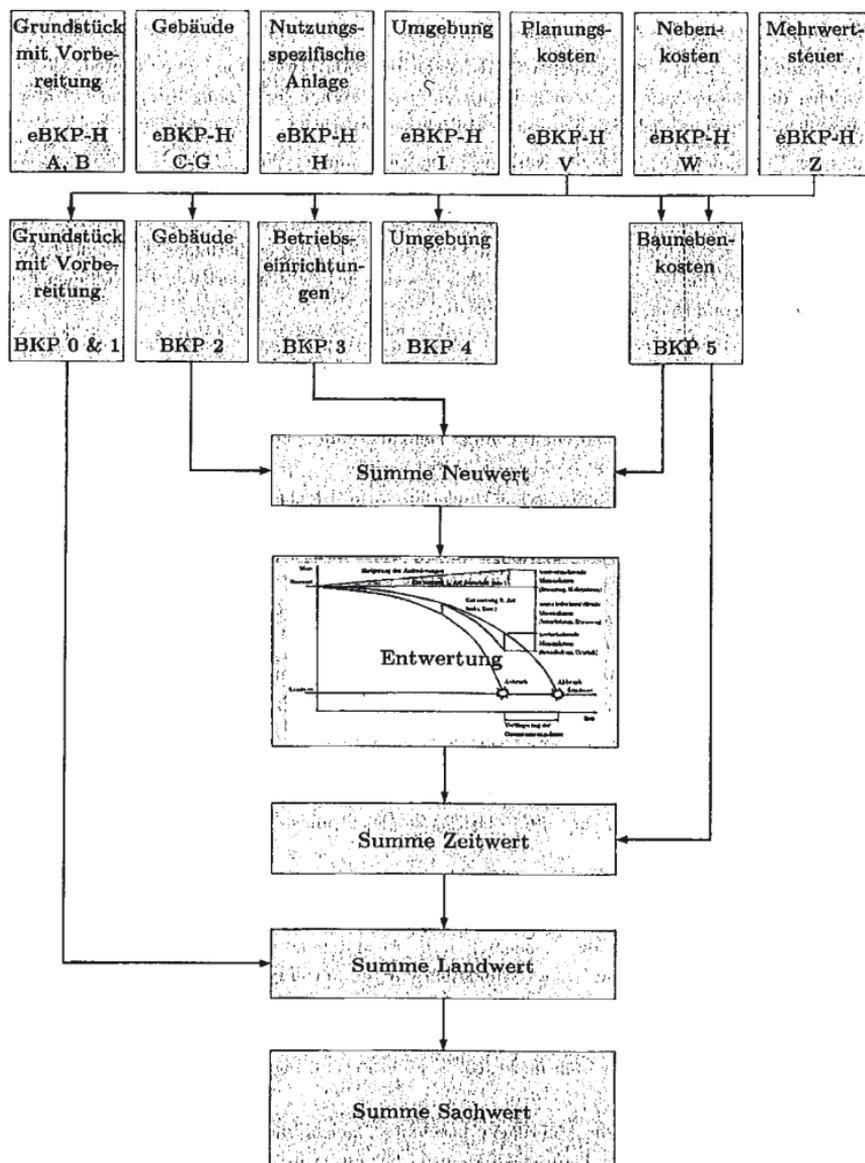


Abbildung 9 Grafische Darstellung der Sachwertmethode

Die gewählte Berechnungsmethode muss im Gutachten ersichtlich sein. Wesentlich ist es, bei Vergleichsbauten und Bewertungsobjekt Volumen und Flächen nach der gleichen Norm zu ermitteln. Die Aushubarbeiten sind im eBKP-H 2009 neu der Hauptgruppe B (bisher BKP 2) zugeordnet.

Der für das einzelne Gebäude massgebliche Einheitswert je m<sup>2</sup> oder m<sup>3</sup> umbauten Raums richtet sich nach Erfahrungszahlen der Aufwendungen für Bauten in gleicher Bauweise und ähnlicher Grösse.

Massgebend sind die mittleren Gestehungskosten am Standort des Gebäudes. Ausserordentliche Transportkosten, welche durch Höhenlage, Entfernung und Transporterschwernisse bedingt sind, müssen bei der Festsetzung des Einheitswerts berücksichtigt werden.

Wichtig ist die zweckmässige Aufteilung/Gliederung eines Objektes bei komplexen Verhältnissen oder wenn spezielle Bauteile eine separate Bewertung erfordern, wie:

- Gebäudeteile mit unterschiedlichen Merkmalen (Alter, Bauqualität, usw.)
- Bauteile, die den relativen Landwert nicht beeinflussen, als zusätzliche Werte

Wie bereits bemerkt, sind auch bei Altbauten die Kosten massgebend, welche für den Wiederaufbau in gleicher Grösse, Bauqualität und vorhandenem Ausbaustandard aufgewendet werden müssten. Besonders zu beachten sind hier Minderungen des Bauwerts zufolge neuer Erkenntnisse in der Baukunde, bei den Baustoffen, beim Komfort, bei den Grundrissen und vor allem im Installations- und Ausbaubereich (Angebot im Küchenbereich, Anzahl Sanitärräume pro Raumeinheit, Wärme- und Schalldämmung). Die so genannte wirtschaftliche Entwertung (Demodierung) ist also bereits im Neuwert zu berücksichtigen (vgl. Abschnitt 7).

## 5 Mischwertmethode

### 5.1 Grundzüge der Mischwertmethode

Die Mischwertmethode ist ein Wertermittlungsverfahren, das den Marktwert eines Grundstücks als Mischwert von Sach- und Ertragswert auslegt. Das zu bewertende Objekt besteht grundsätzlich aus einer Sach- und Ertragswertkomponente, welche im Verhältnis der wirtschaftlichen Bedeutung unterschiedlich stark gewichtet werden. Durch diese bipolare Betrachtung ergibt sich u. a. die hohe Qualität der Mischwertmethode, die in ihrer fachgerechten Anwendung eine hohe Ergebnissicherheit und eine hochwertige Robustheit gegenüber unsicheren Eingangsdaten aufweist. (vgl. Roesch, 2010) Die Anwendung der Mischwertmethode berücksichtigt nämlich die gegenwartsnahe Vergangenheit im Sachwertverfahren wie auch den Blick in die Zukunft bei den kapitalisierten, nachhaltigen Mieterträgen im Ertragswertverfahren. Die Mischwertmethode genießt in der Rechtsprechung eine hohe Akzeptanz.<sup>20</sup>

Das mathematische Modell der Mischwertmethode setzt voraus, dass eine Differenz zwischen den beiden Komponenten Sach- und Ertragswert besteht. Des Weiteren wird grundsätzlich von der Relation ‚Ertragswert < Sachwert‘ ausgegangen.

$$MW = EW \times g + SW \times (1 - g), 0 \leq g < 1 \quad [14]$$

wobei:	MW	Mischwert bzw. Marktwert, die Ableitung des Marktwertes erfolgt in der Regel direkt aus dem Mischwert
	EW	Ertragswert (aus dem vereinfachten Ertragswertverfahren, Barwert einer ewigen Rente, vgl. Abschnitt 4.6)
	SW	Sachwert (vgl. Abschnitt 3)
	g	Gewichtungsquotient $g = \frac{m}{m+1}$

In der bewertungsspezifischen Fachliteratur hat sich allerdings die Schreibweise mit dem Gewichtungskoeffizient [m] durchgesetzt:

$$MW = \frac{m \times EW + SW}{m + 1}, m \geq 0 \quad [15]$$

Bereits in Publikationen von Wolfgang Naegeli und Adolf Hägi anfangs der 70er Jahre findet man diese Schreibweise als sog. „Allgemeine Verkehrswert-Formel“ (vgl. Hägi, 1971) und (Naegeli, 1975)

<sup>20</sup> Bundesgerichtsentscheid BGE 134 III 42 vom 04.10.2007 und Verwaltungsgerichtsentscheid WBE.2010.227 vom 28.07.2011

Die Entwertung 1. Art wird häufig auch ‚wirtschaftliche Entwertung‘ genannt. Bei der Entwertung 2. Art wird von ‚technischer Entwertung‘ gesprochen.

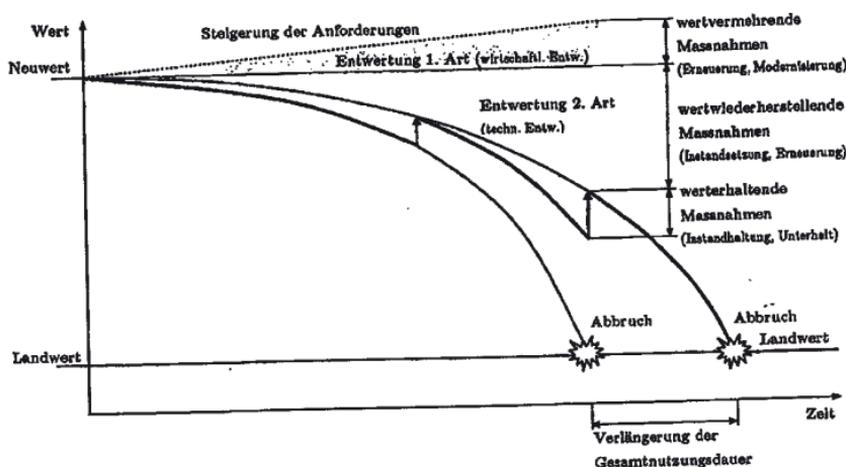
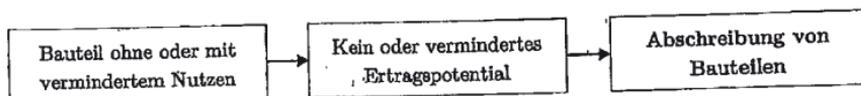


Abbildung 25 Eigenschaften der Entwertung 1. und 2. Art

### 7.1 Entwertung 1. Art

Unter der Entwertung 1. Art wird die Entwertung aufgrund einer nachhaltigen, wirtschaftlichen Verschlechterung verstanden. Diese kann wiederum verschiedene Ursachen haben: So ist es möglich, dass sich ein wirtschaftliches Umfeld derart verändert hat, dass Liegenschaften nicht mehr für den Zweck, für welchen sie gebaut wurden, verwendet werden können, dass Objekte schlichtweg unwirtschaftlich erstellt wurden oder dass Renditeliegenschaften an einem wirtschaftlich ungünstigen Standort erstellt wurden usw. Ebenso kann eine nicht mehr zeitgemäße Bauweise (Baumaterialien, Grundrisse, Haustechnik, Energieeffizienz), generelle Demodierung genannt, zu einer dauerhaften Entwertung führen.



## 7 Entwertung

Bauten sind vergänglich und so dem Lauf der Zeit und der wirtschaftlichen Entwicklung unterworfen. Die Entwertung einer Liegenschaft kann unterschiedliche Ursachen haben. Zum einen kann sich eine Entwertung infolge verminderter Wirtschaftlichkeit einstellen und zum anderen besteht praktisch immer eine Entwertung aufgrund der natürlichen Alterung und Abnutzung der Gebäude. Wir unterscheiden deshalb zwei Arten der Entwertung: Die Entwertung 1. Art und die Entwertung 2. Art.

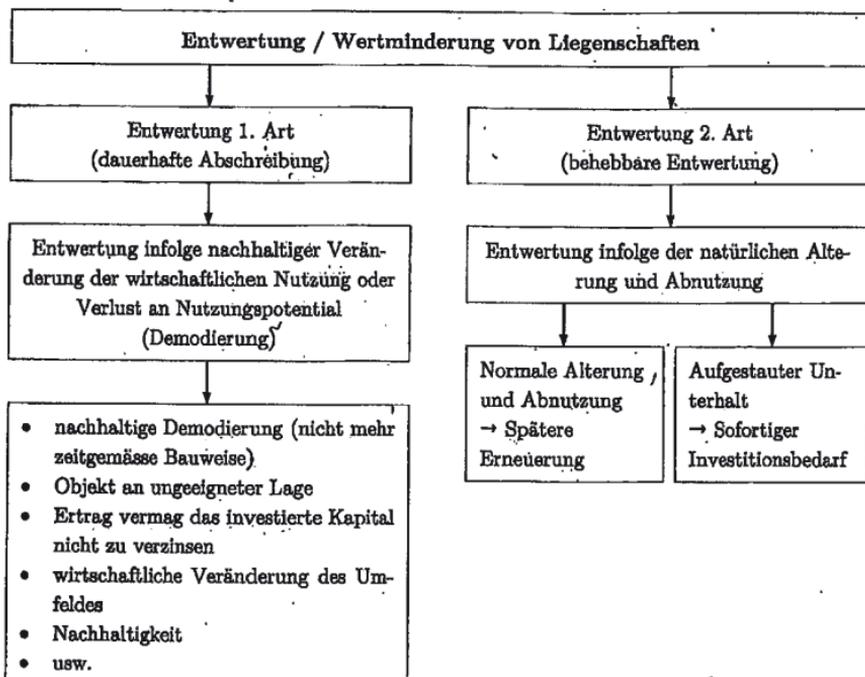


Abbildung 24 Übersicht der Entwertungsarten

## 7.2 Entwertung 2. Art

Bei der Entwertung 2. Art geht es darum, festzustellen, welchen Wertverlust ein Gebäude aufgrund der natürlichen Alterung und Abnutzung gegenüber einem gleichen neuwertigen Gebäude erfahren hat. Da der tatsächliche Wertverlust bzw. die Alterswertminderung oft nicht genau festgestellt werden kann, behilft man sich in der Immobilienbewertung mit verschiedenen Näherungsverfahren. Die Grenzen der Genauigkeit dieser unterschiedlichen Modelle hängen dabei massgeblich von den verfügbaren Informationen in Verbindung mit der Datenqualität ab. Die Bestimmung der Rest- sowie der Gesamtnutzungsdauer bzw. Gesamtlebensdauer der Sache (Bauwerk bzw. Bauteil) ist dabei von entscheidender Bedeutung.

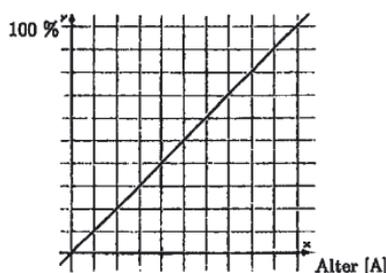
Aufgrund der unterschiedlichen Gesamtlebensdauer der verschiedenen Bauteile ist es nicht unerheblich, ob die Entwertung pauschal über das gesamte Bauwerk oder detaillierter über Bauteilgruppen (z. B. eBKP-H/BKP-Hauptgruppen) bis hin zu den einzelnen Bauteilen erfolgt.

### 7.2.1 Lineare Entwertung (proportionaler Verlauf)

Bei der linearen Entwertung geht man davon aus, dass der Wert einer Sache bei der Entstehung (Neubau) zu 100 % vorhanden ist und dann im Verlauf der Lebensdauer gleichmässig (linear) abnimmt.

$$w = \frac{A}{G} \times 100 \quad [23]$$

wobei: A            Alter der Sache (Bauwerk bzw. Bauteil)  
 G            Gesamtnutzungsdauer (GND)  
 w            Alterswertminderung in %



A=0	w=0.0 G=100 Jahre
10	10
20	20
30	30
40	40
50	50
60	60
70	70
80	80
90	90
100	100

Abbildung 26 Lineare Entwertung

Die Anwendung der Formel Ross erfolgt mehrheitlich über einen gewichteten Mittelwert des geschätzten Alters nach eBKP-H/BKP-Hauptgruppen.

### Berechnungsbeispiel Entwertung 2. Art Einzelbauteil Küche:

Aufgabenstellung analog Beispiel in Abschnitt 7.2.1

$$w = \frac{1}{2} \times \left( \left( \frac{A}{G} \right)^2 + \frac{A}{G} \right) \times 100 = \frac{1}{2} \times \left( \left( \frac{15 \text{ Jahre}}{25 \text{ Jahre}} \right)^2 + \frac{15 \text{ Jahre}}{25 \text{ Jahre}} \right) \times 100 = 48 \% \quad [26]$$

Die Entwertung nach Ross beträgt 48 % bzw. CHF 14 400.

Der aktuelle Wert beträgt somit CHF 15 600 (CHF 30 000 abzüglich CHF 14 400)

### Berechnungsbeispiel Entwertung 2. Art Jugendstilhaus (erbaut um 1897):

Total der 4 Bauteilgruppen: CHF 1 000 000

Wertermittlungstichtag: 2012

Bezugsgrösse  $G_{LD, \text{theor.}}$ : 200 Jahre (entspricht GLD der Bauteilgruppe 1)

(umfassende Gesamterneuerung der Bauteilgruppen 2, 3 und 4 im Jahr 2007)

Bestimmung des Gebäudealters durch Extrapolation von Bauteilgruppen:

Bauteilgruppen i	$E_{\text{rel. } B_i}$	$GLD_{B_i}$	Alter $B_i$ geschätzt	Alter $B_i$ extrapoliert
1 Rohbau 1 (Konstruktion)	36 %	200 J.	115 J.	115 J.
2 Rohbau 2 (Äussere Wandbekleidung u. Bedachung)	25 %	40 J.	5 J.	62,5 J.
3 Ausbau	20 %	35 J.	5 J.	67,5 J.
4 Installationen (Technik)	19 %	30 J.	5 J.	69,5 J.
Summe	100 %			60 J.

Tabelle 32 Berechnungsbeispiel Entwertung 2. Art

Berechnungsschritte nach Formel:

$$\text{Alter}_{\text{Gesamt}} = 200 \times \sum_{i=1}^4 \frac{115}{200} \times 0.36 + \frac{5}{40} \times 0.25 + \frac{5}{35} \times 0.20 + \frac{5}{30} \times 0.19 \cong 59.69 \text{ Jahre}$$

Durchschnittliches Alter der baulichen Anlage (in Bezug zur  $GLD_{\text{theor.}} = 200 \text{ J.}$ ): rd. 60 Jahre

Daraus folgt eine Altersentwertung nach Ross von:

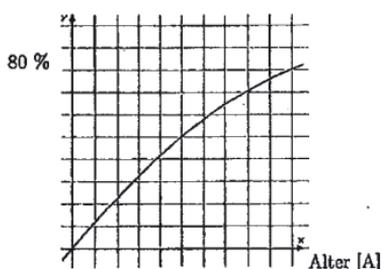
$$w_T = \frac{1}{2} \times \left( \left( \frac{60}{200} \right)^2 + \frac{60}{200} \right) \times 100 = 19.5\% (= \text{CHF } 195\,000)$$

### 7.2.3 Entwertung nach Vogels (progressiver und degressiver<sup>34</sup> Verlauf)

Dieses Verfahren entstammt aus empirischen Untersuchungen von Erwerbspreisen (empirische Formel). Die Entwertungskurve zeigt zu Beginn einen progressiven Verlauf an (mehr als bei Ross), der jedoch später in ein degressives Muster übergeht.

Am Ende der Gesamtnutzungsdauer bleibt immer ein Restwert von 20 %. Dieser Sachverhalt entspricht auch den Beobachtungen in der Realität.

$$w = \left( -0.4 \times \left( \frac{A}{G} \right)^2 + 1.2 \times \frac{A}{G} \right) \times 100 \quad [27]$$



A=0	w=0.0 G=100 Jahre
10	11.6
20	22.4
30	32.4
40	41.6
50	50.0
60	57.6
70	64.4
80	70.4
90	75.6
100	80

Abbildung 28 Entwertung nach Vogels

#### Berechnungsbeispiel Entwertung 2. Art Einzelbautell: Küche:

Aufgabenstellung analog Beispiel in Abschnitt 7.2.1

$$w = \left( -0.4 \times \left( \frac{A}{G} \right)^2 + 1.2 \times \frac{A}{G} \right) \times 100 = \left( -0.4 \times \left( \frac{15 \text{ Jahre}}{25 \text{ Jahre}} \right)^2 + 1.2 \times \frac{15 \text{ Jahre}}{25 \text{ Jahre}} \right) \times 100 = 57.6 \% \quad [28]$$

Die Entwertung nach Vogels beträgt 57.6 % bzw. CHF 17 280.

Der aktuelle Wert beträgt somit CHF 12 720 (CHF 30 000 abzüglich CHF 17 280)

<sup>34</sup> Die Entwertung nimmt mit steigendem Alter der Sache langsamer zu.

Um die Entwertung 2. Art über ein gesamtes Gebäude zu ermitteln, werden dessen Neubaukosten in der Regel zuerst anhand von statistisch ermittelten Prozentwerten in sinnvolle Bauteilgruppen aufgeteilt und danach eine Berechnung analog dem obigen Beispiel über diese Bauteilgruppen angestellt.

Die gesamte Summe, welche sich zum Bewertungsstichtag in einem theoretischen Erneuerungsfonds befinden sollte, entspricht also genau dem Betrag, welcher rechnerisch angewendet werden müsste, um die betreffende Liegenschaft wiederum in ihren Neuzustand zurückzusetzen. Somit beläuft sich dieser Betrag präzise auf jene Kosten, um welche sich der Wert eines Objektes aufgrund seiner natürlichen Alterung und Abnutzung gegenüber einem gleichen, neuwertigen Objekt entwertet hat.

### Berechnungsbeispiel Entwertung 2. Art Jugendstilhaus (erbaut um 1897):

Total der 4 Bauteilgruppen: CHF 1 000 000

Wertermittlungsstichtag: 2012

Basiszinssatz: 4.5 % ( $q = 1.045$ )

(umfassende Gesamterneuerung der Bauteilgruppen 2, 3 und 4 im Jahr 2007)

Bauteilgruppen i	$E_{rd} B_i$	GLD $B_i$	Alter $B_i$ geschätzt	$\frac{1.045^{GLD B_i} - 1}{1.045^{Alter B_i} - 1}$
1 Rohbau 1 (Konstruktion)	36 %	200 J.	115 J.	2.24 (0.15)
2 Rohbau 2 (Äussere Wandbekleidung u. Bedachung)	25 %	40 J.	5 J.	2.33 (0.15)
3 Ausbau	20 %	35 J.	5 J.	2.16 (0.15)
4 Installationen (Technik)	19 %	30 J.	5 J.	2.07 (0.15)
Summe	100 %			7.80 (0.15)

Tabelle 33 Berechnungsbeispiel Entwertung 2. Art finanzmathematisch

$$w_1 = 100 \times \frac{1.045^{115} - 1}{1.045^{200} - 1} \cong 2.4 \% \rightarrow (1\,000\,000 \times 36 \%) \times 2.4 \% = 8\,640$$

Bei langer Gesamtlebensdauer und Restnutzungsdauer liefert das finanzmathematische Entwertungsverfahren eine markant (zu) tiefe, nicht marktkonforme Wertminderung.

$$w_2 = 100 \times \frac{1.045^5 - 1}{1.045^{40} - 1} \cong 5.1 \% \rightarrow (1\,000\,000 \times 25 \%) \times 5.1 \% = 12\,750$$

$$w_3 = 100 \times \frac{1.045^5 - 1}{1.045^{35} - 1} \cong 6.7 \% \rightarrow (1\,000\,000 \times 20 \%) \times 6.7 \% = 13\,400$$

$$w_4 = 100 \times \frac{1.045^5 - 1}{1.045^{30} - 1} \cong 9.0 \% \rightarrow (1\,000\,000 \times 19 \%) \times 9.0 \% = 17\,100$$

Gesamt-Wertminderung:  $w_T = 51\,890$  ( $\approx 5.2 \%$ )

### 7.3 Entwertung über den Kapitalisierungssatz

Diese Art der Entwertung findet besonders bei der Ertragskapitalisierung (klassische Methode) Anwendung. Die vereinfachte Ertragswertmethode berücksichtigt die Instandhaltungskosten, Abschreibungen und Rückstellungen im Kapitalisierungssatz.

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Jahresmietwert} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$

Aufgestaute Instandhaltungskosten können jedoch in der vereinfachten Ertragswertmethode nur ungenügend berücksichtigt werden. Der als nachhaltig erzielbar geschätzte Mietwert ist schliesslich konstant und verharrt immer auf dem gleichen Niveau. Damit dieser Mietertrag konstant bleibt sind entsprechende Zuschläge im Kapitalisierungssatz erforderlich. Der so ermittelte Ertragswert ist schliesslich immer dann gegeben, wenn durch laufende Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten fortlaufend die Nachhaltigkeit des Ertrages sichergestellt wird.

### 7.4 Entwertung der Nebenkosten (eBKP-H 2009 W / BKP 5)

Die Baunebenkosten beinhalten Positionen, welche der Entwertung unterliegen, weil sie im Rahmen der künftigen grosszyklischen Erneuerungen erneut anfallen werden, und Positionen, welche keiner Entwertung unterliegen, weil sie im Rahmen der grosszyklischen Erneuerungen nicht noch einmal anfallen werden. Die Beträge in der nachfolgenden Tabelle stammen von einigen ausgewählten Objekten aus dem CRB Objektarten-Katalog OAK (vgl. CRB Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung, 2011). Die Tabelle zeigt auf, dass der Anteil der Nebenkosten, die der Entwertung unterliegen, in der Regel zwischen rund 1/3 und 2/3 liegen dürfte. Den Kennzahlen kann entnommen werden, dass die Berücksichtigung der Kapitalkosten einen entscheidenden Einfluss auf diesen Entwertungsbestandteil haben. Soweit möglich empfiehlt es sich, die Aufteilung der Nebenkosten anhand der Bauabrechnung zu überprüfen.

In der Tabelle werden die folgenden Abkürzungen verwendet:

NK entwertet	Nebenkosten, die der Entwertung unterliegen
NK unentwertet	Nebenkosten nicht der Entwertung unterliegend
W1	Bewilligung, Gebühr
W2	Versicherung, Garantie
W3	Kapitalkosten
W4	Bewirtung, Öffentlichkeitsarbeit, Entschädigung
W5	Inbetriebnahme
W6	Vermietung, Verkauf
W7	Betriebserfolg

## 7.5 Bestimmung des Alters von baulichen Anlagen

Die Altersbestimmung von Gebäuden ist gerade wegen ihrer Bedeutung für die Altersentwertung eine Kernaufgabe in der Immobilienbewertung. Hierzu steht eine Reihe von Verfahren zur Verfügung, die sich grundsätzlich an den folgenden drei Bezugsgrössen orientiert:

Bezugsgrössen	Gebäude (Gesamtgebäude)	Bauteilgruppen (Nach eBKP-H/BKP)	Bauteile (Einzelbauteile)
Betrachtungweise	grob	pauschalisiert	differenziert

Tabelle 36 Bezugsgrössen Altersbestimmung

Die verlässlichste Methode, um das Alter und damit die Entwertung eines Gebäudes zu bestimmen, beruht auf der Tatsache, dass ein Gebäude aus einer Vielzahl von Bauteilen zusammengefügt ist, welche je nach Art, Ort und Nutzung unterschiedlich altern. Dies bedeutet, dass unterschiedliche Bauteile einen unterschiedlichen Alterungsprozess durchlaufen und somit einer differenzierten Betrachtung unterzogen werden müssen. Diese differenzierte Betrachtungsweise setzt jedoch einen hohen Parametrisierungsgrad voraus, der unter Umständen die Annahme einer Vielzahl von Kennzahlen und Einflussgrössen notwendig macht. Das Ergebnis suggeriert eine Präzision, die die zugrundeliegenden Daten bzw. Annahmen gar nicht hergeben. Es ist demnach dem pflichtgemässen Ermessen des Sachverständigen überlassen, welches Verfahren und somit welchen Detaillierungsgrad er aufgrund der vorhanden Informationen als sachdienlich beurteilt.

### 7.5.1 Bestimmung des Alters nach gewichteten Bauteilgruppen

Diese Methode ist ein einfaches Instrument zur groben Bestimmung der Wertminderung von Gebäuden. Das Resultat berücksichtigt die Anzahl Auswechslungen der vier Hauptgruppen in Bezug auf die Gesamtlebensdauer (GLD) von 100 Jahren.

Zuerst wird das Alter bestimmt, anschliessend die Wertminderung in Abhängigkeit zur theoretischen Gesamtlebensdauer des Gebäudes festgelegt. Bei der Bestimmung des Alters wird von ordentlicher Instandhaltung (Reparaturen, Unterhalt) des Gebäudes ausgegangen. Bei einem Alter von mehr als 60-70 % der Gesamtlebensdauer drängt sich die Gegenüberstellung von Renovations- und Abbruchkosten auf, zwecks Feststellung der allfälligen Abbruchreife.

Pauschalisierung führt nämlich in den meisten Fällen bereits zu sehr genauen und verlässlichen Resultaten.

Formel zur Altersbestimmung baulicher Anlagen:

$$\text{Alter}_{\text{Gesamt}} \cong \text{GLD}_{\text{theor.}} \times \sum_{i=1}^n \frac{\text{Alter } B_i}{\text{GLD } B_i} \times E_{\text{rel. } B_i} \quad \left[ \text{GLD}_{\text{theor.}} \geq \text{GLD } B_i \geq \text{Alter } B_i \right] \quad [31]$$

wobei:  $\text{Alter}_{\text{Gesamt}}$   $\emptyset$  Alter einer Immobilie / Anzahl Bauteile bezogen auf die theoretische GLD  
 $\text{GLD}_{\text{theor.}}$  theoretische Gesamtlebensdauer (Bezugsgrösse)  
 $\text{Alter } B_i$  Bauteil i  
 $\text{GLD } B_i$  Gesamtlebensdauer Bauteil i  
 $E_{\text{rel. } B_i}$  Erstellungskosten Bauteil i in Bezug zu den Gesamtkosten [in %]  
 $n$  Anzahl Bauteilgruppen

### Berechnungsbeispiel

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Gebäudevolumen nach SIA 416: 943 m<sup>3</sup>, Bauwerkskosten (C - G): CHF 680 000, Bezugsgrösse  $\text{GLD}_{\text{theor.}}$ : 100 Jahre

I	Bauteilgruppen eBKP-H	BKP	$E_{\text{rel. } B_i}$	$\text{GLD } B_i$	Alter $B_i$ geschätzt	Alter $B_i$ extrapoliert
1	Konstruktion C	Rohbau 1	40 %	100 J.	30 J.	12 J.
2	Äussere Wandbekleidung und Bedachung (E & F)	Rohbau 2	22 %	40 J.	25 J.	14 J.
3	Ausbau (G)	Ausbau	20 %	35 J.	20 J.	11 J.
4	Technik (D)	Installationen	18 %	30 J.	15 J.	9 J.
			100 %			46 J.

Tabelle 38 Bestimmung des Alters extrapoliert nach Bauteilgruppen

Berechnungsschritte nach Formel [31]:

$$\text{Alter}_{\text{Gesamt}} = 100 \times \sum_{i=1}^4 \frac{30}{100} \times 0.40 + \frac{25}{40} \times 0.22 + \frac{20}{35} \times 0.20 + \frac{15}{30} \times 0.18 \cong 46 \text{ Jahre}$$

Entwertung nach Formel „Ross“:

a) nach durchschnittlichem Alter ( $\text{Alter}_{\text{Gesamt}}$ )

$$\text{Entwertung}_{\text{Ross}} = \left[ \left( \frac{46}{100} \right)^2 + \frac{46}{100} \right] \times 50 \cong 33.6 \%$$

b) nach Bauteilgruppen (Alter  $B_i$ )

$$\text{Bauteilgruppe 1:} \quad \text{Entwertung}_{\text{Ross}} = \left[ \left( \frac{30}{100} \right)^2 + \frac{30}{100} \right] \times 50 = 19.5 \% \times 0.40 = 7.8 \%$$

$$\text{Bauteilgruppe 2:} \quad \text{Entwertung}_{\text{Ross}} = \left[ \left( \frac{25}{40} \right)^2 + \frac{25}{40} \right] \times 50 \cong 50.78 \% \times 0.22 \cong 11.2 \%$$

## 13 Historische Bauten

In der Regel handelt es sich um Objekte mit alter, erhaltenswerter Bausubstanz und mit bauhistorischem Charakter. Sie sind in irgendeiner Form unter Schutz gestellt und liegen oft ausserhalb des städtischen Siedlungsraumes. Darunter fallen z. B.:

- Burgen
- Schlösser
- Patrizierhäuser
- Klöster
- Bauernhäuser

Ist die Nutzungsmöglichkeit durch eine Auflage nicht wesentlich eingeschränkt, wird nicht nach diesem Kapitel bewertet. Dies ist z. B. bei historischen Bauten in Altstädten der Fall, welche als Wohn- und Geschäftshäuser genutzt werden.

Die Bewertung erfolgt gemäss den Ausführungen im Kapitel II „Wertermittlungsmethoden“. Folgende Punkte sind besonders zu beachten:

### Sachwert

Beim Preis je m<sup>3</sup> umbauter Raum sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Verfügbarkeit der Baumaterialien
- Zum Teil aufwendige und einzigartige Konstruktionen
- Installationsgrad
- Rekonstruktion historischer Bauteile
- Unikatwerte wie Kachelöfen, Steinhauerarbeiten, Stuckaturen, Wandmalereien usw. Diese sind womöglich separat aufzuführen und zu bewerten.

Für eine gesicherte Aussage über die Kosten ist der Beizug einer Fachperson (z. B. Denkmalpflege) empfehlenswert.

Die Entwertungssumme ist unter Berücksichtigung der Instandstellungskosten zu bewerten.

Für Umgebung und Baunebenkosten gelten die üblichen Ansätze. Speziell zu berücksichtigen sind parkähnliche Anlagen, Alleen, Teiche, Brunnen, Freitreppen und andere Umgebungsgestaltungen.

Für die Bestimmung des Landwerts ist die Lageklassenmethode bei sachwertorientierten Objekten (z. B. freistehende Schlösser, Campagnen usw.) nicht geeignet. Für den Bodenwert ist hier ein angemessener absoluter Landwert einzusetzen.

Bei der Ausscheidung möglicher Landreserven ist darauf zu achten, dass in der Regel der Charakter des überbauten Grundstückteils durch eine allfällige weitere Überbauung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Es muss daher ein dem Objekt angemessener Umschwung ausgeschlossen werden, der über das baugesetzliche Minimum hinausgeht.

### Mietwert

Zu bewerten sind diejenigen Räume, die in einem wirtschaftlich vertretbaren Masse genutzt werden können. Teile von Bauten, welche zufolge schlechter Beheizbarkeit, Überdimension oder anderer Umstände (wie repräsentative Räume, Rittersaal usw.) für dauernde Wohnzwecke ungeeignet sind, werden zu einem reduzierten Ansatz erfasst.

**Arrêté**

du 9 avril 1992

**concernant l'imposition des immeubles non agricoles****Le Conseil d'Etat du canton de Fribourg**

Vu les articles 22 al. 2 et 53 al. 3 de la loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs (LICD);

Considérant :

Sur la proposition de la Direction des finances,

**Arrête :****1. Estimation de la valeur locative****Art. 1**

1 La valeur locative d'un immeuble non agricole ou d'un appartement occupé par le propriétaire ou l'utilisateur est fixée sur la base de normes.

2 Les normes sont établies sur la base du nombre d'unités de chambre, des locaux supplémentaires et garages.

**Art. 2**

1 Le nombre d'unités de chambre est calculé sur la base de la surface habitable.

2 Pour le calcul du nombre d'unités, les chambres, cuisines, jardins d'hiver, chauffés et piscines intérieures sont pris en considération. En sous-sol, seules les chambres disposant d'une fenêtre normale sont retenues. La surface des annexes est calculée à partir d'une hauteur de 1 m 50 (norme SIA).

3 Les surfaces habitables se convertissent en unités de chambre selon la table suivante :

jusqu'à	2 m <sup>2</sup>	=	0,1	unité	
2,1	à	4 m <sup>2</sup>	=	0,2	unité

4,1	à	6 m <sup>2</sup>	=	0,3	unité
6,1	à	8 m <sup>2</sup>	=	0,4	unité
8,1	à	10 m <sup>2</sup>	=	0,5	unité
10,1	à	12 m <sup>2</sup>	=	0,6	unité
12,1	à	14 m <sup>2</sup>	=	0,7	unité
14,1	à	16 m <sup>2</sup>	=	0,8	unité
16,1	à	18 m <sup>2</sup>	=	0,9	unité
18,1	à	20 m <sup>2</sup>	=	1,0	unité
20,1	à	22 m <sup>2</sup>	=	1,1	unité
22,1	à	24 m <sup>2</sup>	=	1,2	unité
24,1	à	26 m <sup>2</sup>	=	1,3	unité
26,1	à	28 m <sup>2</sup>	=	1,4	unité
28,1	à	30 m <sup>2</sup>	=	1,5	unité
30,1	à	32 m <sup>2</sup>	=	1,6	unité
32,1	à	34 m <sup>2</sup>	=	1,7	unité
34,1	à	36 m <sup>2</sup>	=	1,8	unité
36,1	à	38 m <sup>2</sup>	=	1,9	unité
38,1	à	40 m <sup>2</sup>	=	2,0	unités
40,1	à	42 m <sup>2</sup>	=	2,1	unités
42,1	à	44 m <sup>2</sup>	=	2,2	unités
44,1	à	46 m <sup>2</sup>	=	2,3	unités
46,1	à	48 m <sup>2</sup>	=	2,4	unités
48,1	à	50 m <sup>2</sup>	=	2,5	unités
50,1	à	55 m <sup>2</sup>	=	2,6	unités
chaque tranche de 0,1					
à 5 m <sup>2</sup> additionnels					
=					
0,1					
unité					

4 Les autres locaux sont estimés forfaitairement aux valeurs suivantes :

- 0,3 unité pour un hall ou une galerie habitable ;
- 0,2 unité pour une salle d'eau supplémentaire ;
- 0,1 unité pour des W.-C. supplémentaires séparés ;

## Art. 8

1 Pour tenir compte du type de construction et du genre d'occupation de l'immeuble, des facteurs de réduction sont calculés sur le total des valeurs déterminées en application des articles 2 à 7.

2 En fonction du type de construction, un des facteurs de réduction suivants est applicable :

- 4 % pour une villa jumelée ou comprenant plus d'un logement ;
- 6 % pour une villa groupée ou un terrain ;
- 14 % pour une propriété par étage ou par appartement (immeuble comprenant plus de trois logements).

3 En fonction du genre d'occupation, un des facteurs de réduction suivants est applicable :

- 3 % si l'immeuble est semi-occupé ;
- 5 % si l'immeuble est sur terre-plein.

## Art. 9

La valeur locative mensuelle des garages est fixée aux valeurs suivantes :

- 50 francs pour un box (sans souterrain ou converti à l'extérieur) ;
- 80 francs pour un garage simple ;
- 100 francs pour un garage double en surface ;
- 130 francs pour un garage double.

## Art. 10

1 Pour tenir compte des différences régionales, un quotient est attribué à chaque commune.

2 Le tableau annexé, qui fait partie intégrante du présent arrêté, indique le quotient attribué à chaque commune.

## Art. 11

La valeur locative mensuelle d'un immeuble non agricole ou d'un appartement occupé par le propriétaire ou l'utilisateur correspond au total des valeurs déterminées en application des articles 2 à 9, multiplié par le quotient communal inscrit dans l'article 10.

## Art. 12

La valeur locative des locaux professionnels et commerciaux doit être estimée au montant que le contribuable aurait dû payer comme loyer pour les locaux de même nature dans une situation semblable.

## 2. Examen de la valeur fiscale

## Art. 13

1 En règle générale, la valeur fiscale des immeubles non agricoles est déterminée par la moyenne arithmétique entre la valeur vénale (marchande) et le double de la valeur de rendement.

2 La valeur fiscale des immeubles faisant partie de la forme commerciale se détermine en application de l'article 1. Pour les biens immobiliers sans rendement, la valeur fiscale est déterminée par la moyenne arithmétique entre le double de la valeur vénale et la valeur de rendement.

3 En cas d'expertes d'immeubles industriels ou d'immeubles spéciaux tels que monuments historiques, œuvres, résidences secondaires, etc., et à défaut de valeurs comparables, la valeur de rendement et la valeur vénale sont évaluées selon les principes contenus dans le Manuel d'estimateur de l'Union saisi des experts catégorisés en matière d'évaluation des immeubles.

## Art. 14

1 La valeur de rendement d'un immeuble non agricole est déterminée par la capitalisation, aux taux fixés à l'article 3, du rendement brut de l'immeuble.

2 Le rendement brut correspond au total de la valeur locative de l'immeuble ou du logement du propriétaire et de la valeur locative de locaux professionnels et commerciaux et des loyers correspondant à l'état locatif des appartements, locaux ou autres parts d'immeubles mis en location.

3 Les taux de capitalisation sont les suivants :

- 8 1/4 % pour les immeubles locatifs ;
- 8 % pour les propriétés par étage ou par appartement ;
- 8 1/4 % pour les autres propriétés construites jusqu'en 1979 ;
- 8 1/4 % pour les autres propriétés construites de 1980 à 1986 ;
- 8 % pour les autres propriétés construites après 1986.

## Art. 15

1 La valeur vénale d'un bien-fonds ou d'un bâtiment non agricole est établie selon le prix moyen atteint lors de transactions faites dans la région pendant un temps suffisamment long, pour des immeubles occupés une situation et des conditions générales ou analogues et qui pourraient probablement être réalisés. Les prix d'aliénation obtenus sous l'influence de conditions spéciales ou personnelles ne doivent pas être pris en considération.

631.33

Imposition des immeubles non agricoles - A

Mairie	Quotients d'habitants
Comennes	80
Corbivres	80
Crévez	80
Echallons	80
Eussy	80
Estvrouants	75
Grand-Mesnil	80
Graybecq-Molécun	85
Gumelles	80
Honnerville	80
Juz	70
Lesnoe	70
Marsaux	
Mérens	85
Mérymes	80
Vaupeaux	80
Micromoyon	70
Morles	80
Neuvins	80
Le Pignier	80
Pont-de-Ville	80
Ruz	80
Ruz	95
La Roche	80
Silly	80
Silly	80
Manles	70
Roumeux	70
Ruyennes-Troyfayes	70
Silly	80
Silly	80
Servins	80
La Tour-de-Tréme	100
Vandres	85
Villarmoy	85
Villars-sous-Mont	75
Villarsvillard	75
Vivandres	90
LAC	
Quotient de base 100	
Agciwél	75
Barbéclo-Peulier	80
Bes-Vully	85
Blochden	80

10

631.33

Imposition des immeubles non agricoles - A

Mairie	Quotients d'habitants
Comennes	75
Villarsel-le-Ghilloz	80
Villarsel-sous-Marly	80
Vaisiermes-et-Ogny	70
Zézereya	
SINGINE	
Quotient de base 100	
Abarswél	80
Bégingen	85
Brinsard	75
Dalvingen	95
Giffers	85
Heitersried	80
Oberachert	85
Pfaffen-Schwarzsee	85
Plaschw	80
Rochbühlten	80
St. Amand	80
St. Silvester	75
St. Ursen	80
Schwendin	90
Tüfers	90
Klein-Schönberg	100
Tendlingen	85
Uchtersried	80
Wiesensch-Fimmatt	90
Zumböck	75
GRUYERE	
Quotient de base 100	
Albesson	80
Les Seirnaux	75
Arvy-devant-Pont	80
Bodereux	80
Broc	85
Le Bcy	80
Bulle	100
Carnat	75
Charney	90
Châtel-sous-Montsalvens	80

9

631.33

Imposition des immeubles non agricoles - A

Districts Communes	Quotients d'évaluation
Lady	90
Mansais-Grandévières	80
Maisières	80
Montigny	85
Montigny-la-Ville	80
Montigny-les-Moines	85
Cousses	80
Monthelloz	80
Morvas	80
Muriat	65
Frasac	70
Muriat	75
Nivilly	75
Pouilloux	85
Prezonsac	70
Prévaldeux	70
Russy-les-Près	70
Russy	75
Saint-Aubin	80
Les Friques	90
Saint-Aubin	80
Saigy	75
Sévres	80
Surgères	80
Valton	80
Varets	80
Villeneuve	80
Villancus	70
<b>YVEYSE</b>	
<i>Quotient de base 100</i>	
Atalens	95
Troies	85
Vivast	85
Bessacens	70
Bozoncens	90
Boroux	70
Châtel-Saint-Denis	100
Les Pucottes/La Fresno	90

14

631.33

Imposition des immeubles non agricoles - A

Districts Communes	Quotients d'évaluation
Ménil	70
Urey	85
Vandières	85
Villambard	80
Villarsac	80
Villarsac	80
Villarsac-Picard	80
Foyers	80
Villarsac-Saint-Pierre	90
Villarsac	80
Morvas	70
Villarsac	75
Villarsac-d'Arzac-Rancourt	85
<b>YVEYSE</b>	
<i>Quotient de base 100</i>	
Aumont	75
Assacac	70
Bollon	75
Bussy	70
Chablis	85
Chapelle	70
Châtillon	85
Cussy	70
Cussyres	90
Cygy	90
Dalley	85
Douffier	95
Douffier	85
Estavay-le-Lac	100
Fégygy	80
Fon	90
Foré	70
Francais	80
Gleizes	80
Grange-de-Vein	75
Lachelles	70
Chandon	85
Lachelles	

13

**LOI**  
**sur l'estimation fiscale des immeubles**  
**(LEFI)**

du 18 novembre 1995

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

déclare

**Chapitre I**    **Objets de l'estimation**

**Art. 1**

- Il est établi une estimation dite estimation fiscale en vue de déterminer la valeur d'imposition :
- des immeubles (biens-fonds, droits d'usufruit et permanentes, mines);
  - des installations techniques et technologiques qui comportent des réseaux de transmission, de distribution à des fins de circulation ou de transport (réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, de chemin de fer, etc.).

3 Cette estimation représente l'estimation officielle au sens de l'article 19 de la Constitution.

**Chapitre II**    **Bases de l'estimation**

**Art. 2**<sup>1</sup>

L'estimation fiscale est faite par biens-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale.

2 Toutefois, la valeur fiscale ne pourra être supérieure à la valeur vénale.

3 La valeur de rendement d'un immeuble correspond au rendement brut ou net capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges normales et pérennes.

4 La valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci.

5 L'estimation fiscale des immeubles agricoles correspond à la valeur de rendement.

**Art. 3**

L'estimation fiscale comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires.

1 Les accessoires, sur terrain d'usufruit, des installations techniques et industrielles prévues à l'article premier, sous lettre b), ne sont considérés que pour la détermination de la valeur vénale.

2 Il est tenu compte, dans l'estimation, des servitudes actives et passives et des charges foncières.

3 Les droits d'habitation et d'usufruit, 4 notamment lorsque influent sur l'évaluation d'un immeuble.

**Art. 4**

1 Les méthodes d'estimation et ceux de capitalisation à prévoir pour les différents objets mentionnés à l'article premier sont fixés par le règlement prévu à l'article 56 ci-après.

**Chapitre III**    **Organes**

**Art. 5**<sup>1</sup>

La compétence pour procéder aux estimations fiscales, leur mise à jour et leur révision, est attribuée à la commission de district de lieu de situation de l'immeuble, sous réserve des compétences du conservateur du Registre foncier (ci-après : le conservateur) définies à l'article 2 ci-après.

1 Le conservateur est compétent :

- pour les immeubles non agricoles, lorsque la valeur vénale est connue ;
- pour les immeubles agricoles, lorsque la valeur de rendement est établie.

3 La commission de district est composée de 3 membres et un suppléant. Elle se compose d'un président, d'un collaborateur du Registre foncier et d'un représentant de la commune du lieu de situation de l'immeuble.

4 Le Conseil d'Etat nomme le président, le président suppléant et le collaborateur du Registre foncier. La municipalité intéressée nomme le troisième membre.

5 Le Conseil d'Etat peut déléguer la tâche d'estimation fiscale, dévolue au conservateur, au conservateur adjoint ou à un substitué du Registre foncier.

6 Le Registre foncier assure le recensement de la commission de district.

**Art. 6**<sup>1</sup>

Une commission des installations techniques, désignée par le Conseil d'Etat, est chargée de l'estimation des installations prévues à l'article premier, lettre b), de l'estimation des grands équipements industriels ainsi que des usinages et des usines appartenant. Elle comprend un président, deux membres et un suppléant. Un des membres est l'inspecteur du Registre foncier qui en assure le recensement.

**Art. 7**<sup>1</sup>

Le département en charge du Registre foncier (ci-après : le département) veille à la coordination des estimations dans tout le canton.

**Art. 8**<sup>1</sup>    ...

**Art. 9**<sup>1,2</sup>    ...

**Art. 10**<sup>1,3,4</sup>

1 Les membres des commissions de district et de la commission des installations techniques sont nommés pour une période de cinq ans.

**Chapitre IV**    **Notification**

**Art. 11**<sup>1,7</sup>    ...

**Chapitre V**    **Réclamations**<sup>8</sup>

**Art. 12**<sup>1,4,7</sup>

1 Le propriétaire peut former une réclamation contre la décision du conservateur, de la commission de district ou de la commission des installations techniques.

2 La commission de district est compétente pour examiner les réclamations contre ses propres décisions et celles du conservateur.

**Art. 13**<sup>1,4</sup>

1 La commission convoque le propriétaire si elle le juge nécessaire ou s'il le demande.

**Art. 14**<sup>1</sup>

**Art. 15**<sup>1,14,14</sup>

1 Le recours au Tribunal cantonal contre les décisions sur réclamation rendues par la commission l'emporte conformément à la loi sur la procédure administrative.

Art. 16<sup>1</sup>Art. 17<sup>2</sup>Art. 18<sup>3</sup>

## Chapitre VI Inscription

Art. 19<sup>4</sup>

- <sup>1</sup> Une fois la décision émise en force, le conservateur du registre foretice procède à l'inscription définitive des estimations.
- <sup>2</sup> Il procède de même à l'occasion de la mise à jour et de la révision des estimations.

## Chapitre VII Mise à jour

Art. 20<sup>5</sup>

- <sup>1</sup> Le conservateur ou la commission de district procède périodiquement à la mise à jour des estimations. Cette opération a pour objet de tenir compte des modifications intervenues dans la situation des propriétés, par suite de mutations, de constructions, de démolitions, de changements de biens-fonds, de changements de délimitations de biens-fonds, de subdivisions, ou par d'autres opérations que la valeur fiscale de ces immeubles a subi, notamment en ce qui concerne les servitudes, ou par d'autres opérations que la valeur fiscale de ces immeubles a subi, notamment en ce qui concerne les servitudes.

Art. 21<sup>1,2,3,4</sup>

- <sup>1</sup> Les estimations faites par le conservateur ou la commission de district pour la mise à jour sont communiquées par écrit aux intéressés.
- <sup>2</sup> Les articles 12, 13 et 15 sont applicables.

## Chapitre VIII Révision

## Art. 22

- <sup>1</sup> La révision des estimations peut être ordonnée pour l'ensemble des immeubles de nature, pour certaines catégories de biens-fonds, pour tout ou partie d'un territoire communal ou d'une partie notable de ce territoire, s'il est démontré que leur valeur fiscale s'écarte notablement de l'estimation portée au registre.

<sup>2</sup> Cette révision est ordonnée par le Conseil d'Etat, après enquête administrative, notamment à l'occasion de nouvelles mensurations cadastrales, ou, dans le cadre d'une commune, à la requête de la municipalité dûment autorisée par le conseil communal ou général.

<sup>3</sup> Les articles 11 à 15 sont applicables.

Art. 23<sup>1</sup>

- <sup>1</sup> Tout propriétaire peut demander la révision de l'estimation de son immeuble, s'il rend vraisemblable que la valeur fiscale de celui-ci s'écarte de l'estimation portée au registre.

<sup>2</sup> Le département a le même droit.

<sup>3</sup> Sauf demande spéciale et motivée, cette révision se fait en même temps que la mise à jour périodique prévue à l'article 20.

<sup>4</sup> Les frais de révisions opérés à la requête du propriétaire, en dehors des opérations périodiques de mise à jour, sont supportés par le requérant.

Art. 24<sup>1,2</sup>

- <sup>1</sup> Les estimations résultant de la révision prévue à l'article 23 sont communiquées par écrit aux propriétaires intéressés.
- <sup>2</sup> La procédure de réclamation et de recours est régie par les articles 12, 13 et 15 ci-dessus.

## 642.21

## Chapitre IX Frais

## Art. 25

- <sup>1</sup> Les frais résultant des opérations prévues par le présent loi sont supportés:
- 2/3 par l'Etat,
  - 1/3 par le commune intéressée.

<sup>2</sup> Les frais provoqués par une demande injustifiée ou abusive de révision peuvent être mis en tout ou en partie à la charge du propriétaire qui l'a formulée.

## Chapitre X Règlement

## Art. 26

- <sup>1</sup> Le Conseil d'Etat fixe, par un règlement<sup>1</sup>, les détails d'exécution et d'application de la présente loi, ainsi que les règles concernant l'exécution des divers organes qui concourent à l'estimation fiscale des immeubles.

## Chapitre XI Dispositions finales

## Art. 27

- <sup>1</sup> La loi du 27 novembre 1911 sur la perception du droit de mutation<sup>2</sup> sera révisée pour être mise en harmonie avec la présente loi.

## Art. 28

- <sup>1</sup> Sera abrogée la loi du 21 février 1918 sur l'estimation officielle des immeubles (taxes véculies), ainsi que toutes dispositions contraires à la présente loi.

## Art. 29

- <sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est chargé de la publication et de l'exécution de la présente loi qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1937.

631.022

## CHAPITRE 2

## Valeur intrinsèque

Principe Art. 2 La valeur intrinsèque est obtenue en additionnant la valeur au mètre cube des bâtiments et la valeur au mètre carré du terrain.

Valeur au mètre cube des bâtiments se détermine à partir du cube effectif

a) principe "Elle est fonction de la nature du bâtiment, des aménagements existants et de l'état d'entretien.

Art. 3 "La valeur au mètre cube des bâtiments se détermine à partir du cube effectif

b) nature de la construction

Art. 4 "Les bâtiments se répartissent selon les catégories suivantes:

1. Maisons familiales et villas
2. Maisons comprenant deux ou trois appartements
3. Maisons locales
4. Appartements en propriété par étage
5. Magasins
6. Grandes surfaces commerciales
7. Bureaux
8. Bâtiments destinés à l'industrie fine
9. Bâtiments destinés à l'industrie moyenne
10. Bâtiments destinés à l'industrie lourde
11. Salles de spectacle ou de réunion
12. Hôtels, cafés, restaurants
13. Bâtiments ruraux qui ne sont plus affectés à l'agriculture ou à la viticulture
14. Entrepôts
15. Bâtiments destinés à l'enseignement
16. Hôpitaux, homes médicalisés
17. Garages indépendants
18. Garages collectifs
19. Autres bâtiments

<sup>2</sup>Si le bâtiment est de nature mobile, chaque partie est estimée séparément.

<sup>3</sup>Si un ou plusieurs garages sont incorporés dans un bâtiment, les normes prévues pour la partie principale sont applicables au tout.

c) aménagements Art. 5 Les bâtiments se répartissent dans les catégories suivantes:

1. Primitif pas d'eau ni d'électricité, pas de chauffage, W.-C. communs ou à l'extérieur,

2

631.022

### Règlement concernant la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles (bâtiments et terrains non agricoles) (RE)

États  
1<sup>er</sup> janvier 2009

Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel, vu la loi sur les contributions directes (L.C.D.), du 21 mars 2000<sup>1</sup>); sur la proposition du conseiller d'Etat, chef du Département des finances et des affaires sociales, arrêté.

## TITRE PREMIER

## Bâtiments

## CHAPITRE PREMIER

## Dispositions générales

Article premier "L'estimation cadastrale (EC) correspond à la moyenne entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement.

<sup>2</sup>La valeur de rendement est prise en compte N fois lors du calcul de l'estimation cadastrale. N varie en fonction de l'écart entre la valeur de rendement et la valeur intrinsèque:

N = 2

EC = (2x la valeur de rendement + 1x la valeur intrinsèque)/3

N = 3

EC = (3x la valeur de rendement + 1x la valeur intrinsèque)/4

N = 4

EC = (4x la valeur de rendement + 1x la valeur intrinsèque)/5

N = 5

EC = (5x la valeur de rendement + 1x la valeur intrinsèque)/6

N = 6

EC = (6x la valeur de rendement + 1x la valeur intrinsèque)/7

<sup>3</sup>L'estimation cadastrale doit correspondre au moins à la valeur du terrain non bâti (valeur du terrain affecté à un but étranger à l'économie rurale).

PO 2009 N° 65  
1. RSR 18013

1

631.022

Centre de Neuchâtel (délimité comme suit: Lac, Université, Gare CFF, Gréteau, Petit-Pontalier, entrecôté des tramways) .....	500.-
Autres quartiers de Neuchâtel .....	350.-
Haute-rive .....	200.-
Saint-Blaise .....	300.-
La Tène (localité de Marin-Epagner) .....	150.-
Cornaux, Cressier, Le Landeron, La Tène (localité de Thielle-Wave) .....	110.-
Enges, Lignéres .....	50.-
<b>District de Boudry:</b>	
Bourry, Corallibod, Colombier .....	125.-
Auvermier .....	300.-
Pesaut, Corcelles-Comondrèche .....	150.-
Gorgier, Saint-Aubin-Sauges, Bevaix, Bôle, Rochefort, Vaumarcus .....	110.-
Brot-Dessous, Frasens, Montalchez .....	50.-
<b>District du Val-de-Travers:</b>	
Val-de-Travers (localités de Môtiers, Couvet, Fleurier) .....	40.-
Val-de-Travers (autres localités et communes du Val-de-Travers) ...	35.-
<b>District du Val-de-Ruz:</b>	
Cernier, Les Geneveys-sur-Coffrane, Les Hauts-Geneveys, Fontaineblon, Chézard-Saint-Martin, Dombresson, Fontaines .....	90.-
Le Pâquier, Engollin .....	50.-
Autres communes du Val-de-Ruz .....	85.-
<b>District de La Chaux-de-Fonds</b>	
La Chaux-de-Fonds, avenue Léopold-Robert (délimité comme suit: rue de l' Arsenal, rue des Armes-Réunies) .....	750.-
La Chaux-de-Fonds, avenue Léopold-Robert .....	500.-
La Chaux-de-Fonds, contra-ville (délimité comme suit: rue des Armes-Réunies, rue de la Serre, rue de la Balance, rue Jaquet-Droz, Gare CFF) .....	300.-
Autres quartiers de La Chaux-de-Fonds .....	150.-
Autres communes du district de La Chaux-de-Fonds .....	40.-
<b>District du Locle:</b>	
Le Locle centre ville (place du 1 <sup>er</sup> Août, place du 29-Février, rue André, rue Bournot, rue Henry Grandjean) .....	150.-
Autres quartiers du Locle .....	80.-
Les Brenets .....	60.-
Autres communes des districts du Locle .....	40.-
*Les valeurs au mètre carré peuvent être réduites ou au contraire augmentées selon les conditions locales.	

4

631.022

2. Simple	eau et électricité, isolation insuffisante, chauffage par fourneaux, boiler ou chauffe-eau, W.-C. à l'imférieur,	
3. Moyen	eau et électricité, isolation satisfaisante, chauffage central général, eau chaude générale, W.-C. et baignoires simples, cuisine non agencée ou agencement de cuisine simple;	
4. Bon	eau et électricité, bonne isolation thermique et phonique, chauffage central général, eau chaude générale, W.-C. et baignoires, agencement de cuisine bon,	
5. Soigné	eau et électricité, isolation thermique et phonique parfaite, chauffage central général, eau chaude générale, W.-C. et baignoires séparés, douches, agencement de cuisine de qualité, cheminées de salon, agencements et revêtements de qualité, bonne disposition des locaux,	
6. Très soigné	eau et électricité, isolation thermique et phonique parfaite, chauffage central général, eau chaude générale, W.-C. et baignoires séparés, douches, agencement de cuisine de qualité, cheminées de salon, agencements et revêtements de grande qualité, matériaux de grande qualité, très bonne disposition des locaux.	
d) état d'entretien	<b>Art. 6</b> Les bâtiments se répartissent dans les catégories suivantes:	
1. Mauvais	bâtiments laissés à l'abandon, dont la quasi-totalité des pertes et des installations sont obsolescentes,	
2. Moyen	bâtiments maintenus dans un état d'entretien suffisant;	
3. Bon	bâtiments régulièrement entretenus ou restaurés partiellement,	
4. Neuf ou très bon	bâtiments construits ou entièrement rénovés au cours des cinq dernières années.	
e) normes	<b>Art. 7</b> La valeur au mètre cube des bâtiments se détermine selon le barème I annexé au présent règlement.	
	*La valeur au mètre cube peut être réduite ou, au contraire, augmentée au maximum de 20% selon l'aménagement, les matériaux utilisés, l'état d'entretien et les conditions locales.	
	*Si plus de 10% du cube effectif représente des combles ou surcombles inutilisables, le volume brut est réduit dans la même proportion.	
Valeur du terrain	<b>Art. 8<sup>b)</sup></b> Le terrain servant d'assise et de déchargement à un bâtiment est estimé de la manière suivante:	
L/m <sup>2</sup>	Valeur au m <sup>2</sup> F <sub>v</sub>	
District de Neuchâtel:		
Neuchâtel zone d'ancienne localité (délimité comme suit: quai Philippe-Godet, rue du Pommer, rue des Moutins, rue des Bérards, rue des Terraux, rue de l'Hôtel-de-Ville, quai Orléans) .....	750.-	

\* Terrain selon A du 22 décembre 2008 (FO 2008 N° 59)

3

**CHAPITRE 3**  
**Valeur de rendement**  
**Art. 9.** 1<sup>a</sup> La valeur de rendement correspond à la capitalisation du rendement brut du bâtiment.

2<sup>a</sup> Le rendement brut comprend les loyers, fermages, autres redevances et toutes les charges versées au propriétaire par des tiers occupant le bâtiment en contrepartie de la valeur d'usage de ce dernier. Les montants versés en échange de la fourniture du chauffage et de l'eau chaude ne sont pas compris dans le rendement brut.

3<sup>a</sup> Lorsque le bâtiment est occupé par une personne à laquelle le propriétaire fait des conditions de faveur, notamment en raison d'une aide des pouvoirs publics, des liens de parenté, d'amitié ou de rapport de service les unissant, le rendement brut est adapté au prix du marché.

4<sup>a</sup> Le rendement brut des locaux temporairement inoccupés est estimé sur la base des prix du marché.

Taux de capitalisation  
 a) base

- b) répartition
- Art. 10 Le taux de base pour la capitalisation du rendement brut d'un bâtiment correspond au taux hypothécaire de référence de la Banque cantonale neuchâteloise applicable lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, soit 4,5%.
  - Art. 11 1<sup>a</sup> Le taux de base de 4,5% pour la capitalisation du rendement brut est majoré des pourcentages suivants selon le genre de bâtiments:
    - Villas et maisons moyennes ..... + 2,0%
    - Maisons comprenant deux ou trois appartements ..... + 3,0%
    - Appartements en propriété par étage ..... + 3,5%
    - Maisons locatives ..... + 4,0%
    - Magasins et grandes surfaces commerciales ..... + 4,5%
    - Bureaux ..... + 4,5%
    - Bâtiments industriels ..... + 5,0%
    - Salles de spectacle ou de réunion ..... + 4,5%
    - Hôtels, cafés, restaurants ..... + 4,5%
    - Bâtiments ruraux qui ne sont plus affectés à l'agriculture ou à la viticulture ..... + 2,0%
    - Entrepôts ..... + 5,0%

2<sup>a</sup> La valeur de rendement des bâtiments destinés à l'enseignement, des hôpitaux, homes médicalisés et salles polyvalentes propriétés des collectivités publiques correspond aux 70% de la valeur intrinsèque.

3<sup>a</sup> Le taux pour la capitalisation du rendement brut des garages correspond à celui pris en compte pour le bâtiment principal pour les garages indépendants ou les garages collectifs isolés, le taux correspond à celui qui est applicable pour les immeubles locaux.

Rendement brut des bâtiments appartenant au propriétaire  
 a) principe

b) maisons familiales, villas, fermages, fermes, propriétés par étage et maisons de vacances

Art. 12 Le rendement brut d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment occupé par son propriétaire correspond aux prestations que ce dernier devrait verser à titre de loyer ou de fermage pour des locaux de même nature et se trouvant dans la même situation. Il doit correspondre pour le moins à la valeur déterminée selon les règles d'estimation prévues aux articles suivants.

Art. 13 1<sup>a</sup> Le rendement brut d'une maison familiale, d'une villa, d'une propriété par étage ou d'une maison de vacances est déterminé en fonction de la surface habitable, de l'aménagement et de l'état d'entretien du bâtiment.

2<sup>a</sup> La salle de bains, le douche, les W.-C., le cave, le garage, la buanderie et le réfrigérateur ne sont pas considérés comme des pièces habitables.

3<sup>a</sup> Le rendement brut annuel au mètre carré des pièces habitables est déterminé selon les barèmes suivants:

a) Maisons familiales, villas et maisons de vacances

Aménagement	Etat d'entretien		Neuf ou très bon	
	Mauvais	Moyen	Bon	Neuf ou très bon
Primair	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	55.-	80.-	105.-	145.-
Simple	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	75.-	105.-	145.-	190.-
Moyen	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	100.-	135.-	185.-	250.-
Bon	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	120.-	170.-	240.-	300.-
Soigné	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	140.-	190.-	265.-	350.-
Très soigné	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	175.-	245.-	330.-	440.-

b) Appartements en propriété par étage

Aménagement	Etat d'entretien		Neuf ou très bon	
	Mauvais	Moyen	Bon	Neuf ou très bon
Primair	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	65.-	90.-	120.-	160.-
Simple	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	90.-	125.-	165.-	210.-
Moyen	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	115.-	160.-	210.-	260.-
Bon	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	140.-	190.-	240.-	300.-
Soigné	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	165.-	220.-	280.-	350.-
Très soigné	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	190.-	265.-	330.-	440.-

4<sup>a</sup> Les normes de rendement brut annuel au mètre carré peuvent être réduites jusqu'à 35% ou, au contraire, augmentées au maximum de 20% selon l'aménagement, les matériaux utilisés, l'état d'entretien et les conditions locales.

5<sup>a</sup> Pour les maisons comprenant deux ou trois appartements et dont un appartement est utilisé par le propriétaire, le rendement brut annuel est calculé en fonction de la location demandée pour les autres appartements.

Art. 14 1<sup>a</sup> Le rendement brut annuel d'un garage indépendant se détermine selon le barème suivant

c) garages indépendants

**CHAPITRE 3**  
**Valeur de rendement**  
**Art. 9.** 1<sup>a</sup> La valeur de rendement correspond à la capitalisation du rendement brut du bâtiment.

2<sup>a</sup> Le rendement brut comprend les loyers, fermages, autres redevances et toutes les charges versées au propriétaire par des tiers occupant le bâtiment en contrepartie de la valeur d'usage de ce dernier. Les montants versés en échange de la fourniture du chauffage et de l'eau chaude ne sont pas compris dans le rendement brut.

3<sup>a</sup> Lorsque le bâtiment est occupé par une personne à laquelle le propriétaire fait des conditions de faveur, notamment en raison d'une aide des pouvoirs publics, des liens de parenté, d'amitié ou de rapport de service les unissant, le rendement brut est adapté au prix du marché.

4<sup>a</sup> Le rendement brut des locaux temporairement inoccupés est estimé sur la base des prix du marché.

Taux de capitalisation  
 a) base

- b) répartition
- Art. 10 Le taux de base pour la capitalisation du rendement brut d'un bâtiment correspond au taux hypothécaire de référence de la Banque cantonale neuchâteloise applicable lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, soit 4,5%.
  - Art. 11 1<sup>a</sup> Le taux de base de 4,5% pour la capitalisation du rendement brut est majoré des pourcentages suivants selon le genre de bâtiments:
    - Villas et maisons moyennes ..... + 2,0%
    - Maisons comprenant deux ou trois appartements ..... + 3,0%
    - Appartements en propriété par étage ..... + 3,5%
    - Maisons locatives ..... + 4,0%
    - Magasins et grandes surfaces commerciales ..... + 4,5%
    - Bureaux ..... + 4,5%
    - Bâtiments industriels ..... + 5,0%
    - Salles de spectacle ou de réunion ..... + 4,5%
    - Hôtels, cafés, restaurants ..... + 4,5%
    - Bâtiments ruraux qui ne sont plus affectés à l'agriculture ou à la viticulture ..... + 2,0%
    - Entrepôts ..... + 5,0%

2<sup>a</sup> La valeur de rendement des bâtiments destinés à l'enseignement, des hôpitaux, homes médicalisés et salles polyvalentes propriétés des collectivités publiques correspond aux 70% de la valeur intrinsèque.

3<sup>a</sup> Le taux pour la capitalisation du rendement brut des garages correspond à celui pris en compte pour le bâtiment principal pour les garages indépendants ou les garages collectifs isolés, le taux correspond à celui qui est applicable pour les immeubles locaux.

631.022

## CHAPITRE 4

## Adaptation des estimations cadastrales

Art. 17 Les estimations cadastrales des bâtiments sont adaptées lorsque l'augmentation ou la diminution des facteurs d'évaluation mentionnés à l'article 2 entraîne une variation d'au moins 10% des estimations cadastrales déterminées sur la base du présent règlement, lors de son entrée en vigueur ou lors d'une adaptation ultérieure.

<sup>2</sup>La modification des facteurs d'évaluation concerne:

a) la valeur au mètre cube ajustée selon l'indice des prix à la construction d'immeubles d'habitation pour l'Espace Mittelland (base octobre 2000), calculé par l'Office fédéral de la statistique;

b) la valeur de rendement brut au mètre carré ajustée selon l'indice des prix à la consommation pour le logement des occupants sur l'ensemble du territoire suisse (base octobre 2000), calculé par l'Office fédéral de la statistique;

c) le taux de capitalisation de base de 4,5% ajusté dès que le taux hypothécaire de référence de la Banque cantonale neuchâteloise s'est écarté d'un demi-point.

<sup>3</sup>Si la Banque cantonale neuchâteloise introduit des taux d'intérêts hypothécaires différenciés, le taux moyen de ceux-ci fait office de taux de référence.

<sup>4</sup>L'adaptation des estimations cadastrales ne peut intervenir qu'au début d'une période fiscale.

<sup>5</sup>Les indices et le taux hypothécaire déterminants sont ceux qui sont fixés à la date ou au 1<sup>er</sup> mai de l'année civile qui précède la période fiscale.

## TITRE II

## Terrains affectés à un but étranger à l'économie rurale

Art. 18 <sup>1</sup>L'estimation cadastrale d'un terrain non bâti affecté à un but étranger à l'économie rurale et industrielle se détermine conformément à l'article 8 pour les mille premiers mètres carrés de terrain.

<sup>2</sup>Le solde du terrain disponible est évalué selon l'article 8 avec une réduction de 75%.

<sup>3</sup>Est réservée l'estimation d'un terrain situé dans une autre zone qu'agricole ou viticole, qui est utilisé pour l'agriculture et la viticulture et qui est grevé d'une interdiction temporaire de bâtir au sens de l'article 49 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1981.

Art. 19 L'estimation cadastrale d'un terrain sis en zone industrielle, selon la législation sur l'aménagement du territoire, se détermine conformément à l'article 8 avec une réduction de 75%.

Art. 20 Les terrains se répartissent selon les catégories suivantes:

20. Terrains à bâtir
21. Terrains frappés d'interdiction
22. Terrains en zone industrielle.

Nature des terrains

8

631.022

## Etat d'entretien

Aménagement	Place pour	Etat d'entretien		Bon	Neuf ou très bon
		Mauvais	Moyen		
Garage primitif ou couvert	1 voiture	Fr. 430.-	Fr. 440.-	Fr. 575.-	Fr. 720.-
	2 voitures	570.-	625.-	700.-	980.-
Garage simple: pas de chauffage	1 voiture	625.-	720.-	865.-	1055.-
	2 voitures	865.-	960.-	1150.-	1440.-
Garage moyen: avec eau et électricité, bonne isolation	1 voiture	670.-	770.-	910.-	1160.-
	2 voitures	910.-	1010.-	1250.-	1535.-
Garage soigné: avec eau et électricité, chauffage, installations annexes, bonne isolation	1 voiture	865.-	960.-	1150.-	1440.-
	2 voitures	1150.-	1295.-	1535.-	1920.-

<sup>2</sup>Le rendement brut ainsi obtenu peut être réduit ou, au contraire, augmenté jusqu'à 480 francs selon les conditions locales ou l'état d'entretien du bâtiment.

Art. 15 <sup>1</sup>Le rendement brut annuel d'une place de parc ou d'un box dans un garage collectif se détermine selon le barème suivant:

## Etat d'entretien

Garages collectifs	Mauvais	Etat d'entretien		Bon	Neuf ou très bon
		Moyen	Bon		
Place de parc	Fr. 670.-	Fr. 770.-	Fr. 910.-	Fr. 1150.-	Fr. 1340.-
	770.-	865.-	1055.-	1340.-	

<sup>2</sup>Le rendement brut ainsi obtenu peut être réduit ou, au contraire, augmenté jusqu'à 480 francs selon les conditions locales ou l'état d'entretien du bâtiment.

Art. 16 <sup>1</sup>Le rendement brut des locaux utilisés pour l'exercice d'une profession se détermine en fonction de leur surface, de la qualité de leur aménagement et de la situation du bâtiment.

<sup>2</sup>Lors de la détermination de la surface, l'emprise des murs et la superficie occupée par des installations communes telles que cage d'escalier et d'ascenseur, chauffage, système de climatisation, ne sont pas prises en considération.

<sup>3</sup>En cas de données insuffisantes, la surface déterminante correspond aux 90% de la surface totale du bâtiment (y compris les murs et les installations communes).

<sup>4</sup>Le rendement brut annuel par mètre carré de surfaces déterminante est fixé selon le barème II annexé au présent règlement, sous réserve d'une réduction globale de 10% lorsque l'état d'entretien du bâtiment laisse à désirer.

a) espaces collectifs

e) locaux professionnels

7

631.022

## TITRE III

## Exécution

Estimation, champ d'application:

Art. 21 <sup>1</sup>Chaque article du cadastre fait l'objet d'une estimation cadastrale. <sup>2</sup>Les copces plusieurs bâtiments figurent sur un article du cadastre, chacun d'eux peut faire toutefois l'objet d'une estimation cadastrale distincte.

Transformation complète:

Art. 22 En cas de transformation complète d'un bâtiment, une nouvelle estimation cadastrale est fixée conformément au titre premier.

Transformation partielle:

Art. 23 En cas de transformation partielle d'un bâtiment, ne dépassant pas les 20% de l'estimation cadastrale, la nouvelle estimation est égale à l'ancienne estimation à laquelle est ajoutée la plus-value apportée par les travaux entrepris et estimée selon les taux suivants:

- a) 80% du coût des transformations, si le bâtiment figure dans les catégories 1 à 4, 17 et 18 de l'article 4, alinéa 1;  
 b) 70% du coût des transformations, si le bâtiment figure dans les catégories 5 à 16 et 19 de l'article 4, alinéa 1.

Arrondi:

Art. 24 Lors de la fixation de l'estimation cadastrale, les fractions inférieures à mille francs sont abandonnées.

Valeur des creux distincts et permanents:

Art. 25 Les droits distincts et permanents immatriculés au registre foncier et acquis moyennant versement:  
 a) d'une prestation périodique sont estimés jusqu'à concurrence de la valeur capitalisée de cette prestation au taux de 8% l'an;  
 b) d'une prestation unique sont estimés jusqu'à concurrence de leur montant.

Dispositif transitoire:

Art. 26 Les estimations cadastrales des bâtiments non agricoles en force au 31 décembre 2000 sont diminuées de 5%.

Abrogation:

Art. 27 Le règlement concernant la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles (bâtiments et terrains non agricoles), du 25 novembre 1962<sup>2</sup>, est abrogé.

Entrée en vigueur et exécution:

Art. 28<sup>1</sup> Le présent règlement entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2001.  
 Le Département de la Justice, de la sécurité et des finances est chargé de veiller à l'exécution du présent règlement qui sera publié dans la Feuille officielle et inséré au Recueil de la législation neuchâteloise.

<sup>2</sup> R.L.N. XVI 632

<sup>1</sup> Teneur selon A. du 24 mai 2005 (F.O. 2005 N° 39)

631.022

## BAREME I

## Valeur au mètre cube selon la nature de l'immeuble, son aménagement et son état d'entretien

## 1. Maisons familiales, villas et maisons de vacances

Aménagement	Etat d'entretien		Neuf ou très bon
	Mauvais	Bon	
Primitif Simple Moyen Bon Soigné Très soigné	Fr.	Fr.	Fr.
	120	165	230
	170	235	320
	215	295	400
	260	360	490
	305	425	575
	365	525	720
			895

## 2. Maisons comprenant deux ou trois appartements

Aménagement	Etat d'entretien		Neuf ou très bon
	Mauvais	Bon	
Primitif Simple Moyen Bon Soigné Très soigné	Fr.	Fr.	Fr.
	110	150	205
	150	205	280
	190	260	355
	230	315	430
	270	375	510
	340	470	635
			840

## 3. Maisons locatives

Aménagement	Etat d'entretien		Neuf ou très bon
	Mauvais	Bon	
Primitif Simple Moyen Bon Soigné Très soigné	Fr.	Fr.	Fr.
	100	135	185
	135	185	245
	170	230	315
	205	280	380
	245	340	460
	300	425	575
			765

## 4. Appartements en propriétés par étage

Aménagement	Etat d'entretien		Neuf ou très bon
	Mauvais	Bon	
Primitif Simple Moyen Bon Soigné	Fr.	Fr.	Fr.
	120	165	230
	170	235	320
	215	295	400
	260	360	490
	305	425	575
	365	525	720
			895

631.022

## 9. Bâtiments destinés à l'industrie moyenne

Aménagement	Etat d'entretien		Neuf ou très bon
	Mauvais	Bon	
Primitif Simple Moyen Bon Soigné Très soigné	Fr.	Fr.	Fr.
	70.-	90.-	125.-
	90.-	125.-	170.-
	115.-	160.-	215.-
	140.-	195.-	250.-
	165.-	230.-	315.-
	205.-	280.-	385.-

## 10. Bâtiments destinés à l'industrie lourde

Aménagement	Etat d'entretien		Neuf ou très bon
	Mauvais	Bon	
Primitif Simple Moyen Bon Soigné Très soigné	Fr.	Fr.	Fr.
	60.-	80.-	110.-
	80.-	110.-	150.-
	100.-	140.-	180.-
	120.-	165.-	230.-
	145.-	200.-	270.-
	180.-	250.-	340.-

## 11. Salles de spectacle ou de réunion

Aménagement	Etat d'entretien		Neuf ou très bon
	Mauvais	Bon	
Primitif Simple Moyen Bon Soigné Très soigné	Fr.	Fr.	Fr.
	110.-	150.-	205.-
	150.-	205.-	280.-
	190.-	260.-	370.-
	230.-	315.-	430.-
	270.-	375.-	510.-
	340.-	470.-	635.-

## 12. Hôtels, cafés et restaurants

Aménagement	Etat d'entretien		Neuf ou très bon
	Mauvais	Bon	
Primitif Simple Moyen Bon Soigné Très soigné	Fr.	Fr.	Fr.
	130.-	180.-	245.-
	180.-	245.-	335.-
	225.-	310.-	430.-
	275.-	380.-	520.-
	325.-	445.-	610.-
	405.-	560.-	760.-

631.022

## 5. Magasins

Très soigné	385.-	525.-	720.-	855.-	Etat d'entretien		Neuf ou très bon
					Mauvais	Bon	
Aménagement	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	90.-	125.-	170.-	225.-	305.-	390.-	475.-
	120.-	165.-	230.-	295.-	390.-	475.-	560.-
	160.-	215.-	285.-	355.-	420.-	505.-	590.-
	190.-	260.-	335.-	415.-	505.-	590.-	675.-
	285.-	385.-	520.-	700.-			

## 6. Grandes surfaces commerciales

Aménagement	Etat d'entretien		Neuf ou très bon
	Mauvais	Bon	
Primitif Simple Moyen Bon Soigné Très soigné	Fr.	Fr.	Fr.
	50.-	70.-	95.-
	70.-	95.-	125.-
	90.-	130.-	175.-
	110.-	150.-	220.-
	125.-	175.-	270.-
	160.-	220.-	315.-
	190.-	295.-	395.-

## 7. Bureaux

Aménagement	Etat d'entretien		Neuf ou très bon
	Mauvais	Bon	
Primitif Simple Moyen Bon Soigné Très soigné	Fr.	Fr.	Fr.
	90.-	125.-	170.-
	120.-	165.-	220.-
	160.-	215.-	285.-
	190.-	260.-	355.-
	225.-	320.-	420.-
	285.-	385.-	520.-

## 8. Bâtiments destinés à l'industrie fine

Aménagement	Etat d'entretien		Neuf ou très bon
	Mauvais	Bon	
Primitif Simple Moyen Bon Soigné Très soigné	Fr.	Fr.	Fr.
	75.-	105.-	140.-
	105.-	140.-	185.-
	130.-	180.-	230.-
	160.-	215.-	295.-
	190.-	255.-	350.-
	240.-	350.-	440.-
			585.-

631.022

	Etat d'entretien			Etat d'entretien			Etat d'entretien		
	Moyen	Mauvais	Bon	Moyen	Bon	Neuf ou très bon	Moyen	Bon	Neuf ou très bon
Moyen	150.-			205.-			280.-		
Bon	170.-			235.-			315.-		
Soigné	205.-			290.-			390.-		
Très soigné	260.-			360.-			490.-		
									370.-
									425.-
									520.-
									655.-

## 18. Garages collectifs

	Etat d'entretien			Etat d'entretien			Etat d'entretien		
	Moyen	Mauvais	Bon	Moyen	Bon	Neuf ou très bon	Moyen	Bon	Neuf ou très bon
Primitif	Fr. 60.-	Fr. 110.-	Fr. 145.-	Fr. 80.-	Fr. 110.-	Fr. 145.-	Fr. 80.-	Fr. 110.-	Fr. 145.-
Simple	80.-	110.-	150.-	110.-	150.-	200.-	110.-	150.-	200.-
Moyen	100.-	140.-	190.-	140.-	190.-	250.-	140.-	190.-	250.-
Bon	120.-	165.-	230.-	165.-	230.-	305.-	165.-	230.-	305.-
Soigné	145.-	200.-	270.-	200.-	270.-	360.-	200.-	270.-	360.-
Très soigné	180.-	250.-	340.-	250.-	340.-	450.-	250.-	340.-	450.-

## 19. Autres bâtiments

La valeur au mètre cube correspond au prix de construction actuel, réduit, cas échéant, selon l'état d'entretien du bâtiment.

631.022

13. Bâtements ruraux qui ne sont plus affectés à l'agriculture ou la viticulture

Pour la partie habitée, les valeurs au mètre cube des maisons familiales, villas et maisons de vacances sont appliquées, alors que pour la partie inhabitée, les valeurs au mètre cube des entrepôts sont retenues.

## 14. Entrepôts

	Etat d'entretien			Etat d'entretien			Etat d'entretien		
	Moyen	Mauvais	Bon	Moyen	Bon	Neuf ou très bon	Moyen	Bon	Neuf ou très bon
Primitif	Fr. 40.-	Fr. 55.-	Fr. 75.-	Fr. 100.-	Fr. 140.-	Fr. 190.-	Fr. 100.-	Fr. 140.-	Fr. 190.-
Simple	55.-	75.-	105.-	75.-	105.-	140.-	75.-	105.-	140.-
Moyen	70.-	95.-	130.-	95.-	130.-	175.-	95.-	130.-	175.-
Bon	85.-	115.-	160.-	115.-	160.-	215.-	115.-	160.-	215.-
Soigné	100.-	140.-	190.-	140.-	190.-	250.-	140.-	190.-	250.-
Très soigné	125.-	175.-	240.-	175.-	240.-	315.-	175.-	240.-	315.-

## 15. Bâtements destinés à l'enseignement

	Etat d'entretien			Etat d'entretien			Etat d'entretien		
	Moyen	Mauvais	Bon	Moyen	Bon	Neuf ou très bon	Moyen	Bon	Neuf ou très bon
Primitif	Fr. 90.-	Fr. 125.-	Fr. 170.-	Fr. 170.-	Fr. 225.-	Fr. 225.-	Fr. 170.-	Fr. 225.-	Fr. 225.-
Simple	120.-	165.-	230.-	165.-	230.-	305.-	165.-	230.-	305.-
Moyen	160.-	215.-	295.-	215.-	295.-	390.-	215.-	295.-	390.-
Bon	190.-	260.-	355.-	260.-	355.-	475.-	260.-	355.-	475.-
Soigné	225.-	305.-	420.-	305.-	420.-	560.-	305.-	420.-	560.-
Très soigné	285.-	385.-	520.-	385.-	520.-	700.-	385.-	520.-	700.-

## 16. Hôpitaux, homes médicalisés

	Etat d'entretien			Etat d'entretien			Etat d'entretien		
	Moyen	Mauvais	Bon	Moyen	Bon	Neuf ou très bon	Moyen	Bon	Neuf ou très bon
Primitif	Fr. 145.-	Fr. 200.-	Fr. 270.-	Fr. 270.-	Fr. 365.-	Fr. 365.-	Fr. 270.-	Fr. 365.-	Fr. 365.-
Simple	200.-	275.-	475.-	275.-	475.-	630.-	275.-	475.-	630.-
Moyen	305.-	425.-	575.-	425.-	575.-	785.-	425.-	575.-	785.-
Bon	360.-	485.-	675.-	485.-	675.-	900.-	485.-	675.-	900.-
Soigné	450.-	620.-	845.-	620.-	845.-	1125.-	620.-	845.-	1125.-
Très soigné	450.-	620.-	845.-	620.-	845.-	1125.-	620.-	845.-	1125.-

## 17. Garages indépendants

	Etat d'entretien			Etat d'entretien			Etat d'entretien		
	Moyen	Mauvais	Bon	Moyen	Bon	Neuf ou très bon	Moyen	Bon	Neuf ou très bon
Primitif	Fr. 80.-	Fr. 115.-	Fr. 155.-	Fr. 115.-	Fr. 155.-	Fr. 205.-	Fr. 80.-	Fr. 115.-	Fr. 155.-
Simple	115.-	160.-	215.-	160.-	215.-	280.-	160.-	215.-	280.-

631.022

Meubles d'anciens mémoires ou à l'étage d'électronique, de machines, de photographie et de cinéma	90-- 145--	145-- 190--	190-- 265--
Mobilier Simple ou à l'étage Soigné ou au rez- de-chaussée	90-- 145--	145-- 190--	190-- 265--
Horlogerie	200--	280--	370--
Coiffure	190--	210--	280--
Haute couture	85--	95--	120--
Restaurant, café, hôtel <sup>1)</sup>	90--	135--	240--
Kiosque	190--	265--	360--

1) Le rendement brut annuel des caves et des combles utilisés pour le dépôt des archives correspond aux 40 à 50% des normes indiquées.

## b) Locaux industriels

Activité	Etage	Age du bâtiment		Nœuf Fr.
		Ancien Fr.	Moyen Fr.	
INDUSTRIE FINE Fonderie, horlogerie, électronique, etc.) <sup>1)</sup>	1. Sous-sol ou rez- de-chaussée 2. Étage	45--	60--	90--
b) Entrepôts sans possibilité d'aménagement ou d'extension		30--	35--	50--
2. Niveaux de fabrication				
a) Ateliers avec importantes machines, craie-à-dre, équipements de salle de réception, bureaux, laboratoires, etc.		110-- à 200--	150-- à 270--	200-- à 360--
b) Ateliers		80-- à 110--	110-- à 200--	150-- à 270--

INDUSTRIE MOYENNE (bureaux, laboratoires, machines, etc.)	Etage	Age du bâtiment		Nœuf Fr.
		Ancien Fr.	Moyen Fr.	
1. Sous-sol ou rez- de-chaussée		30--	40--	70--
a) Locaux industriels, bureaux, laboratoires, etc.		30--	40--	70--
b) Entrepôts sans possibilité d'aménagement ou d'extension		25--	30--	40--
2. Niveaux de fabrication				
a) Ateliers avec importantes machines, craie-à-dre équipements de salle de réception, bureaux, laboratoires, etc.				

631.022

BAREME II  
Rendement brut annuel par mètre carré des locaux professionnels occupés par leur propriétaire

Genre de local	Aménagement	Campagne	Situation	
			Urbaine ou semi-urbaine	Urbaine ou semi-urbaine
		Fr.	Moyenne défavorable	Moyenne favorable
Cabinet médical, etc.) <sup>1)</sup> , vétérinaire, Soigné		50-- à 75-- à 90--	90-- 120--	120-- 160--
Bureau pour avocat, notaire, fiduciaire, architecte, etc.) <sup>1)</sup>		55-- à 80-- 60-- à 105--	65-- à 80-- 105-- à 120--	120-- 160--
Supermarché		25--	30-- à 40--	40-- à 55--
Bureau pour fabricant, entrepôt, vestiaire, peu ou pas de surface de vente		25--	30-- à 40--	40-- à 55--
Rez-de-chaussée: entrepôt, vestiaire, peu ou pas de surface de vente		90-- à 130--	145-- à 175--	175-- à 210--
Entrepôt affecté à la vente		65-- à 110--	95-- à 145--	145-- à 175--
Entrepôt affecté à la vente		55-- à 70--	65-- à 90--	90-- à 120--
Entrepôt affecté à la vente		55-- à 70--	65-- à 90--	90-- à 120--

1) Le rendement brut annuel des caves et des combles utilisés pour le dépôt des archives correspond à la moitié des normes indiquées.

Genre de local	Aménagement	Campagne	Situation	
			Urbaine ou semi-urbaine	Urbaine ou semi-urbaine
		Fr.	Moyenne défavorable	Moyenne favorable
Bouquinier, bibliothèque, atelier, alimentation, magasin de fleurs		90-- 110--	110-- 150--	150-- 210--
Pharmacie, parfumerie, bijouterie		120-- 160--	160-- 215--	215-- 290--
Mégarie de vêtements, de chaussures, de livres		90-- 120--	120-- 170--	170-- 230--

631.022

etc.	65.- à 110.-	90.- à 150.-	120.- à 200.-
b) Ateliers	50.- à 90.-	65.- à 110.-	90.- à 150.-
<b>INDUSTRIE LOURDE</b>			
1. Sous-sol ou rez-de-chaussée			
(bierre, fonderie, etc.) <sup>1)</sup>			
a) Locaux industriels, vestiaires, entrepôts, etc.	30.-	50.-	70.-
b) Entrepôts sans possibilité d'aménagement ou d'extension	25.-	30.-	40.-
2. Niveau de fabrication			
a) Ateliers avec importants développements, c'est-à-dire accompagnés de salles de réception, bureaux laboratoires, etc.	45.- à 70.-	60.- à 90.-	80.- à 120.-
b) Ateliers	30.- à 50.-	45.- à 70.-	60.- à 90.-

<sup>1)</sup> Le rendement brut annuel des caves et des combles utilisés pour le dépôt des archives correspond aux 40 à 50% des normes indiquées.

4,1	à	6 m <sup>2</sup>	=	0,3	unité
6,1	à	8 m <sup>2</sup>	=	0,4	unité
8,1	à	10 m <sup>2</sup>	=	0,5	unité
10,1	à	12 m <sup>2</sup>	=	0,6	unité
12,1	à	14 m <sup>2</sup>	=	0,7	unité
14,1	à	16 m <sup>2</sup>	=	0,8	unité
16,1	à	18 m <sup>2</sup>	=	0,9	unité
18,1	à	20 m <sup>2</sup>	=	1,0	unité
20,1	à	22 m <sup>2</sup>	=	1,1	unité
22,1	à	24 m <sup>2</sup>	=	1,2	unité
24,1	à	26 m <sup>2</sup>	=	1,3	unité
26,1	à	28 m <sup>2</sup>	=	1,4	unité
28,1	à	30 m <sup>2</sup>	=	1,5	unité
30,1	à	32 m <sup>2</sup>	=	1,6	unité
32,1	à	34 m <sup>2</sup>	=	1,7	unité
34,1	à	36 m <sup>2</sup>	=	1,8	unité
36,1	à	38 m <sup>2</sup>	=	1,9	unité
38,1	à	40 m <sup>2</sup>	=	2,0	unités
40,1	à	42 m <sup>2</sup>	=	2,1	unités
42,1	à	44 m <sup>2</sup>	=	2,2	unités
44,1	à	46 m <sup>2</sup>	=	2,3	unités
46,1	à	48 m <sup>2</sup>	=	2,4	unités
48,1	à	50 m <sup>2</sup>	=	2,5	unités
50,1	à	55 m <sup>2</sup>	=	2,6	unités
chaque tranche de 0,1					
à 5 m <sup>2</sup> additionnels					
= 0,1					
unité					

<sup>4</sup> Les surfaces locatives sont estimées forfaitairement aux valeurs suivantes :

- 0,3 unité pour un hall ou une galerie habitable ;
- 0,2 unité pour une salle d'eau supplémentaire ;
- 0,1 unité pour des W.-C. supplémentaires séparés ;

2

## Arrêté

du 9 avril 1992

concernant l'imposition des immeubles non agricoles

## Le Conseil d'Etat du canton de Fribourg

Vu les articles 22 al. 2 et 53 al. 3 de la loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs (LACD) ;

Considérant :

...

Sur la proposition de la Direction des finances,

## Arrête :

## 1. Estimation de la valeur locative

## Art. 1

<sup>1</sup> La valeur locative d'un immeuble non agricole ou d'un appartement occupé par le propriétaire ou l'utilisateur est fixée sur la base de normes.

<sup>2</sup> Les normes sont établies sur la base du nombre d'unités de chambre, des locaux supplémentaires et garages.

## Art. 2

<sup>1</sup> Le nombre d'unités de chambre est calculé sur la base de la surface habitable.

<sup>2</sup> Pour le calcul du nombre d'unités, les chambres, cuisines, jardins d'hiver, chaufferies et piscines intérieures sont pris en considération. En sous-sol, seules les chambres disposant d'une fenêtre normale sont retenues. La surface des mezzardes est calculée à partir d'une hauteur de 1 m 50 (norme SIA).

<sup>3</sup> Les surfaces habitables so convertissent en unités de chambre selon la table suivante :

jusqu'à	2 m <sup>2</sup>	=	0,1	unité	
2,1	à	4 m <sup>2</sup>	=	0,2	unité

1

## Imposition des immeubles non agricoles - A 631.33

- 0,5 unité pour un sauna et une douche.

## Art. 3

1 La valeur attribuée à l'unité de chambre est fixée en fonction de l'année de construction, de transformation ou de rénovation de l'immeuble, compte tenu de son aménagement et de sa situation.

2 L'aménagement et la situation de l'immeuble sont déterminés sur la base de points.

## Art. 4

1 Pour l'aménagement intérieur, les points suivants sont attribués:

- 2 points : très simple ;
- 4 points : simple ;
- 6 points : standard ;
- 8 points : luxueux.

2 Des points intermédiaires peuvent être utilisés.

3 Les aménagements extérieurs ne sont pas pris en compte dans la détermination de la valeur locative.

## Art. 5

1 Pour la situation individuelle de l'immeuble, considérée à l'intérieur du périmètre de la commune, les points suivants sont attribués :

- 1 point : mal situé = situation A
- 2 points : situation normale = situation B
- 3 points : bonne situation = situation C

2 Les critères d'appréciation pour la détermination de la situation individuelle de l'immeuble sont fixés comme suit :

- |   | Nombre de points |
|---|------------------|
| - éloignement jusqu'au magasin (épicerie) le plus proche                          | 0 - 10           |
| - éloignement jusqu'à l'arrêt d'un transport public le plus proche (bus ou train) | 0 - 8            |
| - voies d'accès à la propriété  | 1 - 4            |
| - aménagement de l'accès à la propriété   | 0 - 4            |
| - grandeur de la parcelle, y compris constructions                                | 4 - 12           |
| - désignation de la zone  | 2 - 8            |
| - ensoleillement (exposition)   | 0 - 6            |

3

## Imposition des immeubles non agricoles - A 631.33

- nuisances : le bruit 0 - 12
- nuisances : les odeurs 0 - 8

3 Pour les résidences secondaires, le total du pointage est majoré de 7 points.

## Art. 6

La valeur mensuelle de l'unité de base est fixée aux montants suivants :

Année de construction, transformation et rénovation

Nombre de points	de 1929		de 1930		de 1975		depuis	
	à 1929	Pt.	à 1930	Pt.	à 1974	Pt.	à 1974	Pt.
3	52.-	65.-	78.-	91.-	104.-	117.-	130.-	150.-
4	72.-	85.-	98.-	111.-	130.-	156.-	182.-	208.-
5	91.-	104.-	117.-	130.-	156.-	182.-	208.-	234.-
6	111.-	124.-	137.-	156.-	182.-	208.-	234.-	260.-
7	130.-	143.-	156.-	182.-	208.-	234.-	260.-	286.-
8	150.-	163.-	176.-	208.-	234.-	260.-	286.-	312.-
9	169.-	182.-	195.-	224.-	260.-	286.-	312.-	338.-
10	189.-	202.-	215.-	260.-	286.-	312.-	338.-	
11	208.-	221.-	234.-	286.-	312.-	338.-		

## Art. 7

La valeur locative mensuelle des locaux et installations supplémentaires est fixée aux valeurs suivantes :

- 1 franc le mètre carré pour les pavillons d'agrément, loggias, terrasses et balcons couverts ;
- 1 fr. 50 le mètre carré pour les salles de jeux et locaux de bricolage ;
- 3 francs le mètre carré pour les carrozets, les jardins d'hiver non chauffés et les piscines extérieures sans abri ;
- 4 francs le mètre carré pour les pédonculettes en sous-sol, sans fenêtres normales ;
- 5 francs le mètre carré pour les piscines extérieures avec abri.

4

- Art. 8**
- 1 Pour tenir compte du type de construction et du genre d'excavation de l'immeuble, des facteurs de réduction sont calculés sur le total des valeurs déterminées en application des articles 2 à 7.
  - 2 En fonction du type de construction, un des facteurs de réduction suivants est applicable:
    - 4 % pour une villa jumelée ou comprenant plus d'un logement;
    - 6 % pour une villa groupée ou en terrasse;
    - 14 % pour une propriété par étage ou par appartement (immeuble comprenant plus de trois logements).
  - 3 En fonction du genre d'excavation, un des facteurs de réduction suivants est applicable:
    - 3 % si l'immeuble est semi-excavé;
    - 5 % si l'immeuble est sur terre-plein.

- Art. 9**
- La valeur locative mensuelle des garages est fixée aux valeurs suivantes :
- 50 francs pour un box (par soterrain ou convert à l'extérieur) ;
  - 80 francs pour un garage simple ;
  - 100 francs pour un garage double en enfilade ;
  - 130 francs pour un garage double.

- Art. 10**
- 1 Pour tenir compte des différences régionales, un quotient est attribué à chaque commune.
  - 2 Le tableau annexé, qui fait partie intégrante du présent arrêté, indique le quotient attribué à chaque commune.

- Art. 11**
- La valeur locative mensuelle d'un immeuble non agricole ou d'un appartement occupé par le propriétaire ou l'utilisateur correspond au total des valeurs déterminées en application des articles 2 à 9, multiplié par le quotient communal mentionnés à l'article 10.

- Art. 12**
- La valeur locative des locaux professionnels et commerciaux doit être estimée au montant que le contribuable aurait dû payer comme loyer pour les locaux de même nature dans une situation semblable.

- 2. Estimation de la valeur fiscale**
- Art. 13**
- 1 En règle générale, la valeur fiscale des immeubles non agricoles est déterminée par la moyenne arithmétique entre la valeur vénale (marchande) et le double de la valeur de rendement.
  - 2 La valeur fiscale des immeubles faisant partie de la forme commerciale se détermine en application de l'alinéa 1. Pour les biens immobiliers sans rendement, la valeur fiscale est déterminée par la moyenne arithmétique entre le double de la valeur vénale et la valeur de rendement.
  - 3 En cas d'espèces d'immeubles industriels ou d'immeubles spéciaux tels que monuments historiques, coverts, remises mécaniques, etc., et à défaut de valeurs comparables, la valeur de rendement et la valeur vénale sont évaluées selon les principes contenus dans le Manuel d'estimateur de l'Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles.

- Art. 14**
- 1 La valeur de rendement d'un immeuble non agricole est déterminée par la capitalisation, aux taux fixés à l'alinéa 3, du rendement brut de l'immeuble.
  - 2 Le rendement brut correspond au total de la valeur locative de l'immeuble ou du logement du propriétaire et de la valeur locative de locaux professionnels et commerciaux et des loyers correspondant à l'état locatif des appartements, locaux ou autres parts d'immeubles mis en location.
  - 3 Les taux de capitalisation sont les suivants :
    - 8 1/2 % pour les immeubles locatifs ;
    - 8 % pour les propriétés par étage ou par appartement ;
    - 8 1/2 % pour les autres propriétés construites jusqu'en 1929 ;
    - 8 1/4 % pour les autres propriétés construites de 1930 à 1960 ;
    - 8 % pour les autres propriétés construites après 1960.

- Art. 15**
- 1 La valeur vénale d'un bien-fonds ou d'un bâtiment non agricole est évaluée selon le prix moyen antérieur, lors de transactions faites dans la région pendant un temps relativement long, pour des immeubles accusant une situation et des conditions pareilles ou analogues et qui pourraient probablement être réalisées. Les prix d'aliénation obtenus sous l'influence de conditions spéciales ou personnelles ne doivent pas être pris en considération.

2 La valeur vénale d'un immeuble non agricole ne peut être, en règle générale, inférieure à sa valeur de rendement.

### 3. Dispositions finales

#### Art. 16

L'estimation des valeurs locatives et fiscales des immeubles agricoles et des forêts fait l'objet d'un arrêté séparé.

#### Art. 17

La Direction des finances fixe par ordonnance les déductions pour les frais d'entretien et de gestion d'immeubles et pour les dépenses effectuées en vue d'économiser l'énergie.

#### Art. 18

1 Cet arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1993 et est applicable dès la période de taxation 1993-1994.

2 Il est publié dans la Feuille officielle, inséré dans le Bulletin des lois et imprimé en livres.

### Annexe (état au 1<sup>er</sup> janvier 2001)

Classification des communes pour l'application des mesures relatives à l'évaluation des valeurs des immeubles non agricoles

Communes	Quotients déterminants
<b>SARINE</b>	
Arzonciel	85
Aunafond	80
Ausigny	80
<b>AVY</b>	
Avy-sur-Maran	90
Coyelles	80
Bellaux	95
Bonnefontaine	85
La Brillaz	85

Dierstein	85
Commanes	80
Chézeaux	80
Châpelloz	80
La Corbeiz	80
Cornagnans	95
Cornimbout	85
Cornetans-Magnodens	85
Corservey	90
Cortaux	85
Essendes	80
Essert	75
Esauvrey-le-Giblonx	
Farvagny	85
Farvagny	75
Gremlilles	75
Posat	85
Ferpichos	100
Fribourg	100
Givisiez	95
La Faye	95
Genes-Puocot	
Geulley	70
Cornalétes	85
Grölley	85
Hamerve (FR)	85
Lussy-Formaigneures	85
Marly	100
Matras	90
Monbivraz	75
Neyrus	90
Noréaz	85
Noréaz	75
Oberried	80
Pierrefortcha	85
Ponthaux	90
Pratonsau-Le Mouret	90
Prez-vers-Noréaz	85
Rocsaus	90
Ruevres-Saint-Laurent	80
Sembles	80
Treyvanz	80
Villarhod	80
Villanz-aux-Gilâtes	100

631.33

Imposition des immeubles non agricoles - A

Districts	Quotients déterminants
Commenes	80
Corbihres	80
Cvésuz	80
Echarlons	80
Emoy	80
Estavonnens	75
Grandvilland	80
Grobyens-Molsion	85
Gumidens	80
Hainreville	80
Jann	70
Lesooz	70
Marsens	70
Marvaux	85
Veisvons	80
Montbovon	70
Moolon	90
Neirvins	80
Le Plaquier	90
Pont-de-Ville	80
Riez	95
La Roche	80
Silles	80
Manles	70
Romonnens	70
Rasyras-Troyfays	70
Salles	80
Sorans	80
La Tour-de-Trieno	100
Vaulruz	85
Villarboisy	75
Villars-sous-Mont	75
Villarsvolland	75
Vusdens	90
LAC	
Quotient de base 100	
Agriswil	75
Barberêche-Pensier	80
Biss-Vully	85
Büchelen	80

10

631.33

Imposition des immeubles non agricoles - A

Districts	Quotients déterminants
Commenes	75
Villars-le-Gibloux	80
Villars-sur-Marty	80
Vuissemens-ec-Ogoz	80
Zérenava	70
SINGNE	
Quotient de base 100	
Altervill	80
Béisingen	85
Bränisried	75
Düdingen	95
Giffens	85
Heitersried	80
Oberschorf	85
Plattelen-Schwarzsee	85
Pfäferselb	80
Rochthalten	80
St. Antzal	80
St. Silvester	75
St. Ursen	80
Schmitzen	90
Tafers	90
Kleins-Schönberg	100
Tendingen	85
Uberschorf	80
Wünawil-Flamatt	90
Zumbolz	75
GRUYÈRE	
Quotient de base 100	
Albeuve	80
Les Sciennes	75
Avry-devant-Font	80
Botterans	80
Broc	95
Le Bry	80
Bulle	100
Cerniat	75
Charmoy	90
Châtel-sur-Montsalvens	80

9

631.33

Imposition des immeubles non agricoles - A

Districts	Quotients déterminants
Commercy	
Quotient de base 100	75
Auboranges	80
Berfens	
Billema-Hennens	
Billemont	90
Hennens	80
Chapelle	75
La Chapelle	70
Châlonnay	80
Chavennes-lès-Forts	
Les Escarpoys	80
Escarbans	70
Escombres	75
Estrevaux	75
Grangevies	75
La Joux	75
Liedfrens	70
Lussy	85
La Magno	85
Mascommes	80
Mézères	90
Middes	80
Moost	75
La Neirigue	70
Prez-vers-Sivriez	75
Rosport	100
Les Gilmaes	80
Ras	
Blerens	75
Gillarens	75
Promérens	80
Rue	80
Sivriez	
Le Saulgy	80
Sivriez	90
Villarsion	80
Semmencher	75
Tony-Je-Grand	80
Ursy	
Bisnonens	75

12

631.33

Imposition des immeubles non agricoles - A

Districts	Quotients déterminants
Commanes	
Cortaux	80
Coorevaux	90
Condevon	75
Courlaman	85
Courcyen	90
Cressier	85
Fréchehels	80
Galmiz	85
Gemponsech	80
Grung	95
Grunnels	
Gurnels	85
Kleingurnels	80
Monnerchin	75
Guschelmann	75
Hamb-Villy	85
Joux	75
Kerzers	95
Kleimbödingen	
Liebhistorf	75
Lutigen	70
Myriz	95
Misery-Courlion	
Comsérood	75
Courlillens	80
Courlion	80
Masny	85
Monteller	95
Moret	
Alavilla	75
Moret	100
Ried bei Kerzers	80
Salvenach	80
Ulmiz	80
Villarepos	
Chandressel	70
Villarepos	80
Wallenbouch	70
Wallenried	80
GLÄNE	

11

631.33

Imposition des immeubles non agricoles - A

Communes	Quotients départementaux
Barriac	
Cayennas	90
Ludry	80
Méziennes-Grandvaux	80
Minierles	80
Montigny	
Montigny-la-Ville	85
Montigny-les-Monts	80
Coussart	85
Montberhalloz	80
Ménil	80
Ménil	65
Franzet	70
Minier	75
Nivilly	75
Perthalban	85
Préfontain	70
Préfontaines	70
Ruzy-sur-les-Prés	70
Russy	75
Saint-Aubin	
Les Fricques	80
Saint-Aubin	90
Seiry	90
Sevres	80
Serpierre	80
Vallon	80
Vesin	80
Villeneuve	80
Vrièssens	70
VEVEYSE	
Quotient de base 100	
Amaleins	95
Turoz	85
Vivier	85
Basencens	70
Bossonnens	90
Bopoloz	70
Châtel-Saint-Denis	100
Les Paroisses/La Frasse	90

14

631.33

Imposition des immeubles non agricoles - A

Communes	Quotients départementaux
Moessel	70
Ury	85
Vandereins	85
Villarboud	80
Villarsaz	80
Villarsiboud	80
Villars-Saint-Pierre	
Eyrens	80
Villars-Saint-Pierre	90
Villorhonnens	80
Vuarrens	
Moorlens	70
Vuarrens	75
Vuarrens-devant-Romont	85
BROYE	
Quotient de base 100	
Amont	75
Aravaux	70
Bollion	75
Bussy	70
Chables	85
Chapelle	70
Châtillon	85
Chéry	70
Chèvres	90
Cusy	90
Dalley	85
Domdidier	95
Dompierre	85
Estavay-le-Lac	100
Féchy	80
Foz	90
Forel	70
Frasas	80
Gletterans	80
Orange-de-Vesin	75
Lechelles	
Chandon	70
Lechelles	85

13

631.33

## Imposition des immeubles non agricoles - A

Districts	Quotients déterminants
Cumana	70
Le Caire	70
Flandres	90
Granges	70
Gratvache	75
Pont	75
Porcel	75
Progres	75
Roumdras	85
Saint-Martin	75
Sensales	85

641.543.1

**Décret**  
concernant la révision générale des valeurs officielles  
d'immeubles et de forces hydrauliques

du 23 mars 1994

Le *Parlement de la République et Canton du Jura*,vu l'article 43, alinéa 4, de la loi d'impôt du 26 mai 1988 (LJ)<sup>1</sup>,

arrête :

**TITRE PREMIER : Généralités**

**Article premier** <sup>1</sup> La valeur des immeubles et des forces hydrauliques est fixée par une procédure d'évaluation officielle (art. 43, al. 1, LJ).

<sup>2</sup> Les valeurs officielles font l'objet d'une révision générale en principe tous les dix ans.

<sup>3</sup> Le Parlement ordonne la révision générale; il peut modifier le terme de dix ans en fonction de l'évolution des valeurs de rendement et des valeurs vénales, pour tout ou partie des immeubles.

<sup>4</sup> La procédure de mise à jour est réservée (art. 2).

**Art. 2.** Entre deux révisions générales, la valeur officielle est mise à jour lorsque l'un des changements suivants intervient :

- a) la construction, la transformation ou la démolition de bâtiments et d'installations;
- b) la modification de l'affectation ou de l'état de terrains et de bâtiments;
- c) les changements de zone, notamment la conversion de biens-fonds agricoles en terrains à bâtir, et inversement;
- d) la constitution, la modification ou l'extinction de droits, charges et concessions;
- e) l'existence de circonstances particulières qui font apparaître qu'une nouvelle évaluation conduirait à une modification de la valeur officielle de plus de 20%.

Mise à jour

Évaluation officielle

Révision générale

1

2

**TITRE DEUXIEME : Principes d'évaluation****CHAPITRE PREMIER : Dispositions générales**

Immeubles

**Art. 3.** <sup>1</sup> La notion d'immeubles se détermine conformément aux prescriptions du Code civil suisse<sup>2</sup> (art. 642 et 655) et de la loi jurassienne introductive<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Les constructions érigées sur le fonds d'autrui en vertu d'un droit de superficie dépendant, ainsi que les avantages naturels mis à profit sur le terrain d'autrui sur la base d'une servitude personnelle, sont assimilés aux immeubles. Ils sont évalués séparément et inscrits au nom de l'ayant droit dans le registre des valeurs officielles.

Droits et charges

**Art. 4.** Les droits, charges et servitudes qui se rattachent à l'immeuble sont pris en considération.

Exceptions

**Art. 5.** <sup>1</sup> Ne sont pas soumis à l'évaluation officielle :

- a) les bâtiments qui n'ont ni rendement ni valeur marchande;
- b) les routes, chemins, places, ponts, trottoirs, et parcs publics, ainsi que les cimetières;
- c) les immeubles, portions d'immeuble et ouvrages appartenant à la Confédération suisse et à ses établissements, dans la mesure où le droit fédéral exclut l'imposition;
- d) les constructions et ouvrages publics situés sur le territoire de la commune qui en est propriétaire;
- e) les sources, droits d'eau, droits de source et droits d'utilisation d'eau;
- f) les installations de transport ferroviaire.

<sup>2</sup> Si une évaluation officielle est nécessaire pour les immeubles susmentionnés, elle est établie conformément aux dispositions du présent décret.

Moment déterminant

**Art. 6.** La valeur officielle se détermine par rapport à l'état et l'étendue des immeubles et des forces hydrauliques au moment de l'évaluation, sous réserve des motifs de mise à jour qui surviennent avant l'entrée en vigueur de la nouvelle valeur.

Mise à jour

<sup>2</sup> Le taux de capitalisation est fixé selon les conditions en vigueur au terme de la période de référence mentionnée à l'alinéa 1.

**Art. 13** La valeur vénale se détermine en fonction des prix moyens payés lors des transactions immobilières effectuées dans la région durant la période définie comme base de référence pour la révision générale, sans tenir compte des conditions extraordinaires ou personnelles.

**Art. 14** La valeur officielle des maisons d'habitation, des bâtiments commerciaux, auberges et hôtels, est établie sur la base de la valeur de rendement. L'appréciation de la valeur vénale influence la valeur de rendement par le biais d'une majoration ou d'une réduction. L'article 16 demeure réservé.

**Art. 15** <sup>1</sup> Pour tous les autres immeubles bâtis, tels que biens-fonds industriels, établissements, hôpitaux, installations d'approvisionnement en eau, stations d'épuration des eaux et autres semblables, la valeur à neuf des bâtiments et la valeur vénale du terrain sont déterminantes.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> La valeur de rendement et la valeur vénale des bâtiments ne doivent pas être calculées, mais elles sont prises en considération lors de la détermination de la valeur à neuf. Cette disposition s'applique également à l'aménagement des alentours.

<sup>3</sup> La valeur à neuf est constituée par la valeur de remplacement moyenne de l'assurance immobilière cantonale durant la période de référence; pour les immeubles non assurés, on prend en considération le coût des investissements.

<sup>4</sup> La valeur officielle du terrain est déterminée en fonction de la valeur vénale; la valeur de rendement est prise en considération sous forme d'une déduction. Le résultat représente la valeur relative du terrain.

**Art. 16** <sup>1</sup> Lorsque le rendement d'immeubles bâtis, ou de portions de ceux-ci, est en disproportion manifeste avec la valeur vénale du terrain (valeur du terrain à bâtir), la valeur officielle doit être fixée à 80 % de la valeur vénale du terrain.

<sup>2</sup> Pour les immeubles dont l'importance historique est notoire, le taux susmentionné peut être réduit jusqu'à 60 %.

Valeur vénale

Logions  
habitation et  
commerciaux,  
auberges et  
hôtels

Immeubles  
industriels,  
établissements  
d'approvisionnement  
en eau,  
stations  
d'épuration<sup>b</sup>

Rendement  
brut

## CHAPITRE II : Dispositions particulières

### SECTION 1 : Immeubles agricoles et sylvoicoles

**Art. 7** <sup>1</sup> Sont réputés immeubles agricoles ou sylvoicoles les biens-fonds et les bâtiments affectés exclusivement ou principalement à l'agriculture, à la viticulture ou à la sylviculture et dont la valeur est déterminée essentiellement par cette exploitation.

<sup>2</sup> La valeur officielle des immeubles agricoles et sylvoicoles se détermine en fonction de la valeur de rendement (art. 43, al. 3, L).

**Art. 8** La valeur de rendement des immeubles agricoles et des forêts est fixée selon le droit fédéral<sup>a</sup>.

**Art. 9** Lorsque la valeur vénale de portions d'immeuble n'est pas déterminée essentiellement par l'exploitation agricole ou sylvoicole, ces portions sont évaluées conformément aux articles 10 et suivants.

### SECTION 2 : Immeubles non agricoles

**Art. 10** Les biens-fonds qui ne sont pas affectés exclusivement ou principalement à l'agriculture, à la viticulture ou à la sylviculture et dont la valeur n'est pas déterminée essentiellement par ce genre d'exploitation sont considérés comme immeubles non agricoles.

**Art. 11** La valeur officielle des immeubles non agricoles se détermine en fonction de la valeur vénale et de la valeur de rendement (art. 43, al. 2, L).

**Art. 12** <sup>1</sup> Est réputée valeur de rendement la somme capitalisée du rendement brut moyen réalisé pendant la période définie comme base de référence pour la révision générale et qui demeure réalisable, sans déduction des frais d'entretien, d'exploitation et de gérance, des intérêts passifs, des amortissements et des impôts.

<sup>2</sup> La jouissance de tout ou partie du bien-fonds par le propriétaire ou l'usufruitier constitue un rendement brut, estimé à la valeur marchande qui résulte des circonstances locales.

Notion

Évaluation

Valeur de  
rendement

Portions  
d'immeubles non  
agricoles

Notion

Évaluation  
Principe

Valeur de  
rendement

641.543.1

**2** La valeur de rendement se calcule en règle générale selon la rente convenue pour le droit de superficie, capitalisée au taux hypothécaire de référence en premier rang de la Banque cantonale du Jura durant la période définie comme base de référence pour la révision générale.<sup>3a</sup>

**3** La valeur officielle des droits de superficie est fixée selon les articles 7 et suivants et 10 et suivants.

Droits de superficie

**Art. 21** <sup>1</sup> Les forces hydrauliques sont estimées selon leur valeur vénale, compte tenu de leur puissance et de leur constance ainsi que du profit économique réalisé ou prévisible, sans égard au titre juridique sur lequel se fonde leur exploitation, ni à la manière dont elles sont mises à profit.

**2** Les installations affectées directement à la production de l'énergie hydraulique, y compris le terrain y afférent, sont englobées dans la valeur officielle de la force hydraulique.

**3** Les installations qui ne sont pas affectées directement à la production de l'énergie hydraulique, y compris le terrain s'y rapportant, font l'objet d'une évaluation séparée.

Forces hydrauliques et Principales installations

**Art. 22** <sup>1</sup> Les forces hydrauliques sont évaluées dans la commune où elles sont rendues utilisables (commune de l'usine). Leur valeur officielle est répartie entre la commune de l'usine, toutes les communes qui touchent au cours d'eau naturel de la limite supérieure de la retenue artificielle de l'eau soit de la prise d'eau du bief d'amont, jusqu'à l'embouchure du bief d'aval dans le cours d'eau naturel (communes riveraines) et les autres communes qui ont subi un préjudice notable du fait de l'installation affectée à la production d'énergie hydraulique.

b) Lieu d'entretien et réparation

**2** Un décret du Parlement<sup>2</sup> règle la répartition de la valeur officielle totale entre les différentes communes.

**Art. 23** Lorsque des bâtiments ou des installations destinés à la mise à profit de forces hydrauliques ne sont pas encore achevés, leur valeur officielle se détermine selon le rapport existant entre les frais d'investissement déjà survenus et la valeur officielle probable après achèvement de l'ouvrage.

c) Bâtiements et installations de forces hydrauliques achevés

641.543.1

**Art. 17** <sup>1</sup> Les terrains sont estimés sur la base de leur valeur vénale. La valeur de rendement n'est prise en considération que sous forme d'une déduction opérée sur la valeur vénale.

Terrains

**2** Les terrains en zone de construction sont estimés compte tenu de leur degré d'équipement. La valeur officielle correspond à :

a) 10 % de la valeur vénale pour les terrains situés dans des zones d'unité publique;

b) 60 % de la valeur vénale pour les terrains sans viabilité fondamentale;

c) 80 % de la valeur vénale pour les autres terrains;

d) 10 % de la valeur vénale pour les terrains sans viabilité fondamentale qui appartiennent en propre à une entreprise agricole ou horticole, à condition que les bâtiments d'exploitation soient utilisés d'une manière correspondante. Dans les cas de rigueur, la valeur officielle peut être réduite jusqu'à 5 % de la valeur vénale.

**3** Les terrains situés hors de la zone de construction et aménagés en vue d'une utilisation industrielle ou artisanale (places de dépôt, de stationnement, de camping, etc.) ainsi que les sols acquis pour l'exploitation de matériaux sont estimés à 60 % de la valeur vénale.

**4** Les places de sport, places de marchés et autres semblables sont estimées à 10 % de la valeur vénale.

**Art. 18** <sup>1</sup> La valeur officielle des immeubles ou portions d'immeuble qui, en vertu de dispositions de droit public, sont frappés d'une interdiction de bâtir (zones vertes, zones à protéger, zones sensibles aux phénomènes naturels) est constituée par la valeur de rendement agricole.

Terrains frappés d'une interdiction de bâtir

**2** Les immeubles ou portions d'immeubles qui servent d'aisances à des bâtiments non agricoles font exception.

**Art. 19** Les portions d'immeubles estimés selon les articles 10 et suivants qui sont affectées à l'agriculture, à la viticulture ou à la sylviculture et dont la valeur est déterminée essentiellement par cette exploitation sont évaluées conformément aux articles 7 et 8.

Portions d'immeubles agricoles

**Art. 20** <sup>1</sup> Pour les immeubles grevés d'un droit de superficie, la valeur officielle est fixée d'après la valeur de rendement.

Immeubles grevés de droits de superficie

641.543.1

## TITRE TROISIEME : Autorités et procédure

Département des  
Finances

Art. 24 <sup>1</sup> Le Département des Finances exerce, sous la haute surveillance du Gouvernement, le contrôle de l'évaluation officielle des immeubles et des forces hydrauliques. Il édicte les instructions nécessaires.

<sup>2</sup> Il nomme les estimateurs cantonaux, qui collaborent à l'évaluation et au contrôle des valeurs officielles.

<sup>3</sup> Dans la mesure du possible, la fonction d'estimateur cantonal est attribuée à des personnes au chômage pour autant qu'elles disposent des qualités requises.

Service des  
contributions

Art. 25 Le Service des contributions dirige et surveille la procédure d'évaluation. Il fixe les valeurs officielles.

Commission  
cantonale  
d'évaluation

Art. 26 <sup>1</sup> Le Gouvernement constitue une commission cantonale d'estimation, formée de neuf membres choisis dans les différentes régions du Canton et les divers groupes économiques.

<sup>2</sup> Il désigne le président, le vice-président et le secrétaire de la commission.

<sup>3</sup> La commission établit les normes d'évaluation.

<sup>4</sup> Elle statue valablement lorsque cinq au moins de ses membres sont présents. Elle prend ses décisions à la majorité simple. Le président a le droit de vote; il tranche en cas d'égalité des voix.

<sup>5</sup> Le Service des contributions peut déléguer des représentants avec voix consultative aux séances de la commission.

Commune

Art. 27 <sup>1</sup> La commune propose les prix de base qui servent à déterminer la valeur vénale des terrains. En cas de désaccord avec le Service des contributions, la commission cantonale d'estimation statue.

<sup>2</sup> La commune délègue un représentant (estimateur communal) pour assister aux visites des lieux et contrôle, avec l'appui d'un estimateur cantonal, les questionnaires remplis par les propriétaires pour les immeubles dont l'estimation se fonde sur un tel document (art. 31).

7

641.543.1

<sup>3</sup> Les tâches de la commune peuvent être confiées à une commission communale (commission d'estimation).

<sup>4</sup> La commune tient le registre des valeurs officielles.

Procédure  
d'évaluation  
des  
immeubles

Art. 28 <sup>1</sup> Les valeurs officielles sont fixées au moyen d'une adaptation linéaire ou sectorielle des anciennes valeurs, d'une visite des lieux ou d'un questionnaire soumis au propriétaire.

<sup>2</sup> La méthode est arrêtée par le Parlement; elle peut varier selon la nature des immeubles.

Adaptation  
linéaire ou  
sectorielle

Art. 29 <sup>1</sup> L'estimation par l'adaptation linéaire ou sectorielle des anciennes valeurs intervient lorsque l'analyse de détail de chaque immeuble par visite des lieux ou questionnaire apparaît superflue en raison de la nature des immeubles concernés, de la durée écoulée depuis la dernière révision générale ou du nombre des mises à jour effectuées.

<sup>2</sup> Le taux d'augmentation ou de diminution des anciennes valeurs peut varier selon les immeubles et les communes.

Visite des lieux

Art. 30 <sup>1</sup> La visite des lieux est effectuée par un estimateur cantonal, accompagné d'un représentant de la commune.

<sup>2</sup> Le propriétaire est tenu de garantir l'accès à l'ensemble des locaux à visiter et de produire tout document utile à la détermination de la valeur officielle.

Questionnaire

Art. 31 <sup>1</sup> Lorsque la valeur officielle est fixée sur la base d'un questionnaire adressé au propriétaire, celui-ci est tenu de le remplir de manière exacte et complète et de le retourner à l'autorité compétente dans le délai prescrit.

<sup>2</sup> La commune, appuyée par un estimateur cantonal, contrôle les questionnaires relatifs aux immeubles sis sur son territoire.

<sup>3</sup> Le contrôle par visite des lieux, même après l'entrée en force de la valeur officielle fixée sur la base du questionnaire, est réservé.

Mise à jour

Art. 32 <sup>1</sup> Le contribuable est tenu d'annoncer à la commune la survenance d'un motif de mise à jour (art. 2).

8

641.543.1

<sup>2</sup> La procédure est engagée par la commune lorsqu'elle a connaissance d'un motif de mise à jour.

<sup>3</sup> Les normes applicables sont celles arrêtées pour la révision générale.

<sup>4</sup> La nouvelle valeur prend effet à partir du 31 décembre de l'année au cours de laquelle le motif de mise à jour au sens de l'article 2 est survenu.<sup>5</sup>

**Art. 33** <sup>1</sup> Les dispositions de la loi d'impôt concernant la procédure de taxation s'appliquent par analogie à la procédure d'évaluation officielle (art. 130 à 151 L.).

<sup>2</sup> L'établissement d'assurance immobilière du canton du Jura renseigne, sur demande, le Service des contributions et la commune au sujet des modifications apportées aux bâtiments et de tout autre élément nécessaire à l'évaluation officielle.

**Art. 34** <sup>1</sup> La valeur officielle est notifiée au propriétaire et à la commune.

<sup>2</sup> En cas de visite des lieux, la décision indique que le propriétaire peut consulter le procès-verbal d'estimation ou en demander une copie. En cas d'estimation par questionnaire, la décision mentionne brièvement les modifications apportées par l'autorité.

<sup>3</sup> La décision énonce les voies de droit.

**Art. 35** <sup>1</sup> La décision d'estimation est sujette à réclamation et à recours selon les dispositions de la loi d'impôt (art. 157 à 168 L.).

<sup>2</sup> En cas d'adaptation linéaire des valeurs officielles, les voies de droit sont limitées au calcul de l'adaptation proprement dite.<sup>2</sup>

**Art. 36** <sup>1</sup> Les frais de l'évaluation officielle sont à la charge de l'Etat et des communes.

<sup>2</sup> La répartition des frais entre l'Etat et les communes est arrêtée par le Parlement.

**Art. 37** Le Gouvernement édicte une ordonnance concernant

9

641.543.1

l'indemnisation des estimateurs cantonaux et communaux.

**Art. 38** Les frais de la mise à jour sont à la charge du contribuable lorsqu'elle a été effectuée à sa demande et qu'elle n'aurait pas été réalisée d'office.

**Art. 39** Les prescriptions de la loi d'impôt s'appliquent concernant le rappel d'impôt (art. 173 à 175 L.) et la répression des infractions (art. 198 et suivants L.).

#### TITRE QUATRIEME : Dispositions finales

**Art. 40** <sup>1</sup> Le Gouvernement régit par voie d'ordonnance les modalités de détail de la révision générale et fixe la date d'entrée en vigueur des nouvelles valeurs.

<sup>2</sup> L'entrée en vigueur des nouvelles valeurs peut être différente selon la nature des immeubles.

**Art. 41** Le présent décret entre en vigueur immédiatement.

Delémont, le 23 mars 1994

AU NOM DU PARLEMENT DE LA  
REPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Le président : Claude Schlöchler  
Le vice-chancelier : Jean-Claude Montavon

<sup>1</sup> RSJU 641.11

<sup>2</sup> RS 210

<sup>3</sup> RSJU 211.1

<sup>4</sup> Actuellement : ordonnance fédérale du 28 décembre 1951 sur l'estimation de la valeur cadastrale (n. 1412.123)

<sup>5</sup> Décret du 6 décembre 1978 sur la répartition des valeurs officielles de forces hydrauliques entre les communes intéressées (RSJU 641.541.1)

<sup>6</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I du décret du 21 décembre 2001, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2002

<sup>7</sup> Introduit par le ch. I du décret du 21 décembre 2001, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2002

10

641.543.1

- 6 Introdulte par le ch. I du décret du 25 janvier 2006, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006
- 6 Nouvelle teneur selon le ch. I du décret du 25 janvier 2006, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006
- 7a Nouvelle teneur selon l'art. 26b, al. 2, de la loi sur la Banque cantonale du Jura, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2009

11

641.543.1

12

661.543

22. janvier 1997

## Décret concernant l'évaluation officielle des immeubles et des forces hydrauliques (DEO)

Le Grand Conseil du canton de Berne, vu l'article 100 de la loi du 29 octobre 1944 sur les impôts directs de l'Etat et des communes (L) Jurgeneur par L. 60.21.5. 200 sur ses motifs (RS 661.17), sur proposition du Conseil-exécutif, arrête:

### I. Dispositif

#### Article premier

Le présent décret règle, pour l'évaluation officielle des immeubles et des forces hydrauliques,

- l'organisation et la procédure,
- les principes d'évaluation ainsi que
- la date et la période d'évaluation de la nouvelle évaluation générale.

#### II. Organisation et procédure

##### Art. 2

###### Surveillance

- Le Conseil-exécutif exerce la haute surveillance de l'évaluation officielle des immeubles et des forces hydrauliques, comme la commission cantonale d'estimation et règle les modalités.
- La Direction des finances exerce la surveillance de l'évaluation officielle des immeubles et des forces hydrauliques.

##### Art. 3

###### Commission cantonale d'estimation

- La commission cantonale d'estimation établit, à l'intention des personnes chargées des estimations, des normes d'évaluation applicables aux immeubles non agricoles. Les normes en question s'appliquent également sur nouvelles évaluations extraordinaires jusqu'à la prochaine nouvelle évaluation générale ou partielle.
- Le Conseil-exécutif désigne le président ou la présidente, son suppléant ou sa suppléante, les autres membres, ainsi que le ou la secrétaire.
- La commission ne peut prendre de décision que lorsqu'il y a au moins 16 de ses membres sortis prisés. Elle prononce à la majorité absolue de ses membres. Elle ne peut prendre de décisions que si les deux tiers de sa composition sont présents. Ses décisions sont consignées dans un procès-verbal qui contient également un bref exposé des motifs.

##### Art. 4

Service compétent de la Direction des finances (Renouv. du 29. 10. 1997)

Le service compétent de la Direction des finances (Renouv. du 29. 10. 1997)

- colloque les bases d'évaluation, notamment les facteurs d'influence généraux au sens de l'article 15;

- participe aux séances de la commission cantonale d'estimation avec voix consultative;
- nomme les estimateurs et les estimatrices, réglemente leur formation et les charge des évaluations;
- dirige et surveille l'exécution de l'évaluation officielle;
- notifie les valeurs officielles sur mandat des communes et exécute la procédure de réclamation.

##### Art. 5

###### Évaluation

- Les valeurs officielles des immeubles et des forces hydrauliques sont fixées par la commune sur proposition des estimateurs et estimatrices cantonaux ou des experts et expertes du service compétent de la Direction des finances (Renouv. du 29. 10. 1997).
- Les immeubles et les droits qui leur sont assimilés sont évalués lorsqu'ils sont inscrits au registre foncier.
- Les forces hydrauliques sont évaluées lorsqu'elles ont été rendues utilisables ou lorsque la construction des ouvrages nécessaires à leur utilisation a été commencée.

##### Art. 6

###### Décision

- Le service compétent de la Direction des finances (Renouv. du 29. 10. 1997) notifie, sur mandat des communes, les valeurs officielles au ou à la propriétaire ou bien à l'usufruitier ou à l'usufruitière.
- Les parties peuvent consulter le procès-verbal d'évaluation à l'administration communale ou en demander une copie à la commune.
- Le délai de réclamation ou de recours de la commune et du service compétent de la Direction des finances (Renouv. du 29. 10. 1997) commence à courir dès la notification de la valeur officielle au ou à la propriétaire, à l'usufruitier ou à l'usufruitière.

##### Art. 7

###### Valeurs

- Toute modification de la valeur officielle s'applique dès le début d'une période de taxation (date déterminante).
- La valeur officielle s'applique, sous réserve d'une nouvelle évaluation partielle ou extraordinaire, jusqu'à la prochaine nouvelle évaluation générale.
- Lorsqu'il y a eu plusieurs évaluations en rapport avec la date déterminante, la valeur officielle est fixée suivant l'état de l'étendue des immeubles et des forces hydrauliques à la date déterminante conformément aux prescriptions d'évaluation et aux principes de calcul applicables à cette date déterminante. Si une valeur officielle ne correspond plus à l'état réel à cette date, elle devient caduque à la notification de la nouvelle valeur officielle.

##### Art. 8

###### Frais

- Le canton et les communes se partagent pour moitié les frais engagés par
  - l'évaluation des immeubles et des forces hydrauliques,
  - le contrôle de l'évaluation,
  - les photocopies de plans indispensables,
  - la tenue du registre des valeurs officielles,
  - la notification des valeurs officielles et
  - le traitement des données.
- Les autres frais sont pris en charge par la collectivité à laquelle ils échouent.

## 3. Le Conseil-aveuif fixe

- les indemnités des estimations et estimations cartouaux,
- les contributions allouées par le canton aux communes,
- les frais engagés par le traitement des données.

## Art. 9

## Droit procédural

La procédure est en outre régie par la loi sur les impôts directs de l'Etat et des communes (*Alorsque par l. du 21.5.2009 sur les impôts RS2 667.11*), en particulier par les articles 81 à 100, 107 à 116, 134 à 149 et 173 à 198.

## III. Evaluation

## Art. 10

## Dispositions communes

## a) Objet de l'évaluation

1. Sous réserve de l'article 11, l'évaluation officielle a pour objet les immeubles et les forces hydrauliques au sens du paragraphe 30 de la loi sur les impôts directs de l'Etat et des communes (*Alorsque par l. du 21.5.2009 sur les impôts RS2 667.11*).

2. La valeur officielle est fixée suivant l'état et l'étendue des immeubles et des forces hydrauliques à la date déterminante (art. 7).

3. Les droits et charges inscrits au registre foncier doivent être pris en considération dans la mesure où ils sont significatifs pour l'évaluation officielle.

4. Si des doutes existent quant à l'exactitude de la superficie d'immeubles n'ayant pas fait l'objet de mensurations, celle-ci doit être estimée.

5. Lorsque des bâtiments ou des installations destinées à l'exploitation de forces hydrauliques ne sont pas encore achevés, le rapport entre leur valeur officielle à la date déterminante et leur valeur officielle après l'achèvement de l'ouvrage doit être déterminé au rapport entre les investissements déjà engagés et les investissements probables jusqu'à l'achèvement des travaux.

## Art. 11

## b) Exceptions

1. Ne sont pas évalués

a) les immeubles qui, étant inutilisables, ne rapportent rien et n'ont aucune valeur vénale (art. 48, ch. 2 L. *Alorsque par l. du 21.5.2009 sur les impôts RS2 667.11*),

b) les routes, chemins, places, ponts, trottoirs, parcs et crèches publiques,

c) les immeubles, parties d'immeubles et ouvrages appartenant à la Confédération et à ses institutions, dans la mesure où le droit fédéral exclut leur imposition,

d) les constructions et ouvrages publics situés sur le territoire de la commune qui en est propriétaire.

2. Lorsque l'évaluation officielle des objets énumérés au premier alinéa devient nécessaire, elle est faite conformément au présent décret.

## Art. 12

## c) Notions

1. Les notions d'emprise et d'immeuble agricoles sont celles de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR) (*RS 271.412.11*) et de l'article premier de la loi du 21 juin 1995 sur le droit foncier rural et le bail à ferme agricole (LDFB) (*RS 271.724.1*). Sont également réputées agricoles les immeubles servant principalement à l'exploitation agricole et dont la valeur vénale est essentiellement déterminée par l'allocation en question.

2. Sont réputés syndicaux les immeubles servant principalement à l'exploitation forestière et dont la

valeur vénale est essentiellement déterminée par l'allocation en question.

3. Sont réputés non agricoles tous les autres immeubles.

## Art. 13

## Immeubles agricoles

1. Les entreprises agricoles sont évaluées conformément à la LDFR (*RS 271.412.11*) et à l'ordonnance du Conseil fédéral du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural (ODFR) (*RS 271.412.107*), annexes comprises.

2. Les immeubles agricoles qui ne font pas partie d'une entreprise agricole sont évalués de la manière suivante:

- selon la 1<sup>re</sup> alinéa pour les terrains et
- selon les articles 15 et suivants pour les bâtiments.

## Art. 14

## Immeubles syndicaux

La valeur officielle des immeubles syndicaux est déterminée selon les normes actuelles découlant du décret du 13 février 1973 concernant la réévaluation générale des valeurs officielles des immeubles et des forces hydrauliques (*cf. remarque page 10*).

## Art. 15

## Immeubles non agricoles

## a) Principe

1. La valeur officielle des immeubles non agricoles se fonde sur la valeur vénale.

2. La valeur officielle est évaluée à partir de la valeur de rendement et de la valeur réelle, pour autant que le présent décret ne prévienne pas d'exceptions.

## Art. 16

## b) Valeur vénale

1. Les normes d'évaluation (art. 3) se fondent sur les prix qui ont été payés en moyenne, et qui semblent encore exigibles, dans les transactions immobilières de la région concernée sur une période d'évaluation de quatre ans. Il est tenu compte raisonnablement de la valeur de rendement et de la valeur réelle en fonction de la situation du marché.

2. Il n'est pas tenu compte des prix obtenus pour certains immeubles à la faveur de circonstances extraordinaires ou de situations personnelles.

## Art. 17

## c) Valeur de rendement

1. Est réputée valeur de rendement la somme capitalisée du rendement brut moyen qui a été réalisée dans la région concernée sur une période d'évaluation de quatre ans et qui continue d'être réalisée.

2. L'évaluation de la valeur de rendement tient compte

- de l'âge économique, de la situation, de l'état et de l'équipement de l'immeuble;
- à leur valeur marchande selon l'usage local, des jouissances de l'immeuble affectées à l'usage personnel du ou de la propriétaire, de l'usuafruitier ou de l'usufruitière;
- d'un taux de capitalisation allant de cinq à dix pour cent.

3. Il n'est pas tenu compte des frais d'entretien, d'assurances choses et de dépenses et des intérêts passifs, des amortissements et des impôts.

## Art. 18

## d) Valeur réelle

La valeur réelle se compose de la valeur intrinsèque (valeur de l'état) de tous les bâtiments, des frais de construction accessoires et de la valeur relative du terrain.

#### Art. 19

##### 1 Facteurs d'influence

1 L'évaluation s'effectue à l'aide des facteurs d'influence généraux suivants:

- les prix de vente,
- les loyers,
- les intérêts hypothécaires,
- les coûts de construction et,
- pour les forces hydrauliques, le prix de l'électricité.

2 Le service compétent de la Direction des finances (n° 20. 10. 1997) détermine

- en fonction des mutations, les prix de vente moyens des immeubles vendus dans l'une ou l'autre commune;
- en fonction de ses propres relevés de loyers, le niveau moyen des loyers et,
- en fonction du taux d'intérêt appliqué par la Banque cantonale bernoise aux hypothèques de premier rang à taux variable, le taux hypothécaire moyen.

3 Les coûts de construction moyens se déterminent d'après l'Indice bernois des coûts de construction des logements, établi par l'Office de statistique de la ville de Berne.

4 Le prix moyen de l'électricité se détermine d'après l'Indice des prix à la production et à l'importation de l'électricité, établi par l'Office fédéral de la statistique.

#### Art. 20

1 Immeubles d'habitation et immeubles commerciaux

1 L'évaluation officielle des immeubles d'habitation, des immeubles commerciaux, ainsi que des établissements d'hôtellerie et de restauration se fonde sur la valeur de rendement.

2 La valeur réelle n'est pas calculée séparément mais il en est tenu compte par une majoration ou une déduction.

#### Art. 21

1 Autres immeubles bâtis

1 La valeur officielle est calculée en fonction de la valeur réelle pour tous les autres immeubles bâtis non agricoles, tels que les immeubles industriels, les bâtiments publics, les installations de transport, les installations d'irrigation ou d'évacuation des eaux, les emplacements aménagés et immeubles semblables.

2 La valeur de rendement n'est pas calculée séparément mais il en est tenu compte par une majoration ou une déduction.

#### Art. 22

1 Parties d'immeubles agricoles

Les parties des immeubles non agricoles qui servent à l'exploitation agricole ou forestière et dont la valeur réelle est essentiellement déterminée par l'affectation en question sont évaluées selon les articles 13 et 14.

#### Art. 23

1 Insuffisance de rendement

1 Lorsque le rendement des immeubles bâtis et des parties d'immeubles selon les articles 20 et 21 est manifestement disproportionné par rapport à la valeur réelle du terrain (valeur du terrain), la valeur officielle du terrain (art. 24 ss) est déterminante.

2 Pour les objets de grande importance historique, la valeur officielle peut dépasser jusqu'à 40

pour cent de la valeur réelle du terrain.

#### Art. 24

1 Terrains situés dans une zone à bâtir

a Principe

Sont réputées zones à bâtir au sens du présent décret les zones définies comme telles par la législation sur les constructions et qui sont passées en force.

#### Art. 25

1 Evaluation

1 La valeur réelle des terrains non bâtis situés dans une zone à bâtir est calculée en fonction du degré d'aménagement.

2 La valeur de rendement n'est pas calculée séparément mais il en est tenu compte en fixant la valeur officielle:

- de 10 pour cent de la valeur réelle pour les terrains situés dans des zones affectées à des usages publics et
- à 65 pour cent de la valeur réelle pour les terrains situés dans d'autres zones à bâtir.

#### Art. 26

1 Terrains frappés d'une interdiction de construire

1 La valeur de rendement agricole est considérée comme la valeur officielle des immeubles et parties d'immeubles qui sont valablement frappés d'une interdiction de construire en vertu de dispositions de droit public (loi sur les constructions, règlements de construction, plans de zones, plans de quartiers et prescriptions particulières en matière de construction).

2 En sont exclus les immeubles et parties d'immeubles servant d'aire environnementale supplémentaire à des bâtiments non agricoles. Ils sont évalués selon l'article 25.

3 Les services d'interdiction de construire constitués ou prolongés en vertu de l'article 27, 2<sup>e</sup> alinéa du décret du 13 février 1973 concernant la réfection générale des valeurs officielles des immeubles et des forces hydrauliques (J.R. 1973/87) ne sont pas prises en considération même si elles ont été inscrites au registre foncier pour une durée plus longue.

#### Art. 27

1 Cas particuliers

- Les terrains situés dans une zone à bâtir sont évalués à la valeur de rendement lorsqu'ils appartiennent à une collectivité de droit public;
- lorsqu'ils sont juridiquement propriété d'une entreprise agricole effectivement exploitée (art. 12, 1<sup>er</sup> al.) ou

lorsqu'ils sont juridiquement 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.

2 Les terrains situés dans une zone à bâtir qui sont juridiquement propriété d'une entreprise artisanale non agricole et sont indispensables à son exploitation sont évalués à la valeur de rendement correspondant à l'utilisation commerciale.

#### Art. 28

1 Terrains situés en dehors d'une zone à bâtir

1 Les terrains non bâtis situés en dehors des zones à bâtir sont en principe évalués à la valeur de rendement.

2 Par contre, les terrains non bâtis sont évalués à la valeur réelle lorsqu'ils servent d'aire environnementale supplémentaire à des bâtiments non agricoles ou que leur valeur réelle n'est pas

déterminée par une utilisation agricole.

#### Art. 29

##### Droit de superficie

##### a) Changé

La valeur officielle des immeubles grevés d'un droit de superficie équivaut

a) à leur valeur de rendement en cas de paiement périodique. Celle-ci se calcule en principe d'après la rente convenue pour le droit de superficie, capitalisée au taux d'intérêt moyen appliqué par la Banque cantonale bernoise durant la période d'évaluation au

hypothèque du premier rang à l'assurances.

b) à la valeur officielle des immeubles grevés d'un droit de superficie

concordé, compte tenu du droit de superficie. La valeur officielle des immeubles grevés d'un droit de superficie situés en dehors des zones à bâtir correspond au minimum à la valeur de rendement agricole.

#### Art. 30

b) Droit  
La valeur officielle des droits de superficie est fixée conformément au contrat constitutif du droit de superficie. Les articles 13 se rapportant par analogie.

#### Art. 31

##### Forces hydrauliques

1. Les forces hydrauliques sont évaluable à leur valeur vénale, compte tenu de leur puissance, de leur consommation et du profit économique qu'en est tiré.

2. Les installations servant directement à la production d'énergie hydraulique et leurs terrains sont englobés dans la valeur officielle des forces hydrauliques.

3. Les installations ne servant pas directement à la production d'énergie hydraulique et leurs terrains sont évalués séparément.

#### IV. Nouvelle évaluation générale

#### Art. 32

1) Il sera procédé à une nouvelle évaluation générale des immeubles et des forces hydrauliques à la date déterminée du 1<sup>er</sup> janvier 1999.

2) Pour les immeubles non agricoles, cette nouvelle évaluation se fonde sur les valeurs de la période d'évaluation allant du 1<sup>er</sup> janvier 1993 au 31 décembre 1999.

3) Si la moyenne continue des valeurs vénales baisse de plus de deux pour cent durant l'année civile 1997, le Conseil-cantonal arrêtera une réduction des valeurs officielles des immeubles non agricoles correspondant aux valeurs vénales récentes.

#### V. Dispositions transitoires et finales

#### Art. 33

##### Abrogation d'actes législatifs

1) Les actes législatifs suivants sont abrogés:

- le décret du 19 novembre 1968 concernant la révision générale des valeurs officielles des immeubles et des forces hydrauliques;
- le décret du 13 février 1973 concernant la révision générale des valeurs officielles des immeubles et des forces hydrauliques en vertu des articles 16 et 14, 1<sup>er</sup> alinéa qui s'applique à l'évaluation des immeubles synagogues.

c) Tarrifs du Grand Conseil du 4 novembre 1975 concernant l'interprétation authentique de l'article 27, 2<sup>e</sup> alinéa du décret du 13 février 1973 concernant la révision générale des valeurs officielles des immeubles et des forces hydrauliques.

2) Le décret du 19 novembre 1988 s'applique pour la dernière fois lors des nouvelles évaluations extraordinaires au 1<sup>er</sup> janvier 1997.

#### Art. 34

##### Entrée en vigueur

1) Le présent décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 1997.

2) Les valeurs officielles déterminées d'après le présent décret sont valables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1998 du 1<sup>er</sup> janvier au jour rétroactif de la nouvelle évaluation extraordinaire.

Bern, 22 janvier 1997

Au nom du Grand Conseil,  
le président: Kaufmann  
le chancelier: Nussli/Sgr

Indication concernant des dispositions de droit encore en vigueur pour une durée limitée:  
Décret du 13 février 1973 concernant la révision générale des valeurs officielles d'immeubles et de forces hydrauliques

#### Art. 16

1) Est considéré comme valeur officielle des forces le rendement constant, capitalisé à 4 % pour cent.

2) Est réputé rendement au sens du 1<sup>er</sup> alinéa le revenu brut déduit d'après le rendement constant en tenant compte des plans d'aménagement existants, réduit des frais d'exploitation. Les dispositions de l'article 14 (L'article 14, 1<sup>er</sup> alinéa) restent en vigueur pour le rendement est déterminé par le rendement produit en moyenne de 1968 à 1972 (période de six ans) sont applicables par analogie.

#### Appendice

22. 1. 1997 D. RO6 97-25; en vigueur dès le 1. 1. 1997

#### Modification

28. 10. 1997 C. RO6 97-98; en vigueur dès le 1. 1. 1998



Les nouveaux prêts hypothécaires de l'UBS

# Pour arriver à bon ort – par tous les temps

Il s'agit de souscrire un prêt séculaire, chacun a des exigences personnelles. C'est pour ça que l'UBS a mis au point une large palette d'hypothécaires sérieux heureux de vous

présenter le prêt hypothécaire Portfolio UBS, le prêt hypothécaire fixe UBS et le prêt hypothécaire UBS basé sur le marché monétaire. Ces financements sont à la fois modernes, transparents et fair-play.

**UBS**  
Union de Banques Suisses

Internet: <http://www.ubs.com/immofin> • E-mail: [immofin@ubs.ch](mailto:immofin@ubs.ch)

**Wolfgang Naegeli**  
Architecte EPF/SIA, ancien juge au tribunal de district

**Heinz Wenger**  
Architecte dipl. EPF/SIA  
Président de la commission cantonale d'estimation II

## L'ESTIMATION IMMOBILIERE

4<sup>e</sup> édition entièrement revue et mise à jour

1<sup>ère</sup> édition en français  
Réalisée avec le soutien de l'Union de Banques Suisses

Editions du Tricorne



## 4. VALEUR INTRINSEQUE

### 4.1 Notions / généralités

La valeur intrinsèque correspond à la somme formée de la valeur de l'ouvrage et de la valeur du terrain. La valeur de l'ouvrage ou la valeur en l'état correspond au total du coût du bâtiment et des coûts annexes, diminué d'une éventuelle dépréciation due au vieillissement; si aucune dépréciation de ce genre n'est à prendre en considération, on parle de valeur à neuf. Pour obtenir la valeur de l'ouvrage, l'expert immobilier multiplie généralement le volume construit par un prix approprié au mètre cube.

Les coûts annexes comprennent les travaux liés au terrain, les travaux préparatoires, les aménagements extérieurs et les frais secondaires.

En ce qui concerne la valeur du terrain, on distingue entre la valeur absolue et la valeur relative. On parle de valeur absolue du terrain, si l'utilisation possible selon le règlement de construction peut être entièrement réalisée sur un terrain. La valeur relative du terrain correspond à la valeur qui résulte de l'utilisation effective. Elle est inférieure à la valeur absolue du terrain si la valeur de l'ouvrage est diminuée en raison de la dépréciation due au vieillissement, si la forme du terrain est défavorable et ne permet pas de réaliser une surface optimale, et si des servitudes restrictives grevèrent le terrain, par exemple une limitation de la hauteur du bâtiment, de sorte que l'utilisation possible selon le règlement de construction ne peut être réalisée que partiellement. La valeur relative du terrain dépasse la valeur absolue, si une servitude permet une utilisation supérieure à celle donnée par le règlement de construction et si celle-ci peut effectivement être réalisée sur la parcelle.

### 4.2 Estimation de la valeur de l'ouvrage (coût du bâtiment, coûts annexes, dépréciation due au vieillissement)

Une estimation précise de la valeur de l'ouvrage est d'une importance primordiale car la valeur du terrain et la valeur intrinsèque

ipement influencent le prix au mètre cube. L'année de la ruction et l'état d'entretien sont déterminants pour la dépréciation due au vieillissement. Les possibilités de transformation, indissement ou de reconstruction guident vers les investissements; permettant d'augmenter la valeur. Cependant, l'estimation ne as uniquement tenir compte des faits relatifs à l'objet mais de la situation sur le marché immobilier et des capitaux. en évidence, il faut accorder à chaque expert une marge réciation. Même l'expertise la plus consciencieuse n'est pas ment exempte de jugements subjectifs. Il faut donc s'accomr de certaines tolérances.

i troisième partie contient les calculs et là aussi, le procédé est ne pour les terrains construits et non construits; pour les prele volume et les surfaces utiles sont connus; pour les ds; il faut d'abord définir le volume du bâtiment et les surfaces possibles soit au moyen d'un projet hypothétique, soit sur la le l'indice d'utilisation du sol.

ins les deux cas, il faut effectuer l'estimation de la valeur èque, comprenant l'estimation de la valeur de l'ouvrage et iation de la valeur du terrain, ainsi que l'estimation de la valeur demant.

connaissance des volumes construits effectifs ou possibles, ndard des finitions et d'équipement et de l'état de l'entretien itent à l'expert de déterminer la valeur de l'ouvrage; celle-ci t ensuite de calculer la valeur du terrain et, par conséquent, la intrinsèque du bien foncier.

ins le cas de bâtiments existants, le rendement effectif ou est capitalisé. Ce qui donne la valeur de rendement.

nt le cas de projets à évaluer, par contre, les rendements prént à mettre en proportion avec le prix de revient. Il en résulte lement du projet.

ur les terrains construits et non construits, la valeur vénale se ntre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement.

ns la quatrième partie, l'expert peut faire une récapitulation ultats, les commenter, considérer l'influence du marché et de oncture et donner un jugement résumé sur l'objet expertisé.

résultent directement de la valeur de l'ouvrage.

Toute estimation de la valeur de l'ouvrage est basée sur la valeur de l'ouvrage à neuf, indépendamment du fait qu'il s'agit d'un bâtiment plus ancien ou récemment construit; pour les premiers, il faut tenir compte d'une dépréciation correspondant au vieillissement.

#### 4.2.1 Coût du bâtiment

Afin de déterminer le coût du bâtiment, il faut prendre en considération le volume construit, le prix approprié au mètre cube et la dépréciation due au vieillissement correspondant à l'état de l'ouvrage.

#### Volume construit

Dans le cas d'un bien foncier construit, les experts ont souvent recours aux documents de l'assurance des bâtiments. Ces valeurs ne doivent cependant pas être reprises telles quelles, car l'assurance des bâtiments n'assure pas la valeur vénale, mais la valeur de la reconstruction. En outre, le volume construit n'est pas calculé d'après la norme actuelle, mais selon une ancienne norme SIA, aujourd'hui périmée. Cela signifie que les valeurs de l'assurance ne peuvent pas être comparées à celles des offices de statistique qui se basent sur les documents actuels (norme SIA, prix au mètre cube, indice des prix de la construction). L'expert doit donc s'en tenir à la norme SIA valable pour calculer le volume construit.

Pour les estimations de projets, le volume construit est calculé de la façon suivante:

En cas d'indice d'utilisation du sol:

L'indice d'utilisation autorisé multiplié par la surface du terrain donne le total des surfaces brutes de plancher. Celui-ci est divisé par le nombre d'étages autorisés, ce qui donne l'assise du bâtiment. En multipliant celle-ci par la hauteur des différents étages, augmentée par d'éventuels compléments, on obtient le volume construit. Dans le canton de Zurich les murs extérieurs ne s'ajoutent pas à la surface de plancher prise en considération, il faut donc diviser celle-ci par 0.9 afin d'obtenir l'assise du bâtiment construit. Il faut vérifier sur le plan cadastral, si cette surface peut effectivement être réalisée.

#### Exemple:

Terrain 1'000.0 m<sup>2</sup>, autorisé 3 étages courants, 1 étage en combles indice d'utilisation 60 %, toit incliné.

Volume construit possible:

$$60\% \times 1'000.0 : 3 = 200.0 \text{ m}^2 \text{ assise du bâtiment} \\ 200.0 \times [2.7(s-s) + 2.7 (\text{rez}) + 2.7 (1\text{E}) + 2.7(2\text{E}) \\ + 1.5(\text{combles})]$$

**2'460.0 m<sup>3</sup>**

Canton de Zurich:

Surface de plancher brute imputable 200.0 m<sup>2</sup>;  
assise du bâtiment 200.0 : 0.9

$$200.0 : 0.9 \times (2.7 + 2.7 + 2.7 + 1.5)$$

**2'733.0 m<sup>3</sup>**

Dans le cas d'un coefficient de masse:

Une certaine prudence est de mise dans ce cas, car le volume construit possible selon le règlement de construction ne correspond pas à celui de la norme SIA, parce que le volume du sous-sol et le complément pour le toit (SIA) ne sont pas considérés.

La masse hors sol autorisée selon le règlement de construction correspond au produit de la surface du terrain et du coefficient de masse. Le volume construit selon SIA correspond à celui du règlement de construction, augmenté du volume en sous-sol et d'éventuelles adjonctions.

#### Exemple:

Terrain 1'000.0 m<sup>2</sup>, hauteur autorisée du bâtiment 10.5 m, coefficient de masse autorisée 2.6, toit accessible (supplément selon SIA 1.0 m).

Volume construit possible selon règlement de construction:

$$2.6 \times 1'000.0 =$$

**2'600.0 m<sup>3</sup>**

Assise du bâtiment:

$$2'600.0 : 10.5 = 247.6 \text{ m}^2$$

Volume construit selon SIA:

$$247.6 \times [2.7 (s-s) + 10.5 (\text{hauteur du bâtiment}) \\ + 1.0 (\text{toit})]$$

**3'516.0 m<sup>3</sup>**

44

Tableau 1: Table des Centralités

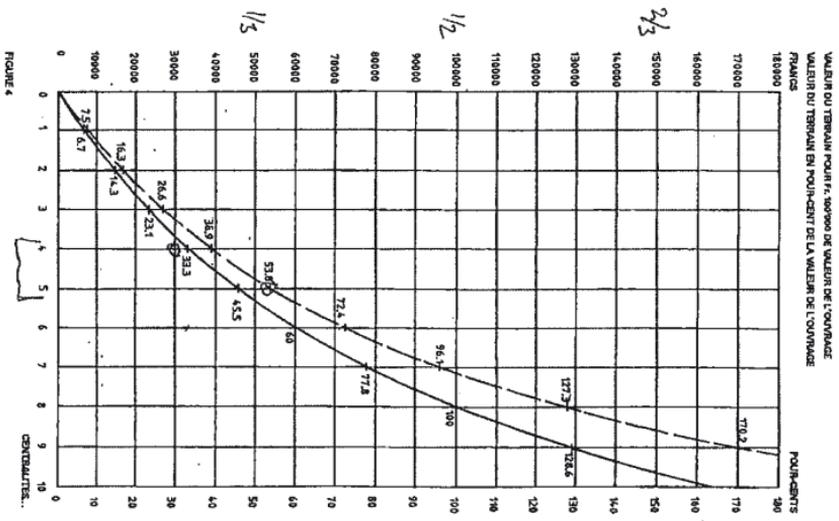
Jusqu'en 1990

Valeur moyenne du terrain pour une valeur de l'ouvrage de Fr. 100'000.-

Centralité %	Valeur du terrain		Valeur de l'ouvrage		Valeur intrinsèque	Différence d'une classe à l'autre en %	Loyer à 6% brut
	Fr.	%	Fr.	%			
1	6,25	6 500.-	93,75	100 000.-	106 500.-	+ 7 + 8 + 8,5 + 9 + 10 + 11 + 12,5	6 390.-
2	12,5	14 000.-	87,5		114 000.-		6 840.-
3	18,75	23 000.-	81,25		123 000.-		7 280.-
4	25,0	33 500.-	75,0		133 500.-		8 010.-
5	31,25	45 000.-	68,75		145 000.-		8 700.-
6	37,5	60 000.-	62,5		160 000.-		9 600.-
7	43,75	77 500.-	56,25		177 500.-		10 650.-
8	50,0	100 000.-	50,0		200 000.-		12 000.-

A partir de 1991

Centralité %	Valeur du terrain		Valeur de l'ouvrage		Valeur intrinsèque	Différence d'une classe à l'autre en %	Loyer à 6,75% brut
	Fr.	%	Fr.	%			
1	7,0	7 500.-	93,0	100 000.-	107 500.-	+ 8,0 + 8,5 + 10,0 + 11,0 + 12,0 + 13,5 + 16,0	7 256.-
2	14,0	16 500.-	86,0		116 500.-		7 864.-
3	21,0	26 500.-	79,0		126 500.-		8 539.-
4	28,0	39 000.-	72,0		139 000.-		9 382.-
5	35,0	54 000.-	65,0		164 000.-		10 395.-
6	42,0	72 500.-	58,0		172 500.-		11 644.-
7	49,0	96 000.-	51,0		196 000.-		13 230.-
8	56,0	127 500.-	44,0		227 500.-		15 356.-



45

**642.21.1**

R. estimation fiscale des immeubles

1 A défaut d'indicateurs (prix d'achat, éléments de comparaison, etc.), la valeur vénale est obtenue en capitalisant le rendement brut à un taux qui varie selon le genre d'immeuble, la nécessité d'aménagement, les risques de placement sur ces immeubles.

2 Et il convient à titre de possibilité d'être une détermination plus profitable que celle, qu'il y a précisément en ce qui concerne les biens situés dans les zones de la valeur vénale qui ont subi une augmentation de prix de produit effectivement déjà, de ce fait, dans les transactions.

**Art. 9**

1 Les ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires et les déquellies les prix ont été fixés sous l'influence des conditions particulières (vente entre parents, vente judiciaire d'un acquiescent, a qualité de créancier, appropriation, achats conventionnels dans des buts de spéculation, etc.) ne sont dans la règle, pas prises en considération.

**Art. 10**

1 Pour les forêts particulières, la valeur fiscale sera obtenue en capitalisant le rendement à 3,5 %.

**Chapitre III Méthodes d'estimation**

**Section I Méthodes agricoles**

**Art. 11**

On entend par immeubles agricoles, les terres et les bâtiments utilisés avant tout pour l'exploitation rurale.

**Art. 13**

1 Il est procédé à l'estimation des biens-fonds agricoles sur la base d'évaluations des domaines, surfaces, bâtiments et récoltes. La valeur de ces biens-fonds fermiers sera estimée par correspondance à la valeur que revêt cette exploitation comme unité économique.

**Art. 13**

1 Dans la règle, la valeur de rendement d'un domaine entier est obtenue en capitalisant le rendement net et normal. Le rendement brut moins les frais, usuels et moyens, d'entretien des bâtiments donne le rendement net. Si le rendement brut n'est pas connu, il est déterminé par correspondance à la valeur de rendement d'un domaine agricole de même nature et de même situation.

2 A titre de comparaison, la valeur de rendement d'un domaine pourra être calculée d'après le nombre de litres de grès blanc qui ont servi pour l'année sans recourir aux forêts, récoltes hors de l'exploitation ou autres en quantités anormales.

**Art. 14**

1 L'empignonnement postérieur plus de bâtiments utilisables que pour ses propres besoins, un supplément de valeur est obtenu en capitalisant, pour autant que cet excédent de bâtiments n'a pas été pris en considération dans le montant du rendement net.

2 Inversement, lorsque les bâtiments sont insuffisants pour l'exploitation normale du domaine, ou qu'une reconstructions s'impose à brève échéance par suite du manque de la construction, il est procédé à une déduction de la valeur de rendement du domaine, sauf s'il en a déjà été tenu compte dans le montant du rendement net utilisé pour la capitalisation.

**Art. 15**

1 La valeur vénale des immeubles agricoles est déterminée conformément aux articles 8 et 9 ci-dessus, en tenant compte du rendement net de ces biens, du genre de la configuration, de la nature des terres, des dépendances, de l'empignonnement de ces biens et de leur culture.

**Art. 16**

1 Dans la pratique, les commissions de district établissent pour chaque canton ou partie de territoire d'un canton, des estimations fiscales à l'usage de surface (hectares, poses, porches), en se basant sur la valeur du rendement et la valeur vénale des domaines existants, moyennant un peu, en additionnant de la valeur fiscale d'un domaine entier la valeur fiscale des différents biens-fonds qui en font partie, en tenant compte notamment de leur superficie, fertilité, dénivellement, situation et culture.

Adopté le 22.12.1956, arrêté en vigueur le 01.01.1957 - Publié au R.A. 2064 (en 1956)

**642.21.1**

**RÈGLEMENT sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI)**

du 22 décembre 1956

**LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD**

vu le préavis du Département des finances

vu les articles 4 et 26 de la loi sur l'estimation fiscale des immeubles<sup>1</sup>

arrête

**Chapitre I Dispositions générales**

**Art. 1**

L'estimation fiscale est faite par bien-fonds. On entend par bien-fonds toute surface de terrain ayant des limites déterminées de façon certaine (Cf. art. 2 et 3, art. 3).

**Art. 2**

Sont compris dans l'estimation: le sol, les bâtiments en construction, les plants, ainsi que tous accessoires du bien-fonds, y compris les récoltes (sans leurs accessoires) élevés sur le sol appartenant à l'état, aux communes, aux corporations de chemin de fer, ainsi que sur des propriétés expropriées de l'impôt, sans l'objet d'une estimation distincte au nom de ce bien.

**Art. 3**

1 Les immeubles d'utilité publique (généraliste administratifs) appartenant à la Confédération, à l'Etat de Vaud, aux communes vaudoises et aux associations de communes vaudoises, de même que le domaine public et les voies ferrées prévues ne font l'objet d'aucune estimation.

**Art. 4**

1 Au sens du présent règlement, sont considérés comme accessoires des immeubles: les installations, équipements, machines et objets affectés économiquement d'une manière durable au service de l'immeuble par son propriétaire, qu'ils soient ou non fixés au sol ou scellés à demeure.

**Chapitre II Valeur de rendement et valeur vénale**

**Art. 5**

1 La valeur de rendement d'un immeuble correspond au rendement net ou au brut capitalisé à un taux tenant compte de l'âge de l'immeuble et des charges annuelles et périodiques. (Cf. art. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

**Art. 6**

1 La valeur de rendement des immeubles est calculée, dans la règle, d'après le rendement net et normal.

**Art. 7**

1 L'empignonnement du rendement s'opère sur la base de 3 à 6 % du rendement net ou, dans la règle, de 6 à 9 % du rendement brut selon le genre d'immeuble.

2 La justification du taux utilisé doit toujours pouvoir être faite de façon à conserver l'égalité de traitement d'imposition entre tous les immeubles.

**Art. 8**

1 La valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, en tenant compte de l'offre et de la demande. Cette valeur est déterminée en prenant notamment pour base la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble. (Cf. art. 2, 4 et 5).

**SECTION II** *Primes*

**Art. 17**  
 La valeur de rendement des immeubles en nature de vignes et manèges utilisables comme tels et pour lesquels un fermage se peut être fixé, sera estimée en capitalisant le rendement net et moyen d'une période d'un moins dix ans. Le rendement net s'obtient en déduisant du rendement brut les frais d'exploitation.

Les vignes faisant partie d'une exploitation agricole susceptibles d'être transformées en terrains de labour ou en prairies sont estimées dans la règle sur les mêmes bases que les immeubles agricoles.

**SECTION III** *Fonds*

**Art. 18**  
 Le fond, en tant qu'il est traité comme tel.

**Art. 19**  
 La valeur de rendement des forêts communales est calculée en capitalisant le rendement net net des coupes, rapporté au montant d'une exploitation normale, à l'exclusion des recettes et dépenses complémentaires.

**Art. 20**  
 La valeur des forêts particulières est obtenue par comparaison avec des forêts publiques normales situées dans une même région en tenant compte des conditions de croissance, de végétation, de la nature du peuplement, soit des essences dont elles se composent et du mode de traitement.

**SECTION IV** *Immeubles urbains*  
 **Sous-section I** *Immeubles localisés*

**Art. 21**  
 La valeur de rendement d'un immeuble localisé s'établit en capitalisant le revenu brut normal à un taux variant suivant le genre de construction, la situation et l'état de l'immeuble.

Pour le revenu brut, la jouissance de tout employé sera établie en premier lieu de 5 % après l'article 7 ci-dessus, ensuite pour le reste sur la base des données et des faits d'ensemble, de revenus variables au régime de 6 à 9 %.

L'ensemble partiel de plus-value est compris par le propriétaire, le trouve vacant, ou si le montant du loyer n'est pas connu, la commission l'évalue.

La valeur vénale des immeubles localisés est établie conformément aux articles 8 et 9 ci-dessus.

**Sous-section II** *Villas*

**Art. 22**  
 La valeur de rendement d'une villa est obtenue en capitalisant le revenu normal, au taux fixé conformément aux prescriptions de l'article 21 ci-dessus.

En principe, le taux appliqué sera inférieur à celui des immeubles localisés.

Si la villa est habitée par le propriétaire, la commission estime le loyer.

Si du terrain peut être détaché de la villa pour recevoir une autre habitation, il y sera lieu de faire deux estimations, une pour la villa proprement dite avec le terrain qui lui est nécessaire et une autre pour le solde du terrain.

La valeur vénale d'une villa est établie conformément aux articles 8 et 9 ci-dessus.

**Sous-section III** *Terrains à bâtir*

**Art. 23**  
 Pour le calcul de la valeur vénale, il sera tenu compte des prix moyens pratiqués dans la région pour un terrain comparable.

La valeur de rendement sera obtenue en capitalisant le revenu net à un taux de 5 à 6 %.

**Art. 25**  
 Le droit à une source jaillissant sur fonds d'autrui, non consacré par une inscription au régime foncier, est calculé comme élément de plus-value de la valeur du sol.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'un autre immeuble, la valeur de la source est attribuée comme élément de plus-value au fonds dominant.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'une personne (physique ou juridique) avec inscription au régime foncier à titre de droit d'usage et permanent, la valeur de l'objet de la servitude est attribué au fonds dominant comme élément de plus-value de la valeur du sol.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'un autre immeuble, la valeur de la source est attribuée comme élément de plus-value au fonds dominant.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'une personne (physique ou juridique) avec inscription au régime foncier à titre de droit d'usage et permanent, la valeur de l'objet de la servitude est attribué au fonds dominant comme élément de plus-value de la valeur du sol.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'un autre immeuble, la valeur de la source est attribuée comme élément de plus-value au fonds dominant.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'une personne (physique ou juridique) avec inscription au régime foncier à titre de droit d'usage et permanent, la valeur de l'objet de la servitude est attribué au fonds dominant comme élément de plus-value de la valeur du sol.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'un autre immeuble, la valeur de la source est attribuée comme élément de plus-value au fonds dominant.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'une personne (physique ou juridique) avec inscription au régime foncier à titre de droit d'usage et permanent, la valeur de l'objet de la servitude est attribué au fonds dominant comme élément de plus-value de la valeur du sol.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'un autre immeuble, la valeur de la source est attribuée comme élément de plus-value au fonds dominant.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'une personne (physique ou juridique) avec inscription au régime foncier à titre de droit d'usage et permanent, la valeur de l'objet de la servitude est attribué au fonds dominant comme élément de plus-value de la valeur du sol.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'un autre immeuble, la valeur de la source est attribuée comme élément de plus-value au fonds dominant.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'une personne (physique ou juridique) avec inscription au régime foncier à titre de droit d'usage et permanent, la valeur de l'objet de la servitude est attribué au fonds dominant comme élément de plus-value de la valeur du sol.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'un autre immeuble, la valeur de la source est attribuée comme élément de plus-value au fonds dominant.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'une personne (physique ou juridique) avec inscription au régime foncier à titre de droit d'usage et permanent, la valeur de l'objet de la servitude est attribué au fonds dominant comme élément de plus-value de la valeur du sol.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'un autre immeuble, la valeur de la source est attribuée comme élément de plus-value au fonds dominant.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'une personne (physique ou juridique) avec inscription au régime foncier à titre de droit d'usage et permanent, la valeur de l'objet de la servitude est attribué au fonds dominant comme élément de plus-value de la valeur du sol.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'un autre immeuble, la valeur de la source est attribuée comme élément de plus-value au fonds dominant.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'une personne (physique ou juridique) avec inscription au régime foncier à titre de droit d'usage et permanent, la valeur de l'objet de la servitude est attribué au fonds dominant comme élément de plus-value de la valeur du sol.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'un autre immeuble, la valeur de la source est attribuée comme élément de plus-value au fonds dominant.

Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'une personne (physique ou juridique) avec inscription au régime foncier à titre de droit d'usage et permanent, la valeur de l'objet de la servitude est attribué au fonds dominant comme élément de plus-value de la valeur du sol.

**Art. 26**  
 Dans la règle, l'estimation des grandes exploitations industrielles ainsi que des fabriques et usines importantes est opérée par la commission spéciale prévue à l'article 6 de la loi.

**Art. 27**  
 L'estimation des hôtels, chalets, établissements de bains, casinos, hôtels et autres établissements à lieu par la commission spéciale prévue à l'article 6 de la loi.

Les constructions destinées à l'habitation sont estimées sur la base de la valeur vénale d'une maison ordinaire de même degré d'usage ou les risques d'être rapidement démolies. En raison de la nature spéciale de ces immeubles, la commission devra compte, dans l'évaluation de la valeur vénale, du peu probable de liquidation de l'immeuble.

**Chapitre IV** *Procédure d'estimation*

**Art. 28**  
 Les commissions de district procèdent aux travaux d'estimation par comités.

**Art. 29**  
 Les estimations annuelles des évaluations comme suite de l'article 28 sont arrêtées à Fr. 100.- et au-dessus à Fr. 10 000.-

Les estimations annuelles des évaluations comme suite de l'article 28 sont arrêtées à Fr. 1 000.- et au-dessus à Fr. 10 000.-

**Art. 30**  
 La commission tient un procès-verbal sommaire de ses opérations pour chaque séance.

**Art. 31**  
 Le président fixe les séances de la commission de district. Le secrétaire fait les convocations et dresse les procès-verbaux.

Les décisions de la commission de district sont prises à la majorité des membres.

**Art. 32**  
 ...

**Art. 33**  
 Les propriétaires doivent donner à la commission tous renseignements utiles pour l'estimation de leurs immeubles.

Le ou les experts prévus à l'article 7 de la loi et la commission de district veillent à la coordination des estimations entre immeubles de même nature qu'ils soient situés dans une même commune ou dans des communes ou districts voisins.

Si lors que la commission de district a terminé ses travaux, elle en avise le Département des finances. Celui-ci fixe ensuite la date de l'emploi public à laquelle ces estimations sont soumises.

**Art. 34**

Le département peut être appelé à la commission de public par l'intermédiaire des communes intéressées et par spécialement dans la feuille de vote censé, du canton de Yverbois.

Soit déposée au greffe municipal, un état des estimations indiquant pour chaque propriétaire les taxes de ses biens-fonds, avec les renseignements relatifs aux personnes qui ont été admises au nombre de la commission de district désigné par le président pour être intéressés les renseignements complémentaires.

Les propriétaires et les communes ayant des déclarations à présenter contre l'assiette de leurs immeubles doivent les formuler par écrit. Ces réclamations, motivées, datées et signées, peuvent être faites sur la feuille d'impôt ou par leur (affranchie) adressée au président de la commission d'estimation du district.

**Art. 35**

Une fois les recensements liquidés, le conservateur de registre foncier procède à l'inscription définitive des estimations.

**Chapitre V Mise à jour****Art. 36**

La mise à jour des registres des estimations en ce qui concerne les mutations de la propriété s'opère par les soins du conservateur du registre foncier au même temps que les mutations correspondantes dans les autres régions.

**Art. 37**

La mise à jour des estimations s'opère trimestriellement par les soins de la commission de district. Toutefois, cette mise à jour peut avoir lieu exceptionnellement si les circonstances le justifient.

**Art. 38**

Le conservateur du registre foncier note et signale à la commission de district les modifications survenues aux propriétés ou aux inscriptions y relatives qui peuvent altérer l'assiette ou l'assiette des taxes.

**Chapitre VI Révision****Art. 39**

La demande de révision prévue à l'article 23 de la loi est adressée au président de la commission de district.

Elle doit mentionner les motifs à l'appui de la demande de révision et la désignation cadastrale de l'immeuble intéressé.

**Chapitre VII Dispositions finales****Art. 40**

Les inexactitudes et omissions pour les opérations prévues par le présent règlement font l'objet d'un tarif spécial.

**Art. 41**

Le Département des finances fournit les détails d'application par voie d'instructions ou de circulaires.

**Art. 42**

Le présent règlement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1937.

642.2.1.] *Ex. estimatis fiscalis des immeubles*

1 A défaut d'indications (prix d'achat, éléments de comparaison, etc.) la valeur vénale est obtenue en capitalisant le rendement brut à un taux qui varie selon le genre d'immeuble, le caractère d'aménagement, les risques de placement sur des immeubles.

2 Si l'immeuble à taxer est susceptible d'être une destination ultérieure plus profitable que celle qui a prévalu, on se base sur la valeur vénale de l'immeuble dans sa destination ultérieure. La valeur vénale est en tout cas toujours supposée de prix se produisant immédiatement après la vente, dans la transaction.

Art. 9

1 Les ventes qui ont eu lieu dans des circonstances extraordinaires et leur desquelles les prix ont été fixés sous l'influence des conditions particulières (vente entre parents, vente judiciaire dans l'incapacité, qualité de créancier, copropriété, adjudicats extraordinaires dans des buts de spéculation, etc.) ne sont dans la règle, pas prises en considération.

Art. 10

1 Pour les fincs particulières, la valeur fiscale sera obtenue en capitalisant le rendement à 3,5 %.

## Chapitre III Méthodes d'estimation

### SZCZYBÓW I

#### WARTOŚCI WŁASNOŚCI

Art. 11

1 On entend par immeubles agricoles, les terres et les bâtiments utilisés avant tout pour l'exploitation rurale.

Art. 12

1 Il est procédé à l'estimation des biens-fonds agricoles sur la base d'évaluations des domaines entiers. Métrés y compris, mais non les fens, marais et moyses, d'entretien des bâtiments dans le fermage ont. Si le fermage brut n'est pas connu, il est supposé.

Art. 13

1 Dans la règle, la valeur de rendement d'un domaine entier est obtenue en capitalisant le fermage net et annuel. Le fermage brut moins les fens, marais et moyses, d'entretien des bâtiments dans le fermage ont. Si le fermage brut n'est pas connu, il est supposé.

2 A titre de comparaison, la valeur de rendement d'un domaine pour les estimés après le nombre de fens de gros bétail par hectare pour le terrain sans récoltes est déterminé sur la base de données statistiques sur le rendement des domaines agricoles.

3 Subsidiairement et quand les méthodes d'estimation d'après le fermage ou le nombre de fens de bétail ne peuvent être appliquées, la valeur de rendement des domaines pourra être établie en utilisant les données statistiques sur la rentabilité de l'agriculture.

Art. 14

1 Lorsqu'un domaine possède plus de bâtiments utilisables que pour ses propres besoins, un supplément de valeur est ajouté au fermage capitalisé, pour autant que cet excédent de bâtiments n'a pas été pris en considération dans le montant de l'impôt foncier.

2 Les biens-fonds, les bâtiments non indispensables pour l'exploitation normale du domaine, ou autres constructions d'impropre à brève échéance par suite de la conservation, il est procédé à une déduction de la valeur de rendement des domaines, sauf s'il en a déjà été tenu compte dans le montant du fermage net utilisé pour la capitalisation.

Art. 15

1 La valeur vénale des immeubles agricoles est déterminée conformément aux articles 9 et 10 ci-dessus, en tenant compte notamment de l'état des bâtiments, du caractère de la configuration, de la nature des terres, des dérivements, de l'éloignement des centres de consommation et des cultures.

Art. 16

1 Dans la pratique, les commissions de district établiront pour chaque comté ou partie de territoire (dans certaines, des estimations futures à l'égard de marais, polders, etc.) en basant sur la valeur de rendement et la valeur vénale des domaines entiers, moyennant un prix. En déduisant de la valeur fiscale d'un domaine entier la valeur fiscale des bâtiments non indispensables pour l'exploitation normale du domaine, on obtient la valeur vénale des différents biens-fonds non bâtis, en tenant compte notamment de leur superficie, fertilité, d'entretien, situation et autres.

Adopté le 23.12.1936, entrée en vigueur le 01.01.1937 - Réd. et M. J. 26.04 (en vigueur)

642.2.1.]

## RÈGLEMENT sur l'estimation fiscale des immeubles (KLEJF)

du 22 décembre 1936

### LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu le préavis du Département des finances  
et les articles 4 et 26 de la loi sur l'estimation fiscale des immeubles<sup>1</sup>

arrête

#### Chapitre I Dispositions générales

Art. 1

1 L'estimation fiscale est faite par biens-fonds toute surface de terrain ayant des limites déterminées de façon suffisante (Ord. féd. sur le R.F., art. 1).

Art. 2

1 Sont compris dans l'estimation: le sol, les bâtiments et constructions, les plants, ainsi que tout accessoire de biens-fonds.  
2 Les constructions (avec leurs accessoires) doivent en tout sur le domaine public ou sur le sol appartenant à une commune, être complètes, c'est-à-dire destinées à être utilisées de façon permanente et définitive, sans l'objet d'une construction ultérieure au titre de ce bien.

Art. 3

1 Les immeubles d'utilité publique (notamment administratifs) appartenant à la Confédération, à l'Etat de Vaud, aux communes vaudoises et aux associations de communes vaudoises, de même que le domaine public et les voies ferrées privées ne font l'objet d'aucune estimation.

Art. 4

1 Au sens de présent règlement, sont considérés comme accessoires des immeubles:

1° les installations, agencements, outillages et objets, affectés spécialement d'une manière double au service de l'immeuble par son propriétaire, qu'ils soient ou non fixés ou attachés à demeure.

Chapitre II Valeur de rendement et valeur vénale

Art. 5

1 La valeur de rendement d'un immeuble correspond au rendement net ou brut capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques. (Cet art. 2, al. 3).

2 Dans le calcul du rendement, les jouissances réservées au propriétaire pour ses besoins personnels sont estimées d'après l'usage ordinaire. Les intérêts des lettres et des impôts ne peuvent pas être déduits.

Art. 6

1 La valeur de rendement des immeubles est calculée, dans la règle, d'après le rendement normal de l'usage précédent.

Art. 7

1 La capitalisation du rendement s'opère sur la base de 3 à 6 % du rendement net ou, dans la règle, de 6 à 9 % du rendement brut selon le genre d'immeuble.

2 La justification du taux utilisé doit toujours pouvoir être faite de façon à conserver l'égalité de traitement d'imposition entre tous les immeubles.

Art. 8

1 La valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci, en tenant compte de l'offre et de la demande. Cette valeur marchande est établie en prenant notamment pour base la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble. (Cet art. 2, al. 4).

SECTION II FORTUNES

Art. 17 La valeur de rendement des immeubles en nature de vignes et emplacement viticoles comme tels et pour lesquels un fermage ou pour être fiscal, sera estimée en capitalisant le rendement net et moyen d'une période d'un moins dix ans. Le rendement net s'obtient en déduisant du rendement brut les frais d'entretien.

1 Les vignes flussent partie d'une exploitation agricole susceptible d'être transformées en terrains de labour ou en prairies seront estimées dans la règle sur les mêmes bases que les immeubles agricoles.

SECTION III FORTUNES

Art. 18 Par forth, on entend tout fonds traité comme tel.

Art. 19 La valeur de rendement des fonds communaux est calculée en capitalisant le rendement net exempt des impôts, rapporté au montant d'une exploitation normale, à l'exclusion des recettes et dépenses extraordinaires.

Art. 20 La valeur des forêts particulières est obtenue par comparaison avec des forêts publiques normales situées dans une même région en tenant compte des conditions de déviation, de végétation, de la nature du sol, de la situation, de la nature des essences dont elles se composent et du mode de traitement.

SECTION IV IMMEUBLES URBAINS Immeubles locatifs

Art. 21 La valeur de rendement d'un immeuble locatif résidant en capitalisant le revenu brut normal à un taux variant suivant le genre de construction, la situation et l'état de l'immeuble.

1 Pour le revenu brut, la justification du taux employé sera établie en prenant du taux de 5 % prévu à l'article 7 ci-dessus, lequel sera rajouté en pour-cent les frais généraux et les frais d'entretien, ce revenu variant dans la règle de 6 à 9 %.

2 Lorsqu'un partie de l'immeuble est occupé par le propriétaire, se trouve vacant, ou si le montant du loyer n'est pas connu, la commission l'évalue.

3 La valeur vénale des immeubles locatifs est établie conformément aux articles 8 et 9 ci-dessus.

Section-section II Villas

Art. 22 La valeur de rendement d'une villa est obtenue en capitalisant le revenu normal, en tant qu'il conformément aux prescriptions de l'article 21 ci-dessus.

1 En pratique, le taux appliqué sera inférieur à celui des immeubles locatifs.

2 Si la villa est habitée par le propriétaire, la commission estimera le loyer.

3 Si du terrain peut être démolie de la villa pour recevoir une autre utilisation, il y aura lieu de faire deux estimations, une qui aura pour objet le terrain qui est en utilisation et une autre pour le sol de la villa.

4 La valeur vénale d'une villa est établie conformément aux articles 8 et 9 ci-dessus.

Section-section III Terrains à bâtir

Art. 23 Pour le calcul de la valeur vénale, il sera tenu compte des prix moyens pratiqués dans la région pour un terrain comparable.

1 La valeur de rendement sera obtenue en capitalisant le revenu net à un taux de 5 à 6 %.

SECTION V PROPRIÉTÉS D'AGRICULTURE

Art. 24 La valeur de rendement des propriétés d'agriculture ou de baux comprendra non seulement la valeur de rendement agricole, mais aussi le loyer de la maison de maître et celui du père occupant.

1 Les taxes de capitalisation seront entre des terrains agricoles d'une part et des villas d'autre part.

1 Pour le calcul de la valeur vénale, il sera tenu compte de la possibilité d'utiliser l'immeuble d'une manière plus profitable (Art. 8, al. 3).

SECTION VI SOURCES

Art. 25 1 Le droit à une somme justifiée sur fonds d'amort, non constaté par une inscription au registre foncier, est calculé comme élément de plus-value de la valeur du sol.

2 Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source "en faveur d'un autre immeuble, la valeur de la source est attribuée comme élément de plus-value au fonds dominant.

3 Si l'immeuble est grevé d'une servitude de source en faveur d'une personne (physique ou juridique) avec inscription au registre foncier, la valeur de la source est attribuée au fonds dominant. Si la servitude de source a été inscrite avant l'acquisition de l'immeuble, il a été payé sans compte de cette servitude et il sera procédé à l'estimation du fonds comme prévu à l'article 1 ci-dessus.

4 Lorsqu'il s'agit d'une source recueillie dans un intérêt général, la valeur de rendement sera doublée par la capitalisation d'une partie appropriée du bénéfice net réalisé par les services publics chargés de l'exploitation. Cette valeur sera répartie entre les fonds d'où l'eau provient et sera proportionnellement au volume d'eau attaché à chacun des fonds.

SECTION VII IMMEUBLES INDUSTRIELS

Art. 26 1 Pour la règle, l'estimation des grands établissements industriels ainsi que des fabriques et usines importantes est opérée par les commissaires spéciaux prévus à l'article 6 de la loi.

Art. 27

1 L'estimation des usines, établissements de bains, casinos, hôtels et autres établissements à lien par la commission de district, est établie avec le concours d'experts. Les machines et installations spéciales prévues à l'article 4 ci-dessus sont estimées avec l'immeuble et évaluées à leur valeur d'achat sans déduction d'une moins-value venant selon le degré d'usage ou au respect d'être rapidement démolies. En raison de la nature spéciale de ces immeubles, la commission tenait compte, dans l'estimation de la valeur vénale, du peu probable de liquidation de l'immeuble.

Section-section IV Procédure d'estimation

Art. 28

1 Les commissions de district procèdent aux travaux d'estimation par commune.

Art. 29

1 La commission arrête les évaluations comme suit:  
Estimation est arrondie à Fr. 100.-  
et en sus de Fr. 10 000.-  
Estimation est arrondie à Fr. 1 000.-.

Art. 30

1 La commission tient un procès-verbal sommaire de ses opérations pour chaque séance.

Art. 31

1 Le procès-verbal des séances de la commission de district. Le secrétaire fait les convocations et dresse les procès-verbaux.

2 Les décisions de la commission de district sont prises à la majorité des membres.

Art. 32

1 Les propriétaires doivent donner à la commission tous renseignements utiles pour l'estimation de leurs immeubles.

Art. 33

1 En ce qui concerne l'article 7 de la loi et la commission de district (voir la) la commission des estimations entre immeubles de nature agricole soient situés dans une même commune ou dans des communes ou districts voisins.

2 Et que la commission de district, tenu compte de l'importance des finances, peut en outre le Département des finances, peut être établie la date de l'emprunt publique à laquelle ces estimations sont soumises.

## Art. 34

1. Le département peut, sous réserve à la commission de registre de publier par l'intermédiaire des communes intéressées et par procès dans la feuille des voir officiels du canton de Vevey.

2. Les décrets au profit municipal, au titre des estimations, notamment pour change propriétés les taxes de ces biens-fonds, au profit des familles élargies, des comm. aux taxes et biens grevés par trois décimes, un membre de la commission de district désigné par le président fournit aux intéressés les renseignements complémentaires.

3. Les propriétaires et les communes ayant des réclamations à présenter contre l'estimation de leurs immeubles doivent les formuler par écrit. Ces réclamations, motivées, datées et signées, peuvent être faites soit la feuille d'épave ou par lettre (affranchie) adressée au président de la commission d'estimation du district.

## Art. 35

1. Une fois les recours liquidés, le conservateur de registre finit par l'inscription définitive des estimations.

## Chapitre V Mise à jour

## Art. 36

1. La mise à jour des registres des estimations en ce qui concerne les mutations de la propriété s'opère par les soins du conservateur du registre foncier en même temps que les mutations correspondantes dans les autres registres.

## Art. 37

1. La mise à jour des estimations (après réajustement par les soins de la commission de district. Toutefois, cette mise à jour peut avoir lieu annuellement) a lieu dans les circonstances ci-jointes.

## Art. 38

1. Le conservateur du registre foncier note et signale à la commission de district les modifications survenues aux propriétés ou aux inscriptions y relatives qui peuvent influencer l'estimation des biens-fonds.

## Chapitre VI Révision

## Art. 39

1. La demande de révision prévue à l'article 23 de la loi est adressée au président de la commission de district.

2. Elle doit mentionner les motifs à l'appui de la demande de révision et la désignation cadastrale de l'immeuble intéressé.

## Chapitre VII Dispositions finales

## Art. 40

1. Les indemnités et vacations pour les opérations prévues par le présent règlement font l'objet d'un tarif spécial<sup>1</sup>.

## Art. 41

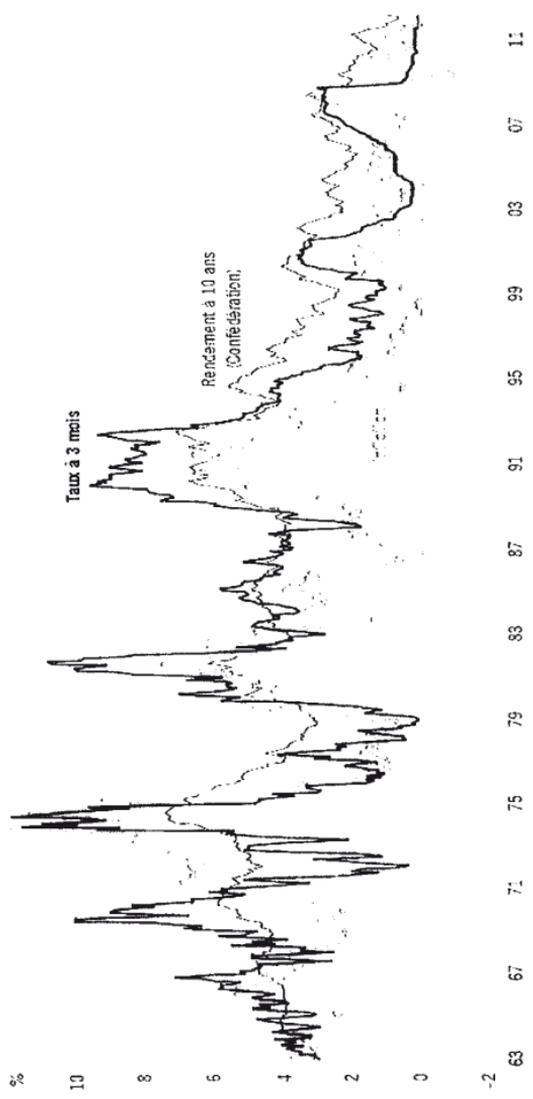
1. Le Département des finances fixe les détails d'application par voie d'instructions ou de circulaires.

## Art. 42

1. Le présent règlement entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1957.

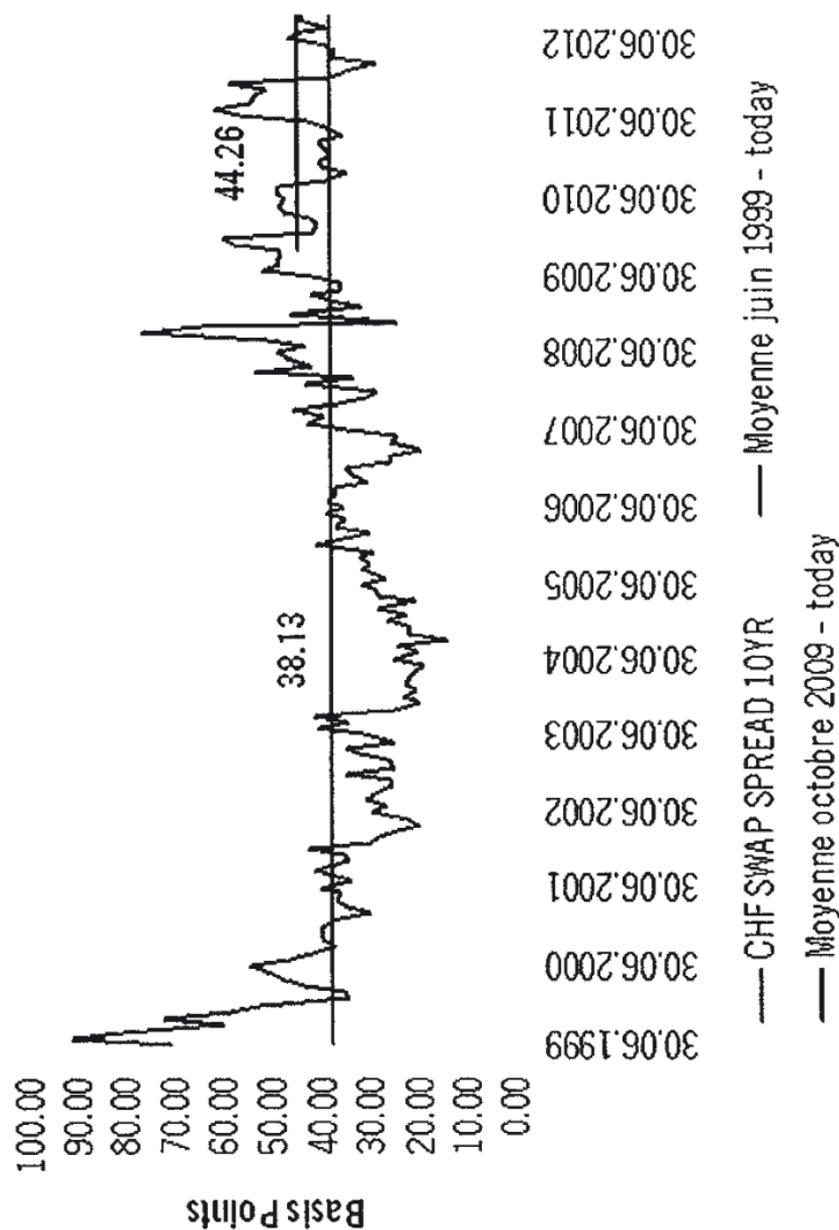
Evolution des taux d'intérêt (marchés monétaires et capitaux) et de l'inflation dans le temps

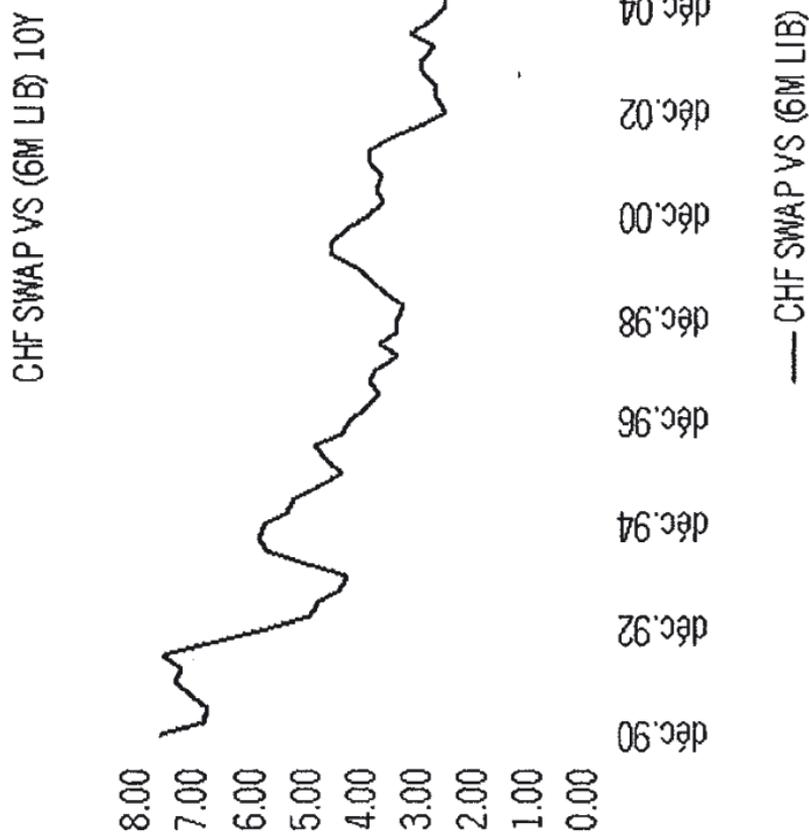
Suisse: taux d'intérêt et inflation



Source : Pictet & Cie

Source: ABNOR, Bâlebank





Source : Pictet & Cie

Date	I82 CHF Switzerland Sovereign Curve 11/12/12	S21 Swiss Franc Swaps Curve 11/12/12	S21 - I82 (11/12/12)
15Y	0.75	1.188	0.4381
20Y	0.907	1.305	0.3975
25Y	0.934	1.398	0.464
30Y	0.918	1.433	0.514
40Y	1.075		

Source : Pictet &amp; Cie

Etat au 12 novembre 2012

**Instructions  
concernant l'estimation des titres non cotés  
en vue de l'impôt sur la fortune**

Circulaire 28 – du 28 août 2008

**A. Généralités**

- 1 Les instructions ont pour objectif l'estimation uniforme en Suisse, pour l'impôt sur la fortune, des titres nationaux et étrangers qui ne sont négociés dans aucune bourse. Elles servent à l'harmonisation fiscale intercantonale.
  - 2 Dans le système postnumerando annuel, la fortune imposable se détermine d'après son état à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement (art. 66, al. 1, LHID). Pour les personnes physiques, la période fiscale correspond à l'année civile (art. 63, al. 2, LHID) alors que pour les personnes morales elle correspond à l'exercice commercial (art. 31, al. 2, LHID).
  - 3 La fortune est estimée en principe à la valeur vénale (art. 14, al. 1, LHID). Par valeur vénale, on entend le prix que l'on peut obtenir d'un bien dans des circonstances normales.
  - 4 Pour l'impôt sur la fortune de la période fiscale (n), c'est en principe la valeur vénale du titre au 31 décembre (n) qui est déterminante.
- 1 Pour les titres cotés, la valeur vénale correspond au cours de clôture du dernier jour de bourse de la période fiscale correspondante. L'Administration fédérale des contributions publie chaque année la Liste des cours dans laquelle sont indiqués les cours des titres cotés en Suisse à la date critère du 31 décembre.
  - 2 Pour les titres non cotés qui sont régulièrement négociés hors bourse, la valeur vénale correspond au dernier cours disponible de la période fiscale correspondante. En règle générale, l'Administration fédérale des contributions publie chaque année la Liste des cours dans laquelle sont indiqués les cours à la date critère du 31 décembre.
  - 3 Pour les titres non cotés de sociétés dont le capital social est divisé en différentes catégories de titres dont une ou plusieurs sont négociées hors ou en bourse, la valeur vénale correspond au cours pondéré des catégories de titres négociables.
  - 4 Pour les titres non cotés pour lesquels on ne connaît aucun cours, la valeur vénale correspond à la valeur intrinsèque et se détermine en règle générale d'après les règles d'estimation des présentes instructions selon le principe de continuation de l'exploitation. Les contrats de droit privé, comme par exemple les conventions d'actionnaires qui restreignent la transmissibilité des titres, restent sans influence sur l'estimation des titres.
  - 5 Si les titres mentionnés à l'alinéa 4 ont fait l'objet d'un transfert substantiel entre tiers indépendants, la valeur vénale correspond alors au prix d'acquisition. Cette valeur sera conservée aussi longtemps que la situation économique de la société n'aura pas considérablement changé. La même règle vaut pour les prix qui ont été payés par des investisseurs pour des raisons de financement ou lors d'augmentations de capital.
- 3 Le calcul de la valeur vénale des titres non cotés est établi en principe par l'Administration des contributions du canton siège de la société.

- 4 Le calcul de la valeur vénale des titres non cotés à la fin de la période fiscale (n) requiert, en principe, que les comptes annuels (n) de la société à évaluer soient disponibles. Au moment de la taxation de la personne physique, les comptes annuels nécessaires à l'évaluation de la société font fréquemment défaut. Pour ne pas retarder la procédure de taxation, on peut retenir la valeur vénale de la période fiscale précédente (n-1), pour autant que la société n'ait pas connu de modifications substantielles au cours de l'exercice commercial déterminant (n).
- 5 Les Instructions ne sont applicables que si l'ensemble des éléments nécessaires à l'établissement de l'estimation est connu. Il est recommandé à l'autorité procédant à l'estimation de la négocier avec la direction, un membre du conseil d'administration ou toute autre personne mandatée au cas où les documents mis à disposition (comptes annuels, dossier de taxation, etc.) ne permettraient pas d'apprécier la situation économique d'une société.
- 6 L'activité effective d'une société détermine son mode d'estimation.

## B. Estimations d'entreprises

### 1. Valeur de rendement de l'entreprise

- 7 1 Les comptes annuels servent de base à l'établissement de la valeur de rendement. Pour déterminer la valeur de rendement, deux modèles sont à disposition:  
 Modèle 1: Les comptes annuels (n) et (n-1) servent de base pour le calcul ;  
 Modèle 2: Les comptes annuels (n), (n-1) et (n-2) servent de base pour le calcul.
- 2 Chaque canton choisit l'un des deux modèles comme standard cantonal.
- 3 La société estimée a le droit de requérir l'application de l'autre modèle auprès du canton compétent pour l'estimation. La société reste liée au modèle choisi pour les cinq années suivantes.
- 8 1 La valeur de rendement s'obtient par la capitalisation du bénéfice net des exercices déterminants augmenté ou diminué des reprises ou déductions mentionnées sous le chiffre 9.
- 2 Dans le modèle 1, le bénéfice net du dernier exercice (n) est pris en considération deux fois. Dans le modèle 2, les bénéfices nets de chacun des trois exercices (n, n-1 et n-2) sont pris en considération une fois.
- 3 Des événements exceptionnels, déjà prévisibles le jour déterminant (par exemple des restructurations avec des conséquences durables sur la valeur de rendement), peuvent être pris en compte de manière appropriée lors de l'établissement de la valeur de rendement.
- 9 1 Sont ajoutés:
- Les charges fiscalement non admises, portées au débit du compte de profits et pertes, telles que les frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'actifs immobilisés, les amortissements et la constitution de provisions supplémentaires à des fins de remplacement (art. 669, al. 2, CO), les attributions aux fonds de réserve ainsi que les distributions ouvertes ou dissimulées de bénéfice, etc.;
  - Les recettes qui n'ont pas été portées au compte de profits et pertes (paiement anticipé de bénéfices par exemple);
  - Les dépenses uniques et extraordinaires, telles que les amortissements extraordinaires pour pertes en capital, la constitution de provisions pour risques exceptionnels, etc.;
  - Les paiements anticipés et autres attributions extraordinaires à des institutions de prévoyance en faveur du personnel ainsi que les contributions extraordinaires à des institutions d'utilité publique.
- 2 Sont déduits:
- Les revenus uniques et extraordinaires, tels que les gains en capital, la dissolution de réserves ainsi que les dissolutions de provisions se rapportant à des charges non admises sur le plan fiscal et qui ont été corrigées lors de l'estimation selon le chiffre 9, alinéa 1 ;
  - Les attributions aux institutions de prévoyance en faveur du personnel exonérées de l'impôt, pour autant qu'elles puissent être considérées comme des frais afférents aux exercices en cause.

- 10 1 Le taux de capitalisation est composé du taux d'intérêt de placements sans risque et d'une prime pour risques fixes.
- 2 Le taux d'intérêt de placements sans risque correspond à la moyenne du taux de référence swap CHF à 5 ans calculée sur la base trimestrielle de la période fiscale (n). Ce taux est arrondi au demi pour cent supérieur.
- 3 La prime pour risques, au taux fixe de 7 points de pourcentage, est ajoutée à la moyenne déterminée selon l'alinéa 2. Cette augmentation tient compte des risques généraux de l'entreprise ainsi que de la négociabilité restreinte de ses titres
- 4 Le taux de capitalisation déterminant est publié chaque année dans la Liste des cours de l'Administration fédérale des contributions.

## 2. Valeur substantielle de l'entreprise

- 11 1 L'appréciation de la valeur substantielle se base sur les comptes annuels (n).
  - 2 Si la société estimée ne clôture pas son exercice commercial à la fin de l'année civile et qu'un dividende est distribué entre la clôture des comptes (n) et le 31 décembre (n), ce dividende doit par conséquent être déduit de la valeur substantielle.
- 12 Les actifs et passifs doivent être pris en considération dans leur intégralité.
- 13 Seul le capital social versé est pris en considération pour l'estimation.
- 14 Les passifs doivent être subdivisés en fonds étrangers et en fonds propres. Les réserves de crise, de réévaluation et de remplacement, les provisions à des fins de remplacement, les réserves latentes imposées ainsi que les réserves comptabilisées sous le poste créanciers sont également considérées comme des fonds propres.

### 2.1. Actif circulant

- 15 Les liquidités telles que les espèces en caisse, les avoirs en compte postal et en banque doivent figurer au bilan à leur valeur nominale. Ce même principe s'applique aux créances résultant de ventes et de services. Les créances douteuses et les risques inhérents au crédit en général peuvent être pris en compte dans le cadre du chiffre 30.
- 16 1 Les titres cotés en bourse doivent être portés au bilan au cours de clôture du dernier jour de bourse et les titres régulièrement négociés hors bourse, au dernier cours disponible de la période fiscale correspondante.
- 2 Pour les titres étrangers, il convient de se référer, par analogie, au chiffre 59.
- 17 1 Les titres non cotés sont estimés d'après les présentes Instructions, mais au minimum à leur valeur comptable; on pourra s'écarter de cette règle dans des cas justifiés.
- 2 Pour les titres étrangers correspondants, il convient de se référer, par analogie, au chiffre 60.
- 18 Les marchandises et stocks doivent figurer à leur valeur retenue pour l'impôt sur le bénéfice (valeur comptable augmentée des corrections de valeur non admises; la réserve admise par l'autorité appliquant l'impôt fédéral direct n'est pas ajoutée).

## 2.2. Actif Immobilisé

### 2.2.1 Immobilisations corporelles

- 19 1 Les biens-fonds bâtis et non bâtis affectés à l'exploitation sont à prendre en compte à leur estimation fiscale, mais au minimum à leur valeur comptable.
- 2 Les constructions édifiées sur fonds d'autrui sont à prendre en compte à la valeur établie selon le 1er alinéa. Toutefois, il y a lieu de procéder à un ajustement qui est fonction de la durée du contrat constitutif du droit de superficie et de l'indemnité de retour.
- 3 Si l'estimation fiscale correspond à la valeur vénale, une déduction pour impôts latents de 15% est accordée.
- 20 1 Les biens-fonds bâtis et non bâtis qui ne sont pas affectés à l'exploitation doivent figurer à leur valeur vénale; si celle-ci n'est pas connue, à leur estimation fiscale ou à leur valeur de rendement (voir également chiffre 44), mais au minimum à leur valeur comptable.
- 2 Lorsque les biens-fonds sont estimés à leur valeur vénale ou à leur valeur de rendement, ou lorsque leur estimation fiscale correspond à leur valeur vénale, la déduction pour impôts latents se monte à 15% (voir chiffre 31).
- 3 Les constructions édifiées sur fonds d'autrui sont à prendre en compte à leur valeur vénale établie selon les règles d'estimation précitées; toutefois, il y a lieu de procéder à un ajustement qui est fonction de la durée du contrat constitutif du droit de superficie et de l'indemnité de retour.
- 21 Les actifs mobiliers, tels que les machines et installations, sont à prendre en compte à leur prix d'achat ou de revient, sous déduction des amortissements admis en matière d'impôt fédéral direct, mais au minimum à leur valeur comptable.

### 2.2.2 Immobilisations financières

- 22 Les prêts et autres créances doivent figurer à leur valeur nominale.
- 23 1 Les titres et participations cotés en bourse doivent figurer au cours de clôture du dernier jour de bourse de la période fiscale correspondante. Pour les titres et les participations régulièrement négociés hors bourse, on applique le dernier cours disponible de la période fiscale correspondante.
- 2 Pour les titres et les participations étrangers, on applique, par analogie, le chiffre 59.
- 24 1 Les titres et participations non cotés sont estimés selon les présentes Instructions, mais au minimum à leur valeur comptable. On peut s'écarter de cette règle dans des cas justifiés.
- 2 Pour les titres et participations étrangers correspondants, on applique, par analogie, le chiffre 60.
- 25 1 Les propres titres, détenus temporairement par la société, sont estimés à leur valeur d'acquisition (en règle générale à leur valeur comptable) pour la détermination de la valeur substantielle. La réserve au bilan, d'un montant correspondant au prix d'achat des propres titres, est à prendre en considération dans la valeur substantielle.
- 2 Hormis ce cas, ils ne doivent pas être pris en considération et le nombre des quotes-parts doit être réduit en conséquence; il faut alors neutraliser les postes du bilan touchés par cette opération.

### 2.2.3 Immobilisations incorporelles et droits de l'actif immobilisé

- 26 Les brevets, les droits d'édition, de licence, d'auteur, les marques commerciales, les procédés spéciaux de fabrication, etc. sont pris en considération au maximum au prix d'achat ou de revient, déduction faite des amortissements nécessaires. Avant tout, il y a lieu d'examiner la valeur économique du bien. Quant à leur durée d'utilisation, elle doit être appréciée selon des critères commerciaux.

**27** 1 Les contrats constitutifs d'un droit de superficie, les baux à loyer et à ferme ne sont pas pris en considération. Les droits de superficie qui, lors de la conclusion du contrat ont été acquittés par le versement d'une rente unique du superficiaire, sont pris en compte à leur valeur d'acquisition après déduction des amortissements nécessaires.

2 Les autres droits de jouissance fondés sur le droit privé ou le droit public sont, par analogie, traités comme le droit de superficie.

### 2.3 Passifs

**28** Les dettes résultant de ventes et de services ainsi que les emprunts doivent figurer à leur valeur nominale.

**29** Les provisions (y compris celles pour impôts) constituées en vue de couvrir des risques existants ou prévisibles à la date de clôture du bilan sont admises, pour autant qu'elles soient justifiées par l'usage commercial.

**30** Les corrections de valeurs, le ducroire en particulier, comptabilisées en vue de couvrir les charges et les pertes connues à la date de clôture du bilan sont admises, pour autant qu'elles aient été acceptées par l'autorité compétente pour l'impôt fédéral direct.

### 2.4 Impôts latents

**31** 1 En principe, il est tenu compte des impôts latents par une déduction de 15% sur les réserves latentes non imposées prises en compte pour l'estimation. Les impôts latents sont les impôts à payer lors de la dissolution des réserves latentes comprises dans le calcul de la valeur substantielle mais non encore imposées comme bénéfice.

2 Pour les biens-fonds bâtis et non bâtis, qu'ils soient affectés ou non à l'exploitation, la déduction ne peut être accordée que si l'estimation se fonde sur la valeur vénale ou sur la valeur de rendement.

3 Aucune déduction ne sera accordée pour les impôts latents sur des participations au bénéfice de la réduction pour participations (art. 28, al. 1, resp. 1 bis LHID).

## 3. Sociétés anonymes

### 3.1. Sociétés nouvellement constituées

**32** 1 Pour l'année de fondation et la période de lancement, les sociétés commerciales, industrielles et de services sont généralement estimées d'après leur valeur substantielle. Dès que les résultats commerciaux deviennent représentatifs, il convient d'appliquer les règles d'estimation selon les chiffres 34 ss.

2 Pour les sociétés qui, juridiquement parlant, viennent d'être fondées, mais qui reprennent en fait l'activité d'une raison individuelle ou d'une société de personnes et n'ont que changé de forme juridique, les règles d'estimation selon les chiffres 34 ss sont applicables par analogie. Il convient de tenir compte des éventuelles réserves latentes sur les apports.

**33** Les sociétés holding pures, les sociétés de gérance de fortune, les sociétés de financement et les sociétés immobilières nouvellement constituées sont estimées selon les chiffres 38 et 42.

**3.2. Sociétés commerciales, industrielles et de services**

- 34 La valeur de l'entreprise résulte de la moyenne pondérée entre la valeur de rendement qui est doublée d'une part et la valeur substantielle déterminée selon le principe de continuation de l'exploitation d'autre part (voir exemples 1 et 2),

$$\text{d'où la formule de base : } E = \frac{2V_r + V_s}{3}$$

E = valeur de l'entreprise

V<sub>r</sub> = valeur de rendement

V<sub>s</sub> = valeur substantielle

- 35 La valeur de rendement de la période fiscale (n) s'établit comme suit:

- a. Modèle 1 :

$$V_r(n) = \frac{2R^1 + R^2}{3} \times \frac{100}{C}$$

R<sup>1</sup> = résultat ajusté de la période fiscale (n)

R<sup>2</sup> = résultat ajusté de la période fiscale (n-1)

C = taux de capitalisation (voir chiffre 10, resp. 60)

- b. Modèle 2 :

$$V_r(n) = \frac{R^1 + R^2 + R^3}{3} \times \frac{100}{C}$$

R<sup>1</sup> = résultat ajusté de la période fiscale (n)

R<sup>2</sup> = résultat ajusté de la période fiscale (n-1)

R<sup>3</sup> = résultat ajusté de la période fiscale (n-2)

C = taux de capitalisation (voir chiffre 10, resp. 60)

- 36 La valeur de l'entreprise est au minimum égale à la valeur substantielle déterminée selon le principe de continuation de l'exploitation (voir exemple 3).<sup>1</sup>

**3.3 Sociétés de domicile et sociétés mixtes**

- 37 Les sociétés, qui n'exercent en Suisse qu'une activité administrative et qui n'ont en revanche aucune activité commerciale, sont estimées comme des sociétés commerciales, industrielles et de services (voir chiffres 34 à 36).

**3.4 Sociétés holding pures, sociétés de gérance de fortune et sociétés de financement**

- 38 La valeur de l'entreprise correspond à sa valeur substantielle (voir exemples 4 et 5).

- 39 Les titres et participations détenus par la société sont estimés selon les chiffres 23 et 24.

<sup>1</sup> Selon décision du comité de la Conférence suisse des impôts (CSI), le chiffre N° 36 ne sera pas mis en œuvre. Cette disposition entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

- 40 1 Une déduction pour impôts latents ne peut être accordée que si la société est assujettie aux impôts cantonaux sur le bénéfice.
- 2 Si la société ne jouit pas d'un statut privilégié, la déduction se monte à 15% conformément au chiffre 31.
- 41 1 Lorsqu'une société établit des comptes consolidés révisés par l'organe de révision et approuvés par l'assemblée générale, la valeur de l'entreprise (établie conformément au chiffre 34 ss) se détermine en fonction des comptes consolidés. Les corrections (société mère et filiales) résultant des chiffres 9 à 30 sont applicables par analogie.
- 2 La société dont les actions doivent être estimées doit remettre à l'administration fiscale le rapport de gestion, composé des comptes annuels, du rapport annuel et des comptes consolidés (bilan, compte de profits et pertes et annexe) ainsi que le rapport de l'organe de révision des comptes consolidés.
- 3 La société dont les actions doivent être estimées peut, en lieu et place d'une estimation établie d'après les comptes consolidés, demander à ce que l'estimation soit établie sur la base des comptes de la société mère et de l'estimation individuelle de chaque filiale.
- 4 Dans certains cas justifiés, l'administration fiscale peut refuser d'établir une estimation d'après les comptes consolidés et déterminer la valeur de l'entreprise sur la base des estimations individuelles. C'est en particulier le cas lorsque de substantiels éléments patrimoniaux hors exploitation font partie des actifs de sociétés de gérance de fortune et de financement ainsi que de sociétés immobilières qui sont estimées d'après les chiffres 38 et 42.
- 5 Il est tenu compte d'une déduction pour impôts latents de 15% sur les réserves latentes non imposées prises en compte pour l'estimation. La déduction sur réserves latentes n'est accordée que lorsque la société concernée est assujettie aux impôts cantonaux sur le bénéfice (voir exemple 6).

### 3.5. Sociétés immobilières

- 42 La valeur de l'entreprise correspond à la valeur substantielle (voir exemple 7).
- 43 1 Les biens-fonds bâtis et non bâtis d'une société immobilière sont estimés à leur valeur vénale; si celle-ci n'est pas connue, à leur estimation fiscale ou à leur valeur de rendement, mais au minimum à leur valeur comptable. Lorsque les biens-fonds sont estimés à leur valeur vénale ou à leur valeur de rendement ou si l'estimation fiscale correspond à la valeur vénale, la déduction pour impôts latents s'élève à 15% (voir chiffre 31).
- 2 Les constructions édifiées sur fonds d'autrui sont estimées à leur valeur vénale établie selon les règles d'estimation précitées. Toutefois, il y a lieu de procéder à un ajustement de valeur qui est fonction de la durée du contrat constitutif du droit de superficie et de l'indemnité de retour.
- 44 Sous réserve des dispositions cantonales, le taux de capitalisation est déterminé par le taux d'intérêt des anciennes hypothèques de premier rang à la fin de la période fiscale déterminante pour l'estimation, augmenté d'un point de pourcentage.
- 45 Les biens-fonds bâtis et non bâtis d'une société immobilière sont estimés selon le chiffre 19 lorsqu'une société-mère ou une filiale les ont affectés à leur propre exploitation.
- 46 1 Si les recettes afférentes aux loyers et aux fermages dépendent dans une large mesure du bénéfice ou du chiffre d'affaires de l'activité commerciale déployée par le locataire, la valeur de l'entreprise correspond à la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur substantielle, cette dernière valeur devant toutefois être doublée.
- 2 Pour le calcul de la valeur de rendement, le taux de capitalisation selon le chiffre 10 doit être réduit de 30% (risque d'entreprise diminué) et arrondi au demi pour cent supérieur (voir exemple 8).

### 3.6 Sociétés en liquidation

- 47 Une société est en liquidation au sens des prescriptions d'estimation lorsque, le jour déterminant pour l'estimation, elle ne poursuit plus son but social statutaire, mais procède à la réalisation de ses actifs et exécute ses engagements, indépendamment de l'inscription de la liquidation au registre du commerce.
- 48 La valeur des sociétés en liquidation est déterminée par l'excédent de liquidation présumé. Les actifs sont estimés à leur valeur de liquidation (valeur d'allénation au moment de la dissolution de la société), les passifs proprement dits, y compris les impôts et coûts futurs de liquidation de la société, à leur valeur nominale.

### 4. Sociétés à responsabilité limitée (S.à r.l.)

- 49 Les sociétés à responsabilité limitée sont estimées selon les mêmes principes que les sociétés anonymes.

### 5. Sociétés coopératives

- 50 Sous réserve du chiffre 51, les sociétés coopératives ne font pas l'objet d'une estimation. Pour l'estimation des parts, il convient de se référer au chiffre 65.
- 51 Les sociétés coopératives à but lucratif sont estimées selon les mêmes principes que les sociétés anonymes. Par sociétés coopératives à but lucratif, on entend les sociétés coopératives qui accordent un droit à une part de l'excédent de liquidation conformément à l'art. 913, al. 2, CO.

## C. Estimation des titres

### 1. Quote-part de la valeur de l'entreprise

- 52 1 Pour les entreprises ne disposant que d'une seule catégorie de titres, la valeur fiscale d'un titre correspond à la valeur de l'entreprise divisée par le nombre de titres.
- 2 Pour les entreprises dont le capital-actions est divisé en différentes catégories de titres ou dont le capital n'est pas entièrement libéré, on calcule la quote-part de la valeur de l'entreprise en divisant la valeur de l'entreprise par 1% du capital versé. Le montant libéré du titre multiplié par la quote-part de la valeur de l'entreprise en pour cent donne la valeur fiscale.
- 53 Lorsqu'il existe conjointement des actions ordinaires et privilégiées, leur quote-part à la valeur de l'entreprise se détermine en fonction des droits au bénéfice résultant du bilan (valeur de rendement) et au produit de la liquidation (valeur substantielle), définis dans les statuts (voir exemple 9).

## 2. Bons de jouissance

- 54 1 Les bons de jouissance, qui ne confèrent qu'un droit à une part du bénéfice résultant du bilan ou dont le droit à la fortune est limité quant à son étendue ou de courte durée, sont estimés exclusivement sur la base des distributions.
- 2 Sont déterminantes les distributions des années retenues pour la détermination de la valeur de rendement de l'entreprise (voir chiffre 7):  
Modèle 1: Comptes annuels (n) et (n-1)  
Modèle 2: Comptes annuels (n), (n-1) et (n-2)
- 3 Pour déterminer la valeur de rendement des bons de jouissance, le taux de capitalisation selon le chiffre 10 est à majorer d'un point de pourcentage. La valeur de rendement ainsi capitalisée est toujours réduite de 10%.
- 4 Dans tous les cas où des bons de jouissance ont été émis, on doit se baser, pour l'estimation des droits de participation, sur le bénéfice diminué de la distribution aux bons de jouissance (voir exemple 10).
- 55 1 Les bons de jouissance qui confèrent un droit aussi bien à une part du bénéfice résultant du bilan qu'à une part du produit de la liquidation et dont les droits ne sont limités ni dans leur étendue ni dans leur durée sont estimés sur la base de la quote-part de la valeur de l'entreprise. La valeur substantielle de l'entreprise et la valeur de rendement sont fixées sur la base des droits définis dans les statuts quant au produit de la liquidation et au bénéfice résultant du bilan. Les règles d'estimation propres à chaque type d'entreprise sont applicables par analogie.
- 2 La quote-part de la valeur de l'entreprise est toujours réduite de 10%. La déduction forfaitaire selon chiffre 61 ss peut être accordée sur la valeur ainsi obtenue (voir exemples 11 et 12).
- 56 Les bons de jouissance qui sont liés à des titres sont à estimer avec ces mêmes titres.

## 3. Bons de participation

- 57 1 La valeur fiscale des bons de participation est établie selon les mêmes principes que ceux que l'on applique aux actions.
- 2 La quote-part de la valeur de l'entreprise est toujours réduite de 10%. La déduction forfaitaire selon chiffre 61 ss peut être accordée sur la valeur ainsi obtenue.
- 58 Si une société a émis des bons de participation, leur valeur est constituée par la part de la valeur de l'entreprise correspondant au rapport entre la valeur nominale d'une part et le montant total du capital-actions et du capital-participation d'autre part.

## 4. Titres et participations étrangers

- 59 1 Les titres étrangers cotés en bourse doivent figurer au cours de clôture du dernier jour de bourse et ceux régulièrement négociés hors bourse au dernier cours disponible de la période fiscale correspondante.
- 2 La conversion en francs suisses doit se faire au cours des devises à la fin de la période fiscale. Les cours des devises à la date critère du 31 décembre sont publiés chaque année dans la Liste des cours de l'Administration fédérale des contributions.

- 60** 1 Les titres et participations étrangers non cotés sont estimés d'après les présentes Instructions.
- 2 Le taux de capitalisation applicable correspond à la moyenne du taux de référence swap à 5 ans de la monnaie correspondante calculée sur la base trimestrielle de la période fiscale (n). Ce taux sera majoré de la prime fixe de 7 points de pourcentage pour risques généraux de l'entreprise et arrondi au demi pour cent supérieur.
- 3 La conversion en francs suisses doit se faire au cours des devises à la fin de la période fiscale. Les cours des devises à la date critère du 31 décembre sont publiés chaque année dans la Liste des cours de l'Administration fédérale des contributions.
- 5. Déduction forfaitaire pour restrictions apportées à des droits patrimoniaux**
- 61** 1 Il est tenu compte par le biais d'une déduction forfaitaire de l'influence réduite dont jouit le porteur d'une participation minoritaire au sein de la direction de l'entreprise ou dans la prise de décisions à l'assemblée générale ainsi que de la transmissibilité restreinte de parts de la société.
- 2 Les contrats de droit privé, comme par exemple les conventions d'actionnaires qui entravent la transmissibilité des titres, restent sans influence sur l'estimation des titres.
- 3 Lorsque la valeur vénale d'un titre est calculée conformément au chiffre 2, alinéa 4, son propriétaire peut - sous réserve des chiffres suivants - faire valoir une déduction forfaitaire de 30%.
- 62** 1 La déduction forfaitaire est accordée généralement à toutes les participations inférieures ou égales à 50% du capital social. Sont déterminants les rapports de participation à la fin de la période fiscale.
- 2 La quote-part précitée de 50% ne se calcule pas sur le capital social, mais sur le montant total des droits de vote lorsqu'une société a émis des titres à droit de vote privilégié ou a prévu dans ses statuts des restrictions du droit de vote.
- 3 La déduction forfaitaire n'est plus accordée dès que le titulaire d'une participation minoritaire exerce une influence déterminante (droit d'administration commune, addition de titres, droit de veto dans une Sàrl, etc.).
- 63** 1 Si le contribuable reçoit un dividende convenable, la déduction n'est pas accordée.
- 2 Un dividende est jugé convenable, lorsque le rapport entre le rendement du titre et sa valeur vénale s'élève au minimum à la moyenne du taux de référence swap à 5 ans calculée sur la base de chaque trimestre (non arrondie), augmentée d'un point de pourcentage et arrondie au 1/10 pour cent supérieur (voir chiffres 10, alinéa 2, resp. 60, alinéa 2).
- 3 Pour le calcul du rendement à la date critère (n) de l'estimation, on doit se baser sur la moyenne des dividendes payés au cours des années civiles (n) et (n-1) (voir exemple 13).
- 64** La déduction forfaitaire n'est pas accordée pour les titres :
- dont la valeur vénale n'a pas été établie selon les chiffres 34, 38 ou 42;
  - de sociétés nouvellement constituées qui ont été estimées selon le chiffre 32 et non selon les chiffres 34 ss;
  - de sociétés en liquidation (voir chiffre 48) ;
  - de sociétés coopératives (voir chiffres 51, 65 et 66);
  - donnant droit à l'usage exclusif de locaux appartenant à une société immobilière (actionnaire-locataire).

## 6. Parts de sociétés coopératives

- 65** 1 La valeur fiscale des parts de sociétés coopératives est établie comme suit:
- Pour les sociétés coopératives dont les statuts stipulent que les associés sortants possèdent des droits sur la fortune sociale conformément à l'article 864 CO (remboursement à la valeur nominale) : au plus à la valeur nominale.
  - Dans la même hypothèse, mais lorsque l'intérêt rémunérant les parts est supérieur au taux d'intérêt usuel pour les prêts à long terme sans garanties particulières (art. 859, al. 3, CO) : par la moyenne de la valeur nominale et des distributions capitalisées (moyenne des deux distributions versées avant le jour déterminant pour l'estimation, celle de la deuxième année étant prise deux fois en considération).
- 2 Pour la capitalisation des distributions, on appliquera le taux de référence swap selon chiffres 10, al. 2 et 60, al. 2, augmenté d'un point de pourcentage.
- 66** Si la quote-part de la valeur de l'entreprise d'une société coopérative à but lucratif est supérieure à sa valeur nominale et que les statuts de la coopérative stipulent que les associés sortants possèdent des droits sur la fortune sociale conformément à l'article 864 CO (remboursement à la valeur nominale), la valeur fiscale de la part est alors déterminée par la moyenne entre la valeur nominale et la quote-part de la valeur de l'entreprise.

## 7. Parts de placements collectifs de capitaux

- 67** 1 La valeur fiscale de parts à des placements collectifs de capitaux est déterminée de la manière suivante:
- Pour les parts non cotées qui sont régulièrement négociées hors bourse, la valeur vénale correspond au dernier cours disponible de la période fiscale correspondante.
  - Pour les parts non cotées pour lesquelles on ne connaît aucun cours hors bourse, d'après la moyenne du prix de reprise du dernier mois de la période fiscale correspondante ou, s'il n'en existe pas, d'après la valeur d'inventaire (Net Asset Value) à la fin de la période fiscale.
- 2 Les valeurs fiscales à la date critère du 31 décembre des parts des fonds de placement non cotés les plus importants sont publiées chaque année dans la Liste des cours de l'Administration fédérale des contributions.
- 3 La conversion en francs suisses de parts à des fonds de placement libellés en monnaie étrangère et non publiés, doit se faire au cours des devises à la fin de la période fiscale. Les cours des devises sont publiés au 31 décembre dans la Liste des cours de l'Administration fédérale des contributions.

## 8. Titres à revenu fixe

- 68** 1 Pour les titres à revenu fixe non cotés régulièrement négociés hors bourse, la valeur vénale correspond au dernier cours disponible de la période fiscale correspondante.
- 2 Pour les titres à revenu fixe non cotés pour lesquels on ne connaît aucun cours hors bourse, d'après le taux d'intérêt usuel du marché à la fin de la période fiscale en tenant compte de leur durée restante, de la solvabilité du débiteur ainsi que de leur négociabilité plus limitée.
- 3 La conversion en francs suisses de titres à revenu fixe libellés en monnaie étrangère doit se faire au cours des devises à la fin de la période fiscale déterminante. Les cours des devises sont publiés au 31 décembre dans la Liste des cours de l'Administration fédérale des contributions.

## D. Entrée en vigueur

- 69** 1 Les présentes Instructions sont applicables pour les estimations établies d'après des comptes annuels dont la date de clôture est postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2008.
- 2 ~~La disposition selon le chiffre 36 est uniquement applicable pour les estimations établies d'après des comptes annuels dont la date de clôture est postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Selon décision du comité de la Conférence suisse des impôts (CSI), le chiffre N° 36 ne sera pas mis en œuvre.~~

**E. Annexe****Détermination du taux de capitalisation selon chiffre 10**

Exemple pour la période fiscale 2007

Taux de référence swap :	1 <sup>er</sup> trimestre 2007	2,71%	
	2 <sup>ème</sup> trimestre 2007	2,75%	
	3 <sup>ème</sup> trimestre 2007	3,40%	
	4 <sup>ème</sup> trimestre 2007	<u>3,20%</u>	<u>3,02%</u>
moyenne arrondie au demi pour cent supérieur			3,50%
Prime de risque			7,00%
Taux de capitalisation déterminant			10,50%

**Exemple de calcul:**

Dans les exemples ci-après, le taux de capitalisation de 10,50 % est appliqué.

**Exemples (aperçu)**

Exemple 1	calcul de la valeur moyenne	p. 12
Exemple 2	estimation de la valeur moyenne avec des participations croisées ou réciproques	p. 15
Exemple 3	estimation de la valeur moyenne lors des pertes	p. 22
Exemple 4	valeur substantielle pure	p. 25
Exemple 5	valeur substantielle pure avec des participations croisées ou réciproques	p. 26
Exemple 6	comptes de groupe	p. 33
Exemple 7	société immobilière	p. 37
Exemple 8	société immobilière avec des recettes qui dépendent du bénéfice ou du chiffre d'affaires	p. 38
Exemple 9	estimation de la valeur moyenne de titres ordinaires et privilégiés	p. 41
Exemple 10	bons de jouissance avec droit au bénéfice résultant du bilan	p. 45
Exemple 11	bons de jouissance avec droit au bénéfice résultant du bilan et au produit de liquidation	p. 49
Exemple 12	bons de jouissance avec droit au bénéfice résultant du bilan et au produit de liquidation	p. 53
Exemple 13	déduction forfaitaire	p. 54

**Exemple n° 1 (chiffre 34)**

Estimation des titres de sociétés commerciales, industrielles et de services.

Une société industrielle, dont les réserves y compris le report atteignent Fr. 8'900'000, les réserves latentes imposées Fr. 2'400'000 (dont Fr. 400'000 sur un immeuble industriel), est dotée d'un capital-actions de Fr. 1'500'000, divisé en 1'500 actions de Fr. 1'000 nom. chacune. Elle est propriétaire d'un immeuble industriel (valeur comptable: Fr. 1'500'000, estimation fiscale [=VV]: Fr. 3'800'000) et de deux immeubles localifs (1<sup>er</sup> immeuble: valeur comptable: Fr. 500'000, estimation fiscale [<VV]: Fr. 2'000'000; 2<sup>ème</sup> immeuble: valeur comptable: Fr. 200'000, pas d'estimation fiscale, loyers nets: Fr. 127'500). Le résultat annuel réalisé la première année se monte à Fr. 1'840'000 (correction du bénéfice: reprises de Fr. 190'000) et à Fr. 2'980'000 la deuxième année (correction du bénéfice: reprises de Fr. 200'000 et bénéfice réalisé sur la vente d'un immeuble de Fr. 1'000'000).

*Modèle 2:* le résultat annuel de l'année la plus ancienne se monte à Fr. 1'700'000 (pas de correction du bénéfice).

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

Valeur de rendement	Modèle 1		Fr.	Fr.	Fr.
	Fr.	Fr.			
résultat annuel de la 1ère année =	1'840'000				
corrections du bénéfice	<u>190'000</u>		2'030'000		
résultat annuel de la 2ème année =	2'980'000				
corrections du bénéfice	<u>-800'000</u>		2'180'000		
2ème année (doublé)			<u>2'180'000</u>		
			<u>6'390'000</u>		
résultat déterminant = moyenne (: 3)			<u>2'130'000</u>		
capitalisé à 10,5%					20'285'714
doublé					20'285'714
<b>valeur substantielle</b>					
capital-actions	1'500'000				
perte reportée	<u>0</u>		1'500'000		
réserves ouvertes y compris le report			8'900'000		
réserves latentes:					
immeuble industriel					
- estimation fiscale (= valeur vénale)	3'800'000				
- valeur comptable	<u>1'500'000</u>		2'300'000 *		
1er immeuble locatif					
- estimation fiscale (< valeur vénale)	2'000'000				
- valeur comptable	<u>500'000</u>		1'500'000		
2ème immeuble locatif					
- loyers nets	<u>127'500</u>				
capitalisé à 8,50% (= valeur vénale)	1'500'000				
- valeur comptable	<u>200'000</u>		1'300'000 *		
prise en compte des impôts latents:					
réserves latentes déterminantes					
dont imposé sur immeuble industriel	<u>400'000</u>				
moins impôts latents, 15% de	<u>3'200'000</u>		-480'000		
autres réserves latentes imposées			<u>2'000'000</u>		17'020'000
<b>Total (2 x valeur de rendement / 1 x valeur substantielle)</b>					57'591'429
moyenne (: 3)					<u>19'197'143</u>
divisé par le nombre d'actions (: 1'500)					12'798
<b>Valeur fiscale brute arrondie à</b>					<u><u>12'700</u></u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

	<b>Modèle 2</b>		
<b>Valeur de rendement</b>	Fr.	Fr.	Fr.
résultat annuel de la 1ère année =	1'700'000		
corrections du bénéfice	<u>0</u>	1'700'000	
résultat annuel de la 2ème année =	1'840'000		
corrections du bénéfice	<u>190'000</u>	2'030'000	
résultat annuel de la 3ème année =	2'980'000		
corrections du bénéfice	<u>-800'000</u>	<u>2'180'000</u>	
		<u>5'910'000</u>	
résultat déterminant = moyenne (: 3)		<u>1'970'000</u>	
capitalisé à 10,5%			18'761'905
doublé			18'761'905 (
<b>valeur substantielle</b>			
capital-actions	1'500'000		
perte reportée	<u>0</u>	1'500'000	
réserves ouvertes y compris le report		8'900'000	
réserves latentes:			
immeuble industriel			
- estimation fiscale (= valeur vénale)	3'800'000		
- valeur comptable	<u>1'500'000</u>	2'300'000 *	
1er immeuble locatif			
- estimation fiscale (< valeur vénale)	2'000'000		
- valeur comptable	<u>500'000</u>	1'500'000	
2ème immeuble locatif			
- loyers nets	<u>127'500</u>		
capitalisé à 8,5% (= valeur vénale)	1'500'000		
- valeur comptable	<u>200'000</u>	1'300'000 *	
prise en compte des impôts latents:			
réserves latentes déterminantes	3'600'000 *		
dont imposé sur immeuble industriel	<u>400'000</u>		
moins impôts latents, 15% de	<u>3'200'000</u>	-480'000	
autres réserves latentes imposées		<u>2'000'000</u>	<u>17'020'000</u>
<b>Total (2 x valeur de rendement / 1 x valeur substantielle)</b>			54'543'810
moyenne (: 3)			<u>18'181'270</u>
divisé par le nombre d'actions (: 1'500)			12'121
<b>Valeur fiscale brute arrondie à</b>			<u>12'100</u>

**Exemple n° 2 (chiffre 34)**

Estimation des titres de sociétés commerciales, industrielles et de services avec des participations croisées ou réciproques.

Dans l'exemple ci-dessous, il s'agit de deux sociétés indépendantes, A et B. A détient des actions de B et B des actions de A.

La société A dont les réserves y compris le report atteignent Fr. 6'000'000, les provisions imposées Fr. 3'000'000, est dotée d'un capital-actions de Fr. 2'000'000, divisé en 20'000 actions de Fr. 100 nom. chacune. Elle est propriétaire d'un immeuble industriel (valeur comptable: Fr. 2'500'000, estimation fiscale [=VV]: Fr. 4'200'000) ainsi que de diverses participations\* (valeur comptable: Fr. 3'250'000, valeur vénale sans la participation B: Fr. 4'250'000) dont l'une de 33 % de la société B (valeur comptable de cette participation: Fr. 1'200'000, dividendes versés: Fr. 120'000 la première année, Fr. 150'000 la deuxième). Le résultat annuel réalisé la première année se monte à Fr. 1'400'000 (pas de correction du résultat net) et à Fr. 1'200'000 la deuxième année (pas de correction du bénéfice).

\* à l'exception des participations réciproques : pas de réduction pour participations

*Modèle 2:* le résultat annuel de l'année la plus ancienne se monte à Fr. 1'100'000 (pas de correction du bénéfice). Dividende versé: Fr. 0.

La société B dont les réserves y compris le report atteignent Fr. 3'100'000, les provisions imposées Fr. 4'400'000, est dotée d'un capital-actions de Fr. 300'000, divisé en 3'000 actions de Fr. 100 nom. chacune. Elle est propriétaire d'un immeuble industriel (valeur comptable: Fr. 3'600'000, estimation fiscale [=VV]: Fr. 4'250'000) ainsi que de diverses participations\* (valeur comptable: Fr. 5'250'000, valeur vénale sans la participation A: Fr. 2'600'000), dont l'une de 20 % de la société A (valeur comptable de cette participation: Fr. 3'850'000, dividendes versés: Fr. 160'000 la première année, Fr. 120'000 la deuxième). Le résultat annuel réalisé la première année se monte à Fr. 950'000 (pas de correction du bénéfice) et à Fr. 1'200'000 la deuxième année (pas de correction du bénéfice).

\* à l'exception des participations réciproques : pas de réduction pour participations

*Modèle 2:* le résultat annuel de l'année la plus ancienne se monte à Fr. 800'000 (sans correction du bénéfice). Dividende versé l'année en question: Fr. 100'000.

Lorsqu'il y a des participations réciproques, on appliquera la méthode Michael Towbin (cf. "La société anonyme suisse", novembre 1951, pages 78 et suivantes), l'estimation est alors établie selon la formule de calcul suivante :

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

<b>Modèle 1:</b>			
<b>Valeur de rendement de la société A</b>	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
Résultat net de la 1ère année =	1'400'000		
moins dividende de la participation B	<u>-120'000</u>	1'280'000	
Résultat net de la 2ème année =	1'200'000		
moins dividende de la participation B	<u>-150'000</u>	1'050'000	
2ème année (doublé)		<u>1'050'000</u>	
		<u>3'380'000</u>	
Moyenne (:3)		<u>1'126'667</u>	
Capitalisé à 10.5%			10'730'159
doublée			<u>10'730'159</u>
<b>Valeur de rendement doublée de la société A</b>			
<b>sans rendement de la participation réciproque B</b>			<u><b>21'460'317</b></u>
<b>Valeur de rendement de la société B</b>	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
Résultat net de la 1ère année =	950'000		
moins dividende de la participation A	<u>-160'000</u>	790'000	
Résultat net de la 2ème année =	1'200'000		
moins dividende de la participation A	<u>-120'000</u>	1'080'000	
2ème année (doublé)		<u>1'080'000</u>	
		<u>2'950'000</u>	
Moyenne (:3)		<u>983'333</u>	
Capitalisé à 10.5%			9'365'079
doublée			<u>9'365'079</u>
<b>Valeur de rendement doublée de la société B</b>			
<b>sans rendement de la participation réciproque A</b>			<u><b>18'730'159</b></u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

<b>valeur substantielle de la société A</b>	Fr.	Fr.	Fr.
capital-actions		2'000'000	
perte reportée		<u>0</u>	2'000'000
réserves ouvertes y compris le report			6'000'000
provisions imposées			3'000'000
<b>réserves latentes:</b>			
immeuble industriel			
- estimation fiscale (= valeur vénale)		4'200'000	
- valeur comptable		<u>2'500'000</u>	1'700'000
<b>participations</b>			
- valeur vénale (pas de réduction pour participations)		4'250'000	
- valeur comptable	3'250'000		
<b>moins la valeur comptable de la participation B</b>	<u>1'200'000</u>	<u>2'050'000</u>	2'200'000
<b>prise en compte des impôts latents:</b>			
réserves latentes déterminantes		3'900'000 *	
dont imposé		<u>0</u>	
<b>moins impôts latents, 15% de</b>		<u>3'900'000</u>	<u>-585'000</u>
<b>valeur substantielle de la société A sans la valeur comptable de la participation réciproque B</b>	<b>-1'200'000</b>		<u><b>13'115'000</b></u>
<b>valeur substantielle de la société B</b>	Fr.	Fr.	Fr.
capital-actions		300'000	
perte reportée		<u>0</u>	300'000
réserves ouvertes y compris le report			3'100'000
provisions imposées			4'400'000
<b>réserves latentes:</b>			
immeuble industriel			
- estimation fiscale (= valeur vénale)		4'250'000	
- valeur comptable		<u>3'600'000</u>	650'000
<b>participations</b>			
- valeur vénale (pas de réduction pour participations)		2'600'000	
- valeur comptable	5'250'000		
<b>moins la valeur comptable de la participation A</b>	<u>3'850'000</u>	<u>1'400'000</u>	1'200'000
<b>prise en compte des impôts latents:</b>			
réserves latentes déterminantes		1'850'000 *	
dont imposé		<u>0</u>	
<b>moins impôts latents, 15% de</b>		<u>1'850'000</u>	<u>-277'500</u>
<b>valeur substantielle de la société B sans valeur comptable de la participation réciproque A</b>	<b>-3'850'000</b>		<u><b>5'522'500</b></u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

	<u>Société A</u>	<u>Société B</u>
date de clôture du dernier bilan	31 décembre	31 décembre
pourcentage des participations réciproques (: 100)	<u>Ø 0,333</u>	<u>Ø 0,200</u>
report de la valeur de rendement doublée sans rendement (dividendes, etc.) de la participation réciproque	21'460'317	18'730'159
report de la valeur substantielle sans la valeur comptable de la participation réciproque	<u>13'115'000</u>	<u>5'522'500</u>
Total	<u>34'575'317</u>	<u>24'252'659</u>
moyenne (: 3)	Ø 11'525'106	8'084'220
report de la quote-part de la société B à la société A selon Ø 0,200 x Ø 11'525'106	-2'305'021	<u>+2'305'021</u>
Total		Ø 10'389'241
"réciprocité" selon la formule suivante :		
Ø 10'389'241 x $\left( \frac{\text{Ø } 0,333 \times (1 - \text{Ø } 0,200)}{1 - (\text{Ø } 0,333 \times \text{Ø } 0,200)} \right)$	<u>+2'965'174</u>	<u>-2'965'174</u>
Total	<u>12'185'259</u>	<u>7'424'067</u>
nombre d'actions A x 1 - Ø 0,200	762	
nombre d'actions B x 1 - Ø 0,333		3'710
Valeur fiscale brute arrondie à	<u>760</u>	<u>3'710</u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

	<b>Modèle 2</b>		
<b>Valeur de rendement de la société A</b>	Fr.	Fr.	Fr.
résultat annuel de la 1ère année = moins dividende de la participation B	1'100'000 <u>-</u>		1'100'000
résultat annuel de la 2ème année = moins dividende de la participation B	1'400'000 <u>-120'000</u>		1'280'000
résultat annuel de la 3ème année = moins dividende de la participation B	1'200'000 <u>-150'000</u>		1'050'000
			<u>3'430'000</u>
résultat déterminant = moyenne (: 3)			<u>1'143'333</u>
capitalisé à 10,5% doublé			10'888'889 <u>10'888'889</u>
<b>Valeur de rendement doublée de la société A sans rendement de la participation réciproque B</b>			<u>21'777'778</u>
<b>Valeur de rendement de la société B</b>	Fr.	Fr.	Fr.
résultat annuel de la 1ère année = moins dividende de la participation A	800'000 <u>-100'000</u>		700'000
résultat annuel de la 2ème année = moins dividende de la participation A	950'000 <u>-160'000</u>		790'000
résultat annuel de la 3ème année = moins dividende de la participation A	1'200'000 <u>-120'000</u>		1'080'000
			<u>2'570'000</u>
résultat déterminant = moyenne (: 3)			<u>856'667</u>
capitalisé à 10,5% doublé			8'158'730 <u>8'158'730</u>
<b>Valeur de rendement doublée de la société B sans rendement de la participation réciproque A</b>			<u>16'317'460</u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

valeur substantielle de la société A	Fr.	Fr.	Fr.
capital-actions		2'000'000	
perte reportée		<u>0</u>	2'000'000
réserves ouvertes y compris le report			6'000'000
provisions imposées			3'000'000
<b>réserves latentes:</b>			
immeuble industriel			
- estimation fiscale (= valeur vénale)		4'200'000	
- valeur comptable		<u>2'500'000</u>	1'700'000 *
<b>participations</b>			
- valeur vénale (pas de réduction pour participations)		4'250'000	
- valeur comptable	3'250'000		
<b>moins la valeur comptable de la participation B</b>	<u>1'200'000</u>	<u>2'050'000</u>	2'200'000 *
<b>prise en compte des impôts latents:</b>			
réserves latentes déterminantes		3'900'000 *	
dont imposé		<u>0</u>	
moins impôts latents, 15% de		<u>3'900'000</u>	<u>-585'000</u>
<b>valeur substantielle de la société A sans la valeur comptable de la participation réciproque B</b>	<b>-1'200'000</b>		<b><u>13'115'000</u></b>
valeur substantielle de la société B	Fr.	Fr.	Fr.
capital-actions		300'000	
perte reportée		<u>0</u>	300'000
réserves ouvertes y compris le report			3'100'000
provisions imposées			4'400'000
<b>réserves latentes:</b>			
immeuble industriel			
- estimation fiscale (= valeur vénale)		4'250'000	
- valeur comptable		<u>3'600'000</u>	650'000 *
<b>participations</b>			
- valeur vénale (pas de réduction pour participations)		2'600'000	
- valeur comptable	5'250'000		
<b>moins la valeur comptable de la participation A</b>	<u>3'850'000</u>	<u>1'400'000</u>	1'200'000 *
<b>prise en compte des impôts latents:</b>			
réserves latentes déterminantes		1'850'000 *	
dont imposées		<u>0</u>	
moins impôts latents, 15% de		<u>1'850'000</u>	<u>-277'500</u>
<b>valeur substantielle de la société B sans la valeur comptable de la participation réciproque A</b>	<b>-3'850'000</b>		<b><u>5'522'500</u></b>

20/54

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

	<u>Société A</u>	<u>Société B</u>
date de clôture du dernier bilan	31 décembre	31 décembre
pourcentage des participations réciproques (: 100)	<u>⊖ 0,333</u>	<u>⊖ 0,200</u>
report de la valeur de rendement doublée sans rendement (dividendes, etc.) de la participation réciproque	21'777'778	16'317'460
report de la valeur substantielle sans la valeur comptable de la participation réciproque	<u>13'115'000</u>	<u>5'522'500</u>
Total	<u>34'892'778</u>	<u>21'839'960</u>
moyenne (: 3)	⊖ 11'630'926	7'279'987
Report de la quote-part de la société B à la société A selon la formule suivante: ⊖ 0,200 x ⊖ 11'630'926	-2'326'185	<u>+2'326'185</u>
Total		⊖ 9'606'172
„réciproclité” selon la formule suivante: $\ominus 9'606'172 \times \left[ \frac{\ominus 0,333 \times (1 - \ominus 0,200)}{1 - (\ominus 0,333 \times \ominus 0,200)} \right]$	+2'741'680	<u>-2'741'680</u>
Total	<u>12'046'421</u>	<u>6'864'492</u>
nombre d'actions A x 1 - ⊖ 0,200	752	
nombre d'actions B x 1 - ⊖ 0,333		3'430
Valeur fiscale brute arrondie à	<u>750</u>	<u>3'430</u>

**Exemple n° 3 (chiffre 36)**

Estimation des titres de sociétés commerciales, industrielles et de services lorsque le résultat net déterminant est négatif.

Une société commerciale dont les réserves y compris le report atteignent Fr. 1'850'000, les réserves latentes imposées Fr. 200'000 (dont Fr. 150'000 sur un immeuble locatif), est dotée d'un capital-actions de Fr. 500'000, divisé en 500 actions de Fr. 1'000 nom. chacune. Elle est propriétaire d'un immeuble industriel (valeur comptable: Fr. 500'000, estimation fiscale [=VV]: Fr. 2'200'000) et d'un immeuble locatif (valeur comptable: Fr. 400'000, estimation fiscale [<VV]: Fr. 1'200'000). Le résultat annuel réalisé la première année se monte à Fr. 180'000 (correction du bénéfice: dissolution de Fr. -120'000) et la perte de la deuxième année à Fr. -95'000 (pas de correction du bénéfice).

*Modèle 2*: le résultat annuel de l'année la plus ancienne se monte à Fr. 110'000 (correction du bénéfice: dissolution de Fr. -12'000).

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

	Modèle 1		
Valeur de rendement	Fr.	Fr.	Fr.
résultat annuel de la 1ère année = corrections du bénéfice	180'000 <u>-120'000</u>	60'000	
résultat annuel de la 2ème année = corrections du bénéfice	-95'000 <u>0</u>	-95'000	
2ème année (doublé)		<u>-95'000</u>	
		<u>-130'000</u>	
moyenne (: 3)		<u>-43'333</u>	
capitalisé à 10,5% doublé			0 0
<b>valeur substantielle</b>	Fr.	Fr.	Fr.
capital-actions	500'000		
perte reportée	<u>0</u>	500'000	
réserves ouvertes y compris le report		1'850'000	
réserves latentes:			
immeuble industriel			
- valeur fiscale (= valeur vénale)	2'200'000		
- valeur comptable	<u>500'000</u>	1'700'000 *	
immeuble localif			
- estimation fiscale (< valeur vénale)	1'200'000		
- valeur comptable	<u>400'000</u>	800'000 **	
** y compris les rés. latentes imposées CHF 150'000.-			
prise en compte des impôts latents:			
réserves latentes déterminantes	1'700'000 *		
dont imposé	<u>0</u>		
moins impôts latents, 15% de	<u>1'700'000</u>	-255'000	
autres réserves latentes imposées		<u>50'000</u>	4'645'000
<b>Total (2x valeur de rendement / 1x valeur substantielle)</b>			4'645'000
moyenne (: 3)			<u>1'548'333</u>
<b>Valeur de l'entreprise: la valeur minimum correspond à la valeur substantielle</b>			1'548'333
divisé par le nombre d'actions (: 500)			3'097
<b>Valeur fiscale brute arrondie à</b>			<u>3'000</u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

	Modèle 2		
Valeur de rendement	Fr.	Fr.	Fr.
résultat annuel de la 1ère année = corrections du bénéfice	110'000 -12'000	98'000	
résultat annuel de la 2ème année = corrections du bénéfice	180'000 <u>-120'000</u>	60'000	
résultat annuel de la 3ème année = corrections du bénéfice	-85'000 <u>0</u>	<u>-95'000</u>	
		<u>63'000</u>	
moyenne (: 3)		<u>21'000</u>	
capitalisé à 10,5% doublé			200'000 200'000
<b>valeur substantielle</b>	Fr.	Fr.	Fr.
capital-actions	500'000		
perte reportée	<u>0</u>	500'000	
réserves ouvertes y compris le report		1'850'000	
réserves latentes:			
immeuble industriel			
- estimation fiscale (= valeur vénale)	2'200'000		
- valeur comptable	<u>500'000</u>	1'700'000 *	
immeuble locatif			
- estimation fiscale (< valeur vénale)	1'200'000		
- valeur comptable	<u>400'000</u>	800'000 **	
** y compris les rés. latentes imposées CHF 150'000.--			
prise en compte des impôts latents: réserves latentes déterminantes dont imposé	1'700'000 * <u>0</u>		
moins impôts latents, 15% de	<u>1'700'000</u>	-255'000	
autres réserves latentes imposées		<u>50'000</u>	4'645'000
<b>Total (2x val. de rendement / 1x val. substantielle)</b>			5'045'000
moyenne (: 3)			<u>1'681'667</u>
<b>Valeur d'entreprise: la valeur minimum correspond à la valeur substantielle</b>			1'681'667
divisé par le nombre d'actions (: 500)			3'363
<b>Valeur fiscale brute arrondie à</b>			<u>3'300</u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

**Exemple n° 4 (chiffre 38)**

Estimation des titres de sociétés holding pures, de sociétés de gestion de fortune et de financement.

Une société holding pure dont les réserves y compris le report atteignent Fr. 12'000'000, les provisions imposées Fr. 1'250'000, est dotée d'un capital-actions de Fr. 4'200'000, divisé en 4'200 actions de Fr. 1'000 nom. chacune; elle est en possession de diverses participations (valeur comptable: Fr. 12'100'000, valeur vénale: Fr. 27'500'000) ainsi que d'un portefeuille-titres (valeur comptable: Fr. 3'500'000, valeur vénale Fr. 10'400'000).

valeur substantielle	Fr.	Fr.
capital-actions	4'200'000	
perte reportée	<u>0</u>	4'200'000
réserves ouvertes y compris le report		12'000'000
provisions imposées		1'250'000
<b>réserves latentes:</b>		
participations		
- valeur vénale	27'500'000	
- valeur comptable	<u>12'100'000</u>	15'400'000
<b>titres</b>		
- valeur vénale	10'400'000	
- valeur comptable	<u>3'500'000</u>	6'900'000
<b>prise en compte des impôts latents:</b>		
réserves latentes déterminantes	0	
dont imposé	<u>0</u>	
moins impôts latents, 15% de	<u>0</u>	0
autres réserves latentes imposées		<u>0</u>
<b>Total valeur substantielle</b>		39'750'000
divisé par le nombre d'actions (: 4'200)		9'464
<b>Valeur fiscale brute arrondie à</b>		<u>9'400</u>

**Exemple n° 5 (chiffre 38)**

Estimation des titres de sociétés holding pures, de sociétés de gestion de fortune et de financement avec des participations croisées ou réciproques.

Dans l'exemple ci-dessous, il s'agit de deux sociétés indépendantes, A et B, A détenant des actions de B et B des actions de A.

La société A (société holding pure) dont les réserves y compris le report atteignent Fr. 8'000'000, les provisions imposées Fr. 1'500'000, est dotée d'un capital-actions de Fr. 4'000'000, divisé en 4'000 actions de Fr. 1'000 nom. chacune; elle est en possession de diverses participations (valeur comptable: Fr. 5'600'000, valeur vénale sans la participation B : Fr. 12'500'000), dont l'une de 25 % à la société B (valeur comptable de cette participation: Fr. 1'500'000) ainsi que d'un portefeuille-titres (valeur comptable: Fr. 3'800'000, valeur vénale: Fr. 6'400'000).

La société B (société industrielle) dont les réserves y compris le report atteignent Fr. 4'500'000, les provisions imposées Fr. 2'250'000, est dotée d'un capital-actions de Fr. 500'000, divisé en 500 actions de Fr. 1000 nom. chacune; elle est propriétaire d'un immeuble industriel (valeur comptable Fr. 2'400'000, estimation fiscale: Fr. 4'500'000 [= VV]) ainsi que de diverses participations\* (valeur comptable: Fr. 4'500'000, valeur vénale sans la participation A: Fr. 3'200'000), dont l'une de 15 % à la société A (valeur comptable de cette participation: Fr. 3'500'000, dividendes versés: Fr. 300'000 la première année, Fr. 360'000 la deuxième). Le résultat annuel réalisé la première année se monte à Fr. 1'850'000 (pas de correction du bénéfice) et à Fr. 1'500'000 la deuxième année (pas de correction du bénéfice).

\* pour réduction pour participations

*Modèle 2* : le résultat annuel de l'année la plus ancienne se monte à Fr. 1'500'000 (pas de correction du bénéfice). Dividende versé: Fr. 0

Lorsqu'il y a des participations réciproques, on appliquera la méthode Michael Towbin (cf. "La société anonyme suisse, novembre 1951, pages 78 et suivantes); l'estimation sera alors établie selon la formule de calcul suivante:

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

<b>Modèle 1</b>			
<b>valeur substantielle de la société A</b>	Fr.	Fr.	Fr.
capital-actions		4'000'000	
perte reportée		<u>0</u>	4'000'000
réserves ouvertes y compris le report			8'000'000
provisions imposées			1'500'000
<b>réserves latentes:</b>			
participations			
- valeur vénale		12'500'000	
- valeur comptable	5'600'000		
<b>moins valeur comptable de la participation B</b>	<u>1'500'000</u>	<u>4'100'000</u>	8'400'000
<b>titres</b>			
- valeur vénale		6'400'000	
- valeur comptable		<u>3'800'000</u>	2'600'000
<b>prise en compte des impôts latents:</b>			
réserves latentes déterminantes		0	
dont imposé		<u>0</u>	
<b>moins impôts latents, 15% de</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>valeur substantielle de la société A sans la valeur comptable de la participation réciproque B</b>	<b>-1'500'000</b>		<b><u>23'000'000</u></b>
<b>Valeur de rendement de la société B</b>	Fr.	Fr.	Fr.
résultat annuel de la 1ère année =	1'650'000		
moins dividende de la participation A	<u>-300'000</u>	1'350'000	
résultat annuel de la 2ème année =	1'500'000		
moins dividende de la participation A	<u>-360'000</u>	1'140'000	
2ème année (doublé)		<u>1'140'000</u>	
		<u>3'630'000</u>	
résultat déterminant = moyenne (:3)		<u>1'210'000</u>	
capitalisé à 10,5%			11'523'810
doublé			<u>11'523'810</u>
<b>Valeur de rendement doublée de la société B sans rendement de la participation réciproque A</b>			<b><u>23'047'619</u></b>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

<b>valeur substantielle de la société B</b>	Fr.	Fr.	Fr.
capital-actions		500'000	
perte reportée		<u>0</u>	500'000
réserves ouvertes y compris le report			4'500'000
provisions imposées			2'250'000
réseves latentes:			
immeuble industriel			
- estimation fiscale (= valeur vénale)		4'500'000	
- valeur comptable		<u>2'400'000</u>	2'100'000
participations			
- valeur vénale (pour réduction pour participations)		3'200'000	
- valeur comptable	4'500'000		
<b>moins la valeur comptable de la participation A</b>	<u>3'500'000</u>	<u>1'000'000</u>	2'200'000
prise en compte des impôts latents:			
réserves latentes déterminantes		2'100'000 *	
dont imposé		<u>0</u>	
moins impôts latents, 15% de		<u>2'100'000</u>	<u>-315'000</u>
<b>valeur substantielle de la société B sans valeur comptable de la participation réciproque A</b>	<b>-3'500'000</b>		<b><u>7'735'000</u></b>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

	<u>Société A</u>	<u>Société B</u>
date de clôture du dernier bilan	31 décembre	31 décembre
pourcentage des participations réciproques (:100)	<u>⊖ 0,250</u>	<u>⊖ 0,150</u>
report de la valeur de rendement doublée sans rendement (dividendes, etc.) de la participation réciproque	---	23'047'619
report de la valeur substantielle sans la valeur comptable de la participation réciproque	⊕ 23'000'000	<u>7'735'000</u>
Total		<u>30'782'619</u>
moyenne (: 3)	---	10'260'873
report de la quote-part de la société B à la société A selon la formule suivante: ⊖ 0,150 x ⊕ 23'000'000	-3'450'000	<u>+3'450'000</u>
Total		⊕ 13'710'873
„réciprocité" selon la formule suivante: ⊕ 13'710'873 x $\left( \frac{\ominus 0,250 \times (1 - \ominus 0,150)}{1 - (\ominus 0,250 \times \ominus 0,150)} \right)$	+3'027'076	<u>-3'027'076</u>
Total	<u>22'577'076</u>	<u>10'683'797</u>
nombre d'actions A x 1 - ⊖ 0,150	6'640	
nombre d'actions B x 1 - ⊖ 0,250		28'490
Valeur fiscale brute arrondie à	<u>6'600</u>	<u>28'400</u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

	<b>Modèle 2</b>		
<b>valeur substantielle A</b>	Fr.	Fr.	Fr.
capital-actions		4'000'000	
perte reportée		<u>0</u>	4'000'000
reserves ouvertes y compris le report			8'000'000
provisions imposées			1'500'000
 réserves latentes:			
participations			
- valeur vénale		12'500'000	
- valeur comptable	5'600'000		
 <b>moins valeur comptable de la participation B</b>	<u>1'500'000</u>	<u>4'100'000</u>	8'400'000
 titres			
- valeur vénale		6'400'000	
- valeur comptable		<u>3'800'000</u>	2'600'000
 prise en compte des impôts latents			
réserves latentes déterminantes		0	
dont imposé		<u>0</u>	
 moins impôts latents, 15% de		<u>0</u>	<u>0</u>
 <b>valeur substantielle de la société A sans la valeur comptable de la participation réciproque B</b>	<b>-1'500'000</b>		<u><b>23'000'000</b></u>
  <b>Valeur de rendement de la société B</b>	Fr.	Fr.	Fr.
 résultat annuel de la 1ère année =	1'500'000		
moins dividende de la participation A	<u>0</u>	1'500'000	
 résultat annuel de la 2ème année =	1'650'000		
moins dividende de la participation A	<u>-300'000</u>	1'350'000	
 résultat annuel de la 3ème année =	1'500'000		
moins dividende de la participation A	<u>-360'000</u>	1'140'000	
		<u>3'990'000</u>	
 résultat déterminant = moyenne (: 3)		<u>1'330'000</u>	
 capitalisé à 10,5%			12'666'667
doublé			<u>12'666'667</u>
 <b>Valeur de rendement doublée de la société B sans rendement de la participation réciproque A</b>			<u><b>25'333'333</b></u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

<b>valeur substantielle de la société B</b>	Fr.	Fr.	Fr.
capital-actions		500'000	
perte reportée		<u>0</u>	500'000
réserves ouvertes y compris le report			4'500'000
provisions imposées			2'250'000
<b>réserves latentes:</b>			
immeuble industriel			
- estimation fiscale (= valeur vénale)		4'500'000	
- valeur comptable		<u>2'400'000</u>	2'100'000 *
<b>participations</b>			
- valeur vénale (pour réduction pour participations)		3'200'000	
- valeur comptable	4'500'000		
<b>moins valeur comptable de la participation A</b>	<u>3'500'000</u>	<u>1'000'000</u>	2'200'000
<b>prise en compte des impôts latents:</b>			
réserves latentes déterminantes		2'100'000 *	
dont imposé		<u>0</u>	
<b>moins impôts latents, 15% de</b>		<u>2'100'000</u>	<u>-315'000</u>
<b>valeur substantielle de la société B sans la valeur comptable de la participation réciproque A</b>	<b>-3'500'000</b>		<u><b>7'735'000</b></u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

	<u>Société A</u>	<u>Société B</u>
date de clôture du dernier bilan	31 décembre	31 décembre
pourcentage des participations réciproques (:100)	<u>⊖ 0,250</u>	<u>⊖ 0,150</u>
report de la valeur de rendement doublée sans rendement (dividende, etc.) de la participation réciproque	---	25'333'333
report de la valeur substantielle sans la valeur comptable de la participation réciproque	⊕ 23'000'000	<u>7'735'000</u>
Total		<u>33'068'333</u>
moyenne (: 3)	---	11'022'778
report de la quote-part de la société B à la société A selon la formule suivante: ⊖ 0,150 x ⊕ 23'000'000	-3'450'000	<u>+3'450'000</u>
Total		<u>⊕ 14'472'778</u>
„réciprocité" selon la formule suivante: ⊕ 14'472'778 x $\left( \frac{\oplus 0,250 \times (1 - \oplus 0,150)}{1 - (\oplus 0,250 \times \oplus 0,150)} \right)$	<u>+3'195'289</u>	<u>-3'195'289</u>
Total	<u>22'745'289</u>	<u>11'277'489</u>
nombre d'actions A x 1 - ⊖ 0,150	6'690	
nombre d'actions B x 1 - ⊖ 0,250		30'073
Valeur fiscale brute arrondie à	<u>6'600</u>	<u>30'000</u>

**Exemple n° 6 (chiffre 41)**

Estimation des titres d'une société astreinte à tenir des comptes de groupe.

Une société holding dotée d'un capital-actions de Fr. 20'000'000, divisé en 20'000 actions de Fr. 1'000 nom. chacune, a établi des comptes de groupe conformément à l'art. 663<sup>o</sup> CO dont les réserves consolidées atteignent Fr. 132'500'000; d'autre part, elle est en possession d'un portefeuille-titres (valeur comptable: Fr. 15'500'000, valeur vénale: Fr. 34'750'000). Les filiales sont en possession de 5 immeubles industriels (valeur comptable: Fr. 16'500'000, estimation fiscale: Fr. 56'400'000 [=VV]) et de 7 immeubles localifs (valeur comptable des 4 objets: Fr. 3'200'0000, estimation fiscale: Fr. 15'600'000 [<VV], valeur comptable des 3 autres objets: Fr. 4'200'000, loyer nets: Fr. 1'211'250) et leurs réserves latentes imposées atteignent Fr. 27'500'000 (dont Fr. 15'600'000 sur immeubles industriels), les provisions imposées Fr. 16'500'000. Le résultat annuel consolidé réalisé la première année se monte à Fr. 32'560'000 (correction du bénéfice - filiales: reprises de Fr. 3'560'000) et à Fr. 33'540'000 la deuxième année (correction du bénéfice - filiales: reprises de Fr. 4'565'625).

*Modèle 2*: le résultat annuel de l'année la plus ancienne se monte à Fr. 33'410'000 (correction du bénéfice des filiales: reprises de Fr. 3'610'890).

<b>Valeur de rendement</b>	<b>Modèle 1</b>	Fr.	Fr.	Fr.
résultat annuel consolidé de la				
1ère année =		32'560'000		
corrections du bénéfice (filiales)		<u>3'560'000</u>	36'120'000	
résultat annuel consolidé de la				
2ème année =		33'540'000		
corrections du bénéfice (filiales)		<u>4'565'625</u>	38'105'625	
2ème année (doublé)			<u>38'105'625</u>	
			<u>112'331'250</u>	
résultat déterminant = moyenne (: 3)			<u>37'443'750</u>	
capitalisé à 10,5%				356'607'143
doublé				356'607'143

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

<b>valeur substantielle</b>			
capital-actions	20'000'000		
perte reportée	<u>0</u>	20'000'000	
réserves consolidées		132'500'000	
provisions imposées (filiales)		16'500'000	
<b>réserves latentes:</b>			
immeubles industriels (filiales)			
- estimation fiscale (= valeur vénale)	56'400'000		
- valeur comptable	<u>16'500'000</u>	39'900'000 *	
*y compris les réserves latentes imposées de Fr. 15'600'000			
<b>titres</b>			
- valeur vénale	34'750'000		
- valeur comptable	<u>15'500'000</u>	19'250'000	
<b>immeubles locatifs (filiales)</b>			
- estimation fiscale (< valeur vénale)	15'600'000		
- valeur comptable	<u>3'200'000</u>	12'400'000	
<b>immeubles locatifs (filiales)</b>			
- loyers nets	<u>1'211'250</u>		
capitalisé à 8,5% (= valeur vénale)	14'250'000		
- valeur comptable	4'200'000	<u>10'050'000 *</u>	
<b>prise en compte des impôts latents :</b>			
réserves latentes déterminantes	49'950'000 *		
dont imposé sur immeuble industriel	<u>15'600'000</u>		
moins impôts latents, 15% de	<u>34'350'000</u>	-5'152'500	
autres réserves latentes imposées		<u>11'900'000</u>	<u>257'347'500</u>
<b>Total (2x val. de rendement /1x val. substantielle)</b>			970'561'786
moyenne (: 3)			<u>323'520'595</u>
divisé par le nombre d'actions (: 20'000)			16'176
<b>Valeur fiscale brute arrondie à</b>			<u><b>16'100</b></u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

Valeur de rendement	Modèle 2		Fr.	Fr.	Fr.
	Fr.	Fr.			
résultat annuel consolidé					
1ère année =	33'410'000				
corrections du bénéfice (filiales)	<u>3'610'890</u>		37'020'890		
résultat annuel consolidé					
2ème année =	32'560'000				
corrections du bénéfice (filiales)	<u>3'580'000</u>		36'120'000		
résultat annuel consolidé					
3ème année =	33'540'000				
corrections du bénéfice (filiales)	<u>4'565'625</u>		<u>38'105'625</u>		
			<u>111'246'515</u>		
résultat déterminant = moyenne (:3)			<u>37'082'172</u>		
capitalisé à 10,5%				353'163'540	
doublé				353'163'540	

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

<b>valeur substantielle</b>			
capital-actions	20'000'000		
perte reportée	<u>0</u>	20'000'000	
réserves consolidées		132'500'000	
provisions imposées (filiales)		16'500'000	
<b>réserves latentes:</b>			
immeubles industriels (filiales)			
- estimation fiscale (= valeur vénale)	56'400'000		
- valeur comptable	<u>16'500'000</u>	39'900'000 *	
*y compris les réserves latentes imposées de Fr. 15'600'000			
titres			
- valeur vénale	34'750'000		
- valeur comptable	<u>15'500'000</u>	19'250'000	
immeubles locatifs (filiales)			
- estimation fiscale (< valeur vénale)	15'600'000		
- valeur comptable	<u>3'200'000</u>	12'400'000	
immeubles locatifs (filiales)			
- loyers nets	<u>1'211'250</u>		
capitalisé à 8,5% (= valeur vénale)	14'250'000		
- valeur comptable	4'200'000	<u>10'050'000 *</u>	
prise en compte des impôts latents :			
réserves latentes déterminantes	49'950'000 *		
dont imposé sur immeuble industriel	<u>15'600'000</u>		
moins impôts latents, 15% de	<u>34'350'000</u>	-5'152'500	
autres réserves latentes imposées		<u>11'900'000</u>	<u>257'347'500</u>
<b>Total (2x val. de rendement /1x val. substantielle)</b>			963'674'579
moyenne (: 3)			<u>321'224'860</u>
divisé par le nombre d'actions (: 20'000)			16'061
<b>Valeur fiscale brute arrondie à</b>			<u><u>16'000</u></u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

**Exemple n° 7 (chiffre 42)**

Estimation des titres de sociétés immobilières.

Une société immobilière dont les réserves y compris le report atteignent Fr. 12'500'000, les provisions imposées Fr. 250'000, est dotée d'un capital-actions de Fr. 2'000'000, divisé en 2'000 actions de Fr. 1'000 nom. chacune; elle est propriétaire de divers immeubles locatifs (valeur comptable des 4 objets: Fr. 3'150'000, estimation fiscale: Fr. 9'500'000 [<VV], valeur comptable des autres objets: Fr. 37'500'000, loyers nets: Fr. 6'859'500) ainsi que d'un portefeuille-titres (valeur comptable: Fr. 2'500'000, valeur vénale: Fr. 6'400'000).

	Fr.	Fr.
<b>valeur substantielle</b>		
capital-actions	2'000'000	
perte reportée	<u>0</u>	2'000'000
réserves ouvertes y compris le report		12'500'000
provisions imposées		250'000
<b>réserves latentes:</b>		
immeubles locatifs		
- estimation fiscale (< valeur vénale)	9'500'000	
- valeur comptable	<u>3'150'000</u>	6'350'000
immeubles locatifs		
- loyers nets	<u>6'859'500</u>	
capitalisé à 8,5% (= valeur vénale)	80'700'000	
- valeur comptable	<u>37'500'000</u>	43'200'000 *
titres		
- valeur vénale	6'400'000	
- valeur comptable	<u>2'500'000</u>	3'900'000 *
prise en compte des impôts latents:		
réserves latentes déterminantes	47'100'000 *	
dont imposé	<u>0</u>	
moins impôts latents, 15% de	<u>47'100'000</u>	-7'065'000
autres réserves latentes imposées		<u>0</u>
<b>Total valeur substantielle</b>		<u>61'135'000</u>
divisé par le nombre d'actions (: 2'000)		30'568
<b>Valeur fiscale brute arrondie à</b>		<u>30'500</u>

**Exemple n° 8 (chiffre 46)**

Estimation des titres de sociétés immobilières dont les recettes afférentes aux loyers et fermages dépendent essentiellement du bénéfice ou du chiffre d'affaires du commerce exercé par le locataire dans les locaux loués.

Une société immobilière dont les réserves ouvertes y compris le report atteignent Fr. 5'400'000 et les provisions imposées Fr. 850'000, est dotée d'un capital-actions de Fr. 1'500'000, divisé en 1'500 actions de Fr. 1'000 nom. chacune. Elle est propriétaire de deux immeubles (valeur comptable du 1<sup>er</sup> immeuble dont les recettes afférentes aux loyers et fermages dépendent dans une large mesure du commerce exercé par le locataire: Fr. 2'600'000, estimation fiscale: Fr. 9'800'000 [ $< VV$ ], valeur comptable du 2<sup>ème</sup> immeuble Fr. 620'000, loyers nets: Fr. 102'000) ainsi que d'un portefeuille-titres (valeur comptable: Fr. 375'000, valeur vé-nale: Fr. 650'000). Le résultat annuel réalisé la première année se monte à Fr. 845'000 (pas de corrections du bénéfice) et à Fr. 725'000 la deuxième année (pas de correction du bénéfice).

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

	Modèle 1		
	Fr.	Fr.	Fr.
<b>Valeur de rendement</b>			
résultat annuel de la 1ère année =	845'000		
corrections du bénéfice	<u>0</u>	845'000	
résultat annuel de la 2ème année =	725'000		
corrections du bénéfice	<u>0</u>	725'000	
2ème année (doublé)		<u>725'000</u>	
		<u>2'295'000</u>	
résultat déterminant = moyenne (: 3)		<u>765'000</u>	
capitalisé à 7,5% (10,5% - 3,15%* = 7,35% arrondi au 1/2% supérieur)			10'200'000
*30% de 10,5% = 3,15%			
<b>valeur substantielle</b>			
capital-actions	1'500'000		
perte reportée	<u>0</u>	1'500'000	
réserves ouvertes y compris le report		5'400'000	
provisions imposées		850'000	
réserves latentes:			
1er immeuble			
- estimation fiscale (< valeur vénale)	9'800'000		
- valeur comptable	<u>2'600'000</u>	7'200'000	
2ème immeuble			
- loyers nets	<u>102'000</u>		
capitalisés à 8,5%	1'200'000		
- valeur comptable	<u>620'000</u>	580'000 *	
titres			
- valeur vénale	650'000		
- valeur comptable	<u>375'000</u>	275'000 *	
prise en compte des impôt latents:			
réserves latentes déterminantes	855'000 *		
dont imposé	<u>0</u>		
moins impôt latents, 15% de	855'000	-128'250	
autres réserves latentes imposées		<u>0</u>	15'676'750
valeur substantielle doublée			<u>15'676'750</u>
<b>Total (1x valeur de rendement / 2x valeur substantielle)</b>			41'553'500
moyenne (: 3)			<u>13'851'167</u>
divisé par le nombre d'actions (: 1'500)			9'234
<b>Valeur fiscale brute arrondie à</b>			<u>9'200</u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

	Modèle 2		
	Fr.	Fr.	Fr.
<b>Valeur de rendement</b>			
résultat annuel de la 1ère année =	650'000		
corrections du bénéfice	<u>0</u>	650'000	
résultat annuel de la 2ème année =	845'000		
corrections du bénéfice	<u>0</u>	845'000	
résultat annuel de la 3ème année =	725'000		
corrections du bénéfice	<u>0</u>	725'000	
		<u>2'220'000</u>	
résultat déterminant = moyenne (: 3)		<u>740'000</u>	
capitalisé à 7,5% (10,5% - 3,15% * = 7,35% arrondi au 1/2% supérieur)			9'866'667
*30% de 10,5% = 3,15%			(
<b>valeur substantielle</b>			
capital-actions	1'500'000		
perte reportée	<u>0</u>	1'500'000	
réserves ouvertes y compris le report		5'400'000	
provisions imposées		850'000	
réserves latentes:			
1er immeuble			
- estimation fiscale (< valeur vénale)	9'800'000		
- valeur comptable	<u>2'600'000</u>	7'200'000	
2ème immeuble			
- loyers nets:	<u>102'000</u>		
capitalisé à 8,5%	1'200'000		
- valeur comptable	<u>620'000</u>	580'000 *	
titres			
- valeur vénale	650'000		
- valeur comptable	<u>375'000</u>	275'000 *	
prise en compte des impôt latents:			
réserves latentes déterminantes	855'000 *		
dont imposé	<u>0</u>		
moins impôt latents, 15% de	<u>855'000</u>	-128'250	
autres réserves latentes imposées		<u>0</u>	15'676'750
valeur substantielle doublée			<u>15'676'750</u>
<b>Total (1x valeur de rendement / 2x valeur substantielle)</b>			41'220'167
moyenne (: 3)			<u>13'740'056</u>
divisé par le nombre d'actions (: 1'500)			9'160
<b>Valeur fiscale brute arrondie à</b>			<u>9'100</u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

**Exemple n° 9 (chiffre 53)**

Estimation des titres de sociétés commerciales, industrielles et de services lorsqu'il existe conjointement des actions ordinaires et privilégiées.

Une société industrielle dont les réserves y compris le report (après répartition du bénéfice) atteignent Fr. 1'380'000, est dotée d'un capital-actions de Fr. 100'000 divisé en 100 actions ordinaires de Fr. 500 nom. chacune et de 100 actions privilégiées de Fr. 500 nom. chacune. Le résultat annuel réalisé la première année se monte à Fr. 78'000 (distribution totale: Fr. 80'000), et à Fr. 96'000 la deuxième année (distribution totale: Fr. 80'000). Les actions privilégiées ont droit aux 60 % de la répartition globale et aux 70 % du produit de liquidation.

*Modèle 2:* le résultat annuel de l'année la plus ancienne se monte à Fr. 82'000 (distribution totale: Fr. 70'000).

Valeur de rendement	Modèle 1	
	Fr.	Fr.
résultat annuel de la 1ère année	78'000	
résultat annuel de la 2ème année		96'000
- dividende versé aux actions ordinaires (40% de la distribution totale)	24'000	32'000
- dividende versé aux actions privilégiées (60% de la distribution totale)	<u>36'000</u>	<u>48'000</u>
résultat restant	<u>18'000</u>	<u>16'000</u>

(clé de répartition: actions ordinaires = 30%,  
actions privilégiées = 70%)

Calcul du résultat à capitaliser	Actions ordinaires	Actions privilégiées
	Fr.	Fr.
1ère année		
actions ordinaires (30% de Fr. 18'000)	5'400	
dividende	24'000	
actions privilégiées (70% de Fr. 18'000)		12'600
dividende		<u>36'000</u>
	<u>29'400</u>	<u>48'600</u>
2ème année		
actions ordinaires (30% de Fr. 16'000)	4'800	
dividende	32'000	
actions privilégiées (70% de Fr. 16'000)		11'200
dividende		<u>48'000</u>
	<u>36'800</u>	<u>59'200</u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

Calcul de la valeur de rendement	Actions ordinaires	Actions privilégiées
	Fr.	Fr.
résultat annuel de la 1ère année	29'400	48'600
résultat annuel de la 2ème année	36'800	59'200
doublé	<u>36'800</u>	<u>59'200</u>
total	<u>103'000</u>	<u>167'000</u>
résultat déterminant = moyenne (: 3)	<u>34'333</u>	<u>55'667</u>
capitalisé à 10,5%	326'984	530'159
doublé	<u>326'984</u>	<u>530'159</u>
Valeur de rendement	<u>653'968</u>	<u>1'060'317</u>
valeur substantielle	Fr.	Fr.
capital-actions	50'000	50'000
dividende décidé (cf. 2ème année)	32'000	48'000
réserves ouvertes y compris le report: Fr. 1'380'000		
actions ordinaires (30% de Fr. 1'380'000)	414'000	
actions privilégiées (70% de Fr. 1'380'000)		<u>966'000</u>
	<u>496'000</u>	<u>1'064'000</u>
Valeur de l'entreprise	Fr.	Fr.
valeur de rendement	653'968	1'060'317
valeur substantielle	<u>496'000</u>	<u>1'064'000</u>
	<u>1'149'968</u>	<u>2'124'317</u>
moyenne (: 3)	<u>383'323</u>	<u>708'106</u>
divisé par le nombre d'actions ordinaires (100) resp. par le nombre d'actions privilégiées (100)	<u>3'833</u>	<u>7'081</u>
Valeur fiscale brute arrondie à	<u>3'800</u>	<u>7'050</u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

Valeur de rendement	Modèle 2		
	Fr.	Fr.	Fr.
résultat annuel de la 1ère année	82'000		
résultat annuel de la 2ème année		78'000	
résultat annuel de la 3ème année			96'000
- dividende versé aux actions ordinaires (40% de la distribution totale)	28'000	24'000	32'000
- dividende versé aux actions privilégiées (60% de la distribution totale)	42'000	36'000	48'000
résultat restant	12'000	18'000	16'000

(clé de répartition: actions ordinaires = 30%,  
actions privilégiées = 70%)

Calcul du résultat à capitaliser	Actions ordinaires	Actions privilégiées
	Fr.	Fr.
<b>1ère année</b>		
actions ordinaires (30% de Fr. 12'000)	3'600	
dividende	28'000	
actions privilégiées (70% de Fr. 12'000)		8'400
dividende		42'000
	<u>31'600</u>	<u>50'400</u>
<b>2ème année</b>		
actions ordinaires (30% de Fr. 18'000)	5'400	
dividende	24'000	
actions privilégiées (70% de Fr. 18'000)		12'600
dividende		36'000
	<u>29'400</u>	<u>48'600</u>
<b>3ème année</b>		
actions ordinaires (30% de Fr. 16'000)	4'800	
dividende	32'000	
actions privilégiées (70% de Fr. 16'000)		11'200
dividende		48'000
	<u>36'800</u>	<u>59'200</u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

Calcul de la valeur de rendement	actions ordinaires	actions privilégiées
	Fr.	Fr.
résultat annuel de la 1ère année	31'600	50'400
résultat annuel de la 2ème année	29'400	48'600
résultat annuel de la 3ème année	36'800	59'200
<b>total</b>	<b>97'800</b>	<b>158'200</b>
résultat déterminant = moyenne (: 3)	32'600	52'733
capitalisé à 10.5%	310'476	502'222
<b>doublé</b>	<b>310'476</b>	<b>502'222</b>
<b>Valeur de rendement</b>	<b>620'952</b>	<b>1'004'444</b>
<b>valeur substantielle</b>	Fr.	Fr.
capital-actions	50'000	50'000
dividende décidé (cf. 3ème année)	32'000	48'000
réserves ouvertes y compris le report: Fr. 1'380'000		
actions ordinaires (30% de Fr. 1'380'000)	414'000	
actions privilégiées (70% de Fr. 1'380'000)		966'000
	496'000	1'064'000
<b>Valeur de l'entreprise</b>	Fr.	Fr.
valeur de rendement	620'952	1'004'444
valeur substantielle	496'000	1'064'000
	1'116'952	2'068'444
moyenne (: 3)	372'317	689'481
divisé par le nombre d'actions ordinaires (100) resp. par le nombre d'actions privilégiées (100)	3'723	6'895
<b>Valeur fiscale brute arrondie à</b>	<b>3'700</b>	<b>6'850</b>

**Exemple n° 10 (chiffre 54)**

Bons de jouissance qui ne confèrent qu'un droit à une part de bénéfice résultant du bilan.

Une société commerciale, dotée d'un capital-actions de Fr. 300'000 (divisé en 300 actions de Fr. 1'000 nom. chacune) ainsi que de Fr. 71'500 de réserves ouvertes y compris le report (après répartition du bénéfice), a 200 bons de jouissance en circulation qui ne confèrent qu'un droit à une part du bénéfice résultant du bilan. Le résultat annuel réalisé la première année se monte à Fr. 15'000 (pas de dividende), et à Fr. 50'900 la deuxième année (dividende: Fr. 15'000 aux actions ordinaires, Fr. 5'000 aux bons de jouissance).

*Modèle 2:* le résultat annuel de l'année la plus ancienne se monte à Fr. 15'000 (dividende: pas de dividende aux actions ordinaires, Fr. 7'000 aux bons de jouissance)

	Modèle 1	Fr.
<b>Bons de jouissance</b>		
distribution 1ère année		0
distribution 2ème année		5'000
	doublé	<u>5'000</u>
		<u>10'000</u>
moyenne (:3)		3'333
capitalisé à 11,5%		<u>28'986</u>
(taux de capitalisation 10,5%, majoré d'un point de pourcentage)		
divisé par le nombre de bons de jouissance (200)		145
moins 10% de déduction sur les bons de jouissance		<u>14</u>
		<u>131</u>
<b>Valeur fiscale brute arrondie à</b>		<u><b>130</b></u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

Actions	Fr.	Fr.
<b>Calcul de la valeur de rendement</b>		
1ère année		
résultat de l'année	15'000	
- distribution versée aux bons de jouissance	<u>0</u>	15'000
2ème année		
résultat de l'année	50'900	
- distribution versée aux bons de jouissance	<u>5'000</u>	45'900
doublé		<u>45'900</u>
total		<u>106'800</u>
résultat déterminant = moyenne (: 3)		<u>35'600</u>
capitalisé à 10,5%		339'048
doublé		<u>339'048</u> (
<b>Valeur de rendement</b>		<u><b>678'095</b></u>
 <b>valeur substantielle</b>		
capital-actions		300'000
dividende décidé (2ème année)		15'000
réserves ouvertes y compris le report		<u>71'500</u>
		<u><b>386'500</b></u>
 <b>Valeur de l'entreprise</b>		
valeur de rendement		678'095 (
valeur substantielle		<u>386'500</u>
		<u><b>1'064'595</b></u>
moyenne (: 3)		<u>354'865</u>
divisé par le nombre d'actions (300)		<u>1'183</u>
<b>Valeur fiscale brute arrondie à</b>		<u><b>1'100</b></u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

## Modèle 2

Bons de jouissance	Fr.
distribution 1ère année	7'000
distribution 2ème année	0
distribution 3ème année	<u>5'000</u>
	<u>12'000</u>
moyenne (:3)	4'000
capitalisé à 11.5%	<u>34'783</u>
(taux de capitalisation 10,5%, majoré d'un point de pourcentage)	
divisé par les nombre de bons de jouissance (200)	173
moins 10% de déduction sur les bons de jouissance	<u>17</u>
	<u>156</u>
<b>Valeur fiscale brute arrondie à</b>	<b><u>156</u></b>

Actions	Fr.	Fr.
<b>Calcul de la valeur de rendement</b>		
1ère année		
résultat annuel	15'000	
- distribution versée aux bons de jouissance	<u>7'000</u>	8'000
2ème année		
résultat annuel	15'000	
- distribution versée aux bons de jouissance	<u>0</u>	15'000
3ème année		
résultat annuel	50'900	
- distribution versée aux bons de jouissance	<u>5'000</u>	<u>45'900</u>
total		<u>68'900</u>
résultat déterminant = moyenne (:3)		<u>22'967</u>
capitalisé à 10.5%		218'730
doublé		<u>218'730</u>
<b>Valeur de rendement</b>		<b><u>437'460</u></b>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

**valeur substantielle**

capital-actions	300'000
dividende décidé (3ème année)	15'000
réserves ouvertes y compris le report	<u>71'500</u>
	<u>386'500</u>

**Valeur de l'entreprise**

valeur de rendement	437'460
valeur substantielle	<u>386'500</u>
	<u>823'960</u>
moyenne (: 3)	<u>274'653</u>
divisé par le nombre d'actions (300)	<u>916</u>
<b>Valeur fiscale brute arrondie à</b>	<u><b>900</b></u>

**Exemple n° 11 (chiffre 55)**

Bons de jouissance qui confèrent un droit aussi bien à une part de bénéfice résultant du bilan qu'à une part du produit de liquidation.

Une société industrielle, dotée d'un capital-actions de Fr. 300'000 (divisé en 300 actions de Fr. 1'000 nom. chacune) ainsi que de Fr. 71'500 de réserves ouvertes y compris le report (après répartition du bénéfice), a 200 bons de jouissance en circulation qui confèrent aussi bien un droit à une part du bénéfice résultant du bilan qu'à une part du produit de liquidation (actions = 60 %, bons de jouissance = 40 %). Le résultat annuel réalisé la première année se monte à Fr. 15'000 (pas de dividende), et à Fr. 50'900 la deuxième année (dividende: Fr. 15'000 aux actions, Fr. 5'000 aux bons de jouissance).

Modèle 2: le résultat annuel de l'année la plus ancienne se monte à Fr. 15'000 (dividende: pas de dividende aux actions ordinaires, Fr. 7'000 aux bons de jouissance).

Valeur de rendement	Modèle 1	
	Fr.	Fr.
résultat annuel de la 1ère année	15'000	
résultat annuel de la 2ème année		50'900
- dividende versé aux actions	0	15'000
- distribution versée aux bons de jouissance	<u>0</u>	<u>5'000</u>
résultat annuel restant	<u>15'000</u>	<u>30'900</u>

(clé de répartition: actions = 60%, bons de jouissance = 40%)

Calcul du résultat annuel à capitaliser	Actions	Bons de
	Fr.	jouissance Fr.
1ère année		
actions (60% de Fr. 15'000)	9'000	
dividende	0	
bons de jouissance (40% de Fr. 15'000)		6'000
dividende		<u>0</u>
	<u>9'000</u>	<u>6'000</u>
2ème année		
actions (60% de Fr. 30'900)	18'540	
dividende	15'000	
bons de jouissance (40% de Fr. 30'900)		12'360
dividende		<u>5'000</u>
	<u>33'540</u>	<u>17'360</u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

<b>Calcul de la valeur de rendement</b>	<b>Actions Fr.</b>	<b>Bons de jouissance Fr.</b>
résultat annuel de la 1 <sup>ère</sup> année	9'000	6'000
résultat annuel de la 2 <sup>ème</sup> année	33'540	17'360
doublé	<u>33'540</u>	<u>17'360</u>
total	<u>76'080</u>	<u>40'720</u>
résultat déterminant = moyenne (: 3)	<u>25'360</u>	<u>13'573</u>
capitalisé à 10,5%	241'524	129'270
doublé	<u>241'524</u>	<u>129'270</u>
<b>Valeur de rendement</b>	<b><u>483'048</u></b>	<b><u>258'540</u></b>
<b>valeur substantielle</b>	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
capital-actions	300'000	
dividende décidé (2 <sup>ème</sup> année)	15'000	5'000
réserves ouvertes y compris le report: Fr. 71'500		
actions (60% de Fr. 71'500)	42'900	
bons de jouissance (40% de Fr. 71'500)		<u>28'600</u>
	<u>357'900</u>	<u>33'600</u>
<b>Valeur de l'entreprise</b>	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
valeur de rendement	483'048	258'540
valeur substantielle	<u>357'900</u>	<u>33'600</u>
	<u>840'948</u>	<u>292'140</u>
moyenne (: 3)	<u>280'316</u>	<u>97'380</u>
divisée par le nombre d'actions (300) resp.		
par le nombre de bons de jouissance (200)	<u>934</u>	487
moins 10% de déduction sur les bons de jouissance		<u>49</u>
		438
<b>Valeur fiscale brute arrondie à</b>	<b><u>900</u></b>	<b><u>438</u></b>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

Valeur de rendement	Modèle 2		
	Fr.	Fr.	Fr.
résultat annuel de la 1ère année	15'000		
résultat annuel de la 2ème année		15'000	
résultat annuel de la 3ème année			50'900
- dividende versé aux actions		0	15'000
- distribution versée aux bons de jouissance	<u>7'000</u>	<u>0</u>	<u>5'000</u>
résultat annuel restant	<u>8'000</u>	<u>15'000</u>	<u>30'900</u>

(clé de répartition: actions = 60%, bons de jouissance = 40%)

Calcul du résultat annuel à capitaliser	Actions	Bons de jouissance
	Fr.	Fr.
<b>1ère année</b>		
actions (60% de Fr. 8'000)	4'800	
dividende	0	
bons de jouissance (40% de Fr. 8'000)		3'200
dividende		<u>7'000</u>
	<u>4'800</u>	<u>10'200</u>
<b>2ème année</b>		
actions (60% de Fr. 15'000)	9'000	
dividende	0	
bons de jouissance (40% de Fr. 15'000)		6'000
dividende		<u>0</u>
	<u>9'000</u>	<u>6'000</u>
<b>3ème année</b>		
actions (60% de Fr. 30'900)	18'540	
dividende	15'000	
bons de jouissance (40% de Fr. 30'900)		12'360
dividende		<u>5'000</u>
	<u>33'540</u>	<u>17'360</u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

Calcul de la valeur de rendement	Actions Fr.	Bons de jouissance Fr.
résultat annuel de la 1ère année	4'800	10'200
résultat annuel de la 2ème année	9'000	6'000
résultat annuel de la 3ème année	<u>33'540</u>	<u>17'360</u>
total	<u>47'340</u>	<u>33'560</u>
résultat déterminant = moyenne (: 3)	<u>15'780</u>	<u>11'187</u>
capitalisé à 10,5%	150'286	106'540
doublé	<u>150'286</u>	<u>106'540</u>
Valeur de rendement	<u>300'571</u>	<u>213'079</u>
valeur substantielle	Fr.	Fr.
capital-actions	300'000	
dividende décidé (3ème année)	15'000	5'000
réserves ouvertes y compris le report: Fr. 71'500		
actions (60% de Fr. 71'500)	42'900	
bons de jouissance (40% de Fr. 71'500)		<u>28'600</u>
	<u>357'900</u>	<u>33'600</u>
Valeur de l'entreprise	Fr.	Fr.
valeur de rendement	300'571	213'079
valeur substantielle	<u>357'900</u>	<u>33'600</u>
	<u>658'471</u>	<u>246'679</u>
moyenne (: 3)	<u>219'490</u>	<u>82'226</u>
divisé par le nombre d'actions (300) resp. par le nombre de bons de jouissance (200)	<u>732</u>	411
moins 10% de déduction sur les bons de jouissance		<u>41</u>
		370
Valeur fiscale brute arrondie à	<u>700</u>	<u>370</u>

## CONFÉRENCE SUISSE DES IMPÔTS

CI 28

**Exemple n° 12 (chiffre 55)**

Bons de jouissance qui confèrent un droit aussi bien à une part de bénéfice résultant du bilan qu'à une part du produit de liquidation.

Une société de gestion de fortune, dotée d'un capital-actions de Fr. 300'000 (divisé en 300 actions de Fr. 1'000 nom. chacune) ainsi que de Fr. 71'500 de réserves ouvertes y compris le report (après répartition du bénéfice), a 200 bons de jouissance en circulation qui confèrent aussi bien un droit à une part du bénéfice résultant du bilan qu'à une part du produit de liquidation (actions = 60 %, bons de jouissance = 40 %). Le résultat annuel réalisé la première année se monte à Fr. 15'000 (pas de dividende) et à Fr. 50'900 la deuxième année (dividende: Fr. 15'000 aux actions, Fr. 5'000 aux bons de jouissance).

*Modèle 2:* le résultat annuel de l'année la plus ancienne se monte à Fr. 15'000 (dividende: pas de dividende aux actions ordinaires, Fr. 7'000 aux bons de jouissance).

Valeur substantielle	Modèles 1 et 2	
	Actions Fr.	Bons de jouissance Fr.
capital-actions	300'000	
dividende décidé	15'000	5'000
réserves ouvertes y compris le report: Fr. 71'500		
actions (60% de Fr. 71'500)	42'900	
bons de jouissances (40% de Fr. 71'500)		28'600
	<hr/>	<hr/>
	357'900	33'600
	<hr/>	<hr/>
divisé par le nombre d'actions (300) resp.		
par le nombre de bons de jouissance (200)	1'193	168
moins 10 % de déduction sur les bons de jouissance		<hr/> 17
		151
<b>Valeur fiscale brute arrondie à</b>	<hr/> <b>1'100</b>	<hr/> <b>150</b>

**Exemple n° 13 (chiffre 63)**

Le calcul du rendement en vue de l'octroi éventuel de la déduction forfaitaire.

La valeur fiscale des actions d'une société industrielle a été fixée à Fr. 5'800 par action de Fr. 1'000 nom.  
L'(Les) avant-dernier(s) dividende(s) versé(s) (date d'échéance dans l'année n-1) avant le jour déterminant s'élève à Fr. 400 par action et le(s) dernier(s) (date d'échéance dans l'année n) à Fr. 600 par action.

**Rendement des actions**

avant-dernier(s) dividende(s) dans l'année civile avant le jour déterminant	Fr.	400
dernier(s) dividende(s) dans l'année civile avant le jour déterminant	Fr.	600
		<hr/>
moyenne (1'000 : 2)	Fr.	500

**Rendement des actions** (Fr. 500 : Fr. 5'800 x 100)

**8,62%**

**Rendement limite du ch. 63 à partir duquel la déduction forfaitaire n'est plus accordée**  
moyenne du taux de référence swap à 5 ans calculée sur la base de chaque trimestre (non arrondie), augmentée d'un point de pourcentage et arrondie au 1/10 pour cent supérieur  
(voir ch. 10, al. 2, resp. 60, al. 2)

**4,1%**

Comme le rendement des actions (8,62%) est supérieur au rendement limite du ch. 63 (3,02% + 1 point de pourcentage arrondi au 1/10 pour cent supérieur = 4,10%), la déduction forfaitaire selon les ch. 61 et ss n'est pas accordée.

## Annexe 15

641.543.101

**Arrêté  
fixant l'entrée en vigueur des nouvelles valeurs locatives des  
immeubles**

du 14 février 1996

*Le Gouvernement de la République et Canton du Jura,*vu l'article 40, alinéa 1, du décret du 23 mars 1984 concernant la révision générale des valeurs officielles d'immeubles et de forçés hydrauliques<sup>1)</sup>,

arrête :

**Article premier** <sup>1</sup> A partir du 1<sup>er</sup> janvier 1997, la valeur locative des immeubles ou des parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété (art. 19, lettre b, LI) est estimée sur la base de la valeur de rendement annuel déterminée lors de la révision générale des valeurs officielles ordonnée par le Parlement le 23 mars 1984.

<sup>2</sup> La nouvelle valeur de rendement est prise en compte pour la première fois lors de l'année fiscale 1997.

Delémont, le 14 février 1996

**AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA  
REPUBLIQUE ET CANTON DU JURA**Le président : Claude Hêche  
Le chancelier : Stigismond Jacquod<sup>1)</sup> RSJU 641.543.1