

VERRA-T-ON UNE AUGMENTATION GÉNÉRALE DES VALEURS FISCALES DES BIENS IMMOBILIERS SUITE À UN ARRÊT DU TF ?

Nouvel arrêt du Tribunal fédéral

Dans le canton de Berne, le Grand Conseil a décidé en 2020 d'adapter les valeurs officielles de l'évaluation fiscale des biens immobiliers. La fixation des nouvelles valeurs a déclenché des discussions politiques et a donné lieu à une plainte au Tribunal fédéral (TF).

Les juges suprêmes ont accepté le recours contre la décision du Grand Conseil. Avec le modèle choisi, les propriétaires sont privilégiés, car les réévaluations sont trop basses. La disposition en question fixe pour les valeurs officielles une valeur médiane de l'ordre de 70% des valeurs vénales. Selon le TF, c'est contraire à la Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs.

Les juges considèrent qu'il est inadmissible de viser une évaluation officielle nettement inférieure à la valeur du marché. Le TF a statué à une majorité de 4 voix contre 1. Dans le Canton de Berne, un débat politique a eu lieu auparavant sur cette valeur médiane. Il a été également question d'une valeur de 77%, qui n'aurait probablement pas été contestée devant le TF.

BGER 2C_418/2020 - Communiqué de presse : https://www.bger.ch/files/live/sites/bger/files/pdf/de/2c_0418_2020_yyyy_mm_dd_T_d_11_39_49.pdf

Situation dans le Canton de Berne

Lors de la conférence de presse annuelle de l'Administration fiscale bernoise le 20 janvier 2022, l'administrateur des impôts Claudio Fischer a déclaré que l'arrêt du TF n'aurait pas d'influence directe sur les réévaluations dans le Canton de Berne. En effet, entre-temps, 90% des dossiers ont été traités et les nouvelles valeurs officielles, ainsi que les valeurs locatives, sont entrées en vigueur et ont été adaptées. Les 10% de biens immobiliers pour lesquels aucune nouvelle valeur officielle n'a encore été fixée seront également évalués selon les dispositions actuellement en vigueur.

Il appartiendra au gouvernement cantonal bernois d'évaluer les effets de l'arrêt du TF dès que les motifs écrits de l'arrêt seront disponibles. On pourra alors déterminer la suite de la procédure. La question de savoir si les valeurs officielles subiront ultérieurement une nouvelle adaptation générale relève de la politique. Conformément à la loi, c'est le Grand Conseil du Canton de Berne qui doit prendre une décision à ce sujet.

Situation similaire dans le canton de Zurich

Selon un communiqué de presse du Canton de Zurich du 11 février 2021, la direction des finances clarifie de manière approfondie l'évolution des valeurs immobilières. Une expertise est en cours, afin de constituer une base solide pour d'éventuelles adaptations de la valeur fiscale de la fortune et de la valeur locative.

En 2020 déjà, le tribunal des recours fiscaux du Canton de Zurich a constaté que la valeur fiscale des biens immobiliers était trop basse. La dernière adaptation des valeurs fiscales dans le Canton de Zurich remonte à 2009 et, depuis, les valeurs de marché des biens immobiliers ont nettement augmenté.

Les valeurs fiscales et les valeurs locatives risquent-elles d'être modifiées de manière générale ?

La réponse à cette question est probablement oui. Au cours des 20 dernières années, les évaluations des valeurs des biens immobiliers en Suisse n'ont cessé d'augmenter. Le risque de réévaluation devrait être plus élevé dans les cantons où les évaluations fiscales sont faibles. Les valeurs de répartition donnent une indication à ce sujet. Comme les biens immobiliers sont évalués différemment dans les cantons, ils sont convertis à des valeurs comparables au niveau intercantonal à l'aide des facteurs de répartition.

Dans le Canton de Berne, la valeur de répartition est actuellement de 125%. Dans le cadre d'une répartition fiscale (par ex. si on possède des biens immobiliers dans plusieurs cantons), la valeur officielle du Canton de Berne doit donc être multipliée par 125% afin d'être comparable avec les évaluations fiscales d'autres cantons. Une valeur fiscale de CHF 1 million à Berne se situe à une valeur suisse de CHF 1.25 million. Le TF confirme que l'évaluation dans le Canton de Berne est trop basse. Plus la valeur de répartition est élevée, plus l'évaluation cantonale est basse.

De nombreux cantons connaissent des valeurs de répartition encore plus élevées, et donc des valeurs fiscales cantonales très basses (BL 385%, SO 335%, OW 195%, VS 170%, FR/TI 155%, GE 145%, BS/GR/NW/SH 140%, NE 135%, AG/JU 130%).

Lien : www.csi-ssk.ch
(Documents / Circulaires / N° 22)

Nouveautés sur notre blog

- Prévoyance professionnelle : des prestations en capital plus de deux fois plus élevées pour les hommes – 18.1.2022
- La fête est-elle finie sur les marchés boursiers ? – 21.1.2022
- Le Conseil fédéral demande aux banques de détenir des fonds propres supplémentaires pour couvrir leurs créances hypothécaires – 26.1.2022

A lire sur le blog Mendo <https://www.mendo.ch/fr/blog/>

Impôts sur le revenu - déduction des frais immobiliers dans les cantons

S'ils détiennent des biens immobiliers en tant que particuliers, les contribuables peuvent déduire divers frais immobiliers. Cela comprend les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un bien immobilier nouvellement acheté, les primes d'assurance et les frais de gestion par des tiers. En outre, les cantons peuvent autoriser des déductions pour la protection de l'environnement, les mesures d'économie d'énergie et la conservation des monuments historiques sous certaines conditions. La Confédération et actuellement presque tous les cantons autorisent des déductions pour la protection de l'environnement et les mesures d'économie d'énergie dans les bâtiments existants. Il existe les exceptions suivantes :

- Lucerne : ni déductions pour la protection de l'environnement ni pour les mesures d'économie d'énergie
- Argovie, Appenzell Rh. Ext., Bâle-Ville, Glaris, Obwald, Soleure, Schaffhouse, Schwyz, Saint-Gall, Thurgovie, Tessin, Uri : déductions autorisées, mais avec des différences par rapport aux règles des impôts fédéraux.

Tant la Confédération que les cantons autorisent en outre des déductions forfaitaires, pour lesquelles aucun justificatif ne doit être fourni. Les contribuables peuvent effectuer les déductions forfaitaires suivantes sur la valeur locative brute ou la valeur locative propre. Dans certains cantons, les valeurs de rendement sont définies de manière légèrement différente.

- 10% pour les bâtiments récents (moins de 10 ans), resp. 20% pour les bâtiments plus anciens (10 ans ou plus) : Confédération, Argovie, Appenzell A.Rh, Bâle-Ville, Berne, Fribourg, Genève, Glaris, Grisons, Jura, Lucerne, Neuchâtel, Nidwald, Obwald, Soleure, Schwyz, Tessin, Thurgovie, Uri, Vaud (déductions de 20%, resp. 30% de la valeur locative en cas d'utilisation propre), Valais (montants maximaux de CHF 7'200, resp. CHF 12'000) et Zoug.
- 20% pour tous les bâtiments : Appenzell Rh. Int., Saint-Gall, Zurich
- 20% pour les bâtiments récents et 25% pour les bâtiments plus anciens : Bâle-Campagne
- 15% pour les bâtiments récents et 25% pour les bâtiments anciens : Schaffhouse

Des taux d'intérêt en hausse en Suisse ?

Les taux d'intérêt sur les obligations à long terme sont en constante augmentation en Suisse. Le taux d'intérêt de référence des obligations de la Confédération (taux d'intérêt au comptant des emprunts de la Confédération à 10 ans / symbole SNBKZ) illustre bien cette situation. Celui-ci a atteint son niveau le plus bas le 16 août 2019 à -1.076%. Le 10 janvier 2022, ce taux de référence a atteint un niveau supérieur à 0% pour la première fois depuis novembre 2018 et s'inscrit actuellement à +0.26%. Les taux d'intérêt à plus long terme sont donc en légère hausse depuis environ 2 ½ ans, ce qui ne doit pas surprendre au vu de l'évolution du renchérissement. Le taux d'inflation actuel (renchérissement annuel) est de 1.6% en Suisse et de 7.5% aux États-Unis. Par le passé, les cycles de taux d'intérêt étaient généralement très longs et duraient 20, 30 ans, voire plus. Aux États-Unis, les taux d'intérêt des emprunts d'État à 10 ans sont passés d'environ 16% à presque 0% entre 1981 et 2020. Il est donc probable que nous ayons déjà connu le point le plus bas il y a plus de deux ans et que les taux d'intérêt en Suisse et ailleurs continueront à remonter - même si c'est "tranquillement" et avec les habituels mouvements de hausse et de baisse à plus court terme.

Augmentation de la part privée lors de l'utilisation de véhicules d'entreprise

Au 1^{er} janvier 2022, le forfait pour l'imposition de l'utilisation privée des véhicules d'entreprise est passé de 0.8 % à 0.9 % (par mois) pour l'impôt fédéral direct. Le forfait de 0.9% doit également être appliqué à partir du 1^{er} janvier 2022 pour la déclaration de la TVA.

Vos deux prochaines formations Mendo Excellence in finance en présentiel

Chaque journée comptabilise **8 crédits CICERO**.

Les inscriptions sont ouvertes, suivez les liens !

DATES DE COURS	DELAI D'INSCRIPTION	SÉMINAIRE	INTERVENANT
10 mai 2022	12 avril 2022	Conseiller un indépendant	Vincent Pauchard
24 mai 2022	3 mai 2022	Planification de retraite - avancé * -	Vincent Pauchard

* **Prérequis : avoir suivi le cours Planification de retraite - base lors d'une session antérieure.**