

# La nouvelle évaluation générale des propriétés bâties

Autor(en): **La Villeguérin, Yves de**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Revue économique franco-suisse**

Band (Jahr): **19 (1939)**

Heft 3

PDF erstellt am: **05.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-888878>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## DEUXIÈME PARTIE : DOCUMENTATION GÉNÉRALE

# LA NOUVELLE ÉVALUATION GÉNÉRALE DES PROPRIÉTÉS BATIES

## Dispositions à prendre

Un décret-loi du 14 juin 1938 a décidé que la révision générale des revenus servant de base à la contribution foncière des propriétés bâties sera entreprise en 1939 par le Service des Contributions directes et poursuivie en 1940 pour que ses résultats puissent être appliqués dans les rôles de l'impôt à partir de 1941, pour une période qui sera en principe de dix ans.

La prochaine exécution de cette mesure de conséquence fiscale considérable rend d'actualité les conditions dans lesquelles ces évaluations sont établies et les moyens qui sont à la disposition des contribuables pour résister à des évaluations exagérées, évaluations servant de base, non seulement à l'impôt foncier et aux taxes qui s'y rattachent directement (taxe de main morte et taxes municipales diverses), mais qui seront également retenues pour l'assiette de la patente.

\* \* \*

En prescrivant la révision actuelle, le décret-loi du 14 juin 1938 a stipulé, article 2 : « que les revenus imposables seront déterminés en appliquant aux valeurs locatives, en considération du déperissement et des frais d'entretien et de réparation, une déduction de 40 p. 100 pour les maisons et de 50 p. 100 pour les usines ».

Comment va procéder normalement l'Administration des contributions directes pour l'établissement de ces évaluations?

Trois modes principaux d'évaluations sont à sa disposition : 1° évaluation d'après les contrats de location, la base principale des évaluations résidant alors dans les actes de location, ceux-ci fixant la

valeur locative des immeubles et servant, en outre à établir le cours des loyers dans la commune.

2° Evaluation par comparaison, d'un emploi plus délicat et qui laisse une large part à l'appréciation personnelle des agents des Contributions directes.

Cette évaluation par comparaison ne comporte pas de règles précises et il est possible de la contester par des moyens d'estimation directe.

3° Le troisième mode d'évaluation, plus certain, plus employé et le seul susceptible d'être utilisé pour le matériel, est l'évaluation par estimation directe.

Cette évaluation constitue la règle presque générale pour les établissements industriels, ceux-ci étant rarement l'objet d'actes de location susceptibles de fournir une base d'évaluation et la méthode par comparaison étant pratiquement impossible à utiliser, les établissements industriels étant difficilement comparables entre eux dans une même région.

Ce procédé comporte deux opérations distinctes :

1° L'estimation de la valeur vénale de l'immeuble, du matériel et de l'outillage ayant un caractère immobilier du point de vue fiscal.

2° La détermination du taux d'intérêt à appliquer à cette valeur vénale pour en déduire la valeur locative.

La véritable base de calcul est ici, non pas le prix de revient lui-même des différents éléments, mais la valeur normale et actuelle de l'usine considérée dans son ensemble, et là, les considérations diverses sont nombreuses et susceptibles d'avoir une influence sur une telle évaluation.

La réduction motivée par l'immobilisation est, en effet, essentiellement variable d'un établissement à un autre, selon, notamment, la nature de l'indus-

trie exercée, sa plus ou moins grande prospérité, le degré de perfectionnement de l'outillage, la construction plus ou moins récente de l'usine, son appropriation industrielle ainsi que sa situation au regard de l'approvisionnement en matières premières et de l'écoulement des produits fabriqués; elle peut être considérable pour un établissement d'importance exceptionnelle affecté à une industrie spéciale et pouvant, dès lors, difficilement se vendre ou s'affermier et beaucoup moins importante s'il s'agit d'établissements modestes où se trouve exercée une industrie courante et facile à exploiter, susceptible, en un mot, par leur prix peu élevé et par les chances de bénéfices qu'ils offrent, de tenter de nombreux concurrents.

D'un autre côté, en conséquence des fluctuations subies par la monnaie au cours de ces dernières années, il y aura application, le cas échéant, de corrections aux prix de revient en vue de les mettre au niveau des prix de la construction ou du matériel à l'époque des opérations d'évaluation.

### Fixation du taux d'intérêt

Quant à la détermination du taux d'intérêt applicable pour la fixation de la valeur locative, il n'est pas non plus la résultante de règles invariables. Ce taux dépend des circonstances particulières à chaque espèce.

Le Conseil d'Etat, dont la jurisprudence à cet égard ne semble pas s'être modifiée depuis la dernière révision, admet, en général, le taux de 5 p. 100 pour les bâtiments et un taux de 6 p. 100 pour l'outillage, suivant sa nature et son importance.

Mais les arrêts intervenus sont des arrêts d'espèce et l'on ne saurait leur attribuer une portée générale.

Comme on le voit, l'évaluation directe, surtout en matière d'établissements industriels, constitue dans toutes ses phases une opération très délicate qui, dans la pratique, nécessite le plus souvent la collaboration du contribuable avec le fisc; aussi,

avant de clore ce chapitre, nous a-t-il paru intéressant de préciser l'étendue des droits ou des obligations de chacune des parties en présence.

### Mesures d'application

Manquant presque toujours d'éléments d'appréciation, les contrôleurs ont généralement recours aux propriétaires eux-mêmes pour obtenir le plus de précisions possibles, non seulement sur la nature et l'importance des bâtiments et de l'outillage composant l'usine, mais aussi et surtout, en ce qui concerne la valeur actuelle de ces éléments (prix de revient, valeurs assurées).

Les demandes de renseignements qu'ils leur adressent à ce sujet ne peuvent avoir qu'un caractère officieux, la loi ne leur faisant aucune obligation d'y répondre ou de souscrire une déclaration quelconque en vue de la révision des évaluations foncières.

Le décret-loi du 14 juin 1938 qui a prescrit la révision actuelle n'a imposé une déclaration à ce titre qu'aux propriétaires d'immeubles loués en totalité ou en partie, mais, en ce qui concerne la collaboration des contribuables avec le fisc, il n'a rien innové pour les propriétés non louées.

Sur ce point, aucune atteinte n'a été apportée aux lois des 8 août 1885 et 8 août 1890 qui restent les textes organiques en la matière et laissent à l'Administration, suivant la règle habituellement suivie à l'époque, toute la charge des évaluations.

En aucun cas, le contrôleur ne peut donc, au titre de l'évaluation foncière, exiger légalement la production de documents quelconques, en vue de suppléer à l'insuffisance des réponses faites à ses demandes de renseignements.

Juridiquement, on doit également considérer que les dispositions de l'article 32 de la loi du 31 juillet 1920 prescrivant communication de la comptabilité pour la vérification des déclarations de bénéfices, ne sauraient être invoquées par l'Admi-

**AGENCE OFFICIELLE DES CHEMINS DE FER SUISSES**  
**GARDE-MEUBLES MODERNE**  
**LAVANCHY & Co, Lausanne**  
 SERVICE SPÉCIAL DE DÉMÉNAGEMENTS SUISSE-PARIS, RÉGION PARISIENNE  
 ET VICE-VERSA, ET SUISSE-MIDI DE LA FRANCE ET VICE-VERSA

nistration en la circonstance et nous estimons que les contrôleurs ne pourraient, pour la fixation des évaluations foncières, s'autoriser des indications qu'ils viendraient à recueillir sous le couvert de vérifications de cet ordre.

Il faut, toutefois, reconnaître que cette observation est plutôt d'ordre théorique et que, pratiquement, on ne saurait guère mettre obstacle à la tendance que pourraient avoir les contrôleurs à utiliser, pour les évaluations foncières et notamment la fixation des valeurs vénales, les bilans et les données comptables qu'ils possèdent pour l'assiette de l'impôt sur les bénéficiaires commerciaux.

L'absence de droits pour l'Administration et d'obligations pour les propriétaires ne nous amène pas à conclure que ceux-ci doivent se dispenser de répondre aux demandes qui leur sont adressées.

Abstraction faite même de toute question de convenances ou de correction à l'égard des agents de l'Administration, il y aura également avantage pour les propriétaires d'établissements industriels à aboutir à une évaluation faite d'accord avec ceux-ci, mais ils conservent la faculté de limiter leurs réponses et peuvent se préoccuper légitimement d'éviter des évaluations excessives.

Les indications doivent être données avec discernement, et souvent même il peut être utile d'ajouter aux renseignements demandés des précisions complémentaires. Le plan de l'usine ainsi que la description et l'affectation des divers bâtiments peuvent être communiqués sans inconvénient, mais il convient d'établir une discrimination attentive entre l'outillage passible de l'impôt foncier et celui qui n'y est pas soumis.

Quant aux éléments se rapportant à l'évaluation proprement dite — valeur vénale et taux d'intérêt — leur détermination nécessite des précautions particulières que les intéressés ne sont pas toujours à même d'observer et pour lesquelles souvent ils ne disposent pas de toutes les données nécessaires; le recours à des experts qualifiés peut alors être particulièrement utile, afin de prévenir des taxations

exagérées, se répercutant sur de nombreuses années à venir.

\* \* \*

Telles sont les règles qui gouvernent l'établissement de l'assiette de la contribution foncière, applicable aux propriétés bâties à usage d'habitation comme à usage commercial ou industriel, à une partie des installations et de l'outillage des usines et aux terrains utilisés pour usage commercial, ces règles assez complexes qui président aux évaluations et à la fixation des bases d'imposition, maintenues ensuite pendant une période égale ou, le plus souvent même, supérieure à dix années.

Dans une partie des cas, le contribuable pourra laisser l'Administration effectuer elle-même son travail, mais agira sagement en réunissant les éléments constitutifs de son dossier en défense et en les soumettant à un expert spécialisé, afin de soutenir ensuite toute discussion utile avec le contrôleur lors de l'établissement de son travail d'évaluation. Dans d'autres cas, en particulier, lorsqu'il estime être déjà trop imposé, le contribuable aura intérêt à faire établir son dossier en évaluations et à le communiquer. Discrimination délicate à établir et pour laquelle il agira sagement en consultant un Conseil qualifié.

**Yves de LA VILLEGUÉRIN.**

Directeur général de la Société  
Fiduciaire de Contrôle et de Révision.

Une réponse de principe sur l'opportunité de communiquer un dossier en évaluations peut être donnée sans frais aux lecteurs de la « Revue Economique Franco-Suisse » par la Société Fiduciaire Juridique et Fiscale, 51, rue de la Chaussée-d'Antin, Paris (IX<sup>e</sup>), contre envoi des renseignements de base suivant :

1<sup>o</sup> Raison sociale. — 2<sup>o</sup> Adresse. — 3<sup>o</sup> Nature des opérations. — 4<sup>o</sup> Valeur comptable, avant amortissements, au moins approximative : a) des terrains et des bâtiments, b) du matériel industriel. — 5<sup>o</sup> Force motrice (nature et nombre de C. V. habituellement utilisés). — 6<sup>o</sup> Superficie : a) des bâtiments (superficie développée), b) des cours, chantiers et lieux de dépôt. — 7<sup>o</sup> Valeur locative actuellement soumise à la patente. — 8<sup>o</sup> Revenu servant de base à l'impôt foncier.

**Les Fils de M. LUSTENBERGER & DURST Frères S. A.**

Maison fondée en 1862

**CHAM (Suisse)**

rappellent à MM. les Clients leur grand choix de fromages

**EMMENTAL — GRUYÈRE — SBRINZ**

— — Crèmes de Gruyère marque "LE SUPERBE" — —

*provenant des meilleurs centres suisses de production*