

# INSTRUCTIONS

AUX TENEURS DES REGISTRES  
ET DES CADASTRES  
ET LEURS SUBSTITUTS



**CANTON DU VALAIS**  
**KANTON WALLIS**

**PARTIE REGISTRES FISCAUX**  
**ET**  
**TAXES CADASTRALES**

Mise à jour 2016

# Chapitre II

## Table des matières

<b>I. Introduction teneur du cadastre .....</b>	<b>- 3 -</b>
1. Définition .....	- 3 -
2. Rôle au sein de la CCTC .....	- 3 -
<b>II. Taxes cadastrales .....</b>	<b>- 3 -</b>
1. Base légale .....	- 3 -
2. Valeur fiscale des immeubles.....	- 3 -
3. Fiches du cadastre .....	- 4 -
4. Prescriptions relatives aux taxes cadastrales et fiscales et inscriptions aux fiches du cadastre.....	- 4 -
<b>III. Tenue des fiches du cadastre .....</b>	<b>- 5 -</b>
a) <i>Fiches légendes</i> .....	- 5 -
b) <i>Fiches propriétaires</i> .....	- 5 -
<b>IV. Registres des contribuables .....</b>	<b>- 5 -</b>
<b>V. Communication aux autres communes .....</b>	<b>- 6 -</b>
<b>VI. Taxation annuelle .....</b>	<b>- 6 -</b>
<b>VII. Mise à jour des taxes et des surfaces par nature des biens-fonds .....</b>	<b>- 9 -</b>
<b>VIII. Propriété par étages – PPE .....</b>	<b>- 10 -</b>
<b>IX. Droits distincts et permanents – DDP .....</b>	<b>- 11 -</b>
<b>X. Dispositions finales .....</b>	<b>- 12 -</b>
<b>XI. Modifications des surfaces par nature et des taxes cadastrales .....</b>	<b>- 13 -</b>
<b>XII. Teneur du cadastre et autorité de taxation .....</b>	<b>- 14 -</b>
<b>XIII. Tâches et obligations du teneur du cadastre a l'égard du SCC .....</b>	<b>- 14 -</b>
1. Relations avec le Service cantonal des contributions .....	- 14 -
<b>XIV. Instructions sur l'estimation cadastrale des immeubles bâtis .....</b>	<b>- 16 -</b>
1. Genre de constructions et répartition des compétences .....	- 16 -
a) <i>Immeubles dont la compétence est attribuée à la Commission communale</i> .....	- 16 -
b) <i>Immeubles dont la compétence est attribuée à la Commission des experts industriels</i> .....	- 17 -

2. Principes de taxation des immeubles bâtis.....	- 17 -
a) Valeur vénale.....	- 17 -
b) Valeur au cube.....	- 17 -
c) Valeur des terrains bâtis.....	- 18 -
d) Taux de capitalisation .....	- 18 -
e) Valeur de rendement.....	- 19 -
f) Rendement locatif .....	- 19 -
3. Règles d'application diverses .....	- 19 -
4. Définition des différents aménagements .....	- 21 -
5. Définition des différents entretiens.....	- 21 -
6. Procédure d'estimation cadastrale des immeubles bâtis .....	- 22 -
<b>XV. Table des amortissements.....</b>	<b>- 23 -</b>
<b>XVI. Amortissements des machines et des installations (15 %).....</b>	<b>- 24 -</b>
<b>XVII. Abréviations.....</b>	<b>- 25 -</b>

## I. INTRODUCTION TENEUR DU CADASTRE

### 1. Définition

Le teneur du cadastre (TC) est un(e) employé(e) communal(e), nommé(e) périodiquement par le Conseil d'Etat, qui a la charge de tenir à jour les livres et documents du cadastre et de l'impôt, de collaborer sur demande de la Commission d'impôt communale, de la Commission communale des taxes cadastrales et à diverses autres activités prévues par législation.

### 2. Rôle au sein de la CCTC

En tant que membre « d'office » des Commissions des taxes cadastrales communales et d'impôt de district, le teneur du cadastre assume une tâche prépondérante comme agent du Service cantonal des contributions.

## II. TAXES CADASTRALES

### 1. Base légale

L'art. 220 LF du 10 mars 1976

Le Conseil d'Etat édicte un règlement sur les taxes cadastrales, soumis à l'approbation du Grand Conseil, qui règle tout ce qui a trait aux taxes cadastrales et à l'activité de la Commission cantonale des taxes cadastrales.

(Règlement du 06.02.1975, modifié le 03.11.1976).

L'art. 55 LF du 10 mars 1976

La valeur imposable des immeubles est déterminée par le règlement des taxes cadastrales du 6 février 1975, modifié le 3 novembre 1976.

### 2. Valeur fiscale des immeubles

- a) La valeur fiscale des immeubles agricoles est fixée à 15% de la valeur cadastrale (art. 7 et 8 RTC).
- b) La valeur fiscale des terrains non agricoles est fixée à 100% de la valeur cadastrale (art. 12 RTC). La valeur fiscale des terrains en zone à bâtir exploités en la forme agricole est fixée à 15% de la valeur cadastrale à l'exception de la surface utile (cf. point VII).
- c) La valeur fiscale des immeubles de rapport et des chalets est fixée à 100% de la valeur cadastrale (art. 11 RTC).
- d) La valeur fiscale des immeubles industriels (usines et fabriques) est fixée à 100% de la valeur cadastrale (art. 13 RTC).

### 3. Fiches du cadastre

La tenue des fiches du cadastre est de la compétence du Registre foncier. Le détail des procédures à suivre figure aux chapitres III (Tenue des fiches du cadastre) et IV (Registres des contribuables).

### 4. Prescriptions relatives aux taxes cadastrales et fiscales et inscriptions aux fiches du cadastre

a) Base légale

L'art. 221 LF du 10 mars 1976 et l'art. 5 du règlement du 02.04.1969 exigent la tenue de ces fiches (cf. chapitre I Registre foncier).

b) Inscriptions

Seules les taxes établies en conformité du règlement précité, c'est-à-dire « les taxes cadastrales et fiscales », doivent figurer sur les fiches du cadastre.

c) Pièces justificatives (PJ)

Aucune modification de la taxe cadastrale et fiscale ne peut s'effectuer sans une pièce justificative signée par la Commission cantonale des taxes cadastrales ou par le responsable du SCC et, préalablement inscrite au RF pour les communes avec mensuration introduite.

d) Classement

Ces pièces seront classées chronologiquement dans un classeur spécifique. Les modifications des taxes seront inscrites sur les fiches du cadastre sous la rubrique « Observations », soit le n° de la PJ et la date de la rectification.

e) Inscription des taxes cadastrales

Aucun changement des valeurs cadastrales ne peut s'effectuer de manière manuscrite dans les fiches. Lors des modifications des taxes, il convient de tracer les valeurs antérieures de manière à ce que les anciens chiffres puissent être relus si nécessaire. L'usage de la gomme est absolument interdit.

f) Taxes des biens-fonds arrondies

Les taxes cadastrales des biens-fonds sont arrondies à Fr. 1.-, c'est-à-dire, jusqu'à 50 cts y compris au franc inférieur et dès 50 cts au franc supérieur.

*Exemple*

Fr. 355.50	à	Fr. 355.-
Fr. 356.60	à	Fr. 357.-

g) Taxes des bâtiments arrondies

Les taxes cadastrales des bâtiments seront arrondies à l'unité comme pour les biens-fonds.

*Exemple*

Fr. 101'255.45	à	Fr. 101'255.-
Fr. 101'255.60	à	Fr. 101'256.-

### III. TENUE DES FICHES DU CADASTRE

Définition de la base légale	(Art. 5 du règlement du 2 avril 1969). Le teneur des registres doit conformément à la base légale tenir à jour :  a) Fiches légendes (voir chapitre I Registre foncier)  b) Fiches propriétaires « <i>Le registre d'impôt contenant la liste de tous les contribuables qui ont dans la commune leur domicile fiscal principal avec un relevé sommaire de la fortune immobilière</i> ». Ce registre est remplacé par les fiches propriétaires (fiche chapitre - cf. chapitre I R.F).
------------------------------	---

### IV. REGISTRES DES CONTRIBUABLES

Base légale	L'art. 5 al. 3 du règlement du 02.04.1969 précise la tenue du registre.  L'introduction du système électronique a complètement modifié le registre des contribuables. Il conviendra de se conformer aux directives du Service cantonal des contributions.
Personnes physiques pour le SCC	Le registre des contribuables est établi chaque année par le Service cantonal des contributions en double exemplaires ; un exemplaire restant à la commune. Le teneur du cadastre a l'obligation de le corriger et d'y inscrire les taxes fiscales selon les fiches A4 des propriétaires.
Personnes physiques pour la commune	Le teneur du cadastre établira chaque année un registre complet pour les impôts communaux ; l'impôt foncier est prélevé annuellement par les communes.
Tenue du registre des contribuables	Tant que le registre cantonal est maintenu, ce qui est le cas actuellement, les teneurs du cadastre sont priés de suivre les prescriptions.  <u>Report de la fortune et fiches propriétaires</u>  – Le teneur du cadastre remplira les colonnes appropriées.  <u>Classement</u>
Personnes physiques	Les contribuables sont classés par ordre alphabétique. Font exception les contribuables forains, c'est-à-dire, les personnes habitant le canton du Valais mais domiciliées dans une autre commune.  <b>N.B.</b> Les forains sont imposables à leur lieu de domicile. Toutefois, l'impôt foncier (1‰ pour les personnes physiques et 1,25‰ pour les personnes morales) est perçu par la commune de situation des immeubles.
Sociétés simples – hoiries, etc.	Il est à noter que les hoiries, les indivisions, les sociétés simples, les co-propriétés, les sociétés en nom collectif, ne sont pas des sujets de droit fiscal au sens de la loi fiscale du 10 mars 1976. Les parts de ces sociétés doivent donc être portées sur le chapitre personnel de chaque ayant-droit.
Réunion des sommaires imposables	En raison de la progressivité du taux de l'impôt, il est obligatoire de grouper les éléments de fortune appartenant au même contribuable. Il est nécessaire de grouper la fortune de l'épouse avec celle de l'époux, celle des enfants mineurs avec celle des parents.

Usufruit	L'usufruit sur un immeuble doit être porté au chapitre du nu-proprétaire pour les inscriptions au cadastre. Toutefois, pour les impôts cantonaux et communaux, il doit être inscrit au chapitre de l'usufruitier.
Conséquence	La tenue à jour des fiches A4 des propriétaires donne au teneur du cadastre la nomenclature exacte des immeubles de chaque propriétaire dans la commune.
Personnes morales	Un registre spécial doit être établi pour les sociétés de capitaux, les bourgeoisies, les communes, les associations et les fondations, conformément aux instructions données par la section de taxation des personnes morales du Service cantonal des contributions.
Personnes morales au sens de la LF	Sont considérées comme des personnes morales au sens de la loi fiscale : <ul style="list-style-type: none"> <li>a) les sociétés anonymes</li> <li>b) les sociétés en commandite par actions</li> <li>c) les sociétés à responsabilité limitée</li> <li>d) les sociétés coopératives</li> </ul>
Consortages	Les consortages d'alpages ou de forêts, quelle que soit la forme de leurs statuts, sont considérés comme des personnes morales et sont taxés comme telles.

## V. COMMUNICATION AUX AUTRES COMMUNES

Immeubles et forains	Tous les immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à des personnes non forains, domiciliées dans la commune (forains), mais habitant dans le canton du Valais, doivent être communiqués à la commune de domicile du propriétaire.
Communication chaque année pour le 1 <sup>er</sup> février	Ces communications s'effectuent chaque année pour le 1 <sup>er</sup> février (art. 5 du règlement du 2 avril 1969). Elles sont effectuées en deux exemplaires, sur le formulaire ad hoc, à l'exception de celles ayant été saisies par voie informatique; un exemplaire doit être adressé au teneur du cadastre de la commune intéressée, le second reste chez le teneur du cadastre. Ces communications mentionneront les bâtiments et les biens-fonds à leur valeur fiscale totale, <u>ainsi que la valeur locative</u> (à détailler privé ou exploitation).  Pour les vignes, il y a lieu d'ajouter la surface (cf. modèle annexé). Il suffit de copier les fiches des propriétaires.  <b>N.B.</b> En cas de radiation ou de changement d'adresse, à communiquer les mutations au teneur du cadastre du domicile du propriétaire.

## VI. TAXATION ANNUELLE

1. **Base légale**

Au sens de l'art. 5 du RTC du 2 avril 1969, le terme du cadastre fait partie d'office de la Commission communale des taxes cadastrales. A la demande de l'autorité de taxation (SCC), il doit transmettre toutes les informations utiles à la taxation des personnes physiques (PP) et des personnes morales (PM).

Si le teneur du cadastre n'est pas le seul et unique responsable de cette Commission communale des taxes cadastrales il en est le représentant du Département des finances. C'est la raison pour laquelle nous adressons chaque année au début du mois de septembre une circulaire au teneur du cadastre d'où nous extrayons ces trois points :

Objet de taxation	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tous les nouveaux bâtiments ainsi que les transformations et les réparations apportant une plus-value appréciable à un immeuble bâti.</li> <li>2. Tous les terrains qui ont subi une plus-value provenant : <ol style="list-style-type: none"> <li>a) des améliorations foncières (irrigation, voie d'accès, remaniement parcellaire, etc.)</li> <li>b) des changements de culture (mise en culture : vignes, arborisation)</li> <li>c) de toute autre cause entraînant une augmentation durable de leur valeur (modification du plan de zonage, des plans de construction, etc.)</li> </ol> </li> </ol>
Délai d'envoi au SCC	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Les formulaires récapitulatifs de taxation sont à établir en deux exemplaires. Elles sont à adresser au Service cantonal des contributions, datées et signées par la Commission communale de taxation jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre.</li> </ol>
<b>2. Immeubles bâtis</b>	<p>Les instructions seront énoncées ultérieurement à l'instar de celles qui ont prévalu lors de la révision générale de la loi fiscale de 1975-1976, peuvent être résumées comme suit :</p> <p>a) <u>Cubage : normes SIA</u></p> <p>Il est absolument indispensable de procéder personnellement au cubage de chaque bâtiment sans se fier aux dires des propriétaires, ni aux plans initiaux des architectes ni même aux indications de ces derniers. Seules les normes SIA, c'est-à-dire celles de la Société des ingénieurs et architectes suisses, sont admises.</p> <p>Afin de rendre ce travail plus aisé, vous trouverez en annexe quelques principes de base et figures parmi les 24 établis par la SIA.</p> <p>Pour l'estimation proprement dite, il y a lieu de se référer au règlement sur les taxes cadastrales du 6 février 1975, modifié le 3 novembre 1976.</p> <p>La Commission cantonale des taxes cadastrales a fixé dans la pratique quelques points que nous vous prions d'appliquer tant que le règlement du 6 février 1975, modifié le 3 novembre 1976, est en vigueur.</p>
Définition et indexation	<p>b) <u>Valeur vénale ou valeur de construction</u></p> <p>La valeur vénale d'un immeuble est extrêmement difficile à déterminer. L'art. 5 du règlement sur les taxes cadastrales permet de fixer la valeur de construction à laquelle est ajoutée la valeur du terrain. L'index du coût de construction continuant à augmenter chaque année ; (il était de 511 points lors de la révision générale de la Commission cantonale des taxes cadastrales). La CCTC transmet chaque année les index et prix au m<sup>3</sup> de référence (tablelle).</p> <p>c) <u>La valeur de rendement d'un locatif ou local commercial</u></p> <p>Cette valeur n'est pas la même que celle arrêtée par l'autorité de taxation chaque année.</p>
Moyenne de trois années consécutives (1972-1973-1974)	<p>Selon le règlement sur les taxes cadastrales du 6 février 1975, la valeur de rendement doit se baser sur la moyenne de trois années consécutives.</p> <p>Pour la révision générale de 1975, les années 1972-1973-1974 avaient été prises comme années de référence.</p>
Rendement brut	<p>Il s'agit de la location brute, sans la participation aux charges (eau-chauffage-électricité-conciergerie, etc.).</p>



Détermination de la valeur de rendement d'un HLM	Pour un locatif HLM, il convient de prendre en compte le rendement brut comme indiqué ci-avant et y ajouter les subsides versés par les collectivités publiques.
Bâtiments industriels et valeur de rendement	Pour les bâtiments industriels, notamment les ateliers, garages, halles, remises, la valeur de rendement est généralement égale à la valeur vénale.
Usines et fabriques	Les grands complexes industriels : (les fabriques, les usines hydroélectriques etc.), sont taxés par les experts industriels (art. 11 du règlement du 6 février 1975).  d) <u>Taux de capitalisation</u>  Le taux de capitalisation prévu à l'art. 11 du règlement du 6 février 1975 peut varier de 4 % à 12 % selon la vétusté de l'immeuble, son entretien et les taux d'intérêts des frais financiers (hypothèques).
Constructions publiques. Eglises, maisons	e) Les Commissions communales doivent procéder à la taxation de tous les immeubles bâtis et non bâtis quels que soient leurs propriétaires, (Confédération, Etat, Communes, Bourgeoisies, Eglises, Associations de bienfaisance, Cabane du Club Alpin, etc.).
Usines et fabriques	f) Les bâtiments et installations industriels importants sont taxés par les experts de la Commission cantonale des taxes cadastrales. Les teneurs du cadastre doivent donc chaque année communiquer la liste des immeubles ou installations industriels à taxer par la Commission ad hoc. Cette requête peut s'effectuer directement au SCC (taxes cadastrales) ou sur les feuilles de taxation annuelle des immeubles bâtis.
Bâtiments et installations industriels de petite à moyenne importance	g) Les petites installations industrielles et les machines fixes (menuiseries, garages, boulangeries, etc.), <b>sont taxées par les Commissions communales</b> ; il en est de même des piscines privées, des tennis, des minigolfs, etc. Les valeurs des investissements sont indexées à 511 points.
Aménagements sportifs	h) Les aménagements sportifs tels que stades, piscines, patinoires artificielles, etc., sont taxés par la CCTC. En principe, les bases sont identiques à celles des installations industrielles.
Tanks à vin et colonnes à essence	i) Les tanks à vins sont estimés à Fr. 0.80 le litre de contenance (pour les cuves en inox), les tanks à benzine à Fr. 0.35 le litre de contenance, les colonnes à essence à Fr. 5'000.- la simple et à Fr. 9'000.- la double.
Droit de source	j) cf. CCTC
Taxation définitive	k) Les taxateurs communaux procéderont à une taxation définitive lorsque l'immeuble sera achevé (art. 39 règlement du 6 février 1975).

**3. Immeubles non bâtis** Pour les bâtiments non bâtis, il y a lieu de s'en tenir strictement aux articles 39 et 40 du règlement du 6 février 1975 sur les taxes cadastrales.

- Introduction a) Nous tenons à rappeler ici qu'une plus-value durable n'est pas uniquement occasionnée par des changements de culture, mais également par l'équipement industriel et touristique d'une région : construction de nouvelles voies d'accès, amenées d'eau, d'électricité, égouts, plans d'aménagements, remaniements parcellaires etc.
- Camping b) La taxe cadastrale d'un terrain de camping aménagé est fixée au prix du terrain de la zone où il est situé mais au minimum à Fr. 15.- le m<sup>2</sup>. Les installations fixes et les constructions sont taxées sur la base des investissements indexés en y ajoutant la valeur du sol. La valeur fiscale est fixée à 100 %.

*Exemple*

Investissements Fr. 100'000.- en 1981

Sol	12'000 m <sup>2</sup> x Fr. 20.-/ le m <sup>2</sup>	Fr. 240'000
Valeur cadastrale	<u>100'000 x 511</u>	
	661	<u>Fr. 77'300</u>
Total camping - valeur cadastrale		<u><u>Fr. 317'300</u></u>

- Forêts c) Les forêts sont taxées par les forestiers d'arrondissements, sous la responsabilité du forestier cantonal (art. 10 RTC).
- Alpages d) La taxation des alpages se fait par la CCTC.

**VII. MISE À JOUR DES TAXES ET DES SURFACES PAR NATURE DES BIENS-FONDS**

Etablissement du formulaire 3a Les modifications des surfaces et des taxes cadastrales des biens-fonds doivent être relevées sur des formulaires spéciaux – Form. 3a. Elles doivent être transmises au SCC, chaque année, en même temps que les taxations annuelles.

Modification des surfaces et des taxes par nature Il faut mentionner sur ces formulaires l'ancien état et le nouvel état par nature et les modifications des surfaces et des taxes cadastrales. Nous prions les teneurs du cadastre de bien vouloir suivre strictement les indications suivantes :

1. Quand un nouveau bâtiment est construit ou un ancien agrandi, il faut sortir de la parcelle la surface d'implantation du bâtiment et déduire ces m<sup>2</sup> de la surface totale.
2. La valeur cadastrale des terrains servant à une utilisation rationnelle d'un bâtiment, à savoir, la surface indiquée par le règlement de construction ou à défaut d'un règlement – la surface en m<sup>2</sup> égale au nombre de m<sup>3</sup> SIA de l'immeuble bâti (au maximum 1'000 m<sup>2</sup>) – **doit être taxée, comme valeur fiscale, à 100 %.**

S'il s'agit d'une construction faite dans une région agricole, il y aura lieu d'inscrire :

*Exemple A*

Bâtiment	120 m2	à		fr. 200'000.00	class.
Place	280 m2	à	fr. 50.00	fr. 14'000.00	
Vignes	600 m2	à	fr. 50.00	fr. 30'000.00	A
Total	1000 m2	à			

*Exemple B*

Si la parcelle est suffisamment grande pour permettre l'implantation d'un second bâtiment, il y a lieu d'établir une taxe pour les places comme ci-dessus et considérer le solde de la parcelle comme terrain à construire. Il s'ensuit qu'on obtient un prix moyen pour le porter au cadastre.

Supposons que dans l'exemple ci-devant la grandeur du terrain est de 2'000 m<sup>2</sup>, nous aurions le résultat suivant :

Bâtiment	120 m2	à		fr. 200'000.00	class.
Place	280 m2	à	fr. 50.00	fr. 14'000.00	100%
Vignes	600 m2	à	fr. 50.00	fr. 30'000.00	A 15%
Pré	1000 m2	à	Fr. 50.00	fr. 50'000.00	A 15%
Total	1000 m2	à			

soit, place, vignes, pré : 1'880 m<sup>2</sup> de Fr. 94'000.-.

### VIII. PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES – PPE (Voir chapitre I du R.F.)

Les immeubles en PPE doivent être taxés comme tous les autres immeubles. La répartition des valeurs cadastrales devrait se faire selon l'attribution des parts de la PPE.

PPE et installations industrielles

a) Pour un bâtiment neuf

Dès que les parts sont déterminées, la taxe cadastrale est répartie, tant pour les bâtiments que pour les biens-fonds, selon les quotes-parts de la PPE.

S'il existe dans un immeuble des installations fixes ou des machines fixes, les taxes cadastrales de celles-ci sont attribuées à chacun des ayants droit.

Définition des valeurs cadastrales d'une PPE en fonction de sa valeur réelle

b) Pour un bâtiment ancien

Les constitutions de PPE s'effectuent généralement selon la répartition des quotes-parts, sans tenir compte de la valeur réelle intrinsèque de chaque PPE.

Dans ces cas, la Commission communale devra posséder à l'estimation cadastrale de chaque PPE séparément, comme pour un nouvel immeuble. L'art. 29 du règlement du 6 février 1975 précise : « *Si, dans un bâtiment, les différents étages ou des parties définies appartiennent à plusieurs propriétaires, la Commission établit la taxe pour le bâtiment entier. La Commission communale attribue à chaque propriétaire sa quote-part.* »

## IX. DROITS DISTINCTS ET PERMANENTS – DDP

Droits de superficie érigés en droits distincts et permanents Les droits distincts et permanents sont considérés comme des immeubles (art. 1 du règlement du 6 février 1975). Pour les droits distincts et permanents, nous relevons à titre d'exemples, le droit de superficie, le droit de source, etc.

Taxation Il s'agit tout d'abord de fixer la taxe cadastrale de l'immeuble sans tenir compte du droit de superficie. Cette taxe doit être répartie entre le propriétaire de l'immeuble et le bénéficiaire du droit de superficie de la manière suivante :

Répartition de la taxe cadastrale du DDP et de l'immeuble a) Taxe en cas de versement d'une rente foncière annuelle : la taxe cadastrale de l'immeuble est répartie entre le propriétaire du fonds et le bénéficiaire du droit distinct dans la proportion qui existe entre la valeur vénale.

**N.B.** La valeur vénale est ici égale à la valeur cadastrale du terrain (voir exemple n°1) et la valeur du rendement est obtenue en capitalisant par 5 % la rente annuelle.

b) En cas de versement d'une identité unique, cette indemnité doit être transformée en rente annuelle selon le barème ci-après et l'on procédera ensuite comme décrit sous lettre a).

**N.B.** Voir exemple n°2.

Année	en			Année	en				
30	=	‰	=	51.00	55	=	‰	=	37.40
35	=		=	46.50	60	=		=	36.10
40	=		=	43.50	70	=		=	34.20
45	=		=	40.80	80	=		=	32.90
50	=		=	38.90	90	=		=	32.10
					99	=		=	31.50

### Exemple n°1

**Propriétaire : Dupont René – pré 5'000 m<sup>2</sup>**  
**Taxes cadastrales Fr. 60.- le m<sup>2</sup> : total Fr. 300'000.-**

Détenteur du DDP : Pierre Martin  
Versement d'une rente annuelle de Fr. 12'000.-

a) **Capitalisation** de la rente à 5%

$$\frac{\text{Fr. 12'000.-} \times \text{Fr. 100.-}}{5} = \text{Fr. 240'000.-}$$

### Répartition de la taxe cadastrale

Fr. 240'000.- et Fr. 60'000.- par rapport à Fr. 300'000.- = 80% et 20%

René Dupont, propriétaire = 80% ou Fr. 240'000.-

Pierre Martin, détenteur du DDP = 20% ou Fr. 60'000.-  
Fr. 300'000.-

## Exemple n°2

Situation identique à l'exemple n°1

Pierre Martin, détenteur du DDP, verse au propriétaire René Dupont un montant de Fr. 262'500.- sur une durée de 35 ans

- a) **Conversion** de ce montant en rente selon le barème le plus haut :  
46.50% de Fr. 262'500.- = Fr. 12'206.25  
Rente capitalisée à 5% = Fr. 12'206.25 x 100 = Fr. 244'140.- ou le 81.38%

- b) **Répartition** de la taxe cadastrale de Fr. 300'000.-

René Dupont, propriétaire = 18.62% Fr. 55'860.-

Pierre Martin, détenteur du DDP = 81.38% Fr. 244'140.-  
Fr. 300'000.-

**N.B.** Dans tous les cas, il y a deux contribuables : le propriétaire du bien-fonds (terrain) et le propriétaire de la construction érigée en vertu du DDP sur ledit bien-fonds.

## X. DISPOSITIONS FINALES

Une fois le travail de taxation terminé par la Commission communale, les teneurs du cadastre doivent procéder à la récapitulation des nouvelles taxes sur les formulaires délivrés par le SCC, aussi bien pour les immeubles bâtis, les installations industrielles, les immeubles non bâtis, que pour les modifications des surfaces par nature et des taxes.

Envoi des feuilles récapitulatives au SCC  
Ces feuilles récapitulatives doivent être envoyées en deux exemplaires au SCC pour le **1er novembre** de chaque année au plus tard. Si aucune modification n'a eu lieu dans la commune, le teneur du cadastre envoie, **en deux exemplaires**, les deux formulaires des immeubles bâtis et non bâtis en inscrivant : aucune modification pour l'année 2013, signées par la Commission communale ad hoc (voir modèle annexé).

Décision de la Commission cantonale des taxes cadastrales  
La Commission cantonale des taxes cadastrales, composée de 7 membres, examine toutes les taxes du canton, procède à des enquêtes supplémentaires, modifie si nécessaire les taxes établies par les Commissions communales, cherche par tous les moyens à harmoniser les taxes cadastrales entre les diverses communes du canton. Un exemplaire de la récapitulation des nouvelles taxes cadastrales est envoyé, signé par le Président et le Secrétaire de la Commission, au teneur du cadastre concerné. Une copie est également adressée à l'administration communale. Cette pièce sert de PJ pour les inscriptions aux fiches du cadastre. Pour les cadastres, dont la mensuration fédérale est introduite, le TR doit transmettre les nouvelles taxes cadastrales au Registre foncier, conformément aux directives établies en avril 2011 par le Service des Registres fonciers et de la géomatique.

Notification des taxes aux propriétaires  
A la réception des taxes approuvées par la Commission cantonale, les administrations communales doivent communiquer aux propriétaires intéressés – sous pli recommandé – les modifications des taxes cadastrales ou les nouvelles taxes :

- a) soit directement à chacun en cas de taxation
- b) soit par insertion au Bulletin officiel, en cas de révision partielle ou générale (art. 41 RTC du 6 février 1975)

Délai pour les réclamations	La commune et les propriétaires peuvent déposer une réclamation dans les 30 jours après l'expiration du délai du dépôt public ou dès la réception de la notification personnelle (art. 35 et 41 RTC du 6 février 1975).
Organes de recours	Les réclamations doivent être adressées à l'administration communale du lieu de situation de l'immeuble. Le Conseil communal dépose un préavis contre cette réclamation à l'attention de la Commission cantonale. Cette dernière notifie une décision susceptible de recours au Conseil d'Etat (art. 34/35/41 RTC du 6 février 1975).
Obligation de comparer les légendes R.F. et commune (collationner)	Dans les communes avec R.F., le teneur du cadastre doit, chaque cinq ans au moins, procéder à la comparaison de sa légende avec celle du Registre foncier et opérer les rectifications nécessaires (collationnement des fiches). Les modifications intervenues doivent faire l'objet d'une communication au SCC, section des taxes cadastrales.

## XI. MODIFICATIONS DES SURFACES PAR NATURE ET DES TAXES CADASTRALES

(Schéma de la mise à jour des modifications des surfaces par nature dans les communes où le Registre foncier Fédéral a été introduit)

Teneurs du cadastre	Les modifications des surfaces par nature sont à communiquer aux géomètres conservateurs pour la fin août.
Géomètres conservateurs	Les géomètres conservateurs établissent les formulaires de « réquisition à porter au R.F. concernant les modifications de surface par nature et des taxes cadastrales ». Ces formulaires sont retournés au Service cantonal des mensurations cadastrales (bureau du géomètre cantonal).
Service cantonal des mensurations cadastrales	Il contrôle les modifications des surfaces par nature et appose son visa. Les formulaires sont expédiés aux teneurs du cadastre pour l'inscription des taxes cadastrales.
Teneur du cadastre	Il inscrit les modifications des taxes cadastrales et envoie les formulaires au Registre foncier (selon directive avril 2011 SRFG).
Registre foncier	Le Registre foncier donne un n° de PJ. Il procède aux modifications et il retourne un exemplaire au teneur du cadastre du lieu de situation de l'immeuble.
Teneur de cadastre	Il procède aux inscriptions des modifications dans les documents du cadastre. Il classe la PJ dans le dossier ad hoc.

**N.B.** Il est bien entendu que les taxes cadastrales peuvent être inscrites sur les fiches chapitres des propriétaires pour l'imposition cantonale et communale même si les feuilles de réquisitions n'ont pas été retournées par le Registre foncier.

Situation au 31 décembre	C'est la situation de fortune au 31 décembre qui fait règle pour la détermination de l'impôt sur la fortune. En conséquence, tous les actes inscrits au RF avant le 31 décembre doivent également être enregistrés dans vos registres.  Il ne faut procéder à aucune correction concernant les taxes cadastrales avant que les formalités au Registre foncier n'aient été remplies et sans une pièce signée par le SCC ou par la CCTC.
--------------------------	--

Le teneur du cadastre doit examiner la légitimation du requérant. Si la personne n'est pas connue, il convient d'exiger une pièce d'identité. Les extraits de cadastre ne doivent être délivrés que sur la base de formulaires officiels. Pour les autres directives, il faut s'en référer au chapitre I du R.F.

Mutations et extraits Voir détails chapitre I du R.F

## **XII. TENEUR DU CADASTRE ET AUTORITÉ DE TAXATION**

Le teneur de registre d'impôts et du cadastre doit, à la demande de l'autorité de taxation et du Service cantonal des contributions (SCC), fournir tous les renseignements et informations nécessaires à l'établissement de la taxation pour les personnes physiques (PP), personnes morales (PM) et les impôts spéciaux.

Propriétaire étranger (hors pays) Pour des raisons pratiques et de commodités, il convient d'exiger des contribuables étrangers (hors pays) l'adresse d'un représentant en Valais ou en Suisse.

## **XIII. TÂCHES ET OBLIGATIONS DU TENEUR DU CADASTRE A L'ÉGARD DU SCC**

Le teneur de cadastre doit collaborer notamment avec les Services suivants.

1. Registre foncier (voir détails sous chapitre I)
2. Mensurations cadastrales cantonales (voir détails sous chapitre I)
3. Les sections ci-après du Service cantonal des contributions :
  - a) taxes cadastrales
  - b) personnes physiques et personnes morales
  - c) gains immobiliers
  - d) impôt sur les successions et donations
  - e) office cantonal du contentieux financier
  - f) impôt anticipé
  - g) inspectorat fiscal
4. Améliorations foncières
5. Agriculture (primes et redevances aux surfaces exploitées)
6. Travaux publics (expropriations – entretiens etc.)
7. Caisse cantonale de compensation (AVS)

### **1. Relations avec le Service cantonal des contributions**

1. Etablissement annuel de la liste des modifications durables intervenues dans la commune aussi bien pour les immeubles non bâtis que pour les immeubles bâtis (pour ces derniers en collaboration avec le Service de l'édilité de la commune).
2. Participation active à la détermination des taxes cadastrales avec la Commission communale nommée à cet effet (cf article 25 du RTC).
3. Etablissement pour le 1<sup>er</sup> novembre de la liste récapitulative des nouvelles taxes cadastrales à l'attention de la section des taxes cadastrales du Service cantonal des contributions.
4. Notification des nouvelles taxes cadastrales aux intéressés, dès le retour de celles-ci dûment approuvées et signées par la CCTC.

5. Inscriptions des nouvelles taxes cadastrales et fiscales
  - a) sur les fiches légendes
  - b) sur les fiches propriétaires
6. En cas de réclamation : examen du dossier, établissement d'un préavis par la commune et participation aux visions locales avec les délégués de la CCTC.
7. Contrôle du registre cantonal des contribuables et adaptation des modifications éventuelles (en relation avec les fiches des propriétaires).
8. Contrôle du registre communal des contribuables et adaptation des modifications éventuelles (en relation avec les fiches des propriétaires).
9. Contrôle du registre cantonal des personnes morales et adaptation des modifications éventuelles (en relation avec les fiches des propriétaires).
10. Chaque année, communications des « états sommaires » de tous les forains aux communes intéressées.

Il s'agit de communiquer la liste et les « états sommaires » des propriétaires d'immeubles ayant leur domicile dans une autre commune du canton, mais non pas ceux domiciliés dans un autre canton ou à l'étranger.

11. Pour les communes où le R.F. fédéral a été introduit, mise à jour des feuilles de réquisitions avec les modifications à transmettre au R.F., établies par le géomètre conservateur, inscription des valeurs cadastrales et transmission immédiate du document au Registre foncier (directives avril 2011 SRPG).
12. Listing des modifications des taxes cadastrales sur les feuilles de réquisitions à transmettre au R.F., dans les cas où seules les valeurs cadastrales ont été modifiées (directives avril 2011 SRPG).
13. Pour la section des gains immobiliers, à suivre strictement les directives du responsable de cette section.
14. Pour la section de l'impôt sur les successions et donations, se référer aux directives du chef de section.
15. Le teneur du cadastre peut être appelé à collaborer avec la Commission communale d'impôt :
  - a) participe sur demande aux séances en apportant ses connaissances pratiques dans les domaines de la taxation, notamment dans l'élaboration du revenu et de la fortune imposables des contribuables de sa commune ;
  - b) communique aux Commissions communales d'impôt des autres communes les renseignements relatifs à la situation des contribuables non domiciliés mais y travaillant ou ayant des immeubles dans la commune ;
  - c) collabore harmonieusement et sans discontinuer avec le Président de la CCI, délégué de l'Etat à cette Commission.



## Conclusions

Le teneur du cadastre travaille avec efficacité, précision et discrétion. Il ne perd jamais de vue l'intérêt général de la Confédération, du canton et de la commune.

Il demeure toujours juste, ferme et disponible envers les propriétaires d'immeubles.

Il observe le secret professionnel d'une manière absolue sur tout ce qui a trait à la fortune et aux revenus des personnes dont il a connaissance par sa fonction.

Il convient de souligner l'importance de la collaboration entre le teneur de cadastre et le Service cantonal des contributions ; sans un engagement réciproque exemplaire, il n'est tout simplement pas envisageable d'œuvrer pour le bien commun.

## XIV. INSTRUCTIONS SUR L'ESTIMATION CADASTRALE DES IMMEUBLES BÂTIS

### 1. Genre de constructions et répartition des compétences

Le règlement des taxes cadastrales prévoit que les immeubles bâtis, à l'exception des immeubles industriels, sont taxés par les Commissions communales, sur la base des directives fournies par la Commission cantonale.

Dans le but de clarifier quels immeubles doivent être taxés par les Commissions communales et ceux de la compétence des experts industriels, nous dressons ci-après la liste des immeubles bâtis, en nous inspirant des critères énoncés dans le règlement.

Nous précisons que le règlement du 6 février 1975 prévoit à l'article 2 que les parties intégrantes, les installations et les machines de production, les droits de jouissance, les charges et les servitudes qui y sont rattachées, font partie de la taxe des immeubles.

a) Immeubles dont la compétence est attribuée à la Commission communale

1. Maisons familiales, villas et chalets
2. Maisons de 2 à 4 logements
3. Bâtiments locatifs, HLM  
Bâtiments de plus de quatre logements (PPE et résidentiels)
4. Bâtiments commerciaux ou mixtes (magasins, bureaux, cinémas, avec ou sans logement)
5. Bâtiments publics (hôpitaux, sanatoriums, cliniques, résidences, foyers pour personnes âgées ou handicapées, pensionnats)
6. Bâtiments scolaires, salles bourgeoises, salles communales, églises, presbytères, salles de théâtres
7. Hôtels, pensions, restaurants
8. Garages, ateliers, dépôts, hangars, entrepôts
9. Bâtiments agricoles, mayens, étables communautaires, granges, raccards, écuries, remises, guérites
10. Les droits de superficie, les sources privées non thermales, les campings, les piscines privées
11. Les machines d'artisans, de boulangers, de bouchers, les ateliers mécaniques, les caves à vin, cuves en béton, en bois, tanks à vin, citernes, tanks à benzine, appareil de distribution d'essence, les sources, etc.
12. les installations photovoltaïques des immeubles privés (maisons individuelles et PPE) et de l'artisanat. *Les petites installations (inférieures à 10'000 kWh ne sont pas soumises). Chaque lot d'une PPE entre dans le calcul (ex. puissance de production de l'installation globale, divisée par le nombre de lots, soit pour un immeuble de 5 lots : 50'000 kWh / 5 = non imposable car chaque lot représente 10'000 kWh).*

b) Immeubles dont la compétence est attribuée à la Commission des experts industriels

1. Aménagements hydro-électriques
2. Lignes à haute tension
3. Réseau de distribution des entreprises électriques
4. Industries, usines, fabriques (à l'exception de l'artisanat)
5. Chemins de fer
6. Téléphériques et téléskis
7. Magasins de vent (grandes surfaces)
8. Sources thermales
9. Gravières et installations de fabrication de béton
10. Installations de fabrication de produits bitumeux
11. Entrepôts frigorifiques
12. Imprimeries
13. Stations d'épuration
14. Stations d'incinération des ordures
15. Centre sportif, tennis, piscines, patinoires artificielles, stades, etc.
16. Installations photovoltaïques sur les immeubles industriels

Il est difficile de distinguer de manière systématique les immeubles et les installations qui sont de la compétence des Commissions communales de ceux qui doivent être taxés par les experts industriels.

De manière générale, les petites entreprises, même si elles peuvent être considérées comme industrielles dans le sens large du terme, (boucheries, boulangeries, petites entreprises de menuiserie et de charpente, etc.), **sont taxées par les Commissions communales.**

En revanche, pour des immeubles d'importance abritant des surfaces de vente appréciables ou pour d'autres immeubles de ce type, il est préférable de confier ces taxations aux experts industriels. En cas de doutes, il y a lieu de consulter le bureau de la Commission cantonale des taxes cadastrales.

## 2. Principes de taxation des immeubles bâtis

a) Valeur vénale

La valeur vénale est obtenue en additionnant la valeur au mètre cube d'un immeuble et la valeur d'implantation (surface bâtie) du terrain. Le prix stipulé lors de la transaction sert d'indication pour déterminer la valeur vénale.

b) Valeur au cube

Cette valeur se détermine à partir du cube effectif – norme n°116 SIA – des immeubles à estimer. Les valeurs au mètre cube ont été fixées en tenant compte du genre d'immeuble, de leur état d'entretien et des différents aménagements effectués.

Les immeubles ont été classés selon les genres suivants :

1. Maisons familiales, villas et chalets
2. Maisons de 2 à 4 logements
3. Bâtiments locatifs, HLM
4. Bâtiments commerciaux ou mixtes (magasins, bureaux, cinémas, avec ou sans logement)
5. Bâtiments publics (hôpitaux, sanatoriums, cliniques, résidences, foyers pour personnes âgées ou handicapées, pensionnats)
6. Bâtiments scolaires, salles bourgeoises, salles communales, églises, presbytères, salles de théâtres
7. Hôtels, pensions, restaurants

8. Garages, ateliers dépôts, hangars, entrepôts
9. Bâtiments agricoles, mayens, étables communautaires, granges, raccards, écuries, remises, guérites.

c) Valeur des terrains bâtis

Une statistique a été élaborée basée sur la totalité des transactions immobilières recensées dans le canton durant les années 1972, 1973, 1974.

En règle générale, les prix de transaction servent de base de calcul ; ils sont considérés comme prix indicatifs.

d) Taux de capitalisation

Ces taux varient selon le genre d'immeubles.

Maisons familiales et villas + maisons de 2 à 4 logements

Dans les cas où la valeur de rendement est prise en considération, le taux de capitalisation peut être fixé à 6 %.

Le fait de résider dans un immeuble de ce type procure des avantages certains (pas de voisinage, généralement jardins et dégagements autour de l'immeuble, dépendances nombreuses, etc.) ; aussi devra-t-on prendre en considération un taux de capitalisation moins élevé, soit 5 %.

En principe, la valeur de rendement d'une maison familiale est égale à la valeur vénale. Il convient de préciser que la valeur de rendement sera prise en considération seulement si le prix du terrain dépasse le 30 % de la valeur totale.

Immeubles locatifs

Le taux de capitalisation a été fixé à 6,5 %. Dans la situation actuelle du marché de l'argent, il a été calculé comme suit :

- charge hypothécaire 1<sup>er</sup> rang                      60 % à 3,50% (taux de réf. 2016)
- charge hypothécaire 2<sup>e</sup> rang                      40 % à 4,00% (taux de réf. 2016)

soit :                       $\frac{60 \times 3,50}{100} = 2,10\%$

$\frac{40 \times 4,00}{100} = \frac{1,60}{3,70\%}$  = taux hypothécaire modéré

- frais financiers    3,70 %
- frais d'entretien, d'exploitation et d'administration      1,60 %
- provision rénovation                                      0,80 %
- Risque sur les loyers                                      0.20 %
- taux de capitalisation                                      6,30 % arrondi à 6,50 %

Ce taux, favorable au propriétaire, sera appliqué à tous les immeubles locatifs.

### Immeubles mixtes commerciaux et locatifs

Le taux de capitalisation peut être fixé entre 6,5 et 8,5 %.

Vu la rentabilité plus élevée que procure ce genre d'immeubles et la nécessité d'opérer des amortissements, on peut considérer que le rendement approche les 6,5 à 8,5 %.

### Garages

Pour les garages privés, seule la valeur vénale entre en ligne de compte. En revanche, s'il s'agit de garages exploités commercialement, la valeur de rendement interviendra dans le calcul de la valeur objective pour le 50 %.

Le taux de capitalisation a été fixé à 6 %.

Le loyer indicatif varie mensuellement de Fr. 80.- à Fr. 150.-.

#### e) Valeur de rendement

La valeur de rendement s'obtient en capitalisant le produit que rapporte un immeuble.

Le produit d'immeuble est constitué par le rendement brut des loyers ou fermages ou par la valeur de l'usufruit.

Le rendement locatif est la somme encaissée par le propriétaire auprès de ses locataires.

Les acomptes de chauffage, d'eau chaude, eau, éclairage commun, taxes d'épuration, ne font pas partie du rendement locatif.

La valeur locative des immeubles ou parties d'immeubles habitées ou utilisées par le propriétaire correspond au montant que celui-ci devrait acquitter comme loyer pour un immeuble ou des locaux de même nature dans une situation semblable.

Pour les HLM, les subsides versés par les collectivités publiques sont ajoutés au rendement brut de l'immeuble.

#### f) Rendement locatif

Pour les immeubles locatifs, le rendement est déterminé sur la base de l'état locatif qui sera demandé aux propriétaires sous forme de déclaration (état locatif, annexe 1).

L'état locatif situe les appartements dans les différents étages de l'immeuble, les décrits (nombre de pièces, confort, etc.) et mentionne les loyers annuels (sans les acomptes des charges mentionnées ci-dessus).

Si le propriétaire a consenti à des loyers de faveur à des parents, amis ou intimes, l'état locatif devra être rectifié et adapté au prix du marché.

### **3. Règles d'application diverses**

#### **Chalets ou résidences de vacances**

Les chalets ou résidences de vacances dont l'équipement permet une occupation annuelle sont taxés comme les maisons familiales.

En revanche, en cas d'occupation saisonnière de ces résidences, un abattement de 15 % sera opéré sur la valeur vénale.

### **Machines et installations (photovoltaïques) aménagées dans les immeubles taxés par les Commissions communales**

Lors de la révision générale, les machines et installations sont calculées à l'index moyen de 511 (prix moyen des années 1972, 1973, 1974)

Cet index est déterminé comme suit :

Année 1972	468,30
Année 1973	512,70
Année 1974	<u>553,10</u>
<u>Index moyen</u>	<u>1'534,10</u>
	3 = 511,36 <u>arrondi à 511</u>

Il convient d'abord de calculer la valeur à l'index 511 et déduire ensuite les amortissements normaux de 15 % pour les installations dont l'investissement est antérieur à 1975.

La valeur objective pour la période où les machines sont en exploitation ne doit pas être inférieure au 25 % de la valeur indexée (voir tabelles au chapitre XVI).

**Depuis 1977**, la taxation des installations et machines de production s'effectue sur le même principe, sans tenir compte d'un éventuel amortissement.

Exemple

Valeur d'investissement : Fr. 2'000'000.-

Index des prix à la construction de Zürich pour 2015 : **1053**

**Valeur cadastrale** :  $\frac{2'000'000.- \times 511}{1053} = \text{Fr. } 1'160'493.-$

### **Propriété par étages (PPE) – Technique de taxation**

Les immeubles en PPE doivent être taxés comme tous les autres immeubles. La répartition des valeurs cadastrales devrait se faire selon l'attribution des parts de la PPE. Pour cette catégorie d'immeubles, la valeur vénale est égale à la valeur de rendement.

a) Pour un bâtiment neuf

Dès que les parts seront déterminées, la taxe cadastrale sera répartie selon les quotes-parts tant pour les bâtiments que pour les biens-fonds.

S'il existe dans un immeuble des installations fixes ou des machines fixes, les taxes cadastrales de celles-ci seront attribuées à chacun des ayants droit. Il en est de même pour les investissements spéciaux.

b) Pour un bâtiment ancien

Les constitutions de PPE se font généralement selon la répartition des quotes-parts sans tenir compte de la valeur réelle intrinsèque de chaque PPE.

Dans ces cas, la Commission communale devra procéder à l'estimation cadastrale de chaque PPE séparément comme pour un nouvel immeuble. L'article 29 du règlement du 6 février 1975 précise : « *Si dans un bâtiment, les différents étages ou des parties définies appartiennent à plusieurs propriétaires, la Commission établit la taxe pour le bâtiment entier. La Commission communale attribue à chaque propriétaire sa quote-part* ».

#### **4. Définition des différents aménagements**

- a) Primitif  
Pas d'eau à l'intérieur ni d'électricité, pas d'isolation ; chauffage inexistant ; WC communs ou à l'extérieur.
- b) Simple  
Eau et électricité à l'intérieur ; isolation insuffisante ; chauffage par fourneaux ; WC intérieurs personnels.
- c) Moyen  
Eau, électricité et force à l'intérieur ; isolation satisfaisante ; chauffage par calorifère ou central ; WC et bains simples, boiler ou chauffe-bain.
- d) Soigné  
Eau, électricité et force ; bonne isolation thermique et phonique ; chauffage central général et eau chaude générale ; pompe à chaleur ; WC et bains, douches et bidet. Bonne disposition des locaux avec chambres spacieuses.
- e) Luxueux ou très soigné  
Eau, électricité, force ; isolation thermique et phonique parfaite ; chauffage central général, eau chaude générale ; pompe à chaleur WC et bains séparés, douches et bidet (appareils de luxe) ; agencements et revêtements riches ; très bonne disposition des locaux.

#### **5. Définition des différents entretiens**

- a) Mauvais – Bâtiment laissé à l'abandon et dont toutes les parties sont défectueuses
  - murs lézardés, décrépis
  - toiture défectueuse
  - plafonds et enduits fendus
  - menuiserie et fonds usés
  - installations sanitaires, électriques et de chauffage précaires
  - peintures passées et défraîchies
- b) Moyen – Bâtiment suffisamment maintenu et salubre
  - murs en bon état
  - toiture contrôlée et révisée
  - plafonds et enduits convenables
  - menuiserie et fonds usés mais réparés
  - installations sanitaires, électriques et de chauffage en bon état de fonctionnement
  - peintures acceptables
- c) Bon – Soigneusement maintenu ou rénové

- Murs, toiture, plafonds et enduits, menuiserie et fonds, installations sanitaires, électriques et de chauffage en très bon état

d) Neuf

- Les bâtiments jusqu'à 10 ans d'âge sont considérés comme neufs

## **6. Procédure d'estimation cadastrale des immeubles bâtis**

1. Chaque commune doit établir la liste des propriétaires d'immeubles bâtis situés sur son territoire. Cette liste doit contenir l'adresse du propriétaire de l'immeuble. Pour les contribuables étrangers, les coordonnées du représentant en Suisse sont requises.
2. Chaque propriétaire d'un immeuble bâti à l'exception des garages, remises, hangars, dépôts et des immeubles agricoles de peu de valeur, doit remplir un formulaire notifié par l'administration communale. Si cas échéant, celui-ci n'était pas rempli, une taxation d'office serait effectuée.

Ces formulaires sont conservés auprès du greffe communal.

3. Pour les immeubles de peu de valeur comme décrits plus haut et pour les immeubles agricoles un formulaire simple est rempli par les taxateurs communaux.
4. Des feuilles récapitulatives par commune seront établies en deux exemplaires. Ces documents contiendront des indications succinctes comme lors des révisions précédentes.

Les feuilles récapitulatives seront signées par le bureau de la CCTC et un exemplaire sera retourné au greffe communal.

Ces feuilles de récapitulation des immeubles bâtis serviront de PJ pour les inscriptions dans les livres ou sur les fiches du cadastre de la commune de situation de l'immeuble.

Sion, le 1<sup>er</sup> juillet 1982 / mise à jour, septembre 2016

## XV. TABELLE DES AMORTISSEMENTS

### Tableau du calcul des amortissements pour la révision

#### *Amortissements des bâtiments 5 %*

1976 = amortissement	0 %	
1975 = amortissement	5 %	néant
1974 = amortissement	95 %	(valeur résiduelle)
1973 = amortissement	90,25 %	(valeur résiduelle)
1972 = amortissement	85,73 %	(valeur résiduelle)
1971 = amortissement	81,45 %	(valeur résiduelle)
1970 = amortissement	77,38 %	(valeur résiduelle)
1969 = amortissement	73,51 %	(valeur résiduelle)
1968 = amortissement	69,83 %	(valeur résiduelle)
1967 = amortissement	66,34 %	(valeur résiduelle)
1966 = amortissement	63,02 %	(valeur résiduelle)
1965 = amortissement	59,87 %	(valeur résiduelle)
1964 = amortissement	56,88 %	(valeur résiduelle)
1963 = amortissement	54,04 %	(valeur résiduelle)
1962 = amortissement	51,33 %	(valeur résiduelle)
1961 = amortissement	48,77 %	(valeur résiduelle)
1960 = amortissement	46,33 %	(valeur résiduelle)
1959 = amortissement	44,01 %	(valeur résiduelle)
1958 = amortissement	41,81 %	(valeur résiduelle)
1957 = amortissement	39,72 %	(valeur résiduelle)
1956 = amortissement	37,74 %	(valeur résiduelle)
1955 = amortissement	35,85 %	(valeur résiduelle)
1954 = amortissement	34,06 %	(valeur résiduelle)
1953 = amortissement	32,36 %	(valeur résiduelle)
1952 = amortissement	30,74 %	(valeur résiduelle)
1951 = amortissement	30 %	(valeur résiduelle)
1950 = amortissement	30 %	(valeur résiduelle)

La valeur résiduelle ne diminue pas en dessous de 30% de la valeur de l'investissement indexé.

Index de la ville de Zürich, moyenne 1972/73/74 = 511

Valeur cadastrale =  $\frac{\text{Investissement} \times 511}{\text{Index de l'année d'investissement}}$  = X

Index de l'année d'investissement

Valeur fiscale 100 % pour les usines et les fabriques

Valeur fiscale 100 % pour l'artisanat et le commerce



## XVI. AMORTISSEMENTS DES MACHINES ET DES INSTALLATIONS (15 %)

1976 = amortissement	0 %	
1975 = amortissement	15 %	néant
1974 = amortissement	85 %	(valeur résiduelle)
1973 = amortissement	72,20 %	(valeur résiduelle)
1972 = amortissement	61,30 %	(valeur résiduelle)
1971 = amortissement	52,10 %	(valeur résiduelle)
1970 = amortissement	44,20 %	(valeur résiduelle)
1969 = amortissement	37,50 %	(valeur résiduelle)
1968 = amortissement	31,80 %	(valeur résiduelle)
1967 = amortissement	27 %	(valeur résiduelle)
1966 = amortissement	25 %	(valeur résiduelle)
1965 = amortissement	25 %	(valeur résiduelle)

La valeur résiduelle ne diminue pas en dessous de 25 % de la valeur de l'investissement indexé.

Index de la ville de Zürich, moyenne 1972/73/74 = 511

Valeur cadastrale =  $\frac{\text{Investissement} \times 511}{\text{Index de l'année d'investissement}}$  = X

Index de l'année d'investissement

Valeur fiscale 100% pour les usines et les fabriques

Valeur fiscale 100% pour l'artisanat et le commerce

## **XVII. ABRÉVIATIONS**

AF	Amélioration foncière
Art.	Article de lois ou règlement
CCS	Code civil suisse
CCTC	Commission cantonale des taxes cadastrales
CID	Commission d'impôt de district
CO	Code des obligations
DDP	Droit distinct et permanent
DF	Département des finances
DS	Droit de superficie
DTP	Département des travaux publics
LF	Loi fiscale du 10 mars 1976
MF	Mensuration fédérale
OPAV	Office de propagande pour les produits de l'agriculture valaisanne
PJ	Pièce justificative
PPE	Propriété par étages
Règl.	Règlement du 02.04.1969 - concernant les teneurs des registres Règlement du 06.06.1975 - modifications du 03.11.1976 sur les taxes cadastrales Règlement du 25.03.1937 - pour la conservation des mensurations cadastrales
RF	Registre foncier (Brigue – Loèche – Sion – Martigny – Monthey)
RP	Remaniement parcellaire
SCC	Service cantonal des contributions
SJRF	Service juridique du Registre foncier
SCMC	Service cantonal des mensurations cadastrales
TAC	Tribunal administratif cantonal
TF	Tribunal fédéral
TP	Travaux publics
TR	Teneurs des registres
TC	Teneur du cadastre