

# Congrès d'été d'USECE Bienvenue à Soleure



# Congrès d'été d'USECE

## L'estimation cadastrale 1970

### **Canton de Soleure**

Le canton



### **Estimation cantonale**

Comment obtenons-nous nos chiffres?

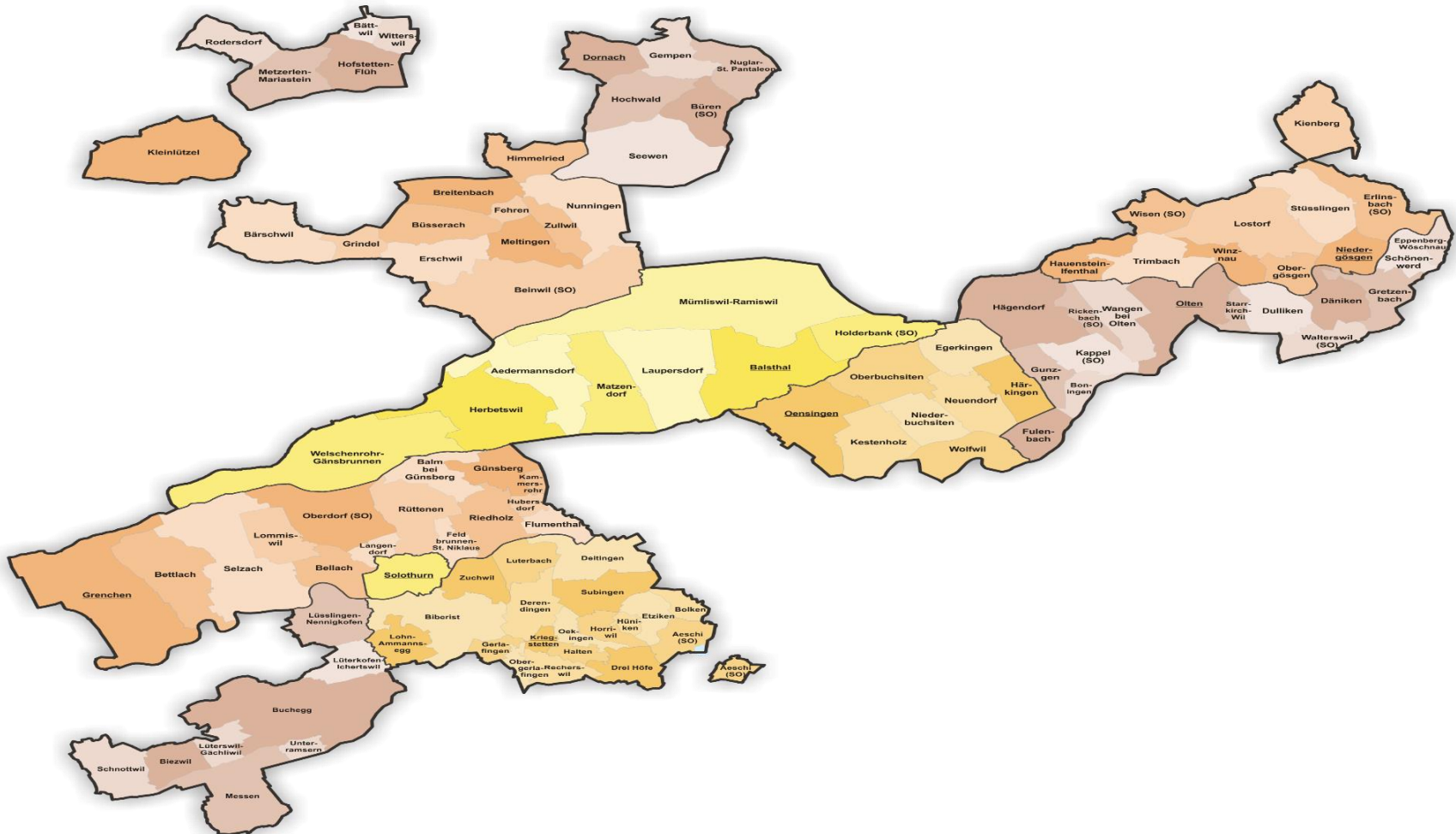
# Congrès d'été d'USECE

## Le canton de Soleure



• Districts	10
• Communes	109
• Terrains (n° de registre foncier)	660'000
• Bâtiments	101'804
• Valeur d'assurance	99.5 Mrd.
• Nombre d'habitants	213'800
• Surface	790.4 km <sup>2</sup>

# Congrès d'été d'USECE Canton de Soleure



## Congrès d'été d'USECE

### **Estimation cantonale**

### Comment obtenons-nous nos chiffres?

- Bases légales
- Organigramme
- Collaboration avec...
- Processus d'estimation
- Ouvertures et coûts
- Structure quantitative

# Congrès d'été d'USECE

## Bases légales

Révision générale de l'estimation cadastrale

Le Grand Conseil de Soleure

vu le § 303 de la loi sur l'introduction du Code civil suisse du 4 avril 1954 et le § 46 de la loi sur l'impôt sur le revenu des personnes physiques des impôts directs de l'État et des communes du 29 janvier 1961  
après avoir pris connaissance du rapport et de la proposition du Conseil d'Etat du 25 avril 1969, décide:

§ 1 Il sera procédé à une révision générale de l'estimation cadastrale dans tout le canton.

§ 2 Le Conseil d'Etat est chargé d'édicter une nouvelle ordonnance sur l'estimation cadastrale, dans laquelle, sur la base du § 303 de la loi sur l'introduction du Code civil suisse et du § 46 de la loi sur l'impôt direct de l'État et des communes, les principes relatifs à l'évaluation des biens immobiliers et des bâtiments, l'organisation de l'estimation et la procédure. L'organisation et la procédure doivent être aussi simples que possible.

**§ 3 La date de référence pour la nouvelle évaluation des immeubles et des bâtiments est fixée au 1er janvier 1970.**

§ 4 Les nouvelles estimations doivent être communiquées au fur et à mesure aux propriétaires immobiliers, avec indication des possibilités de recours et d'opposition.

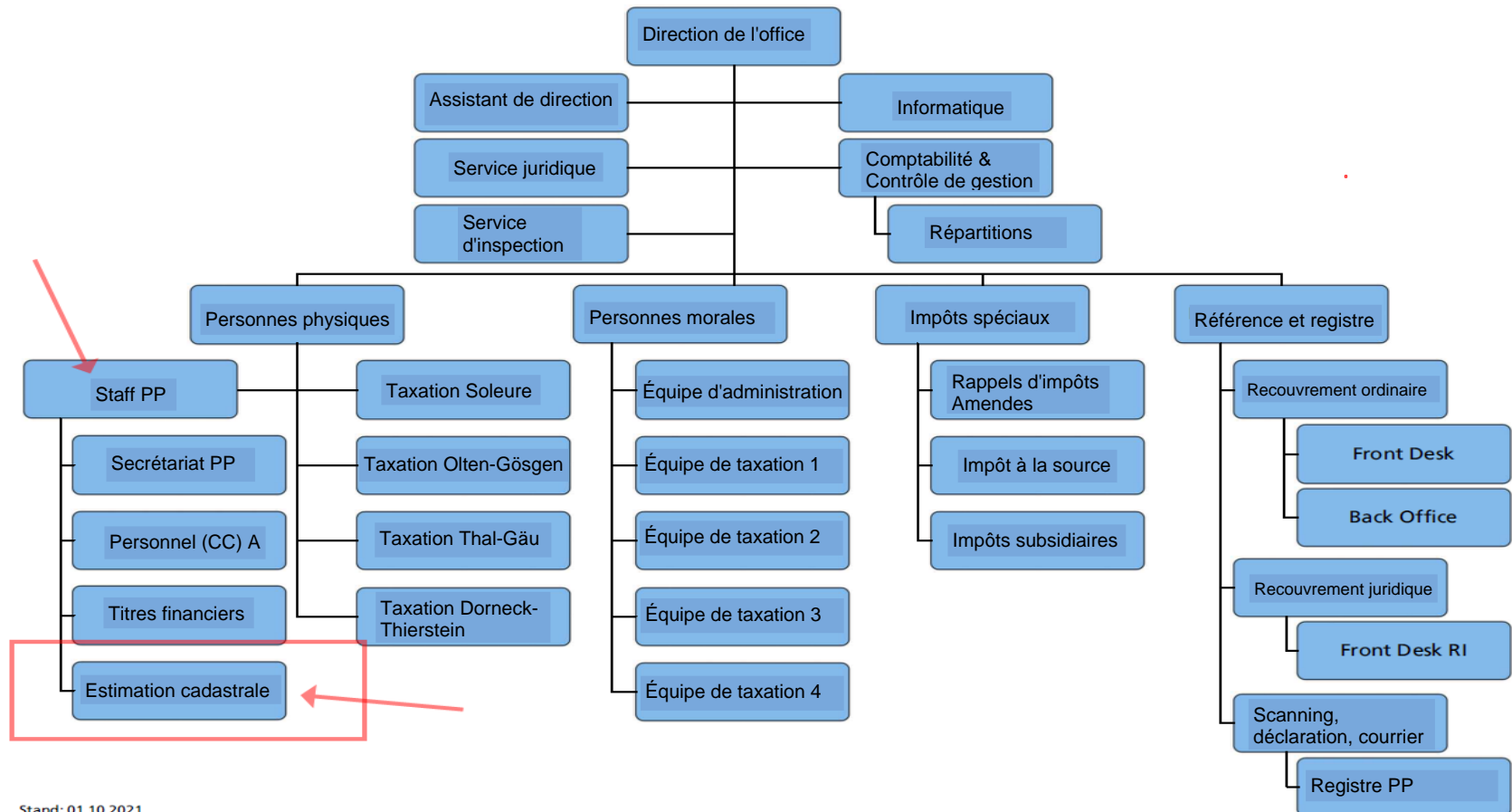
§ 5 Le Conseil d'État est autorisé à financer, dans le cadre des crédits budgétaires approuvés par le Grand Conseil, les dépenses nécessaires à la réalisation de la nouvelle estimation cadastrale, à procéder aux acquisitions nécessaires et à conclure les éventuels contrats de location.

§ 6 Le Grand Conseil fixera par décision spécial la date d'entrée en vigueur de la nouvelle estimation cadastrale.

# Congrès d'été d'USECE

## Organigramme

Organigramme de l'administration fiscale du canton de Soleure

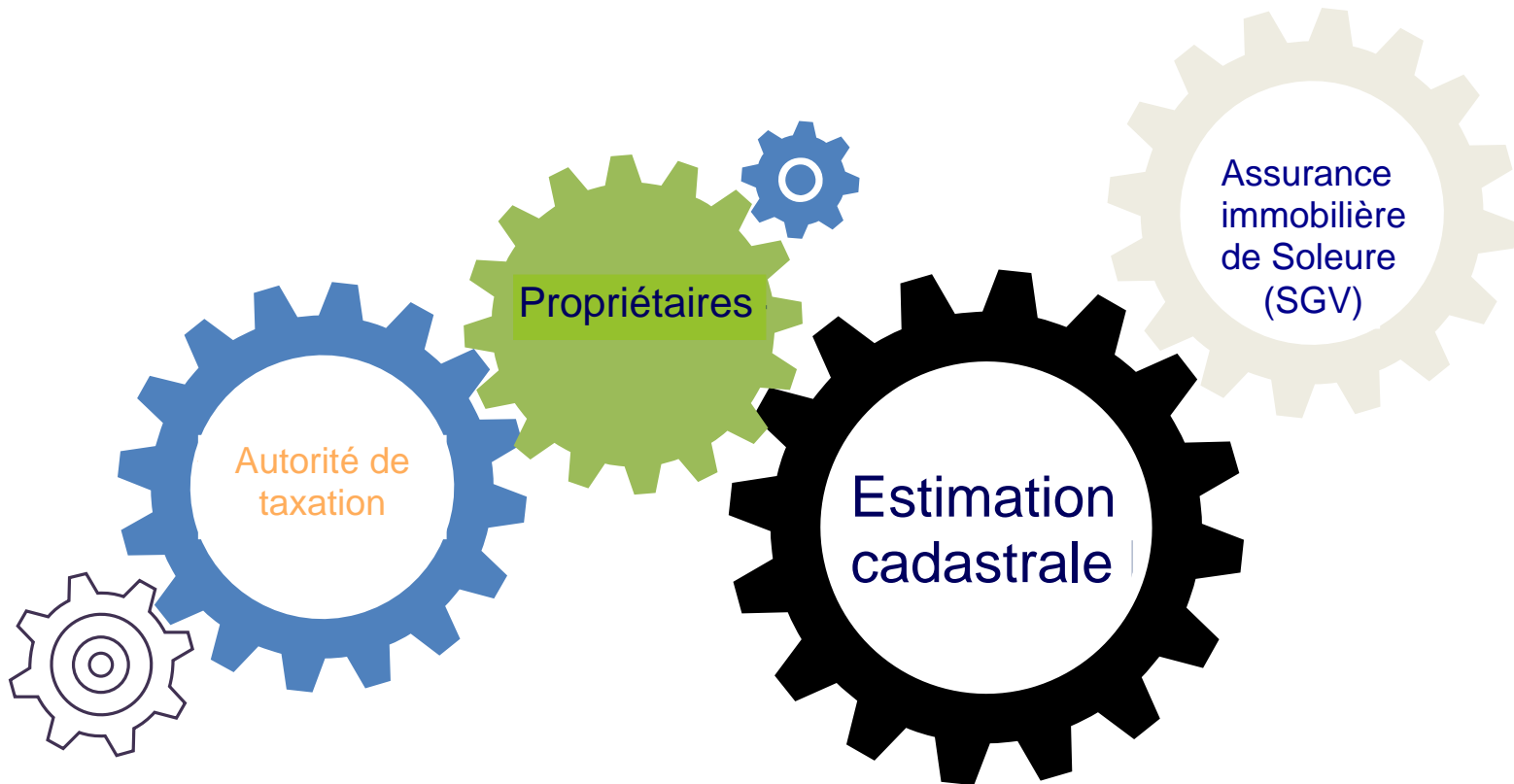


Stand: 01.10.2021



# Congrès d'été d'USECE

## Collaboration avec...

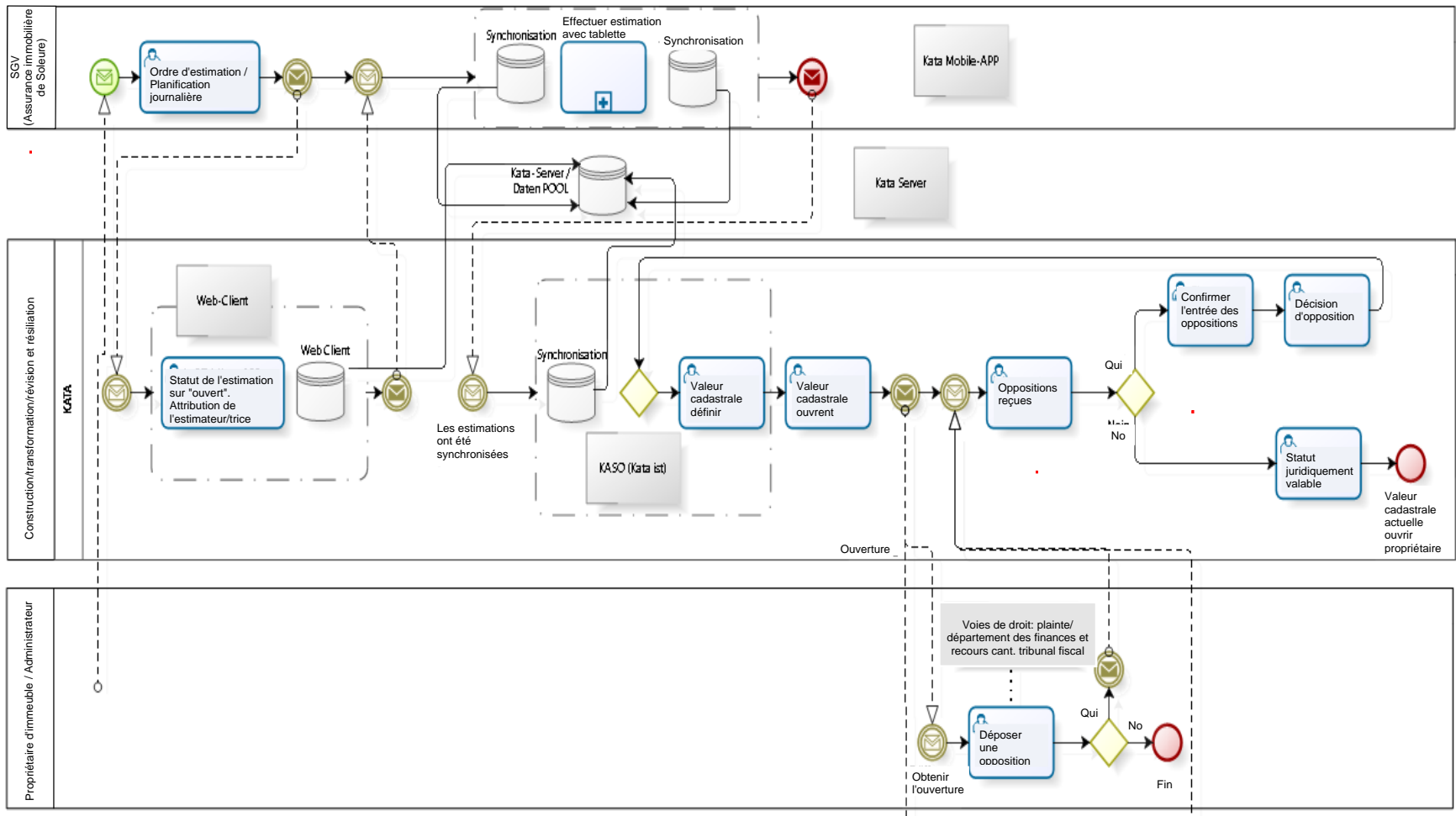




# Congrès d'été d'USECE

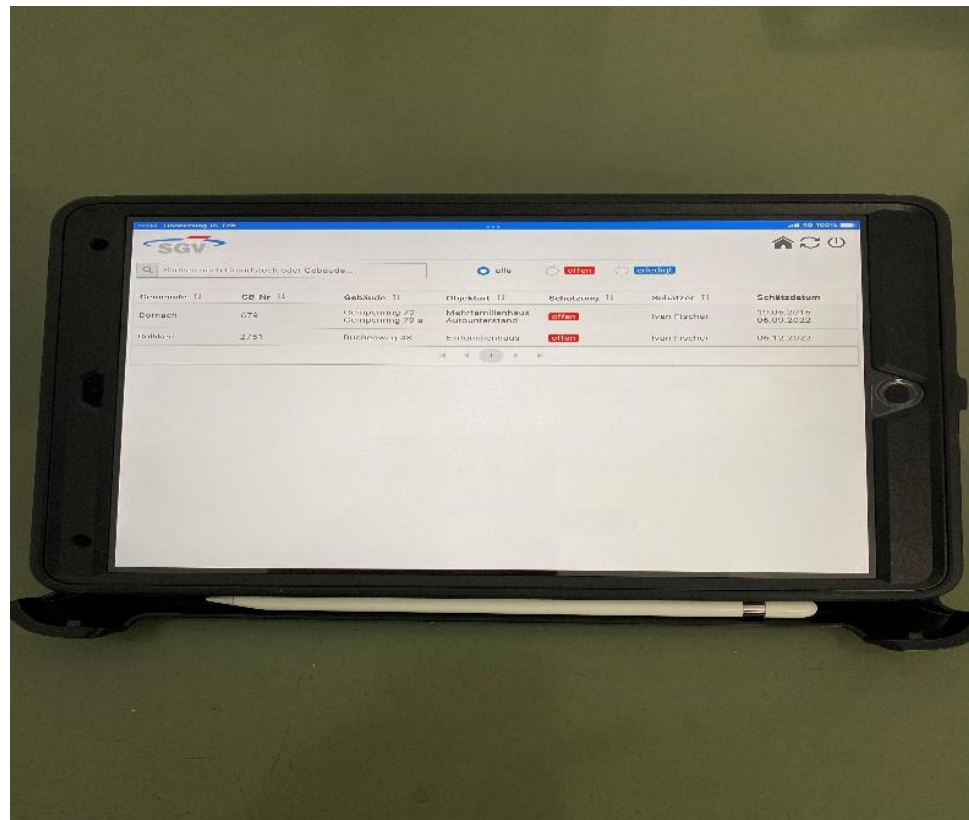
## Processus d'estimation

### Schéma



# Congrès d'été d'USECE Processus d'estimation

Préparation et saisie des données sur place



# Congrès d'été d'USECE

## Processus d'estimation

### Qu'est-ce qui est enregistré?

- SGV (Assurance immobilière de Soleure) 100%
- Année de construction
- Transformations
- Âge économique et moyen
- Correction de la valeur locative
- Toutes les unités spatiales (emplacement, longueur et largeur)
- Garages
- Suppléments (piscine, installation PV, etc.)
- Ainsi que des remarques sur le bâtiment



# Congrès d'été d'USECE

## Processus d'estimation

### Protocole d'estimation Page 2 UT-Enregistrements (Unité territoriale)

Gemeinde: 

Gem.-Nr. / GB - Nr.: 

#### Schätzungsprotokoll Katasterschätzung 1970

Aufnahme Raumeinheiten Übertrag auf Seite 1

Lauf - Nr. 1 

Mehrfamilienhaus

Wohnung EG


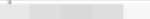
Art	Lage	Länge	Breite	Fläche	RE	Manuell
Küche normal	EG				1.0	
Zimmer	EG	3.68 3.31	3.65 4.78	29.25	1.5	
Gartenhalle / Wintergarten	EG	5.29	4.12	21.79	1.0	
Zimmer	EG	5.90	3.70	21.83	1.0	
Zimmer	EG	2.53	4.41	11.16	0.75	0.5
Zimmer	EG	2.71	4.43	12.01	0.75	
Dusche / WC	EG				0.75	

Total RE inkl. Manuell: 6.50

Wohnung OG+DG

Art	Lage	Länge	Breite	Fläche	RE	Manuell
Bad / Dusche / WC	OG				1.5	1.25
WC	OG				0.25	
Zimmer	OG	3.80	3.70	14.06	1.0	0.75
Zimmer	OG	3.90	4.25	16.58	1.0	
Balkon klein	OG				0.25	
Zimmer	OG	2.95	3.37	9.94	0.75	
Zimmer	OG	2.53	3.88	9.82	0.75	
Zimmer	OG	2.53	3.81	9.64	0.75	
Zimmer	OG	3.20	4.70	15.04	1.0	
WC	DG				0.25	
Küche normal	DG				1.0	
Zimmer	DG	6.29 3.53	3.76 1.34	28.38	1.5	
Balkon gross	DG				0.5	

Total RE inkl. Manuell: 10.00

Bisherige Schätzung	
Datum	18.08.2020
Schätzer	

# Congrès d'été d'USECE

## Processus d'estimation

### Feuille de calcul

#### Katasterschätzung

Sekretariat

Baselstrasse 40  
4509 Solothurn  
Telefon 032 627 93 80



Nest-PersID

Gemeinde   
Gem.-Nr. / GB Nr.   
Fläche 11.15  
Plan-Nr. 1



#### Katasterschätzung 1970

**Eigentum:** Miteigentum zu 1/2 Anteil

#### Berechnungsblatt

<b>1</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>	<b>Bielstrasse 123, Baujahr: 1932, mA: 5 J., wA: -5 J.</b>	
1.1.1	Versicherungswert:	Versicherungswert SGV (Index 1988: 750%):	915'923
1.1.2	Neubauwert:	SGV-Wert (Index 1970: 350%)	385'500
1.1.3	Altersabzug/Zuschlag:	mittl. Alter 5 Jahre à 0.5% pro Jahr = -2.5% des Neubauwertes	-9'600
1.1.4	Zeitbauwert:	Neubauwert - Altersabzug oder Neubauwert + Zuschlag	375'900
1.1.5	Landwert/Zonenkategorie:	Wohn- und Kernzone: Fr. 120.00/m <sup>2</sup> * 6.21 ar * 0.5625	41'900
1.1	Substanzwert:	Zeitbauwert + Landwert	417'800
1.2.1	Wohnung	1.0 6.5 RE	5'780.00
1.2.2	Wohnung	1.0 10 RE	8'470.00
1.2.3	Garage c) gemauert	1.0 1 Plätze	600.00
1.2.4	Garage d) offen / Carport	1.0 1 Plätze	200.00
	Mietertrag		15'050
1.3	Ertragswert:	Mietertrag kapitalisiert mit 6.7%	224'600
	Ertragsgewichtung:	2	
	Verkehrswert:	(Substanzwert + (Gewicht*Ertragswert))/(1 + Gewicht)	
<b>1.4</b>	<b>Katasterwert:</b>	<b>(Verkehrswert + Ertragswert) / 2</b>	<b>256'800</b>
	<b>Land unüberbaut</b>		
	Landwert/Zonenkategorie:	Wohn- und Kernzone: Fr. 120.00/m <sup>2</sup> * 4.94 ar * 0.3750 * 4.0000	88'800

## Congrès d'été d'USECE



### Ouvertures et coûts

Les coûts de l'évaluation générale ou de la saisie des données sont remboursés à l'Assurance immobilière de Soleure sur une base forfaitaire conformément au ACE.

L'estimation est gratuite pour le propriétaire foncier.

§ 12 Les frais de révision de l'estimation cadastrale révisée sont à la charge de l'Etat.



## Congrès d'été d'USECE



## Structure quantitative par année

Estimations 12'000 à 14'000

Annonces du registre foncier environ 12'000

Total 25'000 à 26'000 ouvertures

## Congrès d'été d'USECE

# Utilisation des données d'estimation cadastrale

- Propriétaire
- Commune
- Registre foncier
- Autorités de taxation
- Estimations internes de la valeur vénale

# Congrès d'été d'USECE

## Quelle est la suite?

### **Vote dimanche 18.06.2023**

Initiative législative

"Initiative jumelle 1 - Ne touchez pas à la valeur cadastrale !"

Bilan:

Si une révision totale de l'estimation cadastrale est entreprise, elle ne peut entrer en vigueur qu'au début de la période fiscale 2032 au plus tôt.

# Congrès d'été d'USECE



Merci beaucoup pour  
votre attention!

Encore des questions ?

