Règles concernant l'estimation des immeubles en vue des répartitions intercantonales des impôts

dès période de taxation 2002
(facteurs de répartition)

Circulaire n° 22 du 22 mars 2018

ajouté le 4 février 2026

1. Informations générales

D'après la jurisprudence du Tribunal Fédéral, tous les actifs doivent être évalués, au niveau intercantonal, selon des règles cohérentes par tous les cantons concernés, au moins pour la répartition des intérêts passifs. Étant donné que les immeubles sont estimés de manière différente dans les cantons, il faut déterminer une valeur de référence uniforme pour des raisons de répartition correcte et d'imposition adéquate. Les facteurs de répartition sont utilisés à cette fin. D'après les résultats d'une enquête nationale, les gains de la vente de biens immobiliers sont comparés aux valeurs fiscales cantonales respectives, les valeurs de répartition intercantonales étant ensuite calculées sur cette base.

Outre les répartitions intercantonales, les facteurs de répartition sont également applicables à l'évaluation du capital propre investi dans une entreprise en raison individuelle, pour communication aux autorités AVS.

2. Valeurs de répartition

Les immeubles agricoles sont estimés dans tous les cantons selon l'ordonnance du Conseil fédéral sur le droit foncier rural, c'est pourquoi le facteur de répartition intercantonal des terrains agricoles est généralement de 100%.

A partir de la période fiscale 2002 jusqu'à 2018, les valeurs de répartition ont été déterminées sur la base de 70% de la valeur de référence (canton avec la médiane la plus basse) pour les immeubles non-agricoles. A partir de la période fiscale 2019, la valeur de répartition est calculée à partir de 100% de la valeur de référence. Certes, cela augmente les valeurs de répartition, mais le rapport entre les cantons reste, pour l'essentiel, inchangé.

La valeur prise en compte pour la répartition représente en règle générale un pourcentage de la valeur fiscale cantonale.

Canton	Immeuble non agricole %			Immeuble agricole %
	Dès 2020	***Dès 2019***	***2002 - 2018***	***dès 2002***
AG	110 f)	130	85	100
AI	110	110	110	100
AR	100	100	70	100
BE	125 e)	155	100	100
BL	385	385	260	100
BS	140	140	105	100
FR	155	155	110	100
GE	145	145	115	100
GL	115	115	75	100
GR	140	140	115	100
JU	130	130	90	100
LU	115	115	95	100
NE	135	135	80	100
NW	140	140	95	100
OW	195 a)	195	125/100 a)	100
SG	100	100	80	100
SH	140	140	100	100
SO	335	335	225	100
SZ	125 b)	125	140/80 b)	100
TG	120	120	70	100
TI	155	155	115	100
UR	110 d)	110	90	80/100 d)
VD	110	110	80	100
VS	170 c)	170	215/145 c)	100
ZG	115	115	110	100
ZH	115	115	90	100

a) Jusqu'à et y compris la période fiscale 2005, le coefficient de répartition du canton Obwald est de 125%. A partir de la période fiscale 2006 il est de 100%, suite à une révision de la loi.

b) Jusqu'à et y compris la période fiscale 2003 le coefficient de répartition du canton Schwyz est de 140%. A partir de la période fiscale 2004 il est de 80%, suite à une révision de la loi.

c) Jusqu'à et y compris la période fiscale 2005 le coefficient de répartition du canton Valais est de 215%. A partir de la période fiscale 2006 il est de 145%, suite à une révision de la loi.

d) Jusqu'à et y compris la période fiscale 2018, le coefficient de répartition du canton Uri pour les immeubles agricoles est de 80%. À partir de la période fiscale 2019, le coefficient de répartition pour les immeubles agricoles est de 100%.

e) Jusqu'à et y compris la période fiscale 2019, le coefficient de répartition du canton Berne est de 155%. A partir de la période fiscale 2020 il est de 125%.

f) Jusqu'à et y compris la période fiscale 2025, le coefficient de répartition du canton Argovie est de 130%. A partir de la période fiscale 2026 il est de 110%, suite à une révision de la loi.

3. Validité

Cette circulaire est valable à partir de la période fiscale 2019. Il remplace la circulaire n°22 du 21 novembre 2006.