

Arrêté concernant l'imposition des immeubles non agricoles

du 09.04.1992 (version entrée en vigueur le 01.01.2023)

Le Conseil d'Etat du canton de Fribourg

Vu les articles 22 al. 2 et 53 al. 3 de la loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs (LICD);

Considérant:

...

Sur la proposition de la Direction des finances,

Arrête:

1 Estimation de la valeur locative

Art. 1

¹ La valeur locative d'un immeuble non agricole ou d'un appartement occupé par le propriétaire ou l'usufruitier est fixée sur la base de normes.

² Les normes sont établies sur la base du nombre d'unités de chambre, des locaux supplémentaires et garages.

Art. 2

¹ Le nombre d'unités de chambre est calculé sur la base de la surface habitable.

² Pour le calcul du nombre d'unités, les chambres, cuisines, jardins d'hiver chauffés et piscines intérieures sont pris en considération. En sous-sol, seules les chambres disposant d'une fenêtre normale sont retenues. La surface des mansardes est calculée à partir d'une hauteur de 1 m 50 (normes SIA).

³ Les surfaces habitables se convertissent en unités de chambre selon la table suivante:

Surface habitable	Unités de chambre
jusqu'à 2 m ²	0,1 unité
2,1 à 4 m ²	0,2 unité
4,1 à 6 m ²	0,3 unité

Surface habitable	Unités de chambre
6,1 à 8 m ²	0,4 unité
8,1 à 10 m ²	0,5 unité
10,1 à 12 m ²	0,6 unité
12,1 à 14 m ²	0,7 unité
14,1 à 16 m ²	0,8 unité
16,1 à 18 m ²	0,9 unité
18,1 à 20 m ²	1,0 unité
20,1 à 22 m ²	1,1 unité
22,1 à 24 m ²	1,2 unité
24,1 à 26 m ²	1,3 unité
26,1 à 28 m ²	1,4 unité
28,1 à 30 m ²	1,5 unité
30,1 à 32 m ²	1,6 unité
32,1 à 34 m ²	1,7 unité
34,1 à 36 m ²	1,8 unité
36,1 à 38 m ²	1,9 unité
38,1 à 40 m ²	2,0 unités
40,1 à 42 m ²	2,1 unités
42,1 à 44 m ²	2,2 unités
44,1 à 46 m ²	2,3 unités
46,1 à 48 m ²	2,4 unités
48,1 à 50 m ²	2,5 unités
50,1 à 55 m ²	2,6 unités
chaque tranche de 0,1 à 5 m ² additionnels	0,1 unité

⁴ Les autres locaux sont estimés forfaitairement aux valeurs suivantes:

- a) 0,3 unité pour un hall ou une galerie habitable;
- b) 0,2 unité pour une salle d'eau supplémentaire;
- c) 0,1 unité pour des W.-C. supplémentaires séparés;
- d) 0,3 unité pour un sauna et une douche.

Art. 3

¹ La valeur attribuée à l'unité de chambre est fixée en fonction de l'année de construction, de transformation ou de rénovation de l'immeuble, compte tenu de son aménagement et de sa situation.

² L'aménagement et la situation de l'immeuble sont déterminés sur la base de points.

Art. 4

¹ Pour l'aménagement intérieur, les points suivants sont attribués:

- a) 2 points: très simple;
- b) 4 points: simple;
- c) 6 points: standard;
- d) 8 points: luxueux.

² Des points intermédiaires peuvent être utilisés.

³ Les aménagements extérieurs ne sont pas pris en compte dans la détermination de la valeur locative.

Art. 5

¹ Pour la situation individuelle de l'immeuble, considérée à l'intérieur du périmètre de la commune, les points suivants sont attribués:

- a) 1 point: mal situé = situation A
- b) 2 points: situation normale = situation B
- c) 3 points: bonne situation = situation C

² Les critères d'appréciation pour la détermination de la situation individuelle de l'immeuble sont fixés comme suit:

- a) éloignement jusqu'au magasin (épicerie) le plus proche: 0 – 10 points
- b) éloignement jusqu'à l'arrêt d'un transport public le plus proche (bus ou train): 0 – 8 points
- c) voies d'accès à la propriété: 1 – 4 points
- d) aménagement de l'accès à la propriété: 0 – 4 points
- e) grandeur de la parcelle, y compris constructions: 4 – 12 points
- f) désignation de la zone: 2 – 8 points
- g) ensoleillement (exposition): 0 – 6 points
- h) nuisances: le bruit: 0 – 12 points

i) nuisances: les odeurs: 0 – 8 points

³ Pour les résidences secondaires, le total du pointage est majoré de 7 points.

Art. 6

¹ La valeur mensuelle de l'unité de base est fixée aux montants suivants, en fonction de l'année de construction, de transformation ou de rénovation:

Nombre de points	jusqu'en 1929	de 1930 à 1949	de 1950 à 1960	de 1961 à 1974	de 1975 à 1990	depuis 1991
3	Fr. 52	Fr. 65	Fr. 78	Fr. 91	Fr. 104	Fr. 117
4	Fr. 72	Fr. 85	Fr. 98	Fr. 111	Fr. 130	Fr. 150
5	Fr. 91	Fr. 104	Fr. 117	Fr. 130	Fr. 156	Fr. 182
6	Fr. 111	Fr. 124	Fr. 137	Fr. 156	Fr. 182	Fr. 208
7	Fr. 130	Fr. 143	Fr. 156	Fr. 182	Fr. 208	Fr. 234
8	Fr. 150	Fr. 163	Fr. 176	Fr. 208	Fr. 234	Fr. 260
9	Fr. 169	Fr. 182	Fr. 195	Fr. 234	Fr. 260	Fr. 286
10	Fr. 189	Fr. 202	Fr. 215	Fr. 260	Fr. 286	Fr. 312
11	Fr. 208	Fr. 221	Fr. 234	Fr. 286	Fr. 312	Fr. 338

Art. 7

¹ La valeur locative mensuelle des locaux et installations supplémentaires est fixée aux valeurs suivantes:

- a) 1 franc le mètre carré pour les pavillons d'agrément, loggias, terrasses et balcons couverts;
- b) 1 fr. 50 le mètre carré pour les salles de jeux et locaux de bricolage;
- c) 3 francs le mètre carré pour les carnotzets, les jardins d'hiver non chauffés et les piscines extérieures sans abri;
- d) 4 francs le mètre carré pour les pièces meublées en sous-sol, sans fenêtres normales;
- e) 5 francs le mètre carré pour les piscines extérieures avec abri.

Art. 8

¹ Pour tenir compte du type de construction et du genre d'excavation de l'immeuble, des facteurs de réduction sont calculés sur le total des valeurs déterminées en application des articles 2 à 7.

² En fonction du type de construction, un des facteurs de réduction suivants est applicable:

- a) 4 % pour une villa jumelée ou comprenant plus d'un logement;
- b) 6 % pour une villa groupée ou en terrasse;
- c) 14 % pour une propriété par étage ou par appartement (immeuble comprenant plus de trois logements).

³ En fonction du genre d'excavation, un des facteurs de réduction suivants est applicable:

- a) 3 % si l'immeuble est semi-excavé;
- b) 5 % si l'immeuble est sur terre-plein.

Art. 9

¹ La valeur locative mensuelle des garages est fixée aux valeurs suivantes:

- a) 50 francs pour un box (parc souterrain ou couvert à l'extérieur);
- b) 80 francs pour un garage simple;
- c) 100 francs pour un garage double en enfilade;
- d) 130 francs pour un garage double.

Art. 10

¹ Pour tenir compte des différences régionales, un quotient est attribué à chaque commune.

² Le tableau de l'annexe 1, qui fait partie intégrante du présent arrêté, indique le quotient attribué à chaque commune.

Art. 11

¹ La valeur locative mensuelle d'un immeuble non agricole ou d'un appartement occupé par le propriétaire ou l'usufruitier correspond au total des valeurs déterminées en application des articles 2 à 9, multiplié par le quotient communal mentionné à l'article 10.

² La valeur mensuelle déterminée en application de l'alinéa 1 est majorée de 10 %.

Art. 12

¹ La valeur locative des locaux professionnels et commerciaux doit être estimée au montant que le contribuable aurait dû payer comme loyer pour les locaux de même nature dans une situation semblable.

2 Estimation de la valeur fiscale

Art. 13

¹ En règle générale, la valeur fiscale des immeubles non agricoles est déterminée par la moyenne arithmétique entre la valeur vénale (marchande) et le double de la valeur de rendement.

² La valeur fiscale des immeubles faisant partie de la fortune commerciale se détermine en application de l'alinéa 1. Pour les biens immobiliers sans rendement, la valeur fiscale est déterminée par la moyenne arithmétique entre le double de la valeur vénale et la valeur de rendement.

³ En cas d'expertise d'immeubles industriels ou d'immeubles spéciaux tels que monuments historiques, couvents, remontées mécaniques, etc., et à défaut de valeurs comparables, la valeur de rendement et la valeur vénale sont évaluées selon les principes contenus dans le Manuel d'estimateur de l'Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles.

Art. 14

¹ La valeur de rendement d'un immeuble non agricole est déterminée par la capitalisation, aux taux fixés à l'alinéa 3, du rendement brut de l'immeuble.

² Le rendement brut correspond au total de la valeur locative de l'immeuble ou du logement du propriétaire et de la valeur locative de locaux professionnels et commerciaux et des loyers correspondant à l'état locatif des appartements, locaux ou autres parts d'immeubles mis en location.

³ Les taux de capitalisation sont les suivants:

- a) 8 1/2 % pour les immeubles locatifs;
- b) 8 % pour les propriétés par étage ou par appartement;
- c) 8 1/2 % pour les autres propriétés construites jusqu'en 1929;
- d) 8 1/4 % pour les autres propriétés construites de 1930 à 1960;
- e) 8 % pour les autres propriétés construites après 1960.

Art. 15

¹ La valeur vénale d'un bien-fonds ou d'un bâtiment non agricole est évaluée selon le prix moyen atteint, lors de transactions faites dans la région pendant un temps relativement long, pour des immeubles accusant une situation et des conditions pareilles ou analogues et qui pourraient probablement être réalisées. Les prix d'aliénation obtenus sous l'influence de conditions spéciales ou personnelles ne doivent pas être pris en considération.

² La valeur vénale d'un immeuble non agricole ne peut être, en règle générale, inférieure à sa valeur de rendement.

3 Dispositions finales

Art. 16

¹ L'estimation des valeurs locatives et fiscales des immeubles agricoles et des forêts fait l'objet d'un arrêté séparé.

Art. 17

¹ La Direction des finances fixe par ordonnance les déductions pour les frais d'entretien et de gérance d'immeubles et pour les dépenses effectuées en vue d'économiser l'énergie.

Art. 18

¹ Cet arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 1993 et est applicable dès la période de taxation 1993-1994.

² Il est publié dans la Feuille officielle, inséré dans le Bulletin des lois et imprimé en livrets.

ANNEXES SOUS FORME DE DOCUMENTS SÉPARÉS

Annexe 1: Quotients attribués aux communes (art. 10)

Tableau des modifications – Par date d'adoption

Adoption	Elément touché	Type de modification	Entrée en vigueur	Source (ROF depuis 2002)
09.04.1992	Acte	acte de base	01.01.1993	BL/AGS 1992 f 164 / d 169
02.03.1993	Annexe 1	contenu modifié	01.01.1993	BL/AGS 1993 f 181 / d 179
20.03.2001	Préambule	modifié	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 96 / d 97
20.03.2001	Art. 4	modifié	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 96 / d 97
20.03.2001	Art. 7	modifié	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 96 / d 97
20.03.2001	Annexe 1	contenu modifié	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 96 / d 97
28.03.2006	Art. 2	modifié	01.01.2005	2006_027
28.03.2006	Art. 13	modifié	01.01.2005	2006_027
11.11.2013	Art. 11	modifié	01.01.2014	2013_114
14.12.2021	Annexe 1	contenu modifié	01.01.2022	2021_179
10.01.2023	Annexe 1	contenu modifié	01.01.2023	2023_003

Tableau des modifications – Par article

Elément touché	Type de modification	Adoption	Entrée en vigueur	Source (ROF depuis 2002)
Acte	acte de base	09.04.1992	01.01.1993	BL/AGS 1992 f 164 / d 169
Préambule	modifié	20.03.2001	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 96 / d 97
Art. 2	modifié	28.03.2006	01.01.2005	2006_027
Art. 4	modifié	20.03.2001	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 96 / d 97
Art. 7	modifié	20.03.2001	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 96 / d 97
Art. 11	modifié	11.11.2013	01.01.2014	2013_114
Art. 13	modifié	28.03.2006	01.01.2005	2006_027
Annexe 1	contenu modifié	02.03.1993	01.01.1993	BL/AGS 1993 f 181 / d 179
Annexe 1	contenu modifié	20.03.2001	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 96 / d 97
Annexe 1	contenu modifié	14.12.2021	01.01.2022	2021_179
Annexe 1	contenu modifié	10.01.2023	01.01.2023	2023_003