

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:

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

ANNEXE 1

Quotients attribués aux communes (art. 10)

Classification des communes pour l'application des normes relatives à l'évaluation des valeurs des immeubles non agricoles – Etat au 1^{er} janvier 2023

Districts Communes	Quotients déterminants
SARINE	
<i>Quotient de base 100</i>	
Autigny	80
Avry	
Avry-sur-Matran	90
Corjolens	80
Belfaux	
Autafond	80
Belfaux	95
Bois-d'Amont	
Arconciel	85
Ependes	85
Senèdes	80
La Brillaz	85
Chénens	85
Corminbœuf	
Chésopelloz	80
Corminboeuf	95
Cottens	90
Ferpicloz	85
Fribourg	100
Givisiez	
Givisiez	100
La Faye	95
Gibloux	
Corpataux-Magnedens	85
Estavayer-le-Gibloux	75
Farvagny	85
Grenilles	75
Posat	75

Districts Communes	Quotients déterminants
Rossens	90
Rueyres-Saint-Laurent	80
Villarlod	80
Villarsel-le Gibloux	75
Vuisternens-en-Ogoz	80
Granges-Paccot	95
Grolley	
Corsalettes	70
Grolley	85
Hauterive (FR)	85
Marly	100
Matran	90
Le Mouret	
Bonnefontaine	85
Essert	80
Montévraz	75
Oberried	75
Praroman – Le Mouret	90
Zénauba	70
Neyruz	90
Pierrafortscha	80
Ponthaux	85
Prez	
Corserey	85
Noréaz	85
Prez-vers-Noréaz	85
La Sonnaz	
La Corbaz	80
Cormagens	80
Lossy-Formangueires	85
Treyvaux	80
Villars-sur-Glâne	100
Villarsel-sur-Marly	80

SINGINE*Quotient de base 100*

Bösingen	85
Brünisried	75
Düdingen	95
Giffers	85
Heitenried	80

Districts Communes	Quotients déterminants
Plaffeien	
Oberschrot	85
Plaffeien	85
Schwarzsee	85
Zumholz	75
Plasselb	80
Rechthalten	80
St. Silvester	75
St. Ursen	80
Schmitten	90
Tafers	
Alterswil	80
Kleinschönberg	100
St. Antoni	80
Tafers	90
Tentlingen	85
Ueberstorf	80
Wünnewil-Flamatt	90

GRUYÈRE*Quotient de base 100*

Bas-Intyamon	
Enney	80
Estavannens	75
Villars-sous-Mont	75
Botterens	
Botterens	80
Villarbeney	75
Broc	95
Bulle	100
Châtel-sur-Montsalvens	80
Corbières	
Corbières	80
Villarvolard	75
Crésuz	80
Echarlens	80
Grandvillard	80
Gruyères	85
Haut-Intyamon	
Albeuve	80
Les Sciernes	75

Districts Communes	Quotients déterminants
Lessoc	70
Montbovon	70
Neirivue	80
Hauteville	80
Jaun	70
Marsens	
Marsens	85
Vuippens	80
Morlon	90
Le Pâquier	90
Pont-en-Ogoz	80
Pont-la-Ville	80
Riaz	95
La Roche	80
Sâles	
Maules	70
Romanens	70
Rueyres-Treyfayes	70
Sâles	80
Sorens	80
Val-de-Charmey	
Cerniat	75
Charmey	90
Vaulruz	85
Vuadens	90
LAC	
<i>Quotient de base 100</i>	
Courgevaux	90
Courtepin	
Barberêche-Pensier	80
Chandossel	70
Courtaman	85
Courtepin	90
Villarepos	80
Wallenried	80
Cressier	85
Fräschels	80
Greng	95
Gurmels	
Cordast	80

Districts Communes	Quotients déterminants
Gurmels	85
Guschelmuth	75
Kleingurmels	80
Liebistorf	75
Monterschu	75
Wallenbuch	70
Kerzers	95
Kleinbösingén	75
Meyriez	95
Misery-Courtion	
Cormérod	75
Cournillens	80
Courtion	80
Misery	85
Mont-Vully	
Bas-Vully	85
Haut-Vully	85
Morat	
Altavilla	75
Büchslen	80
Clavaleyres	70
Courlevon	75
Galmiz	85
Gempénach	80
Jeuss	75
Lurtigen	70
Morat	100
Salvenach	80
Muntelier	95
Ried bei Kerzers	
Agriswil	75
Ried bei Kerzers	80
Ulmiz	80
GLÂNE	
<i>Quotient de base 100</i>	
Auboranges	75
Billens-Hennens	
Billens	90
Hennens	80
Chapelle	75

Districts Communes	Quotients déterminants
Le Châtelard	70
Châtonnaye	80
Ecublens	75
Grangettes	75
Massonnens	80
Mézières	
Berlens	80
Mézières	90
Montet	75
Romont	
Les Glânes	80
Romont	100
Rue	
Blessens	75
Gillarens	75
Promasens	80
Rue	80
Siviriez	
Chavannes-les-Forts	80
Prez-vers-Siviriez	75
Le Saulgy	80
Siviriez	90
Villaraboud	80
Villaranon	80
Torny	80
Ursy	
Bionnens	75
Esmonts	75
Morlens	70
Mossel	70
Ursy	85
Vauderens	85
Vuarmarens	75
Villaz	
Fuyens	80
Lussy	85
Villarimboud	80
Villaz-Saint-Pierre	90
Villorsonnens	80
Vuisternens-devant-Romont	
Les Ecasseys	70

Districts Communes	Quotients déterminants
Estévenens	75
La Joux	75
Lieffrens	70
La Magne	75
La Neirigue	70
Sommentier	75
Villariaz	80
Vuisternens-devant-Romont	85

BROYE*Quotient de base 100*

Belmont-Broye	
Chandon	70
Domdidier	95
Dompierre	85
Léchelles	85
Russy	75
Châtillon	85
Cheyres-Châbles	
Châbles	85
Cheyres	90
Cugy	
Cugy	90
Vesin	80
Delley-Portalban	85
Estavayer	
Autavaux	70
Bussy	70
Estavayer-le-Lac	100
Font	90
Forel	70
Franey	70
Morens	65
Montbrelloz	80
Murist	75
Rueyres-les-Prés	70
Vuissens	70
Fétigny	80
Gletterens	80
Lully	

Districts Communes	Quotients déterminants
Bollion	75
Lully	90
Seiry	75
Ménières	80
Montagny	
Mannens-Grandsivaz	80
Montagny-la-Ville	85
Montagny-les-Monts	80
Cousset	85
Les Montets	
Aumont	75
Frasses	80
Granges-de-Vesin	75
Montet	80
Nuvilly	75
Prévondavaux	70
Saint-Aubin	
Les Friques	80
Saint-Aubin	90
Sévaz	80
Surpierre	
Cheiry, Chapelle	70
Praratoud	70
Surpierre	80
Villeneuve	80
Vallon	80
VEVEYSE	
<i>Quotient de base 100</i>	
Attalens	
Attalens	95
Tatroz	85
Vuarat	85
Bossonnens	90
Châtel-Saint-Denis	
Châtel-Saint-Denis	100
Les Paccots/La Frasse	90
Le Flon	
Bouloz	70
Pont	75
Porsel	75

Districts Communes	Quotients déterminants
Granges	90
Remaufens	85
Saint-Martin	
Besencens	70
Fiaugères	70
Saint-Martin	75
Semsales	85
La Verrerie	
Le Crêt	70
Grattavache	70
Progens	75