

Arrêté

du 9 avril 1992

concernant l'imposition des immeubles non agricoles

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 de la manière suivante :

- jusqu'à une surface de 50 m² par pièce : 2 m² = 0,1 unité ;
- pour la surface supplémentaire de la pièce dépassant 50 m² : 5 m² = 0,1 unité.

⁴ Les autres locaux sont estimés forfaitairement aux valeurs suivantes :

- 0,3 unité pour un hall ou une galerie habitable ;
- 0,2 unité pour une salle d'eau supplémentaire ;
- 0,1 unité pour des W.-C. supplémentaires séparés ;
- 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 :

- 2 points : très simple ;
- 4 points : simple ;
- 6 points : standard ;
- 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 :

- 1 point : mal situé = situation A
- 2 points : situation normale = situation B
- 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 :

Nombre de points

| | |
|---|--------|
| – éloignement jusqu’au magasin (épicerie) le plus proche | 0 – 10 |
| – éloignement jusqu’à l’arrêt d’un transport public le plus proche (bus ou train) | 0 – 8 |
| – voies d’accès à la propriété | 1 – 4 |
| – aménagement de l’accès à la propriété | 0 – 4 |
| – grandeur de la parcelle, y compris constructions | 4 – 12 |
| – désignation de la zone | 2 – 8 |
| – ensoleillement (exposition) | 0 – 6 |
| – nuisances : le bruit | 0 – 12 |
| – nuisances : les odeurs | 0 – 8 |

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

Art. 6

La valeur mensuelle de l’unité de base est fixée aux montants suivants :

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

Art. 7

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 :

- 4 % pour une villa jumelée ou comprenant plus d’un logement ;
- 6 % pour une villa groupée ou en terrasse ;
- 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 :

- 3 % si l’immeuble est semi-excavé ;
- 5 % si l’immeuble est sur terre-plein.

Art. 9

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

- 50 francs pour un box (parc souterrain ou couvert à l’extérieur) ;
- 80 francs pour un garage simple ;
- 100 francs pour un garage double en enfilade ;
- 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 annexé, qui fait partie intégrante du présent arrêté, indique le quotient attribué à chaque commune.

Art. 11

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.

Art. 12

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 correspond à la valeur investie ou à la valeur comptable.

³ La valeur fiscale des industries, des fabriques, des usines et des immeubles spéciaux (monuments historiques, couvents, remontées mécaniques, etc.) est, en règle générale, évaluée par expertise.

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 :

- 8 ½ % pour les immeubles locatifs ;
- 8 % pour les propriétés par étage ou par appartement ;

- 8 ½ % pour les autres propriétés construites jusqu'en 1929 ;
- 8 ¼ % pour les autres propriétés construites de 1930 à 1960 ;
- 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

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

Art. 17

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.

Annexe (état au 1^{er} janvier 2001)

Classification des communes pour l'application des normes relatives à l'évaluation des valeurs des immeubles non agricoles

| Districts Communes | Quotients déterminants |
|-----------------------------|---------------------------|
| SARINE | |
| <i>Quotient de base 100</i> | |
| Arconciel | 85 |
| Autafond | 80 |
| Autigny | 80 |
| Avry | |
| Avry-sur-Matran | 90 |
| Corjolens | 80 |
| Belfaux | 95 |
| Bonnefontaine | 85 |
| La Brillaz | 85 |
| Chénens | 85 |
| Chésopelloz | 80 |
| La Corbaz | 80 |
| Cormagens | 80 |
| Corminbœuf | 95 |
| Corpataux-Magnedens | 85 |
| Corserey | 85 |
| Cottens | 90 |
| Ependes | 85 |
| Essert | 80 |
| Estavayer-le-Gibloux | 75 |
| Farvagny | |
| Farvagny | 85 |
| Grenilles | 75 |
| Posat | 75 |
| Ferpicloz | 85 |
| Fribourg | 100 |
| Givisiez | 100 |
| La Faye | 95 |
| Granges-Paccot | 95 |
| Grolley | |
| Corsalettes | 70 |
| Grolley | 85 |
| Hauterive (FR) | 85 |
| Lossy-Formangueires | 85 |
| Marly | 100 |
| Matran | 90 |

| Districts | Quotients |
|-----------------------|---------------------|
| Communes | déterminants |
| Montévraz | 75 |
| Neyruz | 90 |
| Noréaz | 85 |
| Oberried | 75 |
| Pierrafortscha | 80 |
| Ponthaux | 85 |
| Praroman–Le Mouret | 90 |
| Prez-vers-Noréaz | 85 |
| Rossens | 90 |
| Rueyres-Saint-Laurent | 80 |
| Senèdes | 80 |
| Treyvaux | 80 |
| Villarlod | 80 |
| Villars-sur-Glâne | 100 |
| Villarsel-le-Gibloux | 75 |
| Villarsel-sur-Marly | 80 |
| Vuisternens-en-Ogoz | 80 |
| Zénauva | 70 |

SINGINE*Quotient de base 100*

| | |
|----------------------|-----|
| Alterswil | 80 |
| Bösingen | 85 |
| Brünisried | 75 |
| Düdingen | 95 |
| Giffers | 85 |
| Heitenried | 80 |
| Oberschrot | 85 |
| Plaffeien–Schwarzsee | 85 |
| Plasselb | 80 |
| Rechthalten | 80 |
| St. Antoni | 80 |
| St. Silvester | 75 |
| St. Ursen | 80 |
| Schmitten | 90 |
| Tafers | 90 |
| Klein-Schönberg | 100 |
| Tentlingen | 85 |
| Ueberstorf | 80 |
| Wünnewil-Flamatt | 90 |

| Districts | Quotients |
|-----------------------------|---------------------|
| Communes | déterminants |
| Zumholz | 75 |
| GRUYÈRE | |
| <i>Quotient de base 100</i> | |
| Albeuve | 80 |
| Les Sciernes | 75 |
| Avry-devant-Pont | 80 |
| Botterens | 80 |
| Broc | 95 |
| Le Bry | 80 |
| Bulle | 100 |
| Cerniat | 75 |
| Charmey | 90 |
| Châtel-sur-Montsalvens | 80 |
| Corbières | 80 |
| Crésuz | 80 |
| Echarlens | 80 |
| Enney | 80 |
| Estavannens | 75 |
| Grandvillard | 80 |
| Gruyères–Moléson | 85 |
| Gumefens | 80 |
| Hauteville | 80 |
| Jaun | 70 |
| Lessoc | 70 |
| Marsens | |
| Marsens | 85 |
| Vuippens | 80 |
| Montbovon | 70 |
| Morlon | 90 |
| Neirivue | 80 |
| Le Pâquier | 90 |
| Pont-la-Ville | 80 |
| Riaz | 95 |
| La Roche | 80 |
| Sâles | |
| Maules | 70 |
| Romanens | 70 |
| Rueyres-Treyfayes | 70 |
| Sâles | 80 |

| Districts | Quotients |
|-----------------------------|---------------------|
| Communes | déterminants |
| Sorens | 80 |
| La Tour-de-Trême | 100 |
| Vaulruz | 85 |
| Villarbeney | 75 |
| Villars-sous-Mont | 75 |
| Villarvolard | 75 |
| Vuadens | 90 |
| LAC | |
| <i>Quotient de base 100</i> | |
| Agriswil | 75 |
| Barberêche–Pensier | 80 |
| Bas-Vully | 85 |
| Büchslen | 80 |
| Cordast | 80 |
| Courgevaux | 90 |
| Courlevon | 75 |
| Courtaman | 85 |
| Courtepin | 90 |
| Cressier | 85 |
| Fräschels | 80 |
| Galmiz | 85 |
| Gempenach | 80 |
| Greng | 95 |
| Gurmels | |
| Gurmels | 85 |
| Kleingurmels | 80 |
| Monterschü | 75 |
| Guschelmuth | 75 |
| Haut-Vully | 85 |
| Jeuss | 75 |
| Kerzers | 95 |
| Kleinböisingen | 75 |
| Liebistorf | 75 |
| Lurtigen | 70 |
| Meyriez | 95 |
| Misery-Courtion | |
| Cormérod | 75 |
| Cournillens | 80 |
| Courtion | 80 |

| Districts | Quotients |
|-----------------------------|---------------------|
| Communes | déterminants |
| Misery | 85 |
| Muntelier | 95 |
| Morat | |
| Altavilla | 75 |
| Morat | 100 |
| Ried bei Kerzers | 80 |
| Salvenach | 80 |
| Ulmiz | 80 |
| Villarepos | |
| Chandossel | 70 |
| Villarepos | 80 |
| Wallenbuch | 70 |
| Wallenried | 80 |
| GLÂNE | |
| <i>Quotient de base 100</i> | |
| Auboranges | 75 |
| Berlens | 80 |
| Billens-Hennens | |
| Billens | 90 |
| Hennens | 80 |
| Chapelle | 75 |
| Le Châtelard | 70 |
| Châtonnaye | 80 |
| Chavannes-les-Forts | 80 |
| Les Ecasseys | 70 |
| Ecublens | 75 |
| Esmonts | 75 |
| Estévenens | 75 |
| Grangettes | 75 |
| La Joux | 75 |
| Lieffrens | 70 |
| Lussy | 85 |
| La Magne | 75 |
| Massonnens | 80 |
| Mézières | 90 |
| Middes | 80 |
| Montet | 75 |
| La Neirigue | 70 |
| Prez-vers-Siviriez | 75 |

| Districts | Quotients |
|-----------------------------|---------------------|
| Communes | déterminants |
| Romont | 100 |
| Les Glânes | 80 |
| Rue | |
| Blessens | 75 |
| Gillarens | 75 |
| Promasens | 80 |
| Rue | 80 |
| Siviriez | |
| Le Saulgy | 80 |
| Siviriez | 90 |
| Villaranon | 80 |
| Sommentier | 75 |
| Torny-le-Grand | 80 |
| Ursy | |
| Bionnens | 75 |
| Mossel | 70 |
| Ursy | 85 |
| Vauderens | 85 |
| Villaraboud | 80 |
| Villariaz | 80 |
| Villarimboud | 80 |
| Villaz-Saint-Pierre | |
| Fuyens | 80 |
| Villaz-Saint-Pierre | 90 |
| Villorsonnens | 80 |
| Vuarmarens | |
| Morlens | 70 |
| Vuarmarens | 75 |
| Vuisternens-devant-Romont | 85 |
| BROYE | |
| <i>Quotient de base 100</i> | |
| Aumont | 75 |
| Autavaux | 70 |
| Bollion | 75 |
| Bussy | 70 |
| Châbles | 85 |
| Chapelle | 70 |
| Châtillon | 85 |
| Cheiry | 70 |

| Districts | Quotients |
|--------------------|---------------------|
| Communes | déterminants |
| Cheyres | 90 |
| Cugy | 90 |
| Delley | 85 |
| Domdidier | 95 |
| Dompierre | 85 |
| Estavayer-le-Lac | 100 |
| Fétigny | 80 |
| Font | 90 |
| Forel | 70 |
| Frasses | 80 |
| Gletterens | 80 |
| Granges-de-Vesin | 75 |
| Léchelles | |
| Chandon | 70 |
| Léchelles | 85 |
| Lully | 90 |
| Mannens-Grandsivaz | 80 |
| Ménières | 80 |
| Montagny | |
| Montagny-la-Ville | 85 |
| Montagny-les-Monts | 80 |
| Cousset | 85 |
| Montbrelloz | 80 |
| Montet | 80 |
| Morens | 65 |
| Murist | |
| Franex | 70 |
| Murist | 75 |
| Nuvilly | 75 |
| Portalban | 85 |
| Praratoud | 70 |
| Prévondavaux | 70 |
| Rueyres-les-Prés | 70 |
| Russy | 75 |
| Saint-Aubin | |
| Les Friques | 80 |
| Saint-Aubin | 90 |
| Seiry | 75 |
| Sévaz | 80 |
| Surpierre | 80 |

| Districts | Quotients |
|-----------------------------|---------------------|
| Communes | déterminants |
| Vallon | 80 |
| Vesin | 80 |
| Villeneuve | 80 |
| Vuissens | 70 |
| VEVEYSE | |
| <i>Quotient de base 100</i> | |
| Attalens | 95 |
| Tatroz | 85 |
| Vuarat | 85 |
| Besencens | 70 |
| Bossonnens | 90 |
| Bouloz | 70 |
| Châtel-Saint-Denis | 100 |
| Les Paccots/La Frasse | 90 |
| Le Crêt | 70 |
| Fiaugères | 70 |
| Granges | 90 |
| Grattavache | 70 |
| Pont | 75 |
| Porsel | 75 |
| Progens | 75 |
| Remaufens | 85 |
| Saint-Martin | 75 |
| Semsaies | 85 |