

Arrêté

du 9 avril 1992

concernant l'imposition des immeubles non agricoles

Le Conseil d'Etat du canton de Fribourg

Vu les articles 30 al. 2 et 71 al. 3 de la loi du 7 juillet 1972 sur les impôts cantonaux (ci-après : LIC) ;

Considérant :

Aux termes de l'article 30 al. 2 LIC, le Conseil d'Etat édicte les prescriptions nécessaires à la fixation des valeurs locatives, de manière, notamment, à favoriser l'accèsion à la propriété individuelle du logement et son maintien.

Le système actuel d'estimation de la valeur locative et fiscale des immeubles non agricoles a été introduit lors de la période fiscale 1983-1984. Pour tenir compte de l'évolution du niveau des loyers, les normes locatives de base ont été majorées à 105 % pour la période fiscale 1987-1988 et à 115 % pour la période fiscale 1991-1992.

Après dix ans d'utilisation de cette méthode d'estimation, il se justifie de procéder à un réexamen général étant donné, d'une part, que les valeurs vénales retenues en 1983 n'ont en règle générale pas été adaptées et, d'autre part, que certains critères doivent être légèrement modifiés compte tenu des expériences vécues. Il s'agit tout particulièrement de la situation individuelle de l'immeuble à l'intérieur de la commune et de la détermination de nouvelles valeurs pour les immeubles dont la construction est très récente.

Afin que les valeurs locatives ne s'écartent pas trop de la situation du marché des loyers, une adaptation des valeurs locatives est justifiée. L'indice des loyers a augmenté de 51,9 % entre le 30 novembre 1982 et le 30 novembre 1991. Toutefois, dans le but de respecter l'article 30 al. 2 LIC précité, il ne se justifie pas d'augmenter dans les mêmes proportions les normes relatives à l'imposition des immeubles. C'est pourquoi les normes de base sont, d'une manière générale, augmentées de 30 %.

Aux termes de l'article 71 al. 1 LIC, les immeubles sont estimés à leur valeur de rendement en tenant compte équitablement de leur valeur vénale.

Ces nouvelles normes permettront de fixer l'imposition de tous les immeubles non agricoles dès la période fiscale 1993–1994.

Sur la proposition de la Direction des finances,

Arrête :

1. Estimation de la valeur locative

Article premier. 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, 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.

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	de 1930 à 1949	de 1950 à 1960	de 1961 à 1974	de 1975 à 1990	depuis 1991
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	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 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 jeu et locaux de bricolage ;
- 3 francs le mètre carré pour les carnozets et les jardins d'hiver non chauffés ;
- 4 francs le mètre carré pour les pièces meublées en sous-sol, sans fenêtres normales ;
- 5 francs le mètre carré pour les piscines extérieures.

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.

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

Districts
Communes

Quotients
déterminants

SARINE

Quotient de base 100

Arconciel	85
Autafond	80
Autigny	80
Avry-sur-Matran	90
Belfaux	95
Bonnefontaine	85
... ¹⁾	
Chénens	85
Chésopelloz	80
La Corbaz	80
Corjolens	80
Cormagens	80
Corminboeuf	95
Corpataux	85
Corserey	85
Cottens	90
Ecuwillens	85
Ependes	85
Essert	80
Estavayer-le-Gibloux	75
Farvagny-le-Grand	85
Farvagny-le-Petit	85
Ferpicloz	85
Freiburg	100
Givisiez	100
La Faye	95
Granges-Paccot	95
Grenilles	75
Grolley	85
Lentigny	85
Lossy-Formangueires	85
Lovens	85

¹⁾ Selon l'arrêté du 2.3.1993, le quotient déterminant pour l'ensemble du territoire de la commune de Bonnefontaine, y compris Montécu, est fixé à 85.

Districts	Quotients
Communes	déterminants
Magnedens.....	85
Marly.....	100
Matran.....	90
Montévraz.....	75
Neyruz.....	90
Noréaz.....	85
Oberried.....	75
Onnens.....	85
Pierrafortscha.....	80
Ponthaux.....	85
Posat.....	75
Posieux.....	85
Praroman/Le Mouret.....	90
Prez-vers-Noréaz.....	85
Rossens.....	90
Rueyres-Saint-Laurent.....	80
Senèdes.....	80
Treyvaux.....	80
Villarod.....	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

Districts	Quotients
Communes	déterminants
St. Silvester.....	75
St. Ursen.....	80
Schmitten.....	90
Tafers.....	90
Klein-Schönberg.....	100
Tentlingen.....	85
Überstorf.....	80
Wünnewil-Flamatt.....	90
Zumholz.....	75

GRUYÈRE

Quotient de base 100

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.....	85
Maules.....	70
Montbovon.....	70
Morlon.....	90
Neirivue.....	80

Districts Communes	Quotients déterminants
Le Pâquier.....	90
Pont-la-Ville	80
Riaz	95
La Roche	80
Romanens	70
Rueyres-Treyfayes	70
Sâles	80
Sorens	80
La Tour-de-Trême.....	100
Vaulruz	85
Villarbeney	75
Villars-sous-Mont	75
Villarvolard.....	75
Vuadens	90
Vuippens.....	80

LAC

Quotient de base 100

Agriswil.....	75
Barberêche-Pensier	80
Bas-Vully.....	85
Büchslen	80
Cordast	80
Cormérod.....	75
Corsalettes	70
Courgevaux.....	90
Courlevon	75
Cournillens	80
Courtaman	85
Courtepin	90
Courtion.....	80
Cressier.....	85
Fräschels.....	80
Galmiz	85
Gempenach.....	80
Gregg.....	95
Gurmels	85
Monterschu	75

Districts	Quotients
Communes	déterminants
Guschelmuth.....	75
Haut-Vully.....	85
Jeuss.....	75
Kerzers.....	95
Kleinbösingén.....	75
Kleingurmels.....	80
Liebistorf.....	75
Lurtigen.....	70
Merlach/Meyriez.....	95
Misery.....	85
Muntelier.....	95
Murten.....	100
Altavilla.....	75
Ried.....	80
Salvenach.....	80
Ulmiz.....	80
Villarepos.....	80
Chandossel.....	70
Wallenbuch.....	70
Wallenried.....	80

GLÂNE

Quotient de base 100

Auboranges.....	75
Berlens.....	80
Billens.....	90
Bionnens.....	75
Blessens.....	75
Chapelle.....	75
Le Châtelard.....	70
Châtonnaye.....	80
Chavannes-les-Forts.....	80
Chavannes-sous-Orsonnens.....	80
Les Ecasseys.....	70
Ecublens.....	75
Esmonts.....	75
Estévenens.....	75
Gillarens.....	75

Districts Communes	Quotients déterminants
Grangettes.....	75
Hennens.....	80
La Joux.....	75
Lieffrens.....	70
Lussy.....	85
La Magne.....	75
Massonnens.....	80
Mézières.....	90
Middes.....	80
Montet.....	75
Mossel.....	70
La Neirigue.....	70
Orsonnens.....	80
Prez-vers-Siviriez.....	75
Promasens.....	80
Romont.....	100
Les Glânes.....	80
Rue.....	80
Siviriez.....	90
Le Saulgy.....	80
Villaranon.....	80
Sommentier.....	75
Torny-le-Grand.....	80
Ursy.....	85
Vauderens.....	85
Villaraboud.....	80
Villargiroud.....	80
Villariaz.....	80
Villarimboud.....	80
Villarsiviriaux.....	80
Villaz-Saint-Pierre.....	90
Fuyens.....	80
Vuarmarens.....	75
Morlens.....	70
Vuisternens-devant-Romont.....	85

BROYE*Quotient de base 100*

Districts	Quotients
Communes	déterminants
Aumont.....	75
Autavaux	70
Bollion.....	75
Bussy	70
Châbles.....	85
Chandon.....	70
Chapelle.....	70
Châtillon.....	85
Cheiry.....	70
Cheyres.....	90
Cugy.....	90
Delley.....	85
Domdidier.....	95
Dompierre.....	85
Estavayer-le-Lac.....	100
Fétigny.....	80
Font.....	90
Forel.....	70
Franex.....	70
Frasses.....	80
Les Friques.....	80
Gletterens.....	80
Granges-de-Vesin.....	75
Léchelles.....	85
Lully.....	90
Mannens-Grandsivaz.....	80
Ménières.....	80
Montagny-la-Ville.....	85
Montagny-les-Monts.....	80
Cousset.....	85
Montbrelloz.....	80
Montet.....	80
Morens.....	70
Murist.....	75
Nuvilly.....	75
Portalban.....	85
Praratoud.....	70
Prévondavaux.....	70
Rueyres-les-Prés.....	70
Russy.....	75

Districts	Quotients
Communes	déterminants
Saint-Aubin.....	90
Seiry	75
Sévaz	80
Surpierre.....	80
Vallon	80
Vesin	80
Villeneuve	80
Vuissens.....	70

VEVEYSE

Quotient de base 100

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