

ETUDE FISCALE COMPARATIVE INTERCANTONALE EN MATIERE IMMOBILIERE

TABLE DES MATIERES

- I.** Introduction

- II.** Présentation des matières fiscales examinées
 - A. Droits de mutation
 - B. Droits sur la constitution de gages immobiliers (cédules hypothécaires par exemple)
 - C. Impôt foncier ou contribution immobilière
 - D. Impôt sur les gains immobiliers ou bénéfice provenant de la vente de biens immobiliers

- III.** Tableau comparatif relatif à l'imposition des personnes physiques

- IV.** Tableau comparatif relatif à l'imposition des personnes morales

- V.** Commentaires relatifs à la situation du canton de Fribourg par rapport aux autres cantons

- VI.** Conclusions

- VII.** Notices explicatives et argumentaires

I. Introduction

L'imposition fiscale en matière immobilière est très variable en Suisse selon la région ou le canton dans lequel se situe le bien immobilier. On remarquera que la région alémanique de notre pays est la moins marquée par cette imposition immobilière. Ce sont les régions de la Suisse romande et du Tessin qui sont le plus frappées par l'impôt dans ce domaine. Compte tenu de la souveraineté fiscale de chaque canton, les systèmes et les taux d'imposition sont également variables. L'étude à laquelle il a été procédé a abouti à l'établissement de tableaux comparatifs de toutes les impositions cantonales tant pour les personnes physiques que pour les personnes morales. Il est toutefois difficile d'être à la fois complet et succinct. La voie succincte a été choisie afin de faciliter la lecture du rapport et des tableaux. Etre complet impliquerait une surcharge d'explications et d'exceptions qui ne feraient que rendre indigeste les informations données. Les détails d'imposition propres à un canton donné sont toutefois à votre entière disposition si vous le souhaitez. Ce sont ainsi les lignes directrices qui vous sont soumises avec les limites inférieures et supérieures des taux d'imposition. A relever enfin que l'ensemble des statistiques fournies dans le présent rapport datent principalement de l'année 2006.

II. Présentation des matières fiscales examinées

A. Droits de mutation

Ce sont nos droits perçus lors de transaction immobilière. C'est un impôt qui frappe le transfert de l'immeuble. Il ne s'agit pas d'une taxe ou d'un émolument dont la contrepartie consisterait dans une mise à contribution de l'administration publique, tel l'enregistrement dans un registre officiel par exemple. Il s'agit d'un impôt perçu sans contreprestation particulière de l'Etat pour couvrir ses besoins financiers.

Les droits de mutation sont perçus presque par tous les cantons. Font exceptions, les cantons suivants :

- Uri,
- Glaris,
- Schaffhausen

Ces trois cantons prélèvent des émoluments de registre foncier.

Le canton d'Argovie prélève une contribution mixte; une partie a un caractère d'impôt et l'autre de contribution causale.

Les droits de mutation sont en général perçus par les cantons et souvent par les communes soit de façon indépendante soit en pourcentage de l'impôt cantonal. Ils sont parfois facultatifs sur le plan communal notamment dans les cantons de Fribourg et Vaud.

Le débiteur des droits de mutation est en général l'acquéreur. Les cantons de Zurich, Obwald et Bâle-Campagne ont réparti la charge par moitié à l'acheteur et au vendeur. Dans les cantons d'Uri, de Zoug et d'Argovie, cela peut être l'acheteur ou le vendeur selon la convention passée entre les parties.

Sont en règle générale exonérés de l'impôt :

- la Confédération et ses établissements
- le canton, les communes ainsi que les collectivités de droit public
- les églises nationales ainsi que les institutions d'utilité publique

Nouvelle loi fédérale sur les fusions, scissions, transformation et transfert de patrimoine du 3 octobre 2003

La perception de droits de mutation cantonaux ou communaux est exclue en cas de restructurations d'entreprises au sens de la loi fédérale du 14.11.1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes.

B. Droits sur la constitution de gages immobiliers (cédules hypothécaires par exemple)

Il s'agit de droits perçus par l'Etat lors de la constitution de gages immobiliers, tels que les cédules hypothécaires par exemple.

La taxe est prélevée en général en o/oo du montant. Elle est parfois progressive. La taxe est unique. Elle est prélevée lors de la constitution du titre ou lors de son augmentation.

C. Impôt foncier ou contribution immobilière

L'impôt foncier ou la contribution immobilière est la contrepartie versée pour l'utilisation d'une part du territoire communal. L'assujettissement naît du simple fait de l'existence d'un immeuble. L'impôt foncier est donc un impôt réel lié à l'immeuble par opposition à l'impôt personnel qui lui est attaché à la personne et à sa capacité contributive. L'impôt foncier est prélevé dans les 12 cantons suivants :

- | | |
|----------------------|-------------|
| - Berne | - Grisons |
| - Lucerne | - Thurgovie |
| - Fribourg | - Tessin |
| - Vaud | - Valais |
| - Appenzell Rh.-Int. | - St-Gall |
| - Genève | - Jura |

Certains cantons prélèvent un impôt minimum sur la propriété foncière des personnes morales ou des personnes physiques. Il s'agit des cantons suivants :

- | | |
|--------------|--------------------|
| - Obwald | - Appenzell Rh.-E. |
| - Nidwald | - Argovie |
| - Bâle-Ville | - Schaffhausen |

Le canton de Neuchâtel ne prélève l'impôt foncier qu'auprès des personnes morales possédant des immeubles de placement.

L'impôt foncier est perçu soit par les cantons, soit par les communes, ou encore par les deux à la fois.

L'impôt est calculé sur la valeur de l'immeuble sans tenir compte des dettes qui le grèvent. Dans le canton de Fribourg, c'est l'estimation fiscale qui est retenue. Dans la majorité des cantons, c'est la valeur vénale qui est retenue, parfois pondérée par d'autres critères tels que la valeur de rendement par exemple. Sont assujetties les personnes physiques et les personnes morales propriétaires de biens immobiliers.

Le taux de l'impôt est proportionnel et exprimé en o/oo. Il varie de 0 à 3 o/oo. L'impôt est perçu annuellement.

Sont en général exonérés de cet impôt, les immeubles servant à des buts de culte, d'instruction ou d'utilité publique, appartenant au canton ou à la commune.

D. Impôt sur les gains immobiliers ou bénéfice provenant de la vente de biens immobiliers

Les gains immobiliers peuvent être imposés de diverses manières, par exemple par le biais **d'un impôt spécial tel que l'impôt sur les gains immobiliers**, ou dans le cadre de **l'impôt ordinaire sur le revenu ou le bénéfice**.

En général, les gains réalisés sur les immeubles faisant partie de la **fortune privée** sont assujettis à l'impôt spécial; ceux réalisés sur les immeubles faisant partie de la **fortune commerciale** sont par contre soumis à l'impôt ordinaire sur le revenu ou le bénéfice.

L'impôt spécial constitué uniquement par les gains immobiliers est un impôt **réel**, qui touche de façon unique l'objet immobilier sur lequel un bénéfice a été réalisé.

Par contre, l'impôt sur le revenu obtenu par un commerçant d'immeubles ou dans le cadre de la réalisation de la fortune commerciale est un impôt **personnel** lié à la capacité économique du contribuable.

L'impôt spécial est prélevé par les **cantons** ou les **communes**, parfois par les deux, et non par la Confédération. Par contre, s'il s'agit d'un impôt ordinaire, la Confédération prélève sa part d'impôts.

L'imposition est effectuée au **lieu de situation** de l'immeuble.

C'est le **vendeur** de l'immeuble qui est sujet fiscal. Sont exonérés de l'impôt :

- la Confédération et ses établissements
- le canton, les communes ainsi que les collectivités de droit public
- les églises nationales ainsi que les institutions d'utilité publique

Il y a également exonération, dans la majorité des cantons, des gains qui n'excèdent pas un certain montant. Celui-ci varie de CHF 500.00 à CHF 7'000.00. Dans le canton de Fribourg, il y a exonération jusqu'à CHF 6'000.00 de gain immobilier.

Seul le canton de Genève procède à une exonération de l'imposition après une durée de possession de 25 ans.

Le gain immobilier se calcule en général sur la **différence entre le produit de l'aliénation et le prix de revient**. Lorsque l'acquisition remonte à un certain nombre d'années, le prix de revient peut être remplacé par la valeur fiscale de l'immeuble. Dans le canton de Fribourg, c'est après 15 ans de possession. Cela varie dans d'autres cantons de 5 ans à 30 ans.

Certains cantons, tels que Bâle-Campagne, les Grisons et le Jura tiennent compte de la **dépréciation monétaire**; l'objet immobilier est ainsi indexé et le gain immobilier est dû uniquement sur le bénéfice réellement obtenu.

L'imposition tient compte en général des critères suivants :

- montant du gain
- durée de possession

Le barème est ou progressif ou proportionnel. Il est progressif dans la plupart des cantons, Il est proportionnel dans les cantons suivants :

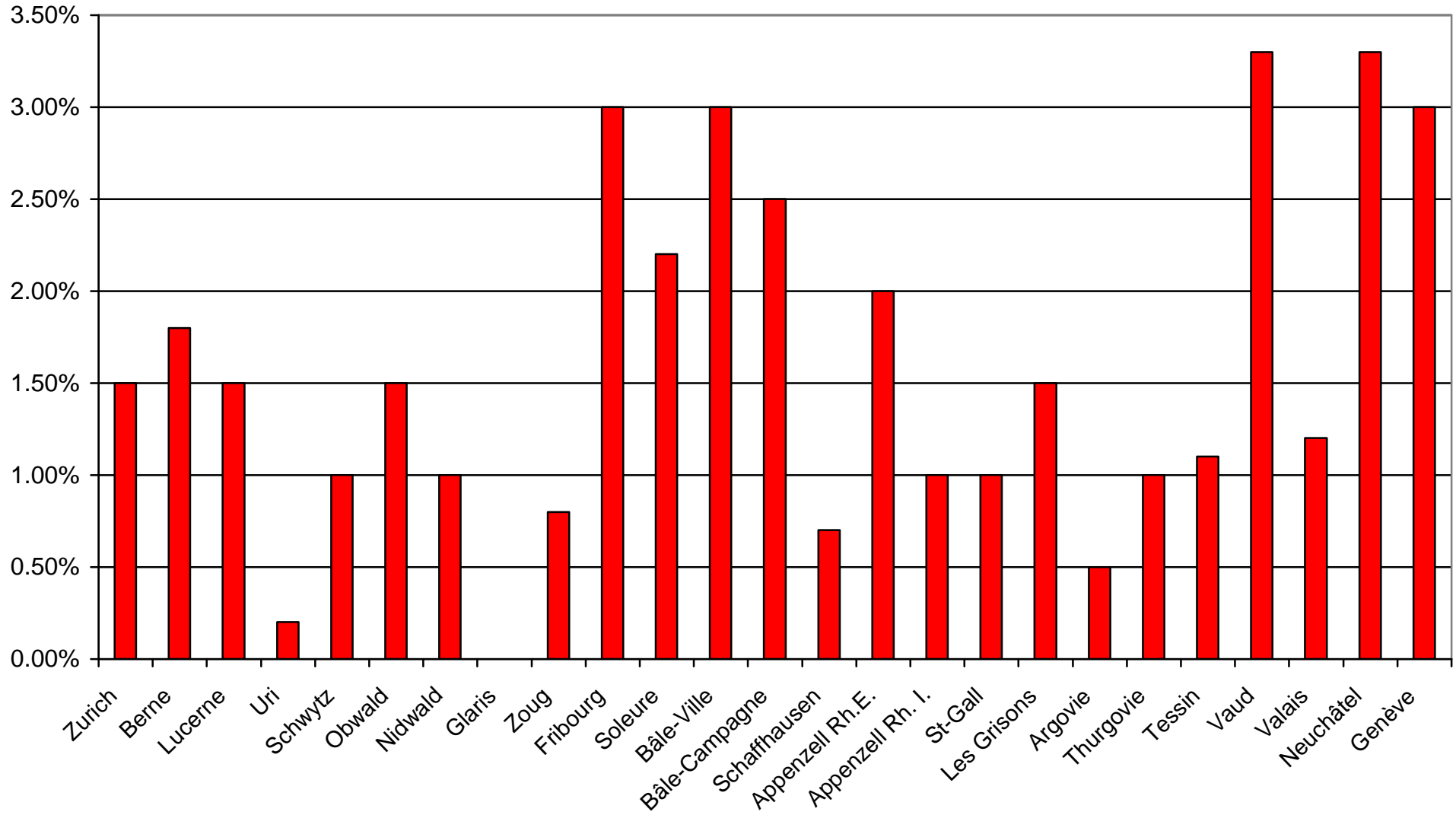
- | | |
|--------------|--------------------|
| - Nidwald | - Tessin |
| - Fribourg | - Vaud |
| - Bâle-Ville | - Genève |
| - Argovie | - Appenzell Rh.-E. |
| - Thurgovie | |

Tous ces cantons tiennent compte de la durée de possession de l'immeuble.

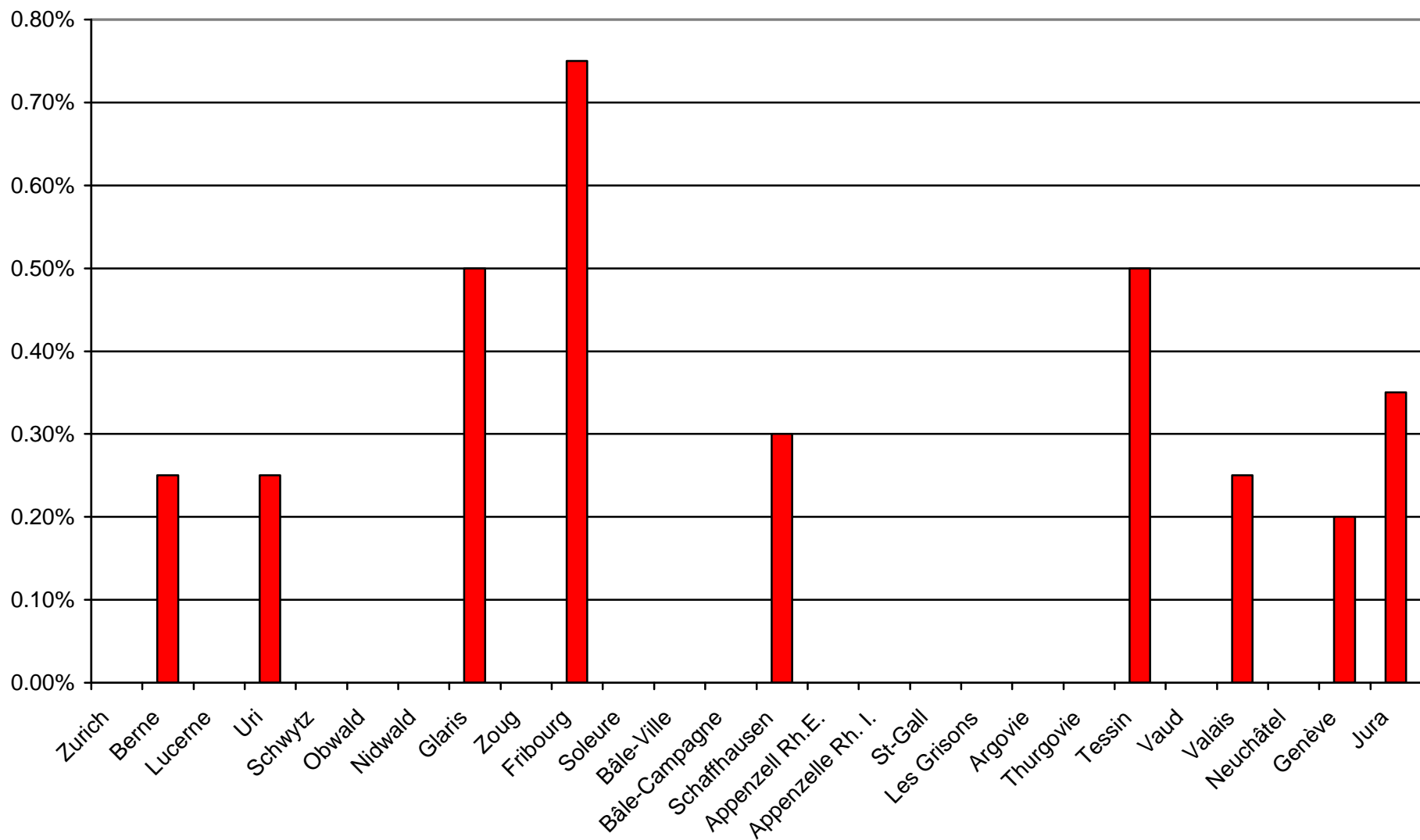
III. Tableau comparatif relatif à l'imposition des personnes physiques

| A. Droits de mutation | | | | | B. Droits sur la constitution de cédulas hypothécaires |
|-----------------------|--------|-------------|---------|-----------|--|
| | Canton | Taux | Commune | Taux | Taux |
| Zurich | --- | --- | X | 1 - 1.5 % | --- |
| Berne | X | 0.9 - 1.8% | --- | --- | 2.5 o/oo |
| Lucerne | X | 1.50% | X | --- | --- |
| Uri | X | 0.1 - 0.2 % | --- | --- | 1.75 - 2.5 o/oo |
| Schwytz | --- | --- | X | 1% | --- |
| Obwald | X | 0.75% | X | 0.75% | --- |
| Nidwald | X | 1% | --- | --- | --- |
| Glaris | --- | --- | --- | --- | 3 - 5 o/oo |
| Zoug | X | 0.4 - 0.8% | --- | --- | --- |
| Fribourg | X | 1.50% | X | 1.50% | 4 - 7.5 o/oo |
| Soleure | X | 1.1 - 2.2% | --- | --- | --- |
| Bâle-Ville | X | 1.5 - 3% | --- | --- | --- |
| Bâle-Campagne | X | 2.50% | --- | --- | --- |
| Schaffhausen | X | 0.70% | --- | --- | 3 o/oo |
| Appenzell Rh.E. | --- | --- | X | 1 - 2% | --- |
| Appenzell Rh. I. | X | 1% | --- | --- | --- |
| St-Gall | --- | --- | X | 0.5 - 1% | --- |
| Les Grisons | --- | --- | X | 1.50% | --- |
| Argovie | X | 0.50% | --- | --- | --- |
| Thurgovie | X | 0.5 - 1% | --- | --- | --- |
| Tessin | X | 0.4 - 1.1% | --- | --- | 2 - 5 o/oo |
| Vaud | X | 2.20% | X | 1.10% | --- |
| Valais | X | 0.4 - 1.2% | --- | --- | 2.5 o/oo |
| Neuchâtel | X | 2.2 - 3.3% | --- | --- | --- |
| Genève | X | 3% | --- | --- | 2 o/oo |
| Jura | X | 2.10% | --- | --- | 3.5 o/oo |

Droits de mutation



Droits sur la constitution de cédulas hypothécaires

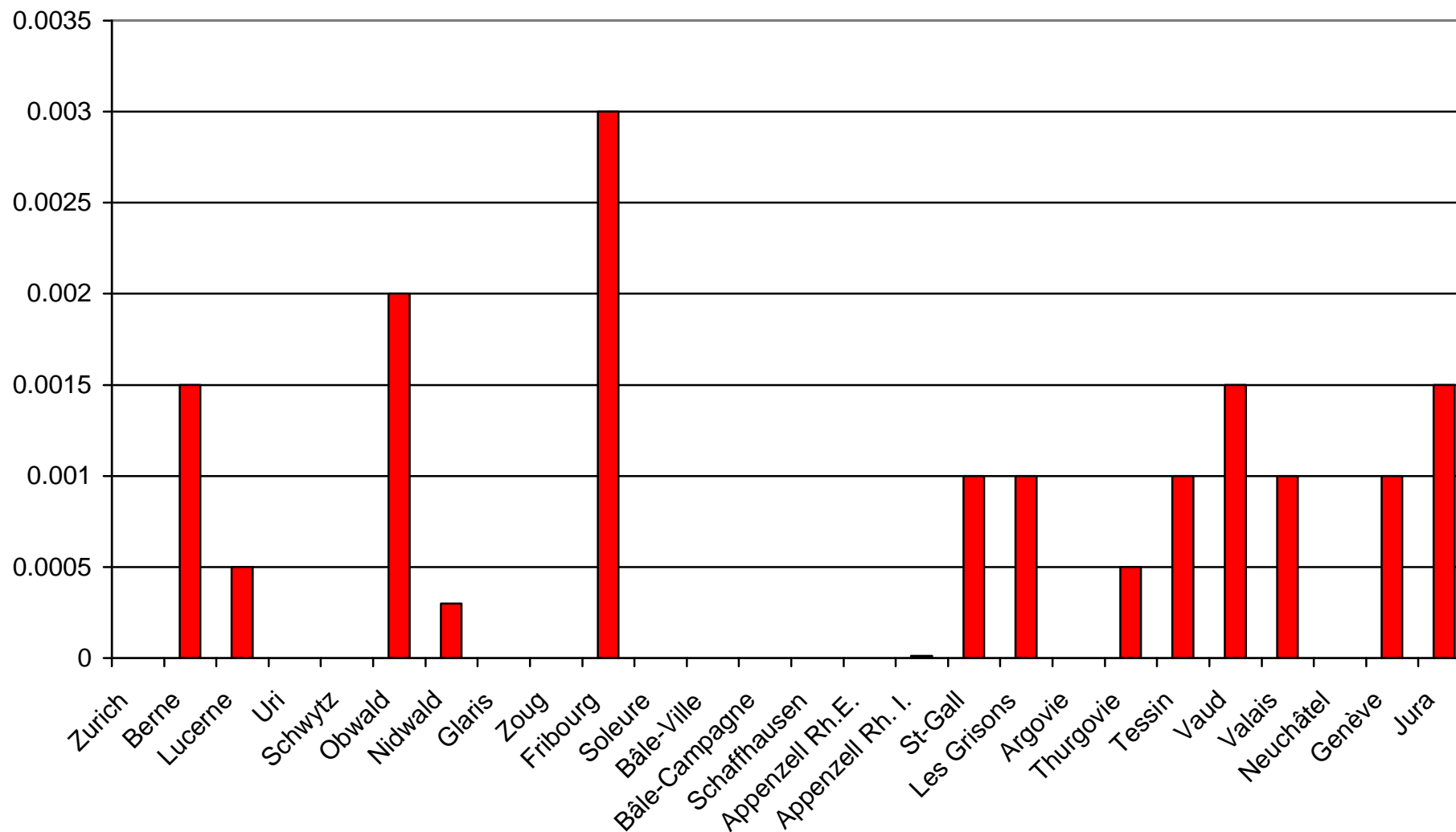


| C. Impôt foncier ou contribution immobilière | | | | | D. Gains immobiliers 6 mois à 50 ans | | |
|--|--------|-------------|---------|----------------|--------------------------------------|--------------------|----------------|
| | Canton | Taux | Commune | Taux | CHF 100'000.00 % | CHF 1'000'000.00 % | Canton Commune |
| Zurich | --- | --- | --- | X | 44.1 - 14.7 | 58.4 - 19.4 | |
| Berne | --- | --- | X | 1.5 o/oo | 50.8 - 6.4 | 63.7 - 10.4 | |
| Lucerne | --- | --- | X | 0.5 o/oo | 30.7 - 15.3 | 38.4 - 19.2 | |
| Uri | --- | --- | --- | --- | 21.6 - 6.0 | 43.7 - 12.2 | |
| Schwytz | --- | --- | --- | --- | 35.1 - 7.5 | 41.3 - 8.8 | |
| Obwald | X | 1) 2 o/oo | --- | --- | 20.9 - 11.3 | 23.6 - 12.7 | |
| Nidwald | X | 1) 0.3 o/oo | --- | --- | 40.0 - 14.0 | 40.0 - 14.0 | |
| Glaris | --- | --- | --- | --- | 35.7 - 2.7 | 38.6 - 2.9 | |
| Zoug | --- | --- | --- | --- | 60.0 - 10 | 60.0 - 10.0 | |
| Fribourg | --- | --- | X | 0 - 3 o/oo | 35.2 - 16 | 43.6 - 16.0 | |
| Soleure | --- | --- | --- | --- | 22.2 - 8.2 | 30.6 - 15.3 | |
| Bâle-Ville | --- | --- | --- | --- | 60.0 - 12.0 | 60.0 - 12.0 | |
| Bâle-Campagne | --- | --- | --- | --- | 43.7 - 8.0 | 47.5 - 25.0 | |
| Schaffhausen | --- | --- | --- | --- | 50.0 - 14.0 | 50.0 - 14.0 | |
| Appenzell Rh.E. | --- | --- | --- | --- | 40.5 - 15.0 | 40.5 - 15.0 | |
| Appenzell Rh. I. | --- | --- | X | 0.1 o/oo | 38.2 - 14.7 | 50.6 - 19.4 | |
| St-Gall | --- | --- | X | 0.3 - 1 o/oo | 26.4 - 14.9 | 35.1 - 23.4 | |
| Les Grisons | --- | --- | X | 0 - 1 o/oo | 28.3 - 10.2 | 40.8 - 14.7 | |
| Argovie | - | - | - | - | 40.0 - 5.0 | 40.0 - 5.0 | |
| Thurgovie | X | 0.5 o/oo | --- | --- | 52.0 - 11.20 | 52.0 - 11.20 | |
| Tessin | --- | --- | X | 1 o/oo | 30.0 - 3.0 | 30.0 - 3.0 | |
| Vaud | --- | --- | X | 0 - 1.5 o/oo | 30.0 - 7.0 | 30.0 - 7.0 | |
| Valais | --- | --- | X | 1 o/oo | 28.8 - 2.0 | 38.4 - 3.0 | |
| Neuchâtel | --- | --- | --- | --- | 42.4 - 10.6 | 48.0 - 12.0 | |
| Genève | --- | 1 o/oo | --- | --- | 50.0 - -.- | 50.0 - -.- | |
| Jura | --- | --- | X | 0.5 - 1.5 o/oo | 33.6 - 15.7 | 44.8 - 20.9 | |

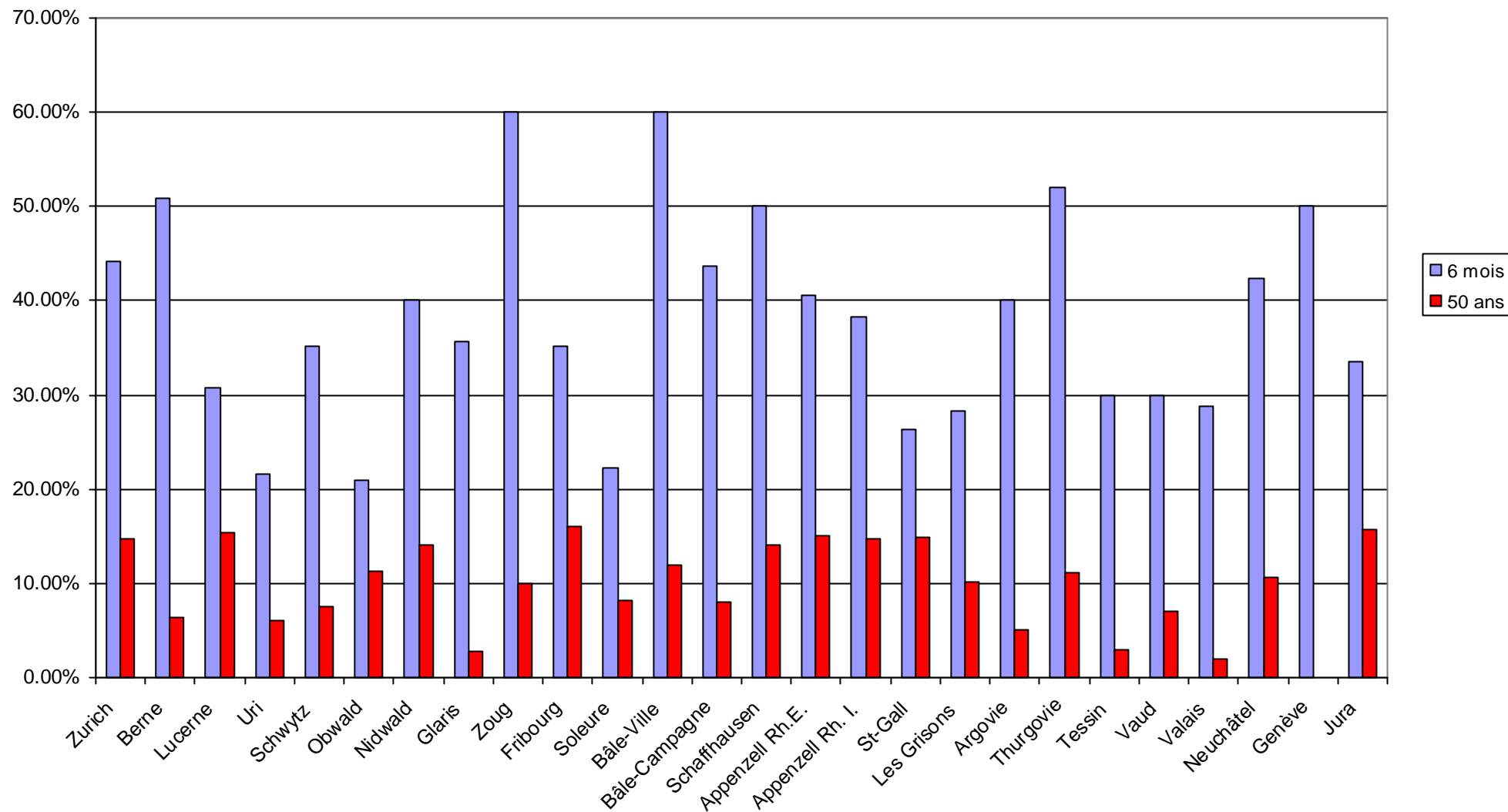
1) impôt minimum



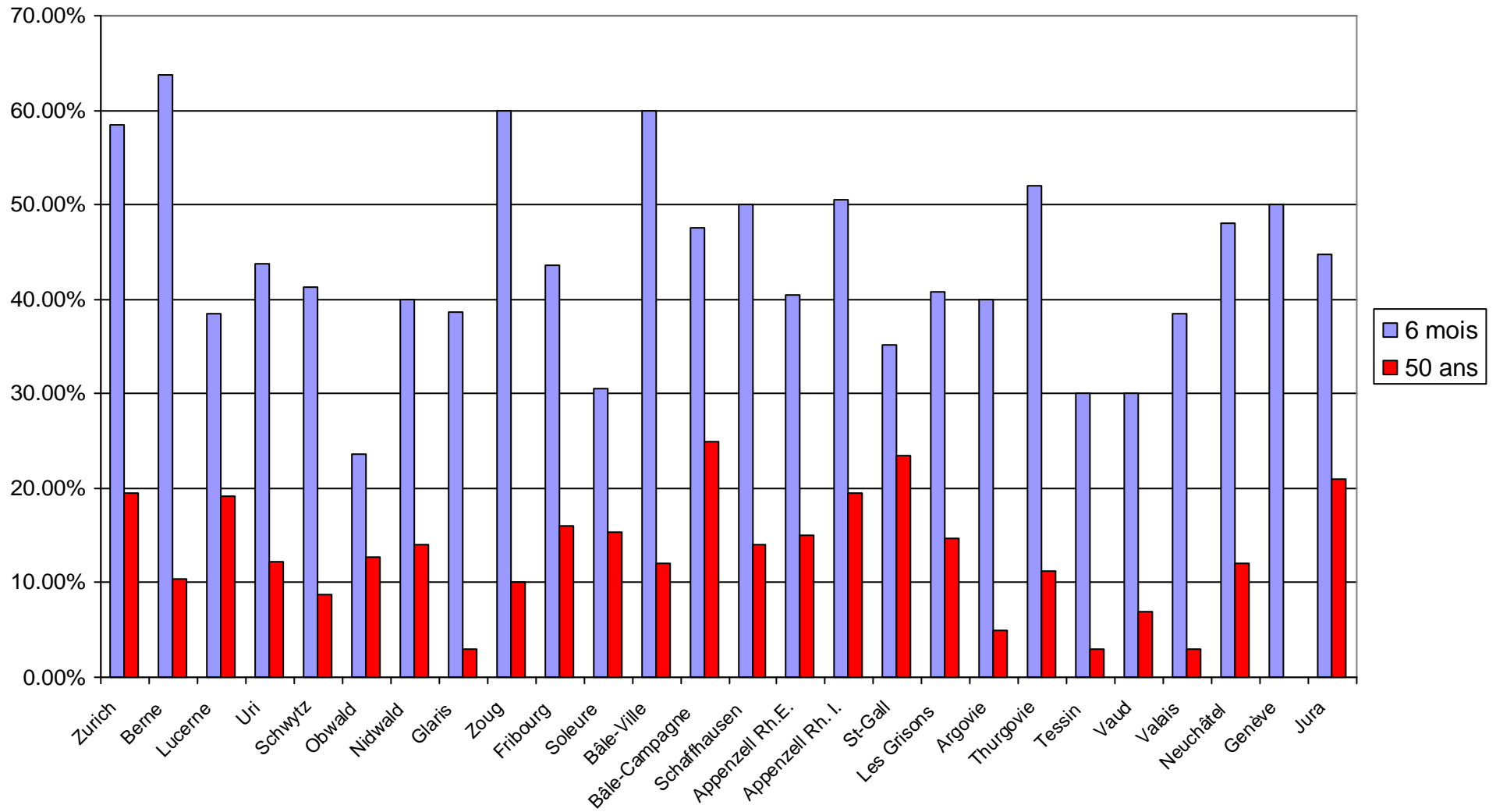
Impôt foncier ou contribution immobilière



Gains immobiliers 6 mois à 50 ans (CHF 100'000.—)



Gains immobiliers 6 mois à 50 ans (CHF 1'000'000.--)



IV. Tableau comparatif relatif à l'imposition des personnes morales

A. L'imposition des droits de mutation est identique à celle des personnes physiques

B. Les droits perçus lors de la constitution de gages immobiliers sont identiques à ceux figurant dans le tableau des personnes physiques

| C. Impôt foncier ou contribution immobilière | | | | | D. Impôt sur les gains immobiliers ou sur le bénéfice | | | |
|--|--------|----------------|---------|----------------|---|----------------------|-------------|--|
| | Canton | Taux | Commune | Taux | Canton et commune | Gains immobiliers c) | Bénéfice b) | |
| Zurich | --- | --- | --- | --- | X | X | 1/ | 1/ Imposition s/bén. si amort.admis antér. par le fisc |
| Berne | --- | --- | X | 0 - 1.5 o/oo | X | X | 2/ | 2/ idem ZH |
| Lucerne | --- | --- | X | 0.5 o/oo | X | 3/ | X | 3/ s/gain pers.mor.exonérées d'impôt ou s/imm.agric. |
| Uri | | | | | X | X | 4/ | 4/ idem ZH |
| Schwytz | | | | | X | X | 5/ | 5/ idem ZH |
| Obwald | | | | | X | 6/ | X | 6/ idem LU |
| Nidwald | | | | | X | X | 7/ | 7/ idem ZH |
| Glaris | | | | | X | 8/ | X | 8/ idem LU |
| Zoug | | | | | X | 9/ | X | 9/ idem LU |
| Fribourg | X | 1 - 4 o/oo | X | 0 - 3 o/oo | X | 10/ | X | 10/ idem LU |
| Soleure | | | | | X | 11/ | X | 11/ idem LU |
| Bâle-Ville | | | | | X | X | 12/ | 12/ idem ZH |
| Bâle-Campagne | | | | | X | X | 13/ | 13/ idem ZH |
| Schaffhausen | | | | | X | 14/ | X | 14/ s/gain immeuble agricole |
| Appenzell Rh.E. | | | | | X | 15/ | X | 15/ idem LU |
| Appenzell Rh. I. | | | X | 0 - 1 o/oo | X | 16/ | X | 16/ idem LU |
| St-Gall | | | X | 0.3 - 1 o/oo | X | 17/ | X | 17/ idem LU |
| Les Grisons | | | X | 0 - 1 o/oo | X | --- | X | |
| Argovie | | | | | X | --- | X | |
| Thurgovie | X | 0.5 o/oo | | --- | X | 18/ | X | 18/ idem ZH/LU |
| Tessin | X | 1.5 - 4.5 o/oo | X | 1 o/oo | X | X | 19/ | 19/ idem ZH/LU |
| Vaud | X | 0.5 - 1 o/oo | X | 0 - 1.5 o/oo | X | 20/ | X | 20/ idem LU |
| Valais | X | 0.8 o/oo | X | 1.25 o/oo | X | --- | X | |
| Neuchâtel | X | 1.5 o/oo | X | 0 - 1.5 o/oo | X | 21/ | X | 21/ idem LU |
| Genève | X | 1.5 - 2 o/oo | --- | --- | X | X | 22/ | 22/ imp. provenant de la fortune commerc. |
| Jura | --- | --- | X | 0.5 - 1.5 o/oo | X | X | 23/ | 23/ idem ZH/LU |

V. Commentaires relatifs à la situation du canton de Fribourg par rapport aux autres cantons

Le canton de Fribourg connaît l'ensemble des impôts et des droits dont il est question dans la présente étude.

a. Droits de mutation

Fribourg est l'un des 23 cantons suisses qui prélève un droit en cas de transfert de biens immobiliers.

Si l'on admet que les communes de notre canton prélèvent un droit équivalent à celui du canton, l'impôt représente 3 %. C'est le plus élevé de Suisse avec celui des cantons de Vaud, Neuchâtel et Genève.

Le taux maximum moyen en Suisse, pour les cantons qui le prélèvent, s'élèverait selon notre calcul à environ 1.5 %.

b. Droits sur constitution de cédules hypothécaires

Certains cantons suisses prélèvent un droit lors de la constitution de cédules hypothécaires. Fribourg est le canton qui prélève les droits les plus élevés

(4 à 7 ½ o/oo) La moyenne suisse, pour les cantons qui la compose, serait de l'ordre d'environ 3.35 o/oo.

c. Impôt foncier ou contribution immobilière - Impôt spécial sur immeuble

Personnes physiques

Fribourg est l'un des 14 cantons suisses qui perçoit une contribution immobilière. Cet impôt est du ressort des communes et il peut s'élever au maximum à 3 o/oo de la valeur fiscale du bien immobilier. Le taux maximum moyen en Suisse s'élève à 1 o/oo.

Personnes morales

Fribourg est l'un des 13 cantons suisses qui perçoit une contribution immobilière. Cet impôt est également du ressort des communes et il s'élève, comme pour les personnes physiques, au maximum à 3 o/oo de la valeur fiscale du bien immobilier.

Impôts spécial sur immeuble

Le canton et les communes sont autorisés à prélever un impôt spécial sur immeuble qui peut varier

- pour le canton de, 1 à 4 o/oo de la valeur fiscale de l'immeuble,
- pour les communes de 0.5 à 2 o/oo de la valeur fiscale de l'immeuble

Le taux maximum moyen pour les personnes morales en Suisse s'élève à 1.4 o/oo alors qu'à Fribourg le taux maximum s'élève, impôt spécial confondu à 7 o/oo.

d. Impôt sur les gains immobiliers ou bénéfice provenant de la vente de biens immobiliers

Tous les cantons suisses connaissent l'impôt sur les gains immobiliers soit par le biais de l'impôt spécial soit par la voie ordinaire de l'imposition sur le revenu ou le bénéfice. Fribourg applique un impôt proportionnel et dégressif en fonction de la durée de possession. Il y a toutefois un arrêt à 16 % contrairement au canton de Genève par exemple qui connaît l'absence d'imposition après une longue durée de possession (25 ans). En Valais, après 25 ans de possession, les taux appliqués sont de 1 à 3 % selon le montant du bénéfice.

La comparaison de l'imposition en Suisse et dans le canton de Fribourg peut s'établir comme suit :

| <u>Gain de CHF 100'000.00</u> | <u>Après 6 mois</u> | <u>Après 50 ans</u> |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| En Suisse, moyenne | 39.9 % | 9.8 % |
| Canton de Fribourg | 35.2 % | 16 % |

| <u>Gain de CHF 1'000'000.00</u> | <u>Après 6 mois</u> | <u>Après 50 ans</u> |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| En Suisse, moyenne | 42.3 % | 12.5 % |
| Canton de Fribourg | 35.2 % | 16 % |

On constate dans les deux exemples ci-dessus, qui constituent tout de même une tendance, qu'après une courte période de possession l'imposition fribourgeoise est légèrement plus favorable que dans la moyenne suisse. Par contre, après une longue durée de possession, l'imposition est plus lourde.

VI. Conclusions

Le canton de Fribourg est l'un des rares cantons de Suisse qui connaisse une imposition aussi complète sur le plan immobilier, à savoir :

- droits de mutation ou d'enregistrement lors de transfert de biens immobiliers
- droits sur transferts de gages immobiliers (cédules hypothécaires)
- impôt foncier ou contribution immobilière
- impôts sur les gains immobiliers ou sur le bénéfice provenant de la vente de biens immobiliers.

Le seul impôt qui touche tous les cantons en Suisse concerne les gains immobiliers ou sur le bénéfice provenant de la vente de biens immobiliers.

Le canton de Fribourg connaît les taux d'imposition les plus élevés :

- en matière de droits de mutation 3 %
la moyenne suisse s'élevant à 2 %
- en matière de droits perçus lors de la constitution de
cédules hypothécaires 7 o/oo
la moyenne suisse s'élevant à 3.35 o/oo
- en matière d'impôt foncier 3 à 7 o/oo
selon que l'on a affaire à une personne physique (3 o/oo)
ou une personne morale (7 o/oo)
la moyenne suisse s'élevant à 1 à 1.4 o/oo
(1 o/oo pour les personnes physiques et 1.4 o/oo
pour les personnes morales)

S'agissant des gains immobiliers, le canton de Fribourg se situe presque dans la moyenne suisse, le taux d'imposition après une longue durée de possession étant toutefois un peu plus élevé que celui de la moyenne suisse.

Les statistiques sur lesquelles se fonde l'analyse datent de la période allant de 2001 à 2006 et sont susceptibles de modification. Toutefois, il faut admettre que les chiffres avancés sont indicatifs, les lois fiscales cantonales ne se modifiant pas fondamentalement d'une période à l'autre.

FIDUCIAIRE JORDAN SA

Jean-Marie Jordan

Fribourg, le 18 octobre 2007 – JMJ/ja

VII. Notices explicatives et argumentaires

NOTICE

relative à l'impôt spécial sur immeuble

Historique

L'impôt spécial sur immeuble a été créé en 1957 (loi du 23 mai 1957), à l'époque où le transfert des sociétés immobilières n'était pas soumis aux droits de mutation. C'était en quelque sorte une compensation de cette non imposition du transfert d'une part minoritaire des actions ou de parts des sociétés immobilières (SA, Sàrl et sociétés coopératives).

Par contre, l'impôt spécial n'a pas été supprimé. On en a tenu compte, dans une certaine mesure, en accordant le remboursement de cet impôt, pendant 20 ans, en réduction des droits de mutation dus par l'acquéreur de ce bien immobilier, et ce bien entendu, pour autant que la société immobilière vende son bien immobilier dans un délai de 20 ans à compter de son achat. Sinon, cet impôt reste définitivement acquis à l'Etat et à la Commune.

Etat actuel

Pour le canton,

cet impôt s'élève à 1 o/oo de la valeur fiscale de l'immeuble. Un taux complémentaire de 3 o/oo peut être appliqué en sus de ce **1 o/oo**, dans certains cas, ce qui porte le taux de cet impôt à 4 o/oo. Il s'agit notamment des personnes morales qui n'indiqueraient pas qui sont les actionnaires ou les ayants droit économiques.

Pour la commune,

cet impôt peut s'élever à 50 % de ce qui est prélevé par le canton, soit de **0.5 o/oo à 2 o/oo**.

Au total, l'impôt spécial varie de **1.5 o/oo à 6 o/oo**.

A relever qu'à cet impôt spécial s'ajoute bien entendu la contribution immobilière prélevée par la commune. Or, cette contribution peut s'élever à **3 o/oo** au maximum.

Au final, l'imposition, en matière de contribution immobilière, peut représenter 9 o/oo de la valeur fiscale du bien immobilier. Pour un immeuble d'une valeur fiscale de 2 millions (petit immeuble comprenant 8 appartements par exemple) la charge fiscale, en matière de contribution immobilière, représente Fr. 18'000.00.

Nous sommes le seul canton de Suisse à connaître un impôt spécial sur immeuble.

Demande

Il est proposé de supprimer cet impôt spécial qui n'a plus sa raison d'être puisque d'un côté il est prélevé et de l'autre il est restitué.

Motifs

- ◆ Suppression d'une charge administrative inutile puisque d'un côté on prélève et de l'autre on restitue.
- ◆ Fribourg est le seul canton à connaître cet impôt.
- ◆ Favoriser la compétitivité du canton pour les investissements immobiliers effectués dans notre canton par des institutions de prévoyance, des compagnies d'assurances par exemple.

NOTICE

relative aux droits perçus pour la constitution de cédules hypothécaires

Etat actuel

Fribourg prélève des droits pouvant varier de 4 o/oo à 7.5 o/oo.

Il y a environ 10 cantons en Suisse à prélever de tels droits.

Fribourg est le canton qui a les taux les plus élevés des 10 cantons relevés dans notre statistique.

Demande

Il est proposé de réduire les taux et de les ramener à la moyenne suisse, à savoir 3.35 o/oo.

Motifs

- ◆ Tendre à une imposition se situant dans la moyenne suisse.
- ◆ Faciliter les transferts immobiliers et l'accès à la propriété.
- ◆ Favoriser la compétitivité du canton en matière de transfert immobilier.

NOTICE

relative aux droits de mutation perçus dans le canton de Fribourg

Etat actuel

Les droits de mutation, dans le cadre de transfert de bien immobilier, sont perçus par presque tous les cantons en Suisse. Sauf trois cantons ne connaissent pas cet impôt.

C'est dans les cantons romands que les taux sont les plus élevés. Fribourg en fait partie. Notre canton prélève **1,5%** de droits sur la valeur vénale du transfert immobilier. La commune peut en faire autant, ce qui porte le coût du droit à 3 %.

Ajoutez à cela les frais de notaire et diverses taxes et émoluments du Registre foncier pour environ 1 % de la valeur du bien transféré, on obtient au total un coût de 4 %.

La moyenne des taux cantonaux sur le plan suisse s'élève à **1,07%**.

Demande

Il est proposé une réduction de cet impôt de 1,5% à 1 % sur le plan cantonal ainsi que sur le plan communal. Cela permettrait d'obtenir un taux total de **2 %**, correspondant à celui de la moyenne suisse.

Motifs

- ◆ Tendre à une imposition se situant dans la moyenne en Suisse.
- ◆ Faciliter l'accès à la propriété à toutes les classes sociales, notamment par l'acquisition de son propre logement (PPE ou villa)
1 % de réduction sur Fr. 500'000.00 représente Fr. 5'000.00, ce qui n'est pas négligeable.
- ◆ Favoriser l'essor économique de notre canton.