

Pascal Kuenlin / Jean-Pierre Siggen, députés		M1048.08
Diminution de la fiscalité immobilière		DFIN
		Cosignataires: 36
Reçu SGC: 01.04.08	Transmis CHA: 10.04.08*	Parution BGC: avril 2008

Dépôt

L'imposition sur le plan immobilier actuellement pratiquée dans le canton de Fribourg compte parmi les plus lourdes de Suisse.

Les motionnaires demandent au Conseil d'Etat de modifier les taux actuellement en vigueur pour que notre canton puisse pratiquer une fiscalité immobilière conforme à ce qui se pratique dans la moyenne nationale. Les modifications demandées permettront également de profiler le canton de Fribourg comme étant l'un des cantons les plus favorables à l'accès à la propriété par le plus grand nombre.

Développement

I. Introduction

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
- impôt spécial sur les immeubles pour les personnes morales
- impôt foncier ou contribution immobilière
- impôts sur les gains immobiliers ou sur le bénéfice provenant de la vente de biens immobiliers.

Les taux d'imposition suivants sont pratiqués :	FR	Moyenne Suisse
1) en matière de droits de mutation	1.5 %	1.07 %
2) en matière de droits perçus lors de la constitution de cédulés hypothécaires	7.5 ‰	3.35 ‰
3) en matière d'impôt foncier, selon qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale	3 ‰ (p. physiques)	1 ‰ (p. physiques)
	7 ‰ (p. morales)	1.4 ‰ (p. 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.

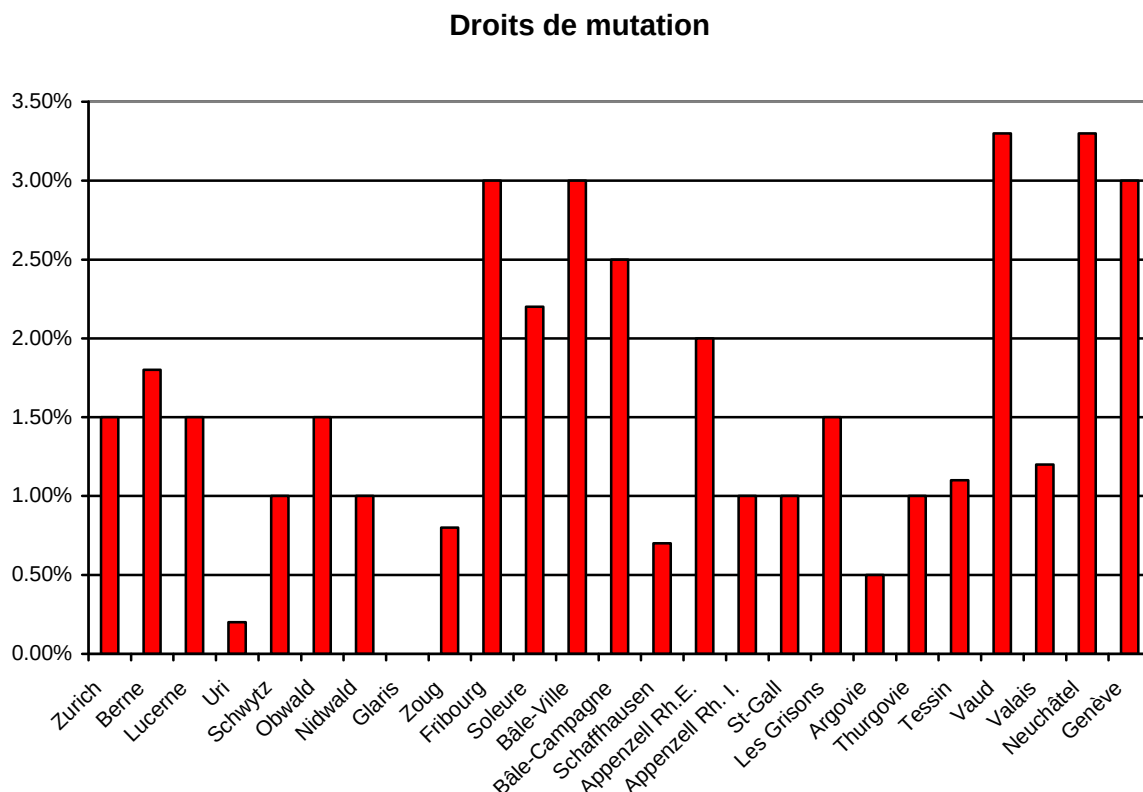
* date à partir de laquelle court le délai de réponse du Conseil d'Etat (5 mois).

II. Impôt sur les droits de mutation

Etat actuel

Les droits de mutation, dans le cadre de transfert de bien immobilier, sont perçus par presque tous les cantons en Suisse. Seuls 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 et ajouter sa propre part jusqu'à concurrence du taux cantonal. Le taux global peut ainsi être porté à 3%. Il faut ajouter 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%**.

Les motionnaires proposent une réduction de ce taux de 1,5% à 1% sur le plan cantonal dans le but notamment de :

- tendre à une imposition se situant dans la moyenne suisse et devenir leader des cantons romands sur ce plan.
- faciliter l'accès à la propriété à toutes les classes sociales, notamment par l'acquisition de son propre logement (PPE ou villa).

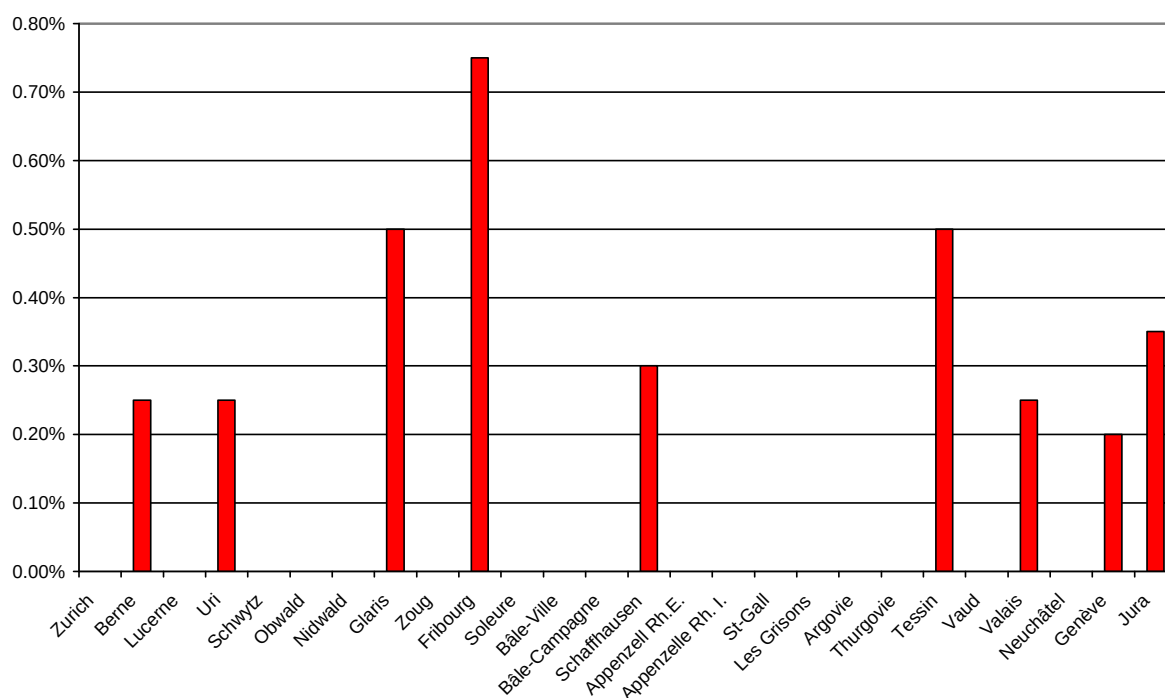
1% de réduction sur 500'000 francs représente 5000 francs, ce qui n'est pas négligeable.

- favoriser l'essor économique de notre canton.

III. Droits perçus pour la constitution de cédulas hypothécaires

Certains cantons suisses prélèvent un droit lors de la constitution de cédulas hypothécaires. Fribourg est le canton qui prélève les droits les plus élevés (4 à 7.5 ‰). La moyenne suisse, pour les cantons qui la compose, serait de l'ordre d'environ 3.35 ‰.

Droits sur la constitution de cédulas hypothécaires



Les motionnaires proposent de purement et simplement annuler ce taux et de rejoindre ainsi la forte majorité des cantons suisses qui y a renoncé.

IV. Impôt spécial immeuble

Historique

L'impôt spécial sur immeuble a été créé le 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).

En revanche, 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 ‰ de la valeur fiscale de l'immeuble. Un taux complémentaire de 3 ‰ peut être appliqué en sus de ce 1 ‰, dans certains cas, ce qui porte le taux de cet impôt à 4 ‰. 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 ‰ à 2 ‰.

Au total, l'impôt spécial varie de 1.5 ‰ à 6 ‰.

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 ‰ au maximum.

Au final, l'imposition, en matière de contribution immobilière, peut représenter 9 ‰ 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 18'000 francs.

Les motionnaires proposent 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; il constitue par conséquent une charge administrative inutile du point de vue des motionnaires. Fribourg étant le seul canton à connaître cet impôt, cela permettrait de favoriser la compétitivité de notre canton pour les investissements immobiliers effectués dans notre canton par des institutions de prévoyance, des compagnies d'assurances par exemple.

* * *