

Service cantonal des contributions

Instructions spéciales
sur la manière de remplir le
questionnaire pour l'estimation
des valeurs locatives et fiscales
des immeubles non agricoles

—
Edition 2017



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction des finances **DFIN**

Finanzdirektion **FIND**

Contenu des présentes instructions

Informations générales	2
A. Immeuble occupé par le/la propriétaire	2
I Description de l'immeuble.....	3
1. Evaluation.....	3
1.1 Aménagement	3
1.2 Situation	4
2. Surface habitable	5
2.1 Chambres, cuisine, etc.	5
2.2 Autres locaux.....	7
II Calcul de la valeur locative	7
3. Valeur locative selon normes de base.....	7
3.1 Surface habitable	7
3.2 Locaux supplémentaires	9
3.3 Facteurs de réduction	9
3.3.1 Type de construction	9
3.3.2 Genre d'excavation.....	9
3.4 Garages.....	10
3.5 Quotient communal.....	10
4. Valeur locative annuelle des locaux professionnels et commerciaux	10
5. Autres appartements ou locaux sis dans l'immeuble et loués à des tiers.....	10
III Calcul de la valeur fiscale.....	10
B. Autres immeubles non agricoles loués à des tiers	11
Classification des communes.....	12
Exemple	17

Informations générales

Le questionnaire pour l'estimation des valeurs locatives et fiscales des immeubles non agricoles permet au/à la propriétaire de déterminer les éléments à reporter sur sa déclaration d'impôt.

Si le/la contribuable occupe, en plus de son propre logement, une résidence secondaire dans le canton, il/elle demandera au Secrétariat communal ou au Service cantonal des contributions un **questionnaire supplémentaire**.

Les présentes normes et instructions ne peuvent pas tenir compte de tous les cas particuliers. Si, après les avoir consultées, des renseignements complémentaires vous sont encore nécessaires, l'Administration fiscale se tient à votre disposition.

Dans toutes les communications ou demandes adressées à l'administration, nous vous prions de bien vouloir indiquer **votre numéro de chapitre** (figure au-dessus de l'adresse du questionnaire) et, le cas échéant, **la référence du secteur**.

Le/La propriétaire qui n'a pas remis le questionnaire dans le délai fixé est sommé de le faire dans un délai raisonnable. Si, malgré la sommation, il/elle ne remet pas son questionnaire, il/elle sera frappé d'une **amende d'ordre jusqu'à Fr. 1000.–**.

Les nouvelles valeurs locatives et fiscales vous seront communiquées sur l'avis de taxation. Vous pourrez les contester au moyen des voies de droit habituelles.

Afin de faciliter votre tâche, **il a été rempli, à titre de modèle, un questionnaire** qui est reproduit sur les dernières pages de ces instructions.

Les directives et commentaires qui suivent ne traitent que les points du questionnaire nécessitant des explications complémentaires.

A. Immeuble occupé par le propriétaire

A Les caractéristiques principales de l'immeuble se trouvent sur le document officiel d'aliénation ou sont disponibles au registre foncier du district concerné. **Le prix d'achat et la quote-part de propriété** y sont également stipulés.

En cas d'acquisition d'un immeuble clés en main ou d'acquisition liée à un contrat d'entreprise, le **prix d'achat** correspondra au prix global, à savoir le prix du terrain et le prix de l'ouvrage terminé.

En cas de transferts immobiliers entre parents, par partage, par succession, etc., le **prix d'achat** correspondra à la valeur vénale ou valeur marchande de l'immeuble au jour de la conclusion de l'acte.

L'année de construction ou de transformation ainsi que le volume du bâtiment se trouvent aussi sur le protocole d'estimation de L'ECAB (assurance incendie).

Le prix de construction du bâtiment comprend les coûts pour :

- les éventuels frais de viabilisation du terrain;
- Les travaux préparatoires (frais de démolition, déplacement de conduites, etc.);
- La construction du bâtiment;
- Les équipements d'exploitation;
- Les aménagements extérieurs;
- Les frais secondaires à la réalisation (les taxes, le coût de financement, les primes d'assurance, etc.).

Si des investissements, des rénovations ou des agrandissements ont été apportés à l'immeuble depuis l'année de sa construction ou de son achat, il faut indiquer l'année, le montant et le genre de ces investissements (par ex. construction de chambres, rénovation d'une cuisine ou d'une salle de bains, travaux d'isolation, construction d'un jardin d'hiver, etc.).

I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Veuillez indiquer d'une croix ☒ la rubrique qui concerne votre immeuble.

Sanitaire – Les WC ou salles de bains supplémentaires sont à mentionner sous chiffre 2.2 autres locaux (au bas de la page 2 du questionnaire)

1. EVALUATION

1.1 Aménagement

Pour qualifier l'aménagement du logement, on retiendra les critères suivants :

Très simple (2 points) – pas de chauffage général;
– pas de salle de bains ou douche;
– cuisine avec évier simple.

Simple (4 points) – chauffage général;
– baignoire ou douche;
– cuisine simple (bloc-évier avec armoires de rangement).

Standard (6 points) – isolation satisfaisante;
– chauffage général et service général d'eau chaude;

- salle de bains ou douche;
- agencement de cuisine avec des appareils électroménagers courants.

Luxeux
(8 points)

- construction coûteuse;
- bonnes isolations phonique et thermique;
- aisance certaine;
- finitions particulièrement bien soignées;
- agencement de cuisine avec des appareils électroménagers d'un coût supérieur à la moyenne;
- divers aménagements de tous genres lui donnant ce cachet particulier qui distinguera cet immeuble des constructions traditionnelles.

Les points intermédiaires peuvent être également utilisés pour la qualification.

1.2 Situation

Sous cette rubrique, il y aura lieu d'estimer la situation individuelle de votre immeuble **dans le seul cadre communal**. On parle d'une **situation A** lorsque l'immeuble est mal situé, d'une **situation B** en cas de situation normale et **C** lorsqu'il s'agit d'une bonne situation. La classification des communes, établie en fonction du marché des loyers, tient déjà compte de la situation géographique et économique des différentes communes du canton.

Pour estimer la situation individuelle de votre immeuble, vous devez remplir avec une grande précision le **formulaire d'évaluation** annexé et le joindre au questionnaire.

Les remarques figurant ci-après apportent quelques explications complémentaires au formulaire d'évaluation :

– **Eloignement**

- A) L'éloignement se mesure par rapport au magasin le plus proche (épicerie) et non pas par rapport au centre commercial le plus proche.
- B) Par éloignement jusqu'à l'arrêt du transport public le plus proche, on entend l'arrêt de bus ou la gare la plus proche, l'un ou l'autre selon qu'il se situe le plus près de l'immeuble. A cet égard, il n'est pas déterminant que l'on puisse avec le moyen de transport le plus proche se rendre régulièrement au travail; on retiendra un moyen de transport public comme étant le plus proche même s'il dessert irrégulièrement l'endroit où se situe votre immeuble.

– **Voies d'accès à la propriété**

Par voies d'accès à la propriété, il faut comprendre les quelques centaines de mètres de route communale ou cantonale et non pas l'accès immédiat à l'immeuble ou la place devant la maison.

- **Aménagement de l'accès à la propriété**

Même remarque que pour les voies d'accès à la propriété.

- **Grandeur de la parcelle y compris les constructions**

Il faut mentionner toutes les surfaces de l'article ou des articles inscrits au Registre foncier, dans la mesure où ils forment une unité avec l'immeuble. Les propriétaires par étage ou les propriétaires d'un appartement doivent indiquer au moins 4 points.

- **Désignation de la zone**

D'une manière générale, la désignation de la zone se détermine sur la base du plan d'affectation des zones de la commune.

- **Ensoleillement**

Le critère moyen ne sera obtenu que si l'ensoleillement est possible la moitié de la journée seulement (pendant toute l'année) à cause de la configuration du terrain ou des constructions avoisinantes.

- **Nuisances**

Pour ces critères, il faut chaque fois en indiquer les motifs, dans la mesure où, en matière de bruits et d'odeurs, l'appréciation personnelle joue un rôle important.

- **Utilisation de l'habitation**

Si l'habitat est utilisé comme résidence secondaire, on doit faire figurer 7 points dans cette rubrique.

2. SURFACE HABITABLE

Le nombre d'unité de chambre est calculé sur la base de la surface habitable.

2.1 Chambres, cuisine, etc.

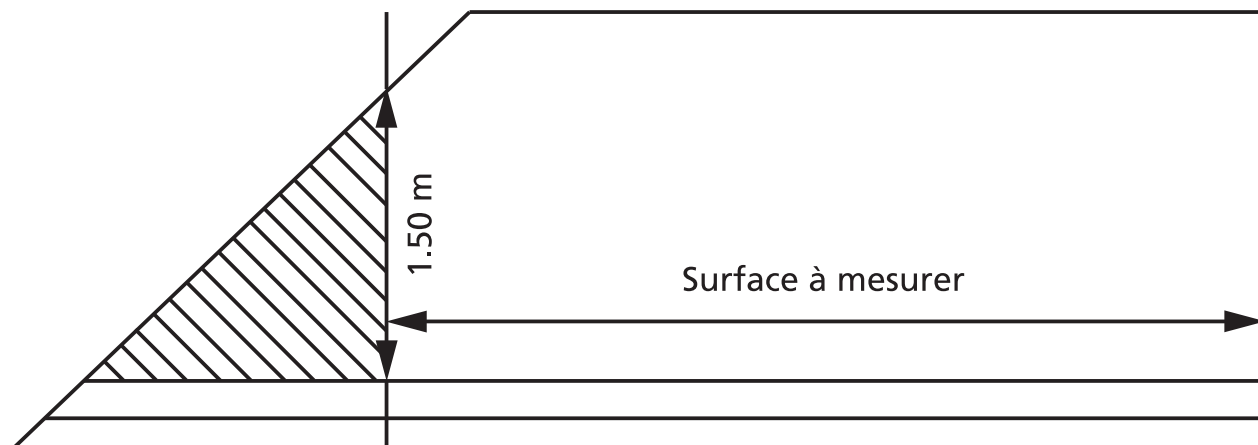
Sont à indiquer **les chambres, dressing, séjour, cuisine, jardin d'hiver chauffé, piscine intérieure et espace wellness**, à l'exclusion des WC et salle de bains, des locaux de service tels que buanderie, étendage à linge, chaufferie, local pour citerne, caves, réduits, corridors, halls non habitables et autres du même genre.

Pour la cuisine, **on calculera la surface totale**, y compris la place occupée par l'agencement de cuisine ou d'autres meubles fixes.

En sous-sol ne seront indiquées que les chambres disposant d'une fenêtre normale. Les autres pièces (avec lumière du jour par sauts de loup ou petite fenêtre placée sur la partie supérieure extrême d'une pièce, etc.) sont à indiquer sous la rubrique 3.2 Locaux supplémentaires.

Mansardes

On ne calculera que la surface utilisable dans un périmètre délimité par la hauteur de 1.50 mètre (norme SIA), le solde (partie hachurée du dessin ci-dessous) étant considéré comme surface perdue.



Chaque pièce doit être mesurée séparément ou relevée sur le plan et la surface obtenue sera convertie en unités de chambre selon la table de conversion ci-après :

jusqu'à 02 m² = 0,1 unité

02,1 à 04 m² = 0,2 unité

04,1 à 06 m² = 0,3 unité

06,1 à 08 m² = 0,4 unité

08,1 à 10 m² = 0,5 unité

10,1 à 12 m² = 0,6 unité

12,1 à 14 m² = 0,7 unité

14,1 à 16 m² = 0,8 unité

16,1 à 18 m² = 0,9 unité

18,1 à 20 m² = 1,0 unité

20,1 à 22 m² = 1,1 unités

22,1 à 24 m² = 1,2 unités

24,1 à 26 m² = 1,3 unités

26,1 à 28 m² = 1,4 unités

28,1 à 30 m² = 1,5 unités

30,1 à 32 m² = 1,6 unités

32,1 à 34 m² = 1,7 unités

34,1 à 36 m² = 1,8 unités

36,1 à 38 m² = 1,9 unités

38,1 à 40 m² = 2,0 unités

40,1 à 42 m² = 2,1 unités

42,1 à 44 m² = 2,2 unités

44,1 à 46 m² = 2,3 unités

46,1 à 48 m² = 2,4 unités

48,1 à 50 m² = 2,5 unités

50,1 à 55 m² = 2,6 unités

55,1 à 60 m² = 2,7 unités

60,1 à 65 m² = 2,8 unités

par 5 m² additionnels = 0,1 unité

Les fractions sont arrondies au dixième inférieur.

EXEMPLES :

10,08 m² = 10 m², soit 0,5 unité

24,19 m² = 24,1 m², soit 1,3 unités

2.2 Autres locaux

Halls ou **galeries** habitables seront pris en considération s'il est possible d'y installer au moins 1 table et 2 fauteuils sans pour autant gêner le passage ou l'accès aux chambres.

WC supplémentaire séparé : cette rubrique doit être remplie s'il y a plus d'un WC dans le logement.

Ces locaux seront calculés à l'**unité forfaitaire**, quelle qu'en soit la surface.

II. CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE

3. VALEUR LOCATIVE SELON NORMES DE BASE

3.1 Surface habitable

Le nombre d'unités de chambre est celui figurant au bas de la page 2 du questionnaire (total du chiffre 2). Le total des points des rubriques 1.1 Aménagement et 1.2 Situation (haut de page 2 du questionnaire), ainsi que l'année de construction donnent, selon le tableau ci-après, la valeur mensuelle des unités de chambre.

Pour les nouvelles constructions, **l'année de construction correspond à l'année d'occupation.**

En cas de **rénovations notables**, ou de **transformations importantes** effectuées à l'immeuble, on considérera en principe **l'année de ces travaux comme année de construction.**

Le montant à inscrire dans la colonne **Francs** s'obtient en multipliant le nombre des unités de chambre par le chiffre correspondant du tableau figurant ci-après.

NORMES DE BASE

Nombre de points	Année de : construction - transformation - rénovation					
	Jusqu'en 1929	de 1930 à 1949	de 1950 à 1960	de 1961 à 1974	de 1975 à 1990	depuis 1991
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.--

EXEMPLE :

Maison construite en **1991**, nombre d'unités = 7,0

l'aménagement (chiffre 1.1) est standard, soit

la situation B (chiffre 1.2), soit

Total des points

6 points

2 points

8 points

NORMES DE BASE

Nombre de points	Année de : construction - transformation - rénovation					
	Jusqu'en 1929	de 1930 à 1949	de 1950 à 1960	de 1961 à 1974	de 1975 à 1990	depuis 1991
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.--	<u>260.--</u>
9	169.--	182.--	195.--	234.--	260.--	286.--
10	189.--	202.--	215.--	260.--	286.--	312.--
11	208.--	221.--	234.--	286.--	312.--	338.--

Le calcul s'établit comme suit :

Nombre d'unités de chambre (total chiffre 2) : 7.0 à 260.-- = Fr. 1820.--

3.2 Locaux supplémentaires

La valeur locative des locaux supplémentaires s'obtient en multipliant la surface de chaque local par le prix unitaire indiqué dans le questionnaire.
Pour les **propriétés par étages**, on indiquera la **quote-part respective aux locaux communs**.

Ne seront pas indiqués les locaux de services tels que buanderie, étendage à linge, chaufferie, local pour citernes, caves, réduits, corridors, halls non habitables et autres locaux du même genre.

3.3 Facteurs de réduction

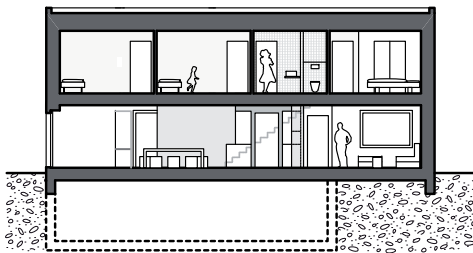
3.3.1 Type de construction

Seuls les appartements situés dans un immeuble comprenant plus de 3 logements bénéficient de la réduction de 14%.

3.3.2 Genre d'excavation

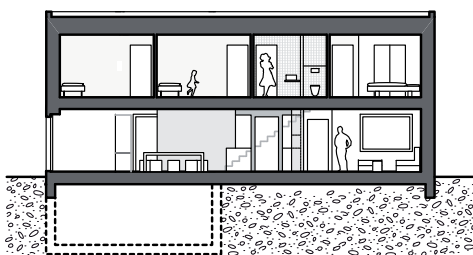
(à l'exclusion des immeubles comprenant plus de 3 logements)

Le genre d'excavation peut être défini sur la base des croquis ci-après :



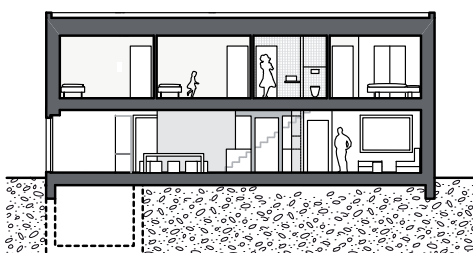
Plus de 60% de la surface
est excavé
= totalement excavé

Pas de réduction



De 30 à 60% de la surface
est excavé
= semi excavé

Réduction = 3%



Moins de 30% de la surface
est excavé
= non excavé

Réduction = 5%

Les vides sanitaires n'entrent pas en considération pour déterminer le genre d'excavation.
Les réductions se calculent en pour cent du Total 1 du questionnaire.

3.4 Garages

Inscrire dans la colonne le montant total correspondant au type de votre ou de vos garages. Par **garage simple**, on entend un garage fermé des trois côtés avec porte. Par **garage double**, on entend un garage sans mur mitoyen avec une ou deux portes. Par **garage double en enfilade**, on entend un garage dans lequel les voitures sont parkées l'une derrière l'autre. Par **box**, on entend une place de parc non fermée (parking en étage, couvert à l'extérieur). Par **box double**, on entend deux places de parc non fermées ou un couvert à l'extérieur pour deux voitures.

3.5 Quotient communal

Le tableau figurant aux pages 12 à 16 indique le quotient applicable à la commune de situation de votre immeuble.

4. VALEUR LOCATIVE ANNUELLE DES LOCAUX PROFESSIONNELS ET COMMERCIAUX

La valeur locative des locaux professionnels doit être estimée **au montant que le/la contribuable aurait dû payer comme loyer pour des locaux de même nature dans une situation semblable.**

5. AUTRES APPARTEMENTS OU LOCAUX SIS DANS L'IMMEUBLE ET LOUÉS À DES TIERS

Il y a lieu d'indiquer sous ce poste le **loyer annuel contractuel**, ainsi que la valeur locative annuelle des locaux inoccupés. On ne mentionnera pas les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude. Ce loyer ne correspondra pas forcément aux montants encaissés figurant dans la déclaration d'impôt. En effet, la valeur de rendement de l'immeuble doit être déterminée sur la base du **rendement annuel total possible.**

III. CALCUL DE LA VALEUR FISCALE

La valeur fiscale des immeubles non agricoles correspond à la moyenne entre la valeur vénale (marchande) et le double de la valeur de rendement. La valeur vénale comprend les constructions, les aménagements extérieurs et le terrain.

La **valeur de rendement** s'obtient en capitalisant le rendement total annuel aux taux suivants :

8,50 % pour les propriétés construites jusqu'en **1929**

8,25 % pour les propriétés construites de **1930 à 1960**

- 8 % pour les propriétés construites de **1961 à ce jour**
- 8 % pour les propriétés par étages ou par appartements

Il est noté que plus le taux de capitalisation est élevé, plus la valeur de rendement est faible.

La **valeur vénale ou valeur marchande** 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 ou des conditions pareilles ou analogues et qui pourraient probablement être réalisées. Cette valeur correspond au prix que le/la propriétaire pourrait obtenir pour son immeuble s'il/elle le mettait en vente actuellement. En règle générale, la valeur vénale d'un immeuble non agricole ne peut être inférieure à sa valeur de rendement.

EXEMPLE DE CALCUL DE LA VALEUR FISCALE :

Valeur locative annuelle : Fr. 22'068.-

Valeur de rendement : Fr. 22'068.- x 100 : 8 = Fr. 275'850.-

Le double de la valeur de rendement : Fr. 551'700.-

Valeur vénale ou valeur marchande (terrain y compr.) : Fr. 890'000.-

Total des deux valeurs : Fr. 1'441'700.-

VALEUR FISCALE : divisée par 3

(arrondie au mille francs inférieurs) Fr. 480'000.-

B. Autres immeubles non agricoles loués à des tiers

Pour les autres immeubles non agricoles loués à des tiers, la **valeur fiscale** se détermine selon les **principes énoncés sous : III. «CALCUL DE LA VALEUR FISCALE»**.

Toutefois, pour les immeubles locatifs comprenant plus de 3 logements, le taux de capitalisation est de **8,50%**.

Immeubles agricoles : la valeur fiscale des immeubles servant exclusivement à l'exploitation agricole est estimée à la valeur de rendement, qui est déterminée par un arrêté du Conseil d'Etat. Le «questionnaire pour l'estimation des valeurs fiscales agricoles» est mis à disposition des propriétaires d'immeubles agricoles.

CLASSIFICATION DES COMMUNES

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

Etat au 1^{er} janvier 2017

Districts Communes	Quotients déterminants	Districts Communes	Quotients déterminants
SARINE		Villarlod	80
<i>Quotient de base 100</i>		Villarsel-le-Gibloux	75
Arconciel	85	Vuisternens-en-Ogoz	80
Autigny	80	Granges-Paccot	95
Avry		Grolley	
Avry-sur-Matran	90	Corsalettes	70
Corjolens	80	Grolley	85
Belfaux		Hauterive (FR)	85
Autafond	80	Marly	100
Belfaux	95	Matran	90
La Brillaz	85	Le Mouret	
Chénens	85	Bonfontaine	85
Corminboeuf		Essert	80
Chésopelloz	80	Montévraz	75
Corminboeuf	95	Oberried	75
Corserey	85	Praroman - Le Mouret	90
Cottens	90	Zénauva	70
Ependes	85	Neyruz	90
Ferpicloz	85	Noréaz	85
Fribourg	100	Pierrafortscha	80
Givisiez		Ponthaux	85
Givisiez	100	Prez-vers-Noréaz	85
La Faye	95	Senèdes	80
Gibloux		La Sonnaz	
Corpataux-Magnedens	85	La Corbaz	80
Estavayer-le-Gibloux	75	Cormagens	80
Farvagny	85	Lossy-Formangueires	85
Grenilles	75	Treyvaux	80
Posat	75	Villars-sur-Glâne	100
Rossens	90	Villarsel-sur-Marly	80
Rueyres-Saint-Laurent	80		

Districts Communes	Quotients déterminants
-----------------------	---------------------------

SINGINE

Quotient de base 100

Alterswil	80
Bösingen	85
Brünisried	75
Düdingen	95
Giffers	85
Heitenried	80
Plaffeien	
Oberschrot	85
Plaffeien	85
Schwarzsee	85
Zumholz	75
Plasselb	80
Rechthalten	80
St. Antoni	80
St. Silvester	75
St. Ursen	80
Schmitten	90
Tafers	
Kleinschönberg	100
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

Districts Communes	Quotients déterminants
-----------------------	---------------------------

Villarbeney	75
Broc	95
Bulle	100
Châtel-sur-Montsalvens	80
Corbières	
Corbières	80
Villarvolard	75
Crésuz	80
Echarlens	80
Grandvillard	80
Gruyères-Moléson	85
Haut-Intyamon	
Albeuve	80
Les Sciernes	75
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

Districts Communes	Quotients déterminants
Vaulruz	85
Vuadens	90
LAC	
<i>Quotient de base 100</i>	
Courgevaulx	90
Courtepin	
Barberêche-Pensier	80
Chandossel	70
Courtaman	85
Courtepin	90
Villarepos	80
Wallenried	80
Cressier	85
Fräschels	80
Galmiz	85
Gempenach	80
Greng	95
Gurmels	
Cordast	80
Gurmels	85
Guschelmuth	75
Kleingurmels	80
Liebistorf	75
Monterschu	75
Wallenbuch	70
Kerzers	95
Kleinbödingen	75
Meyriez	95
Misery-Courtion	
Cormérod	75
Cournillens	80
Courtion	80
Misery	85
Mont-Vully	
Bas-Vully	85
Haut-Vully	85

Districts Communes	Quotients déterminants
Morat	
Altavilla	75
Büchslen	80
Courlevon	75
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
Le Châtelard	70
Châtonnaye	80
Ecublens	75
La Folliaz	
Lussy	85
Villarimboud	80
Grangettes	75
Massonnens	80
Mézières	
Berlens	80
Mézières	90
Montet	75

Districts Communes	Quotients déterminants
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-Saint-Pierre	
Fuyens	80
Villaz-Saint-Pierre	90
Villorsonnens	80
Vuisternens-devant-Romont	
Les Ecasseys	70
Estévenens	75
La Joux	75
Lieffrens	70
La Magne	75
La Neirigue	70
Sommentier	75
Villariaz	80
Vuisternens-dt-Romont	85

Districts Communes	Quotients déterminants
BROYE	
<i>Quotient de base 100</i>	
Belmont-Broye	
Chandon	70
Domdidier	95
Dompierre	85
Léchelles	85
Russy	75
Châtillon	85
Cheyres-Châbles	
Châbles	85
Cheyres	90
Cheiry	70
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	
Bollion	75
Lully	90
Seiry	75
Ménières	80

Districts Communes	Quotients déterminants
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	
Praratoud	70
Surpierre	80
Villeneuve	80
Vallon	80

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



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

QUESTIONNAIRE

pour l'estimation des valeurs
locatives et fiscales des
immeubles non agricoles

N° CHAPITRE
251.111.111/14

Nom, prénom, adresse

Cailloux Pierre
Au Platy 321
1740 Neyruz

Veillez vous référer aux
instructions spéciales annexées.

Edition 2017

SPECIMEN

A. IMMEUBLE OCCUPÉ PAR LE/LA PROPRIÉTAIRE (villa, immeuble, propriété par étages, résidence secondaire, etc.)

N° art. Registre foncier 54321 Part de copropriété (PPE)

Commune de situation Neyruz Rue et N° Au Platy 321

Superficie du terrain m² 1 080 Année d'achat 1984 et prix Fr. 127'000.-

Bâtiment : Année de construction 1985 Année de transformation ou de rénovation importante

Prix de construction Fr. 450'000.- Volume SIA/ECAB m³ 850

Depuis quand occupez-vous l'immeuble ? Année 1985 Mois septembre

Si vous avez apporté des investissements, des rénovations ou des agrandissements, veuillez indiquer ci-après :

l'année	le montant	la nature de ces investissements
2016	Fr. 345'000	Transformation + rénovation complète, isolation, construction d'un jardin d'hiver, installation d'une pompe à chaleur
.....	Fr. ....	.....
.....	Fr. ....	.....

I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE (indiquer d'une croix (x) et compléter ce qui convient)

Structure	<input checked="" type="checkbox"/> Brique / béton	<input type="checkbox"/> Bois	<input type="checkbox"/> Mixte	<input type="checkbox"/>
Isolation	<input type="checkbox"/> Aucune	<input type="checkbox"/> Moyenne	<input checked="" type="checkbox"/> Bonne	<input type="checkbox"/>
Vitrage	<input type="checkbox"/> Simple	<input checked="" type="checkbox"/> Double	<input type="checkbox"/> Triple	<input type="checkbox"/> Phonique/sécurité
Système de chauffage	<input type="checkbox"/> Aucun	<input checked="" type="checkbox"/> Centralisé	<input type="checkbox"/> Décentralisé (Poêle, radiateur électrique)	
Source d'énergie	<input checked="" type="checkbox"/> Pompe à chaleur	<input type="checkbox"/> Solaire	<input type="checkbox"/> Électricité	<input type="checkbox"/> Gaz
	<input type="checkbox"/> Mazout	<input type="checkbox"/> Bois	<input type="checkbox"/> Pellets	<input type="checkbox"/> Chauffage à distance
Agencement de cuisine	<input type="checkbox"/> Simple	<input checked="" type="checkbox"/> Standard	<input type="checkbox"/> Haut de gamme	Prix Fr. 28'000 Année 2016
Appareils encastrés	<input type="checkbox"/> Cuisinière et four	<input type="checkbox"/> Four à vapeur	<input checked="" type="checkbox"/> Hotte d'aspiration	<input checked="" type="checkbox"/> Réfrigérateur
	<input checked="" type="checkbox"/> Plan de cuisson	<input type="checkbox"/> Four à micro-ondes	<input checked="" type="checkbox"/> Lave-vaisselle	<input type="checkbox"/> Congélateur
	<input type="checkbox"/> Four simple	<input checked="" type="checkbox"/> Four combiné	<input type="checkbox"/> Tiroir chauffant	<input type="checkbox"/> Machine à café
Sanitaire	2... Salle de bain ou d'eau	..... WC séparé	Boiler contenance l. 300...	
Indiquer le nombre d'équipements	1... Lavabo	1... Lavabo double	2... Meuble fixe lavabo	2... WC
	..... Douche	1... Cabine de douche	1... Baignoire	..... Radiateur porte serviette
Équipement complémentaire	<input type="checkbox"/> Ascenseur	<input type="checkbox"/> Aspirateur centralisé	<input checked="" type="checkbox"/> Porte de garage électrique	Nbre 1
	<input type="checkbox"/> Ventilation contrôlée	<input type="checkbox"/> Store de terrasse	<input type="checkbox"/> Système d'alarme	Prix Fr.
	<input type="checkbox"/> Gestion domotique	<input type="checkbox"/> Visiophone	<input type="checkbox"/> Adoucisseur d'eau	Prix Fr.
	<input checked="" type="checkbox"/> Store électrique, nbre 2	<input checked="" type="checkbox"/> Cheminée	<input type="checkbox"/> Baignoire spéciale	Prix Fr.
	<input checked="" type="checkbox"/> Moustiquaire, nbre 1	<input type="checkbox"/> Poêle	<input type="checkbox"/> Douche hammam	Prix Fr.
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

1. ÉVALUATION		Nombre de points	A laisser en blanc
1.1 AMÉNAGEMENT			
Sur la base des critères qui précèdent et du coût de construction, l'aménagement de votre logement peut être qualifié de :			
	Très simple	(2 points).....	
	Simple	(4 points).....	
	Standard	(6 points).....	6
	Luxeux	(8 points).....	
1.2 SITUATION (selon le formulaire d'évaluation en annexe)			
A l'intérieur de la commune, la situation individuelle de votre immeuble peut être considérée comme :			
	Situation A	(1 point)	
	Situation B	(2 points).....	2
	Situation C	(3 points).....	
Total des points		8	

2. SURFACE HABITABLE (sans les locaux professionnels et commerciaux)		Unités de chambre	A laisser en blanc
2.1 CHAMBRES, CUISINE, ETC.			
Sous-sol	Dimensions	Surface	
_____	_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
_____	_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
Rez-de-chaussée			
<i>Cuisine</i>	<i>3.47</i> m/ <i>3.45</i> m = <i>11.97</i> m ² =	<i>0.6</i>	
<i>Séjour / repas</i>	<i>7.80</i> m/ <i>5.37</i> m = <i>41.89</i> m ² =	<i>2.1</i>	
<i>Bureau</i>	<i>3.75</i> m/ <i>2.70</i> m = <i>10.13</i> m ² =	<i>0.6</i>	
_____	_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
_____	_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
_____	_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
Jardin d'hiver chauffé	<i>4.40</i> m/ <i>3.20</i> m = <i>14.08</i> m ² =	<i>0.7</i>	
Piscine intérieure (surface totale du local)	_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
1er étage			
<i>Chambre I</i>	<i>3.68</i> m/ <i>4.50</i> m = <i>16.56</i> m ² =	<i>0.9</i>	
<i>Dressing</i>	<i>2.20</i> m/ <i>3.03</i> m = <i>6.67</i> m ² =	<i>0.4</i>	
<i>Chambre II</i>	<i>3.45</i> m/ <i>4.50</i> m = <i>15.53</i> m ² =	<i>0.8</i>	
<i>Chambre III</i>	<i>3.35</i> m/ <i>3.85</i> m = <i>12.90</i> m ² =	<i>0.7</i>	
_____	_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
_____	_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
Étages supérieurs			
_____	_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
_____	_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
_____	_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
Mansardes (surface calculée à partir d'une hauteur minimale de 1,50 m)			
_____	_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
_____	_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
_____	_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
_____	_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
2.2 AUTRES LOCAUX			
Hall ou galerie habitable	.....<i>1</i> (forfait 0,3 unité de chambre).....	<i>0.3</i>	
Salle d'eau supplémentaire	.....<i>1</i> (forfait 0,2 unité de chambre).....	<i>0.2</i>	
WC supplémentaire séparé	..... (forfait 0,1 unité de chambre).....		
Sauna et douche	..... (forfait 0,3 unité de chambre).....		
Nombre d'unités de chambre (Total du chiffre 2)		7.3	

II. CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE

3. VALEUR LOCATIVE SELON LES NORMES DE BASE		Francs	A laisser en blanc
3.1 SURFACE HABITABLE			
Nombre d'unités de chambre (total du chiffre 2) <u>7.3</u> à Fr. <u>260.-</u> =		<u>1'898.-</u>	
3.2 LOCAUX SUPPLÉMENTAIRES			
Salle de jeux / local de bricolage	<u>4.95</u> m/ <u>6.10</u> m = <u>30.20</u> m ² à Fr. 1.50 =	<u>45.-</u>	
Carnotzet / jardin d'hiver non chauffé	_____ m/ _____ m = _____ m ² à Fr. 3.-- =		
Piscine extérieure sans abri	_____ m/ _____ m = _____ m ² à Fr. 3.-- =		
Pièces meublées au sous-sol, sans fenêtres normales	_____ m/ _____ m = _____ m ² à Fr. 4.-- =		
Piscine extérieure avec abri	_____ m/ _____ m = _____ m ² à Fr. 5.-- =		
Pavillon d'agrément / loggia	_____ m/ _____ m = _____ m ² à Fr. 1.-- =		
Terrasse couverte / balcon couvert	_____ m/ _____ m = _____ m ² à Fr. 1.-- =		
Infrastructure équestre (écurie, entrepôts, sellerie, etc.)	_____ m/ _____ m = _____ m ² à Fr. 3.-- =		
Total 1		<u>1'943.-</u>	
3.3 FACTEURS DE RÉDUCTION			
3.3.1 Type de construction			
Villa individuelle	(réduction 0%)	_____ %	_____ %
Villa jumelée ou comprenant plus d'un logement	(réduction 4%)	_____ %	_____ %
Villa groupée ou en terrasse	(réduction 6%)	_____ %	_____ %
Immeuble comprenant plus de 3 logements (ou plus de 3 logements en PPE)	(réduction 14%)	_____ %	_____ %
3.3.2 Genre d'excavation (à l'exclusion des immeubles comprenant plus de 3 logements)		_____ %	_____ %
Totalement excavé	(réduction 0%)	_____ %	_____ %
Semi excavé	(réduction 3%)	_____ %	_____ %
Sur terre-plein	(réduction 5%)	_____ %	_____ %
Total de la réduction (sur total 1).....		_____ %	_____ %
Total intermédiaire		<u>1'943.-</u>	
3.4 GARAGE (indiquer le nombre et reporter le total)			
..... x Simple (à Fr. 80.--) + x Double (à Fr. 130.--) + <u>1</u> x Double en enfilade (à Fr. 100.--)..... =		<u>100.-</u>	
..... x Box simple (à Fr. 50.--) + x Box double (à Fr. 80.--) +..... =			
Valeur locative totale selon normes de base Total 2		<u>2'043.-</u>	
3.5 QUOTIENT COMMUNAL <u>90</u> % du total 2 Fr. <u>2'043.-</u> =		<u>1'839.-</u>	
3.6 VALEUR LOCATIVE ANNUELLE			
Fr. <u>1'839.-</u> (chiffre 3.5) x 110% = Fr. <u>2'023.-</u> x 12 =		<u>24'276.-</u>	
(à reporter sur la déclaration d'impôt sous le code 3.310)			

4. VALEUR LOCATIVE ANNUELLE DES LOCAUX PROFESSIONNELS ET COMMERCIAUX (Préciser le genre de local, par exemple : atelier, magasin, bureau)	Valeur locative annuelle	
	Francs	A laisser en blanc
_____ m/ _____ m = _____ m ²		
_____ m/ _____ m = _____ m ²		
_____ m/ _____ m = _____ m ²		
Total		

5. AUTRES APPARTEMENTS OU LOCAUX SIS DANS L'IMMEUBLE ET LOUÉS À DES TIERS

Nom du locataire	Genre de locaux	Loyer annuel
.....	Fr.
.....	Fr.
.....	Fr.
.....	Fr.
.....	Fr.
Total		Fr.

III. CALCUL DE LA VALEUR FISCALE

Rendement annuel de l'immeuble	Valeur locative annuelle (chiffre 3.6)	Fr. <u>24'276.-</u>
	Locaux professionnels (chiffre 4)	Fr.
	Locaux loués (chiffre 5)	Fr.
Rendement annuel total		Fr. <u>24'276.-</u>
Valeur de rendement : rendement annuel total Fr. <u>24'276.-</u> , capitalisé à <u>8</u> % = Fr. <u>303'450</u> x 2 =		Fr. <u>606'900.-</u>
Valeur marchande actuelle de l'immeuble (valeur vénale), terrain inclus		Fr. <u>890'000.-</u>
Total des deux valeurs		Fr. <u>1'496'900.-</u>
Valeur fiscale de l'immeuble : divisé par 3 (à reporter sur la déclaration d'impôt sous le code 3.310)		Fr. <u>498'000.-</u>

B. AUTRES IMMEUBLES NON AGRICOLES LOUÉS À DES TIERS

Immeuble 1	N° art. Registre foncier <u>12345-6</u>	Part de copropriété (PPE) <u>94/1000</u>
	Commune de situation <u>Charmey</u>	Rue et N° <u>Au Paradis 123</u>
	Année de construction <u>2000</u>	Année d'achat <u>2001</u>
	Prix de construction ou prix d'achat	Fr. <u>400'000.-</u>
	Total des loyers annuels	Fr. <u>19'200.-</u>
	Valeur de rendement : loyers annuels Fr. <u>19'200.-</u> , capitalisés à <u>8</u> % x 2 =	Fr. <u>480'000.-</u>
	Valeur marchande actuelle de l'immeuble (valeur vénale), terrain inclus	Fr. <u>460'000.-</u>
	Total des deux valeurs	Fr. <u>940'000.-</u>
VALEUR FISCALE DE L'IMMEUBLE 1 (divisé par 3) à reporter sous le code 3.310		Fr. <u>313'000.-</u>
Immeuble 2	N° art. Registre foncier	Part de copropriété (PPE)
	Commune de situation	Rue et N°
	Année de construction	Année d'achat
	Prix de construction ou prix d'achat	Fr.
	Total des loyers annuels	Fr.
	Valeur de rendement : loyers annuels Fr., capitalisés à % x 2 =	Fr.
	Valeur marchande actuelle de l'immeuble (valeur vénale), terrain inclus	Fr.
	Total des deux valeurs	Fr.
VALEUR FISCALE DE L'IMMEUBLE 2 (divisé par 3) à reporter sous le code 3.310		Fr.
Immeuble 3	N° art. Registre foncier	Part de copropriété (PPE)
	Commune de situation	Rue et N°
	Année de construction	Année d'achat
	Prix de construction ou prix d'achat	Fr.
	Total des loyers annuels	Fr.
	Valeur de rendement : loyers annuels Fr., capitalisés à % x 2 =	Fr.
	Valeur marchande actuelle de l'immeuble (valeur vénale), terrain inclus	Fr.
	Total des deux valeurs	Fr.
VALEUR FISCALE DE L'IMMEUBLE 3 (divisé par 3) à reporter sous le code 3.310		Fr.

Observations :

Le/La contribuable atteste que la présente formule a été remplie complètement et conformément à la vérité.

Lieu et date Neyruz, le 21 septembre 2017 Signature P. Cailloux

Service cantonal des contributions SCC

Rue Joseph-Piller 13, Case postale, CH-1701 Fribourg

www.fr.ch/scc

Septembre 2017

Désirez-vous des renseignements complémentaires?

Si, après avoir consulté attentivement les présentes instructions, des renseignements complémentaires vous sont encore nécessaires, le Service cantonal des contributions se tient à votre disposition. Vous comprendrez sans doute que les questionnaires ne peuvent pas être remplis aux guichets du Service cantonal des contributions.

Réceptions téléphoniques de 8 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h 30

026 305 33 00	Secteurs de taxation
026 305 34 12	Secteur des indépendants (professions indépendantes et agriculteurs)
026 305 34 57	Estimation des immeubles

Les bureaux sont ouverts du lundi au jeudi

de 8 h à 11 h 30 et de 14 h à 17 h

Le vendredi

de 8 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h 30

Dans toutes les communications ou demandes adressées à l'administration, nous vous prions de bien vouloir indiquer **votre numéro de chapitre et la référence de service** (figurent au-dessus de l'adresse sur la déclaration).