

Question

Pour les propriétaires de leur logement, la valeur locative de celui-ci est calculée en fonction de plusieurs critères : dimensions du logement, son aménagement (confort) et sa situation (commune et proximité du centre).

L'imposition de la valeur locative est un revenu fiscal fictif puisqu'elle porte sur la différence entre le rendement de l'investissement dans son propre logement et le service de la dette.

Cette valeur représente une charge fiscale lourde notamment pour les rentiers, propriétaires de leur logement, qui au cours des années ont amorti leurs dettes hypothécaires. Cette charge fiscale a encore augmenté ces dernières années puisque les taux d'intérêts hypothécaires ont chuté pour atteindre des taux extrêmement bas qui n'ont plus eu cours depuis de nombreuses décennies.

Par ailleurs, il est indéniable que la valeur locative réelle a diminué tout comme le rendement de l'argent et les loyers des logements loués qui sont adaptables en fonction du taux d'intérêt hypothécaire. Or, pour la valeur locative, c'est l'inverse qui s'est produit.

- a. La valeur locative imposable (valeur locative dont ont été déduits les intérêts hypothécaires) a fortement augmenté ces dernières années ; cela pénalise les propriétaires de leur propre logement et, comme indiqué ci-dessus, surtout ceux qui ont amorti leurs dettes hypothécaires ; de plus, cela favorise l'endettement et les entretiens coûteux.
- b. Cette imposition fictive va à l'encontre de l'encouragement de l'accession à la propriété des particuliers.
- c. Cette imposition importante crée une inégalité de traitement encore plus criante entre les propriétaires de leur logement et les locataires.

Entre 1990 et 1992, le taux d'intérêt hypothécaire pratiqué par la Banque cantonale a varié entre 6,5 et 7 %. Par conséquent, à l'époque où le Conseil d'Etat a pris l'arrêté susmentionné [arrêté du 9 avril 1992 concernant l'imposition des immeubles non agricoles (RSF 631.33)] il n'avait certainement pas en vue la chute des taux d'intérêts hypothécaires au niveau actuel et, par conséquent, n'avait certainement pas envisagé que la valeur locative serait autant imposée (avec les conséquences négatives indiquées ci-dessus).

Aussi, je me permets de poser au Conseil d'Etat les questions suivantes :

- ◆ Le conseil d'Etat envisage-t-il de modifier l'imposition de la valeur locative pour tenir compte de l'évolution des taux d'intérêts hypothécaires ?
- ◆ Dans l'affirmative, serait-il en mesure de prendre en considération des critères qui tiennent compte des variations des taux d'intérêts ?

Avec mes remerciements, je vous prie de croire, Madame la Présidente, Madame et Messieurs les Conseillers d'Etat, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le 8 mars 2005

Réponse du Conseil d'Etat

La valeur locative d'un immeuble ou d'un logement utilisé par son propriétaire équivaut en principe au montant du loyer que le propriétaire ou l'usufruitier devrait payer à un tiers pour la location d'une maison ou d'un logement identique. C'est donc le niveau des loyers qui fait référence pour déterminer les valeurs locatives et non pas la seule évolution du taux hypothécaire. Toutefois, le niveau des valeurs locatives est plus bas que le prix du marché car il doit favoriser l'accession à la propriété individuelle du logement et le maintien de celle-ci.

Dans notre canton, 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, à 115 % pour la période fiscale 1991-1992 et à 130 % dès le 1^{er} janvier 1993.

Or, de décembre 1982 à décembre 2004, l'indice du loyer du logement, pris en compte dans le calcul de l'indice suisse des prix à la consommation, est passé de 57,8 points à 106,8 points, ce qui correspond à une majoration de 85 %.

Il ressort de ce qui précède, que durant les vingt dernières années les normes locatives fribourgeoises ont été majorées de 30 % alors que l'indice des loyers a augmenté de 85 %. Aussi, le Conseil d'Etat est d'avis de maintenir le système actuel qui favorise l'accession à la propriété du logement dans la mesure où les intérêts passifs et les frais d'entretien d'immeubles sont déductibles fiscalement.

Fribourg, le 18 mai 2005