

Arrêté concernant l'imposition de la valeur locative du logement agricole

du 25.10.1994 (version entrée en vigueur le 01.01.2001)

Le Conseil d'Etat du canton de Fribourg

Vu l'article 22 al. 2 de la loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs (LICD);

Considérant:

Aux termes de l'article 22 al. 2 LICD, le Conseil d'Etat édicte les prescriptions nécessaires à la fixation des valeurs locatives, en tenant compte en particulier des conditions locales ou régionales du marché du logement et de manière à favoriser l'accès à la propriété individuelle du logement et le maintien de celle-ci.

Sur la proposition de la Direction des finances,

Arrête:

Art. 1

¹ La valeur locative du logement agricole correspond au total des unités de logement, multiplié par les prix de référence selon l'état du bâtiment et le quotient communal.

Art. 2

¹ Le nombre d'unités de logement est calculé sur la base de la surface habitable.

² Pour le calcul du nombre d'unités, toutes les chambres et cuisines sont prises en considération, même celles qui sont inoccupées. 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 1,50 m (normes SIA).

³ Les surfaces habitables des chambres se convertissent en unités de logement de la manière suivante:

Surfaces habitables des chambres	Unités de logement (UL)
3,0 – 5 m ²	0,4 UL
5,1 – 7 m ²	0,5 UL

Surfaces habitables des chambres	Unités de logement (UL)
7,1 – 9 m ²	0,6 UL
9,1 – 11 m ²	0,7 UL
11,1 – 13 m ²	0,8 UL
13,1 – 15 m ²	0,9 UL
15,1 – 18 m ²	1,0 UL
18,1 – 21 m ²	1,1 UL
21,1 – 24 m ²	1,2 UL
24,1 – 27 m ²	1,3 UL
27,1 – 30 m ²	1,4 UL
30,1 – 34 m ²	1,5 UL
34,1 – 38 m ²	1,6 UL
38,1 – 42 m ²	1,7 UL
42,1 – 46 m ²	1,8 UL
46,1 – 50 m ²	1,9 UL
50,1 – 55 m ²	2,0 UL
plus de 55 m ²	2 – 2,5 UL

⁴ Les surfaces habitables des cuisines se convertissent en unités de logement en application de l'alinéa 3, mais jusqu'à concurrence de 1,4 UL au maximum.

⁵ Les surfaces habitables des salles de bains se convertissent en unités de logement de la manière suivante:

Surfaces habitables des salles de bains	Unités de logement (UL)
2,0 – 4 m ²	0,5 UL
4,1 – 5 m ²	0,6 UL
5,1 – 6 m ²	0,7 UL
6,1 – 7 m ²	0,8 UL
7,1 – 8 m ²	0,9 UL
8,1 – 9 m ²	1,0 UL
9,1 – 10 m ²	1,1 UL
plus de 10 m ²	1,2 UL

Art. 3

¹ Pour tenir compte des différences régionales, un quotient communal est attribué à chaque commune.

² Les quotients figurant dans l'arrêté concernant l'imposition des immeubles non agricoles sont applicables par analogie.

Art. 4

¹ Les prix de référence selon l'état du bâtiment et le quotient communal sont fixés comme il suit:

- a) Habitation neuve ou restaurée avec confort:
 - 1. 1000 francs par UL pour un quotient communal de 70 – 75
 - 2. 1100 francs par UL pour un quotient communal de 80 – 85 – 90
 - 3. 1200 francs par UL pour un quotient communal de 95 – 100
 - 4. 6500 francs valeur minimale
 - 5. 12'000 francs valeur maximale
- b) Habitation ancienne avec confort:
 - 1. 800 francs par UL pour un quotient communal de 70 – 75
 - 2. 900 francs par UL pour un quotient communal de 80 – 85 – 90
 - 3. 1000 francs par UL pour un quotient communal de 95 – 100
 - 4. 5000 francs valeur minimale
 - 5. 9000 francs valeur maximale
- c) Habitation ancienne sans confort:
 - 1. 500 francs par UL pour un quotient communal de 70 – 75
 - 2. 600 francs par UL pour un quotient communal de 80 – 85 – 90
 - 3. 700 francs par UL pour un quotient communal de 95 – 100
 - 4. 3000 francs valeur minimale
 - 5. 5000 francs valeur maximale

² Si un logement agricole est particulièrement luxueux en raison notamment de plusieurs aménagements très coûteux, la valeur locative est majorée au maximum jusqu'à concurrence du double des valeurs figurant à l'alinéa 1.

Art. 5

¹ Le calcul de la valeur locative s'opère pour le propriétaire exploitant ou pour le fermier.

² Si le ou les logements considérés sont occupés par des personnes qui tirent de l'exploitation leur revenu d'activité principale, la valeur locative est déterminée selon l'article 4.

³ Les logements occupés par des tiers qui ne travaillent pas sur l'exploitation sont considérés comme non agricoles pour le calcul du rendement immobilier (loyers encaissés, valeur locative non agricole).

⁴ L'alinéa 3 est également applicable pour les maisons d'habitation indépendantes du rural lorsqu'elles sont situées dans une zone à bâtir qui n'est pas à proximité de la ferme.

Art. 6

¹ Le calcul de la valeur locative n'est pas influencé par les conventions particulières passées entre les intéressés notamment pour les investissements exécutés par le fermier, le bail avec fermage préférentiel ou la modification de l'affectation des frais d'entretien.

² La valeur locative n'est pas réduite en raison d'une sous-utilisation des locaux d'habitation.

Art. 7

¹ La Direction des finances est chargée de l'exécution du présent arrêté.

² Cet arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 1995. Il est applicable dès la période de taxation 1995–1996.

³ Il est publié dans la Feuille officielle, inséré dans le Bulletin des lois et imprimé en livrets.

Tableau des modifications – Par date d'adoption

Adoption	Élément touché	Type de modification	Entrée en vigueur	Source (ROF depuis 2002)
25.10.1994	Acte	acte de base	01.01.1995	BL/AGS 1994 f 532 / d 537
20.03.2001	Préambule	modifié	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 102 / d 103

Tableau des modifications – Par article

Élément touché	Type de modification	Adoption	Entrée en vigueur	Source (ROF depuis 2002)
Acte	acte de base	25.10.1994	01.01.1995	BL/AGS 1994 f 532 / d 537
Préambule	modifié	20.03.2001	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 102 / d 103