

La mise en œuvre de la taxe sur la plus-value dans le canton de Fribourg

État des lieux et considérations
pratiques

François Piller, avocat

Sommaire

Sommaire	V
Liste des abréviations	VII
Introduction	1
I. Généralités concernant la taxe sur la plus-value.....	3
A. La nature juridique de la taxe	3
B. La genèse de la taxe dans le canton de Fribourg.....	4
C. L'affectation des recettes de la taxe.....	9
II. Le champ d'application matériel.....	15
A. L'avantage majeur résultant d'une mesure d'aménagement.....	15
B. Le changement d'affectation	17
C. L'augmentation des possibilités de construire	18
III. Le champ d'application personnel	21
A. Le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en force de la mesure d'aménagement.....	21
B. Les exemptions.....	23
IV. Le champ d'application temporel	25
A. Les mesures d'aménagement (art. 178d al. 1 et 2 LATeC).....	25
B. Le débiteur (art. 178d al. 3 LATeC)	28
C. Les autres aspects de la taxe (art. 178d al. 4 LATeC).....	29
V. Le calcul de la taxe sur la plus-value.....	31
A. Le taux d'imposition.....	31
B. L'assiette de l'impôt, la valeur vénale et les méthodes de calcul.....	32
C. Les déductions	40
VI. L'exigibilité	43
A. Le permis de construire pour la première construction sur le bien-fonds	43
B. L'aliénation	45
C. L'exigibilité au prorata	47
D. L'exigibilité différée.....	48

Sommaire

VII. La procédure.....	51
A. L'information des propriétaires	51
B. La taxation	52
C. La perception de la taxe.....	54
VIII. Les conséquences de l'imposition	59
A. L'hypothèque légale	59
B. La relation avec l'impôt sur les gains immobiliers	60
Conclusion.....	65
Bibliographie	67
Documents administratifs et travaux préparatoires.....	71
Table des matières	73

Table des matières

Sommaire	V
Liste des abréviations	VII
Introduction	1
I. Généralités concernant la taxe sur la plus-value.....	3
A. La nature juridique de la taxe	3
B. La genèse de la taxe dans le canton de Fribourg.....	4
1. Modification 2016 de la LATeC (entrée en vigueur au 1 ^{er} janvier 2018).....	4
2. Modification 2022 de la LATeC (entrée en vigueur au 1 ^{er} octobre 2023).....	7
C. L'affectation des recettes de la taxe.....	9
II. Le champ d'application matériel.....	15
A. L'avantage majeur résultant d'une mesure d'aménagement.....	15
B. Le changement d'affectation	17
C. L'augmentation des possibilités de construire	18
III. Le champ d'application personnel	21
A. Le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en force de la mesure d'aménagement.....	21
B. Les exemptions.....	23
IV. Le champ d'application temporel	25
A. Les mesures d'aménagement (art. 178d al. 1 et 2 LATeC).....	25
B. Le débiteur (art. 178d al. 3 LATeC)	28
C. Les autres aspects de la taxe (art. 178d al. 4 LATeC).....	29
V. Le calcul de la taxe sur la plus-value.....	31
A. Le taux d'imposition.....	31
B. L'assiette de l'impôt, la valeur vénale et les méthodes de calcul.....	32
1. La méthode comparative ou statistique	35
2. La méthode de la valeur résiduelle.....	36
3. Les autres méthodes d'estimation officielles reconnues.....	37
4. Conclusion partielle	39
C. Les déductions	40

VI. L'exigibilité	43
A. Le permis de construire pour la première construction sur le bien-fonds	43
B. L'aliénation	45
C. L'exigibilité au prorata	47
D. L'exigibilité différée.....	48
VII. La procédure	51
A. L'information des propriétaires	51
B. La taxation.....	52
C. La perception de la taxe.....	54
VIII. Les conséquences de l'imposition	59
A. L'hypothèque légale	59
B. La relation avec l'impôt sur les gains immobiliers	60
Conclusion	65
Bibliographie	67
Documents administratifs et travaux préparatoires.....	71
Table des matières	73