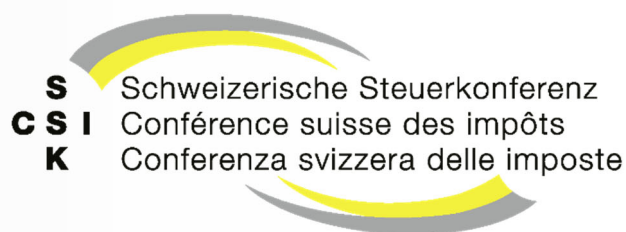


Steuerinformationen
Informations Fiscales
Informazioni Fiscali
Infurmaziuns Fiscalas



Impôt foncier

(Etat de la législation au 1^{er} janvier 2024)

Autor:
Team Steuerdokumentation
Eidg. Steuerverwaltung

Auteur:
Team Documentation
Fiscale
Administration fédérale
des contributions

Autore:
Team Documentazione
Fiscale
Amministrazione federale
delle contribuzioni

Autor:
Team Documentaziun
Fiscala
Administraziun federala
da taglia

Eigerstrasse 65
CH-3003 Bern
email: ist@estv.admin.ch
Internet: www.estv.admin.ch

TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	1
2	PERCEPTION DE L'IMPÔT FONCIER.....	2
2.1	Impôt frappant les immeubles des personnes physiques	2
2.2	Impôt frappant les immeubles des personnes morales	2
2.3	Aperçu des réglementations cantonales.....	3
2.4	Impôt minimal sur les biens immobiliers	3
3	OBJET DE L'IMPÔT FONCIER.....	5
4	DÉBITEUR DE L'IMPÔT FONCIER.....	6
5	EXONÉRATION D'IMPÔT	7
6	ESTIMATION DES IMMEUBLES	9
6.1	Immeubles non agricoles	9
6.2	Immeubles agricoles	10
6.3	Droits distincts et permanents	10
7	IMPOSITION DANS LE TEMPS.....	11
8	CALCUL DE L'IMPÔT.....	12

Abréviations

BNS	Banque nationale suisse
CC	Code civil suisse
CFF	Chemins de fer fédéraux
LHID	Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes
LPP	Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité
ORF	Ordonnance sur le registre foncier
CFF	Chemins de fer fédéraux
SUVA	Caisse nationale suisse d'assurance en cas d'accidents

Cantons

AG	Argovie	NW	Nidwald
AI	Appenzell Rhodes-Intérieures	OW	Obwald
AR	Appenzell Rhodes-Extérieures	SG	St-Gall
BE	Berne	SH	Schaffhouse
BL	Bâle-Campagne	SO	Soleure
BS	Bâle-Ville	SZ	Schwyz
FR	Fribourg	TG	Thurgovie
GE	Genève	TI	Tessin
GL	Glaris	UR	Uri
GR	Grisons	VD	Vaud
JU	Jura	VS	Valais
LU	Lucerne	ZG	Zoug
NE	Neuchâtel	ZH	Zurich

Dans le texte qui suit, les cantons sont mentionnés dans l'ordre usuel fixé en 1848 (sauf le Jura ajouté en 1979) et inscrit dans le premier article de la Constitution fédérale. Cette chronologie correspond à leur entrée respective dans la Confédération, à l'exception de Zurich, Berne et Lucerne qui, compte tenu de leur importance au moment de la création de la liste, ont été placés en tête.

1 INTRODUCTION

L'**impôt foncier**¹ est prélevé sur les immeubles, indépendamment des impôts sur la fortune et sur le capital qui englobent déjà la propriété foncière. Cependant, si ces derniers frappent la fortune nette, l'impôt foncier est au contraire **calculé sur la valeur totale de l'immeuble**, donc sans défalcation des dettes dont il pourrait être grevé.

L'impôt foncier est conçu en tant que contrepartie de l'utilisation – fondée sur le droit privé – d'une part du territoire de la commune où est sis l'immeuble. C'est pourquoi la prise en considération de la capacité financière de la personne tenue de payer l'impôt n'entre pas en ligne de compte. L'assujettissement est provoqué par la simple existence d'un immeuble. L'impôt foncier est donc un impôt dit « réel » c'est-à-dire qui ne frappe que l'objet considéré.

Il s'agit d'un **impôt cantonal et/ou communal**. La Confédération ne prélève pas d'impôt foncier fédéral. Par ailleurs les cantons de ZH, SZ, GL, ZG, SO, BL et AG ne prélèvent aucun impôt foncier, sous quelque forme que ce soit.

Un impôt foncier en tant que tel (impôt foncier ordinaire) est prélevé dans les cantons de BE, FR, AI, SG, GR, TG, TI, VD, VS, GE et JU. Dans le canton de NE, il n'est toutefois prélevé que sur les immeubles de placement.

Divers cantons (LU, OW, NW, BS, SH, AR, TG et TI) possèdent enfin ce qu'il est convenu d'appeler un **impôt minimal sur la propriété foncière** des personnes morales et/ou des personnes physiques, lequel est dû en lieu et place des impôts ordinaires sur le bénéfice et le capital (ou sur le revenu et la fortune) s'il est plus élevé que ces derniers.

Dans les cantons de NW et SH qui, à côté de l'impôt minimal sur la propriété foncière, connaissent aussi un montant d'impôt minimum sur les recettes brutes pour les personnes morales, le premier n'est prélevé que s'il excède le montant du deuxième.

Dans le canton d'UR, cet impôt minimal sur la propriété foncière ne concerne que les personnes physiques.

Dans les cantons de TG et TI, cet impôt minimal est perçu en plus de l'impôt foncier ordinaire.

¹ Appelé également, suivant les cantons, « impôt immobilier » (TI), « impôt immobilier complémentaire » (GE), « taxe immobilière » (JU), « contribution immobilière » (FR).

2 PERCEPTION DE L'IMPÔT FONCIER

L'impôt foncier est perçu soit par les cantons eux-mêmes, soit par les communes, soit encore par les deux à la fois, sur les immeubles situés sur leur territoire.

Lorsqu'il s'agit d'un impôt uniquement cantonal, les communes de situation des immeubles reçoivent en règle générale, une part substantielle au produit de l'impôt. Dans certains cantons, les communes sont simplement autorisées – elles ne sont pas obligées – à prélever un impôt foncier (ci-après « impôt communal facultatif »). Il arrive toutefois assez rarement qu'elles ne fassent pas usage de leur droit.

2.1 Impôt frappant les immeubles des personnes physiques

L'impôt foncier sur les immeubles appartenant à des personnes physiques et sis dans les communes du canton est perçu en tant que :

- impôt cantonal : TG et GE ; en outre NE, mais uniquement sur les immeubles de placement ;
- impôt communal obligatoire : SG, TI, VS et JU ;
- impôt communal facultatif : BE, FR, GR et VD ; en outre AI, où l'impôt foncier peut être perçu également par les districts, et NE où il est perçu uniquement sur les immeubles de rendement.

2.2 Impôt frappant les immeubles des personnes morales

L'impôt foncier sur les immeubles appartenant à des personnes morales et sis dans les communes du canton est perçu en tant que :

- impôt cantonal : TG, TI, VS, et GE ; en outre NE, mais uniquement pour les immeubles de placement détenus par les personnes morales et les placements collectifs de capitaux (fonds immobiliers), ainsi que les institutions de prévoyance exonérées d'impôt ;
- impôt communal obligatoire : SG, TI, VS et JU ;
- impôt communal facultatif : BE, FR, GR et VD ; avec en outre :
 - AI : où l'impôt foncier peut être perçu également par les districts ;
 - NE : uniquement pour les immeubles de placement détenus par les personnes morales et les placements collectifs de capitaux (fonds immobiliers), ainsi que les institutions de prévoyance exonérées d'impôt ;
- impôt foncier complémentaire perçu par le canton ainsi que, à titre facultatif, par les communes en plus de l'impôt foncier ordinaire sur les immeubles appartenant à des personnes morales et non engagés dans l'exploitation (par ex. immeubles de rapport, loués à des tiers) : VD.

2.3 Aperçu des réglementations cantonales

Comme déjà mentionné, l'impôt foncier est perçu, selon les cantons, en tant qu'impôt purement cantonal ou en tant qu'impôt communal, facultatif ou obligatoire. Parfois, l'impôt foncier est prélevé conjointement à l'échelon cantonal et communal.²

Pour un aperçu de la réglementation dans les cantons, voir la Brochure fiscale « [Imposition des immeubles](#) ».

2.4 Impôt minimal sur les biens immobiliers

Afin de pouvoir tout de même imposer les entreprises ne cherchant pas à réaliser de bénéfice mais ayant une certaine importance économique, une partie des cantons soumettent les personnes morales exploitant une entreprise à un impôt minimal. Cet impôt minimal est dû en lieu et place des impôts ordinaires perçus sur le bénéfice et le capital, s'il est plus élevé que ces derniers. En tant qu'impôt réel, il est calculé sur des facteurs de remplacement, généralement sur le bien, mais aussi sur le chiffre d'affaires ou le capital investi ([art. 27 al. 2](#) de la [Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes \[LHID\]](#)).

Lorsque cet impôt minimal est perçu sur la **propriété foncière des personnes morales**, il possède les mêmes bases de taxation que l'impôt foncier. Ils ne sont toutefois pas identiques car si l'impôt foncier est un impôt indépendant, l'impôt minimal est uniquement un système de calcul de remplacement. Il s'applique par exemple dans les cas où des personnes morales ne paient que de très faibles impôts ordinaires du fait que leur siège se trouve dans un autre canton (ou à l'étranger) ou encore qu'elles ne réalisent pas de bénéfice, bien qu'elles possèdent d'importantes propriétés foncières dans le canton concerné.

Les cantons de LU, OW, NW, BS, SH, AR, TG et TI prélèvent un impôt sur les biens immobiliers situés dans le canton auprès de certaines personnes morales, si ce montant d'impôt dépasse l'impôt sur les bénéfices et le capital dans son ensemble.

Les taux d'imposition varient considérablement. La base d'imposition (objet de l'impôt) n'est pas non plus uniforme.

Certains immeubles sont cependant partiellement exonérés de l'impôt minimal :

- lorsqu'ils appartiennent à des personnes morales ayant pour but la construction de logements sociaux : OW, SH et AR, en outre LU et TG en comprenant les constructions d'utilité publique ;
- les immeubles commerciaux servant principalement à l'exploitation de l'entreprise : LU, OW, BS³, SH, AR et TG ;

² Dans le canton de NE, les communes peuvent également prélever l'impôt foncier sur les immeubles de placement détenus par l'Etat, d'autres communes, des syndicats intercommunaux, ou des établissements qui en dépendent et qui ne sont pas dotés d'une personnalité juridique propre, pour autant que ces immeubles ne servent pas directement à la réalisation de leur but.

³ Sont également exonérés les immeubles qui servent à l'exploitation de personnes proches, les immeubles de collectivités publiques, de corporations et d'établissements exonérés de l'impôt ainsi que les immeubles de personnes morales exonérées de l'impôt, pour autant qu'ils servent exclusivement et directement à des buts publics, d'utilité publique ou religieux.

- les immeubles qui appartiennent aux start-up pour les trois premières années de qualification comme tels : TI.

Pour un aperçu sous forme de tableau de la réglementation dans les cantons, voir la Brochure fiscale « [Impôt minimal pour personnes morales](#) ».

Les cantons d'OW et de NW perçoivent également un tel impôt minimal auprès des **personnes physiques**.

Le canton d'UR, quant à lui, ne soumet à cet impôt minimal sur la propriété foncière que les personnes physiques possédant un immeuble dans le canton et payant moins de CHF 300 d'impôts cantonaux, communaux et paroissiaux sur le revenu et la fortune par année.

Pour un aperçu sous forme de tableau de la réglementation dans les cantons, voir la Brochure fiscale « [Impôt minimal sur les immeubles des personnes physiques](#) ».

Remarque :

Les nouvelles entreprises qui bénéficient d'une exonération temporaire en matière d'impôts sur le bénéfice et le capital sont parfois également exonérées de cet impôt minimal sur la propriété foncière pendant les premières années de leur existence.

3 OBJET DE L'IMPÔT FONCIER

Les dispositions légales relatives à l'impôt foncier désignent régulièrement les « immeubles » en tant qu'objet de l'impôt. Or, la plupart des lois fiscales ne définissent pas cette notion. Contrairement à l'usage courant, qui comprend sous le terme « immeuble » uniquement les constructions et les bâtiments, il faut donc se baser sur la notion juridique qui se fonde, quant à elle, sur la définition qu'en donne le [Code civil suisse du 10 décembre 1907 \(CC\)](#) dans sa partie [Livre quatrième : Des droits réels](#).

Sont en effet considérés comme immeubles ([art. 655 CC](#)) :

1. les biens-fonds ([l'Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 \[ORF\]](#) mentionne « les surfaces de terrains ayant des limites déterminées de façon suffisante, les constructions et les plantations unies ») ;
2. les droits distincts et permanents, immatriculés au registre foncier (par ex. droits de superficie, droits de source, droits de concession d'eau et autres servitudes) ;
3. les mines ;
4. les parts de copropriété d'un immeuble.

Les rapports de propriété foncière et leur désignation ressortant du registre foncier, l'objet de l'impôt peut être déterminé sans difficulté. Il suffira donc de se rappeler que le terme « immeuble » ne recouvre pas seulement les bâtiments et constructions au sens où nous l'entendons généralement, mais s'applique également aux autres biens fonciers.

4 DÉBITEUR DE L'IMPÔT FONCIER

Seules les lois fiscales des cantons de BE, UR⁴, AI, SG, GR et TG mentionnent expressément la personne assujettie à l'impôt, c'est-à-dire celle qui est tenue au paiement de l'impôt. En fait, une telle désignation peut, pour plusieurs raisons, apparaître comme superflue s'agissant d'un **impôt réel**. Tout d'abord, le but d'un tel impôt est de frapper non pas la capacité financière d'une personne déterminée, mais l'immeuble en tant que tel. Ensuite, c'est le **rapport de propriété découlant du registre foncier** qui permet de révéler l'identité du contribuable. Enfin, la dette fiscale est généralement garantie par une hypothèque légale (droit de gage fondé sur l'[art. 836 CC](#)).

La plupart des lois fiscales précisent que dans le cas où l'immeuble est grevé d'un usufruit, c'est **l'usufruitier qui est contribuable**, et non plus le propriétaire. Par « usufruit », il faut entendre le droit de jouissance mentionné à l'[art. 745 CC](#) et inscrit en tant que tel au registre foncier ou un usufruit fondé sur une disposition légale.

S'agissant d'un impôt réel, l'immeuble doit être **imposé au lieu où la chose est sise**, respectivement au lieu où le droit – ou la servitude – ([art. 655 al. 2 ch. 2 CC](#), cf. *chiffre 3*) est inscrit au registre foncier. Tous les cantons s'en tiennent à cette règle et renoncent à percevoir des impôts fonciers auprès d'une personne habitant sur leur propre territoire pour des immeubles situés à l'extérieur de leur territoire.

Est donc contribuable celui qui possède une propriété immobilière sur le territoire fiscal considéré (appartenance économique), même s'il habite ailleurs. Le domicile du contribuable n'a, par conséquent, pas d'importance. Le propriétaire ou l'usufruitier peut en effet être domicilié dans un autre canton (ou une autre commune) que celui (ou celle) où se trouve l'immeuble.

En principe, les personnes physiques et les personnes morales sont assujetties de la même manière.

⁴ Impôt minimal sur la propriété foncière, qui ne frappe que les personnes physiques.

5 EXONÉRATION D'IMPÔT

Mis à part les **immeubles publics ou servant à l'usage public** (par ex. bâtiments publics ou administratifs, parcs et jardins publics, écoles, etc.) qui sont exonérés d'impôt dans la quasi-totalité des cantons⁵, les cantons de BE, FR, BS, GR, TG, TI, VD, GE et JU prévoient encore d'autres cas d'exonérations pour certains immeubles servant à des buts particuliers :

- les églises, les synagogues et les presbytères (y compris les assises, cours et chemins) du canton, des communes et de leurs sections, des conférences régionales et des syndicats de communes, des communes bourgeoises et des paroisses générales ainsi que des collectivités reconues au sens de la loi sur les communautés israélites : BE ;
- immeubles appartenant à des personnes morales servant à des buts de service public, de pure utilité publique ou de culte au niveau cantonal ou fédéral : FR ;
- immeubles appartenant aux caisses-maladie et aux assurances-maladie, aux personnes morales exonérées de l'impôt pour autant qu'ils servent exclusivement et directement à des buts publics, d'utilité publique ou de culte. Sont également exonérés les immeubles appartenant à des entreprises et dans lesquels se déroule principalement une exploitation propre ou d'une personne proche. La gestion, l'utilisation ou le commerce immobilier ne sont pas considérés comme une exploitation dans ce sens : BS ;
- immeubles appartenant à des Eglises nationales et à leurs congrégations ainsi que les fondations ecclésiastiques servant directement à des fins religieuses, et les presbytères. De plus, les personnes morales qui sont exonérées de l'impôt selon la loi fiscale, pour des immeubles qui servent directement, exclusivement et irrévocablement l'objectif qui est exonéré de l'impôt : GR ;
- immeubles appartenant à des personnes morales et servant à des buts de pure utilité publique, de culte, de bienfaisance, culturels, sociaux ou sportifs et servant directement aux buts exonérés : TG ;
- immeubles servant à des buts de culte, d'instruction ou d'utilité publique sauf les immeubles appartenant à des institutions de prévoyance professionnelle, entreprises de transport concessionnaires, placements collectifs de capitaux avec propriété foncière directe et à des caisses-maladies, qui sont soumis à l'impôt : TI ;
- Canton de VD :
 - Immeubles de fonds sans personnalité juridique ainsi que les immeubles des personnes morales de droit public cantonal directement affectés à des services publics improductifs ;
 - Immeubles des Eglises reconnues de droit public, des paroisses et des personnes juridiques à but non lucratif qui, à des fins désintéressées, aident les Eglises dans l'accomplissement de leurs tâches, et des communautés religieuses reconnues d'intérêt public ;
 - Les communes peuvent étendre l'exonération aux immeubles des institutions privées de bienfaisance ou d'utilité publique ;
- Canton de GE :
 - Immeubles appartenant au canton, aux communes genevoises et leurs établissements, sauf sur leurs immeubles locatifs ;

⁵ Le canton de SG fait exception en ce sens que de tels immeubles y sont imposés mais soumis à un taux réduit (cf. *tableau au chiffre* **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

- Immeubles appartenant à des personnes morales exonérées en raison de leur but de service public, de pure utilité publique ou de culte à l'échelon cantonal ou fédéral, pour autant que les immeubles soient affectés au but de service public, de pure utilité publique ou de culte ;
- Immeubles des sociétés coopératives d'habitation dont les statuts prévoient qu'aucune répartition de bénéfice ne peut être faite en faveur des membres ainsi que les immeubles qui respectent un standard de haute ou de très haute performance énergétique (pour une durée de 20 ans) ;
- Immeubles appartenant à des Eglises reconnues ou à leurs paroisses, qui sont directement affectés aux buts de ces collectivités ainsi que les immeubles de certaines entreprises de transport et d'infrastructure titulaires d'une concession de la Confédération présentant un lien avec l'activité soumise à concession : JU.

Selon le droit fédéral, les immeubles qui servent directement à des buts fédéraux, à l'exploitation de la Caisse nationale suisse d'assurance en cas d'accidents (SUVA) et aux caisses-maladie reconnues, aux caisses de compensation, à la Banque nationale suisse (BNS) et aux Chemins de fer fédéraux (CFF), ne sont pas soumis à l'impôt.

6 ESTIMATION DES IMMEUBLES

La valeur des immeubles soumis à l'impôt foncier n'est pas recalculée chaque année. Elle est déterminée périodiquement, en général selon les dispositions valables en matière d'impôt sur la fortune. Par contre l'impôt est perçu sur la **valeur brute de l'immeuble**. Ainsi que nous l'avons mentionné au début, les dettes ne sont pas prises en considération.

Afin d'éviter tout malentendu, il a été volontairement renoncé, dans le présent article, à recourir aux notions telles que « valeur cadastrale » ou « valeur fiscale officielle » car elles sont décrites différemment selon les lois fiscales cantonales. Le texte se limite donc à exposer les diverses méthodes d'estimation de la valeur fiscale appliquées dans les cantons concernés.

Les méthodes d'estimation foncière les plus couramment utilisées se réfèrent à la **valeur vénale**, à la **valeur de rendement**, ou encore à une combinaison des deux. Par valeur vénale, il faut entendre la valeur qui peut être attribuée à un bien, au cours des échanges économiques, particulièrement en cas d'achat ou de vente dans des circonstances normales (loi de l'offre et de la demande).

Diverses méthodes sont utilisées pour calculer la valeur de rendement des immeubles agricoles. L'une fréquemment appliquée est la **méthode dite du rendement brut**, où l'on calcule tout d'abord le rendement brut du terrain en fonction de la nature du sol, son système de culture, ainsi que d'autres critères. Le rendement net subsistant après déduction des frais d'exploitation nécessaires est ensuite capitalisé.

Dans d'autres cantons on procède habituellement à une **estimation directe de la valeur de rendement** sur la base de coefficients d'expérience. Parfois, le calcul du rendement fait également appel au montant du fermage, ou encore, est basé sur la valeur vénale dont on déduit un certain montant. Quelques cantons font cependant intervenir d'autres critères.

Pour les immeubles agricoles et les immeubles non agricoles les critères d'estimation sont le plus souvent différents.

Remarque :

Les indications ci-après, relatives au mode d'estimation de la valeur fiscale des immeubles, se réfèrent uniquement aux cantons possédant un impôt foncier ordinaire. Les cantons de LU, UR, OW, NW, BS, SH et AR qui ne possèdent qu'un impôt minimal frappant la propriété immobilière, n'ont donc pas été pris en considération dans les chiffres 6.1 et 6.2.

6.1 Immeubles non agricoles

Dans la majorité des cantons, les immeubles non agricoles sont estimés à leur **valeur vénale**. Elle correspond en principe au prix d'achat. Si tout ou partie de l'immeuble a été acquis à titre gratuit ou si la situation s'est profondément modifiée depuis l'acquisition de l'immeuble, la valeur vénale doit alors faire l'objet d'une estimation qui tient compte de façon appropriée des valeurs du terrain et de la construction ainsi que de la valeur de rendement.

Les méthodes d'estimation prévues par les divers cantons pour calculer la valeur fiscale ou la valeur officielle sont les suivantes :

- valeur vénale : AI, SG et TG ;
- valeur vénale, compte tenu de la valeur de rendement : VS ;

dito, à l'exception des bâtiments qui sont estimés à la moyenne entre leur valeur vénale et le double de leur valeur de rendement : GR ;

- moyenne entre la valeur vénale et le double de la valeur de rendement : FR ;
- moyenne entre la valeur vénale et celle de rendement, mais au maximum la valeur vénale : VD ;
- valeur pondérée, située entre la valeur vénale et celle de rendement, dont les coefficients de pondération varient selon les circonstances, notamment en fonction du lieu de situation de l'immeuble : BE, TI et JU ;
- valeur de rendement, compte tenu de la valeur intrinsèque, à l'exception des terrains à bâtir, qui sont estimés à leur valeur intrinsèque : NE ;
- distinction entre les immeubles locatifs et les autres : les premiers sont en effet estimés sur la base d'un état locatif annuel, capitalisé à un taux fixé annuellement par le Conseil d'Etat. Les immeubles industriels et commerciaux, les terrains improductifs ou à bâtir, les villas, immeubles en copropriété par étage ou autres sont quant à eux estimés en fonction de critères qui leurs sont propres : GE.

6.2 Immeubles agricoles

Les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture, y compris les bâtiments indispensables à l'exploitation, sont en général estimés à leur **valeur de rendement**. Toutefois, certains cantons prennent en considération également la valeur vénale, ou encore d'autres critères.

Les diverses méthodes cantonales d'estimation sont les suivantes :

- valeur de rendement : BE, FR, AI, SG, GR, TG, TI, VD, NE, GE et JU ;
- valeur vénale, compte tenu de la valeur de rendement : VS (seul le 15 % de la valeur ainsi déterminée est ensuite pris en considération pour le calcul de l'impôt) ;
- pour les immeubles agricoles servant à des buts spéculatifs ou au placement des capitaux, certains cantons précités prévoient des critères d'estimation différents :
 - valeur vénale : AI et SG ;
 - valeur vénale, compte tenu de manière appropriée du rendement et de la capacité de produire un rendement : GR.

6.3 Droits distincts et permanents

Seuls les cantons de SZ et SH possèdent des prescriptions particulières concernant les droits distincts (par ex. de superficie ou usufruit) et permanents inscrits au registre foncier.

En revanche, lorsqu'ils sont liés à une exploitation agricole, ces droits sont en principe estimés comme les immeubles agricoles dans les autres cantons.

Tous les autres droits distincts et permanents doivent être considérés comme étant des immeubles non agricoles et sont alors estimés de façon identique à ceux-ci.

7 IMPOSITION DANS LE TEMPS

L'impôt foncier est un impôt périodique, **perçu chaque année**. Il est généralement taxé et calculé en fonction de la valeur fiscale déterminante existant à la fin de chaque période fiscale. La taxation est valable pour toute l'année. Une imposition *prorata temporis* n'entre donc pas en ligne de compte.

Les modalités de taxation sont les suivantes :

- taxation annuelle, sur la base de la valeur de l'immeuble existant **à la fin de l'année fiscale** : BE, OW, NW, BS, SH, AR, GR, TI, VS, GE et JU ;
- taxation annuelle également, mais sur la base de la valeur de l'immeuble existant **au début de l'année fiscale** : AI, TG, VD et NE ;
- taxation annuelle sur la base de la valeur de l'immeuble **à la fin de la période fiscale de l'année précédente** : FR et SG.

8 CALCUL DE L'IMPÔT

Les taux de l'impôt foncier sont en règle générale exprimés en pour mille⁶ et sont fixes dans tous les cantons. Il s'agit donc d'un **impôt proportionnel** dont le montant varie en relation constante avec la valeur de l'immeuble en question.

Contrairement à ce qui est le plus souvent le cas en matière d'impôt sur la fortune, le taux légal n'est plus à multiplier par un certain coefficient (multiple annuel) pour déterminer le taux réel. Le montant d'impôt à payer peut, par conséquent, être directement calculé sur la base du taux prévu dans la loi.

Exemple :

Pour un taux de 0,5 ‰ et une valeur fiscale d'un immeuble donné de CHF 500'000, il en résulte un montant d'impôt de CHF 250.

Dans certains cantons, les communes peuvent fixer elles-mêmes leur taux à l'intérieur de certaines limites. Dans d'autres, ces taux sont fixés par le législateur cantonal. On trouve également des communes qui ne prélèvent elles-mêmes aucun impôt, mais qui participent au produit de l'impôt foncier cantonal.

Pour un aperçu des taux cantonaux de l'impôt foncier, voir la Brochure fiscale « [Imposition des immeubles](#) ».

* * * * *

⁶ Le canton d'UR fait exception, en ce sens que l'impôt minimal sur la propriété foncière frappant les personnes physiques est exprimé en francs (CHF 300).