



**Kaelin Murith Emmanuelle, Castella Didier**

Titre et droits de mutation en cas d'acquisition d'un premier logement familial

Cosignataires : 40 Réception au SGC : 17.11.15 Transmission au CE : \*24.11.15

## Dépôt

Les motionnaires demandent d'adapter la loi sur les droits de mutation et gages immobiliers en introduisant une nouvelle disposition qui permettra de bénéficier d'un taux préférentiel de 0,5 % en cas d'acquisition d'un premier logement familial dans le canton.

## Développement

Les motionnaires demandent d'introduire un alinéa 2 à l'article 21 LDMG.

### Art. 21 I. Transferts immobiliers

#### 1. Droits de mutation

<sup>1</sup>Les droits de mutation sont prélevés au taux de 1,5%.

<sup>2(nouveau)</sup>En cas d'acquisition dans le canton de Fribourg du premier logement formant le domicile principal de l'acquéreur, les droits de mutation sont prélevés au taux de 0.5%.

- Les conditions : élire son domicile dans l'année – en cas de nouvelle construction, deux ans après la délivrance du permis de construire – et y vivre pendant trois ans de façon ininterrompue.
- Si les conditions ne sont pas remplies, le propriétaire doit payer la ristourne fiscale dont il a bénéficié.

## Argumentaire

Les conditions générales du marché se sont considérablement modifiées et le financement de l'acquisition d'un logement familial est par conséquent devenu très ardu.

Les conditions bancaires d'obtention de crédit sont devenues beaucoup plus sévères avec l'introduction des nouvelles normes de la FINMA : 20% de fonds propres, dont minimum 10% de fonds propres qualifiés de dur (épargne, 3<sup>e</sup> pilier), à l'exclusion des travaux personnels. De plus, les frais d'acquisition doivent être financés par les acquéreurs. Enfin, les prêts privés familiaux ne sont plus considérés comme fonds propres.

Ces mesures, malgré des taux hypothécaires historiquement bas, ont modifié fondamentalement le paysage de l'accès à la propriété, alors que les charges finales pour les familles seraient dans de nombreux cas inférieures au budget net alloué à la location de leur logement.

L'article 56 al. 2 de notre Constitution précise que l'Etat encourage l'aide au logement, la construction de logements et **l'accès à la propriété de son logement**.

---

\*date à partir de laquelle court le délai de réponse du Conseil d'Etat (5 mois).

Au niveau financier, l'introduction de l'article 14 bis LDMG apportera de nouvelles rentrées plus importantes que celles budgétisées.

Par ailleurs, l'acquisition d'immeubles construits ou à construire génère des investissements et dynamisera ainsi les activités des entreprises (1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> œuvres) qui, immanquablement, seront ralenties par le moratoire de la LAT, la Lex Weber et les mesures bancaires.

### *Au niveau budgétaire*

Le montant des droits de mutation budgétisé à la suite de l'introduction du nouvel article 14 al. 2 LDMG était de 300'000 francs, représentant une assiette fiscale de 20'000'000 de francs, soit 1 ou 2 immeubles, ou l'équivalent de 15 villas, donc largement sous-estimés.

### *Conclusion*

Adopter le nouvel alinéa 2 de l'article 21, c'est :

- soutenir les familles et leur permettre un accès facilité à la propriété. Ainsi, ces familles auront des charges inférieures à celles générées par un loyer ;
- stimuler l'économie des régions, ce qui permettra également de consolider les rentrées fiscales de l'Etat et des communes, et probablement de contribuer à la paix du travail.

—