



Information sur le déroulement de la procédure d'exonération et le traitement des demandes y relatives (art. 17a et 17b LIMu)

1 Généralités

Le présent document vient compléter le mémento des 9 février 2016 / 5 février 2019 / 13 mai 2020 édicté par le Directoire des bureaux du registre foncier.

2 Déroulement de la procédure et délais

Exemple:

A acquiert au prix de 800 000 francs un immeuble comprenant une maison individuelle dont il veut faire son domicile principal ainsi que celui de sa famille. Le contrat de vente est remis au bureau du registre foncier le 15 septembre 2015. A dispose d'un délai d'un an à compter de cette date pour élire son domicile principal dans la maison (art. 11b, al. 2 LIMu; la date faisant foi pour déterminer le moment de l'«acquisition de l'immeuble» est celle de l'inscription au journal auprès du bureau du registre foncier et non celle de la conclusion du contrat). Après l'**emménagement**, la maison doit constituer le domicile principal pendant au moins deux ans, sans interruption, conformément à l'article 11b, alinéa 1 LIMu.

Si l'emménagement a lieu le 29 novembre 2015, la période de deux ans débute le jour suivant et prend par conséquent fin le 30 novembre 2017. Il s'agit là de la période déterminante pour rendre une exonération possible. Si l'immeuble devait être revendu au cours de ces deux ans, l'impôt ayant fait l'objet du sursis devrait être perçu *a posteriori* – ce qui ne serait plus le cas si la vente intervenait le 1^{er} décembre 2017 ou plus tard.

Le graphique suivant permet d'illustrer la situation:

Emménagement le 29.11.2015,
début de la période de deux ans: 30.11.2015

Fin de la période de deux ans:
30.11.2017

Délai d'un an pour emménager à compter de l'inscription au registre foncier		Période de deux ans d'utilisation comme domicile principal	
15.09.2015	15.09.2016	16.09.2016	16.09.2018
DURÉE DU SURSIS ACCORDÉ PAR LE BUREAU DU REGISTRE FONCIER			

En vertu de l'article 17a, alinéa 1 LIMu, l'acquéreuse ou l'acquéreur doit spontanément prouver au bureau du registre foncier, dans un délai de 30 jours à compter de l'expiration du sursis, que toutes les conditions d'une exonération fiscale *a posteriori* sont réunies ou qu'elles le seront à la date de l'expiration du sursis.

Si le bureau du registre foncier conclut que les conditions d'une exonération fiscale *a posteriori* ne sont pas réunies, il rejette la demande et révoque le sursis. S'il existe une décision entrée en force selon l'article 17a, alinéa 3 LIMu, il perçoit l'impôt, intérêt compris, à partir de la date de l'acquisition de l'immeuble.

3 Documents devant être soumis au bureau du registre foncier

L'acquéreuse ou l'acquéreur doit demander au bureau du registre foncier l'exonération définitive au moyen du formulaire 2b à la fin de la période de deux ans durant laquelle l'immeuble a constitué son domicile principal.

Elle ou il doit prouver à cette occasion avoir utilisé personnellement l'immeuble comme domicile principal pendant au moins deux ans, sans interruption et exclusivement à des fins d'habitation en produisant une attestation écrite de la **commune compétente** (formulaire 2c).

4 Traitement par le bureau du registre foncier

Si les conditions légales d'une exonération fiscale sont remplies, le bureau du registre foncier rend immédiatement une décision en ce sens et radie l'hypothèque légale.

5 Prolongation du délai d'emménagement

Le sursis de trois ou quatre ans se compose d'un délai d'emménagement d'un ou deux ans et d'une période d'au moins deux ans pendant laquelle le logement a été utilisé comme domicile principal. L'exonération fiscale *a posteriori* implique que la personne assujettie ait fait de l'immeuble son domicile principal dans un délai d'un an à compter de l'acquisition, ou de deux ans si le bâtiment devait encore être construit ou rénové. Le bureau du registre foncier peut prolonger le délai dans des cas exceptionnels et motivés (art. 11b, al. 2 LIMu). La condition, à cet égard, est toutefois qu'une prolongation soit demandée avant l'expiration du délai (art. 43, al. 1 LPJA). Les demandes de prolongation postérieures sont irrecevables, même si elles interviennent avant l'expiration du sursis de trois ou quatre ans. La prolongation du délai d'emménagement repousse l'échéance à laquelle le logement doit commencer à servir de domicile principal.

Dans notre exemple, A doit élire son domicile principal dans le bâtiment le 15 septembre 2016 au plus tard et déposer une demande de prolongation dans le même délai. Si la demande intervient après cette date, aucune prolongation ne peut lui être accordée. A n'est alors plus en mesure de satisfaire, pendant le délai de sursis de trois ans, à l'exigence légale selon laquelle il doit avoir son domicile principal pendant deux ans dans l'immeuble concerné. En conséquence, A est tenu de s'acquitter du montant de l'impôt, auquel s'ajoute un intérêt moratoire de 3 pour cent à compter de la date de la réquisition d'inscription.

Le 18 janvier 2017
Le 21 décembre 2017
Le 5 février 2019
Le 9 mars 2021
Le 1^{er} avril 2023