

Mémento
concernant l'exonération fiscale *a posteriori* au sens des articles 11a et 17a de la loi concernant l'impôt sur les mutations (LIMu)

1. Contexte

L'acquéreuse ou l'acquéreur d'un immeuble peut déposer lors de la réquisition d'inscription au registre foncier une demande d'exonération fiscale intervenant *a posteriori* pour les 800 000 premiers francs de la contre-prestation convenue pour l'acquisition de l'immeuble, si elle ou il veut faire de cet immeuble son domicile principal¹. L'immeuble doit constituer le domicile principal de cette personne pendant au moins deux ans, sans interruption. Il convient de noter en outre que l'acquéreuse ou l'acquéreur dispose, à compter de l'acquisition, d'un délai d'un an pour élire son domicile principal dans le bâtiment prévu si celui-ci existe déjà ou de deux ans si le bâtiment est à construire². Durant cette période, le paiement de l'impôt sur la mutation fait l'objet d'un sursis et l'impôt est garanti par une hypothèque légale, que le bureau du registre foncier inscrit au grand livre en même temps que l'acquisition³.

2. Déroulement de la procédure

- 2.1. La procédure de taxation est enclenchée par la remise du **formulaire 2a, dûment complété et signé**, au moment du dépôt de l'affaire correspondante auprès du bureau du registre foncier.
- 2.2. Le bureau du registre foncier établit le montant dû au titre de l'impôt sur les mutations, accorde le sursis le cas échéant et inscrit l'hypothèque légale au registre foncier.
- 2.3. Au plus tard dans les 30 jours suivant l'expiration du sursis, la personne imposable enclenche la dernière phase de la procédure – à savoir la procédure d'exonération fiscale en vertu de l'article 11a LIMu – en remettant au bureau du registre foncier le **formulaire 2b, dûment complété et signé**. Elle doit ainsi prouver au bureau du registre foncier que toutes les conditions d'une exonération fiscale sont remplies⁴.
- 2.4. Si les conditions d'une exonération fiscale sont remplies, le bureau du registre foncier rend une décision en ce sens et radie l'hypothèque légale.

¹ Article 11a, alinéas 1 et 3 LIMu

² Articles 11a et 11b LIMu

³ Article 11a, alinéas 3 et 5 ainsi qu'article 22, alinéa 2 LIMu

⁴ Article 17a, alinéa 1 LIMu

3. Conditions d'une exonération fiscale⁵

3.1. Utilisation pendant deux ans, sans interruption

L'immeuble doit servir exclusivement à des fins d'habitation pendant au moins deux ans, sans interruption, à compter de l'acquisition. Par interruption, on entend par exemple un décès, un divorce ou une séparation, la dissolution du ménage ainsi qu'un séjour à l'étranger d'une durée supérieure à trois mois, sans motivation particulière.

Le **formulaire 2c** (attestation de domicile principal) doit **dans tous les cas** être remis, dûment complété par la commune compétente, au bureau du registre foncier.

En cas de séjour à l'étranger d'une durée supérieure à trois mois, il convient d'en présenter les raisons au bureau du registre foncier (p. ex. formation ou travail) et de fournir le cas échéant les justificatifs nécessaires (p. ex. attestation de formation ou de travail). La période de deux ans est dans tous les cas considérés comme ayant été interrompue lorsque le séjour entraîne le transfert du domicile principal.

3.2. Utilisation personnelle à des fins d'habitation

La personne imposable doit, durant la période précitée, utiliser elle-même son immeuble en qualité de propriétaire. La cession de l'immeuble, indépendamment de l'octroi d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, entraîne notamment la fin du sursis et la perception *a posteriori* de l'impôt sur la mutation.

3.3. Utilisation à des fins d'habitation exclusivement

L'utilisation exclusive à des fins d'habitation signifie d'une part que les personnes (non propriétaires) vivant le cas échéant avec la ou le propriétaire doivent constituer avec elle ou lui un ménage commun. Elle implique d'autre part que l'immeuble concerné soit utilisé par le cercle de personnes ainsi défini exclusivement à des fins d'habitation. Ainsi, l'impôt sur les mutations est perçu par exemple lorsque des tiers habitent des appartements ou des logements indépendants qui ne constituent pas des entités distinctes au sens des droits réels, ou lorsque l'immeuble est également utilisé à des fins commerciales en l'absence de répartition au sens des droits réels.

En signant le formulaire 2b, la personne imposable confirme que l'immeuble a été utilisé à des fins d'habitation exclusivement. Le bureau du registre foncier se fonde sur cette déclaration. Le dépôt d'une déclaration inexacte ou incomplète entraîne l'ouverture d'une procédure de rappel d'impôt et d'une procédure pénale (art. 28 LIMu).

Si le bureau du registre foncier considère que les informations données dans le formulaire 2b sont insuffisantes, il demande à la personne imposable de lui fournir d'autres moyens de preuve appropriés.

Avril 2023

⁵ Article 11b, alinéa 1 LIMu