

Pour adresse:

**Bureau du registre foncier de
l'Emmental – Haut-Argovie**
A l'attention de
M^e Jürg Bracher, conservateur
du registre foncier
Städtli 26
3380 Wangen an der Aare

Association des notaires bernois (ANB)
A l'attention du comité
Case postale 6362
3001 Berne

Téléphone: 032 346 69 00
Télécopie: 032 346 69 00
Courriel: juerg.bracher@jgk.be.ch

Notre référence :

JB

Wangen an der Aare, le 11 février 2015



Impôt sur les mutations – exonération pour les logements destinés à l'usage personnel du ou de la propriétaire

Madame la présidente,
Mesdames, Messieurs,

S'agissant de l'exonération fiscale a posteriori au motif que le logement est destiné à l'usage personnel du ou de la propriétaire, l'un des points controversés porte sur la pratique actuelle, selon laquelle les autorités de taxation n'exonèrent les personnes qui acquièrent une part de copropriété supplémentaire que si celles-ci prouvent que l'objet concerné constitue leur nouveau domicile. Dans les cas où la personne concernée ne peut apporter une telle preuve, les bureaux du registre foncier ont jusqu'ici refusé l'exonération fiscale a posteriori, s'agissant de l'impôt sur la mutation, sur la base d'une décision du groupe de travail consultatif. Le cas qui se présente le plus fréquemment est celui dans lequel un couple vivant en concubinage se sépare: l'une des personnes déménage et sa part de copropriété (ou la part de propriété commune) est reprise par l'autre membre du couple, qui continue d'avoir son domicile principal dans l'objet concerné. Il convient en outre de relever que l'application systématique de la pratique actuelle à tous les cas d'acquisition de parts de propriété (copropriété ou propriété commune) où l'objet constitue le domicile principal peut donner lieu à des cas de rigueur difficilement compréhensibles pour les contribuables.

Le directoire des bureaux du registre foncier a par conséquent examiné une nouvelle fois cette manière de procéder et décidé, lors de sa dernière séance, de changer la pratique en ce qui concerne l'exonération fiscale a posteriori de copropriétés ou de propriétés communes. Les principes présentés ci-après s'appliquent dès à présent.

Si un copropriétaire acquiert une part de copropriété supplémentaire d'un objet (maison ou appartement tels que définis dans les directives¹) dans lequel il a déjà son domicile

¹ Directives relatives à la modification de la loi du 2 septembre 2013 concernant les impôts sur les mutations (LIMu), acceptée en votation populaire le 18 mai 2014 ainsi qu'annexes 1 et 2 y relatives; ces documents sont disponibles sur Internet à l'adresse suivante: <http://www.jgk.be.ch/jgk/fr/index/direktion/organisation/gba/weisungen.html>

principal, il peut demander une exonération fiscale a posteriori proportionnelle à son acquisition (quote-part) jusqu'à concurrence du montant maximal de 14 400 francs, pour autant que les autres conditions d'une exonération soient remplies. Il en va de même dans le cas des propriétés communes, si l'un des propriétaires augmente sa participation interne.

Exemple: A et B sont copropriétaires de la maison dans laquelle ils forment un ménage commun. A en possède un quart et B, trois quarts. Suite à leur séparation, A vend sa part à B (qui continue d'avoir son domicile principal dans la maison) pour 300 000 francs. B demande une exonération fiscale a posteriori assortie du sursis.

Calcul du montant au bénéfice du sursis: le sursis est accordé pour un quart du montant maximal, fixé à 800 000 francs = 200 000 francs.

Le directoire des bureaux du registre foncier relève en outre que le changement de pratique n'aura pas de répercussion sur les autres cas d'acquisition de la propriété foncière (p. ex. extension de la surface ou acquisition ultérieure du sol en cas de droits de superficie).

Nous vous prions de bien vouloir informer, de la manière que vous jugerez appropriée, les membres de l'ANB de ce changement de pratique.

Veillez agréer, Madame la présidente, Mesdames, Messieurs, nos salutations les meilleures.

**Au nom du directoire des
bureaux du registre foncier
du canton de Berne**



Jürg Bracher, conservateur en
chef du bureau de l'Emmental –
Haute-Argovie