

Acquisition d'un domicile principal en application de la LIMu révisée

Type de propriété	Type d'objet acquis			
	Domicile principal	Objet comportant plusieurs logements (susceptible d'accueillir plusieurs domiciles principaux)	Objet à affectation mixte (logement et locaux commerciaux)	Domicile principal et espace environnant (aisance)
Propriété individuelle	<p>Sursis au sens de l'article 17, alinéa 2 LIMu; exonération au sens des articles 11b, alinéa 1 et 17a LIMu. L'acquéreur peut habiter le logement avec des membres de sa famille ou son partenaire, mais aussi avec des employés de maison. Seule est déterminante l'utilisation exclusive comme domicile principal par l'acquéreur. La grandeur du domicile principal (nombre de pièces) ne joue aucun rôle à cet égard.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>L'objet est divisé au sens des droits réels¹</u>: le sursis et l'exonération ne sont possibles que pour l'entité (en termes de droits réels) qui constitue le domicile principal. • <u>L'objet n'est pas divisé au sens des droits réels</u>: le sursis et l'exonération ne sont possibles que si l'objet <i>dans son intégralité</i> sert de domicile principal à son acquéreur. Si ce dernier habite avec des tiers, la condition est que toutes les personnes vivent «<i>dans le même ménage</i>»². Cette condition n'est pas remplie en présence d'un appartement distinct au plan architectural. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>L'objet est divisé au sens des droits réels</u>: le sursis et l'exonération ne sont possibles que pour l'entité (en termes de droits réels) qui constitue le domicile principal. • <u>L'objet n'est pas divisé au sens des droits réels</u>: le sursis et l'exonération ne sont pas possibles. Depuis le 6 septembre 2019, la méthode de la prépondérance n'est plus applicable vu la décision rendue le 5 août 2019 par la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques du canton de Berne. • <u>L'objet entre dans le champ d'application de la LDFR</u>: le logement fait par définition partie de l'entreprise agricole, de sorte qu'une exonération est exclue. La division au sens des droits réels ne joue aucun rôle à cet égard. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>L'espace environnant constitue une entité distincte au sens des droits réels</u>: le sursis et l'exonération ne sont possibles que pour l'entité (en termes de droits réels) qui constitue le domicile principal. • <u>L'espace environnant ne constitue pas une entité distincte au sens des droits réels</u>: le sursis et l'exonération ne sont possibles que jusqu'à une superficie de 2500 m²; au-delà, il convient de distinguer la contre-prestation due pour le domicile principal d'une part et pour l'espace environnant d'autre part.
Copropriété	<p>Comme dans le cas de la propriété individuelle. Le sursis et l'exonération ne peuvent être accordés qu'une fois pour l'objet en question (<i>et non pour chaque personne</i>).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>L'objet est divisé au sens des droits réels</u>: comme pour la propriété individuelle. • <u>L'objet n'est pas divisé au sens des droits réels</u>: comme pour la propriété individuelle. <i>Exception: en cas de division a posteriori au sens du chiffre 1.4 des directives du 1^{er} avril 2022, le sursis puis l'exonération peuvent être accordés pour plusieurs objets.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>L'objet est divisé au sens des droits réels</u>: comme pour la propriété individuelle. • <u>L'objet n'est pas divisé au sens des droits réels</u>: le sursis et l'exonération ne sont pas possibles, comme pour la propriété individuelle. <i>Le chiffre 1.4 des directives du 1^{er} avril 2022 est applicable par analogie.</i> 	<p>Comme pour la propriété individuelle!</p>
Propriété commune	<p>Comme pour la propriété individuelle. Le sursis et l'exonération ne peuvent être accordés qu'une fois pour l'objet en question (<i>et non pour chaque personne</i>).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>L'objet est divisé au sens des droits réels</u>: comme pour la propriété individuelle. • <u>L'objet n'est pas divisé au sens des droits réels</u>: comme pour la propriété individuelle. <i>Dans le cas prévu au chiffre 1.4 des directives du 1^{er} avril 2022: comme pour la copropriété.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>L'objet est divisé au sens des droits réels</u>: comme pour la propriété individuelle. • <u>L'objet n'est pas divisé au sens des droits réels</u>: le sursis et l'exonération ne sont pas possibles, comme pour la propriété individuelle. <i>Dans le cas prévu au chiffre 1.4 des directives du 1^{er} avril 2022: comme pour la copropriété.</i> 	<p>Comme pour la propriété individuelle!</p>

¹ L'objet est constitué en propriété par étages ou, en cas de copropriété ordinaire, les logements sont répartis entre les copropriétaires par voie de règlement.

² Application par analogie de la jurisprudence du tribunal fiscal soleurois, jugement du 5 novembre 2012, in KSGE 2012 n° 13, p. 87 ss, c. 6.1, p. 98; il y a lieu d'examiner s'il existe un ménage commun même lorsque des **tiers possèdent un droit réel limité** (p. ex. droit d'habitation, droit d'usufruit).