



Direction de l'intérieur et de la justice
Bureau cantonal du registre foncier

Poststrasse 25
3071 Ostermundigen
+41 31 636 98 68
info.gba@be.ch
www.be.ch/registre-foncier

Directives du 1^{er} avril 2022

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

La directrice exécutive du Bureau cantonal du registre foncier

- vu l'article 124 de la loi du 28 mai 1911 sur l'introduction du Code civil suisse (LiCCS)¹,
- vu les articles 1, 2a, 9, alinéas 1, lettres *b* et *d* et 2 de l'ordonnance du 9 septembre 2009 sur l'organisation et le pilotage de l'administration décentralisée de la Direction de l'intérieur et de la justice (OOPAD)²,
- désireuse de veiller à une application uniforme du droit par les bureaux du registre foncier,

édicte les directives suivantes à l'intention des bureaux du registre foncier du canton de Berne:

1. **Acquisition en copropriété ou en propriété commune: dans quelle mesure le droit à l'exonération peut-il être invoqué?**

- 1.1 L'objet de la révision législative est de privilégier l'acquisition de propriété foncière dans la mesure où cette dernière doit devenir le domicile principal de l'acquéreur ou de l'acquéreuse. Des personnes physiques ne peuvent avoir leur domicile principal que dans une maison ou un appartement. Cela signifie que la notion juridique d'immeuble telle qu'utilisée dans le CC n'est pas déterminante à elle seule, mais que l'octroi d'un sursis et l'exonération requièrent une appréciation au cas par cas.

¹ RSB 211.1

² RSB 152.322.1

- 1.2 Toute acquisition d'immeuble (au sens juridique, ce qui inclut celle de parts de copropriété) ne saurait donner lieu à une exonération. Il faut au contraire que l'affaire porte sur un logement futur. La notion d'acquéreur ou d'acquéreuse englobe aussi les communautés (copropriétaires, propriétaires communs). Peu importe le nombre de personnes physiques qui acquièrent effectivement l'immeuble, le montant susceptible d'être déduit de l'assiette fiscale est de 800 000 francs au plus par objet. La seule condition posée à l'exonération est que tous les acquéreurs forment un ménage commun (une «famille», avec les enfants et d'autres proches) dont le logement nouvellement acquis devient le domicile principal, à l'exclusion de toute autre utilisation, pendant deux ans.
- 1.3 Chaque copropriétaire peut déduire de la tranche du montant de la contre-prestation convenue pour l'acquisition de l'immeuble qui est susceptible d'exonération fiscale, soit 800 000 francs au maximum, une part proportionnelle à sa quote-part de copropriété. La propriété commune est assimilée à la copropriété. Si des conjoints ou partenaires enregistrés acquièrent un immeuble en copropriété, à raison d'une moitié chacun (ou en tant que société simple, avec une répartition à raison d'une moitié chacun), chaque personne peut déduire, au plus, un montant de 400 000 francs de l'assiette fiscale.
- 1.4 Si plusieurs personnes acquièrent ensemble une maison (ou un appartement) en qualité de copropriétaires alors qu'elles ne forment pas un ménage devant habiter l'objet dans son intégralité, l'exonération fiscale a posteriori n'est accordée que si le bâtiment a été divisé en logements distincts par la constitution d'une copropriété ordinaire ou d'une propriété par étages dans un délai d'un an à compter de l'acquisition (et le cas échéant de la construction du bâtiment) et que cette division est ancrée dans un règlement d'utilisation ou d'administration prévoyant des droits d'usage particulier. Dans ce cas, tous les appartements sont considérés individuellement comme des objets privilégiés. Les différents acquéreurs, pour autant qu'ils emménagent dans l'appartement avec leur famille et fassent de ce dernier leur domicile principal, peuvent chacun se prévaloir du privilège fiscal pour l'objet en question.

Exemple: les époux A/B et C/D acquièrent, en tant que société simple, une maison de deux étages pour un montant total de 1,5 million de francs dans l'intention de la diviser en propriétés par étages. A et B versent 0,5 million de francs, tandis que C et D s'acquittent de 1 million de francs. Une fois la propriété par étages créée, les deux couples s'installent chacun dans un appartement. Indépendamment de la quote-part, A/B et C/D peuvent prétendre à une exonération pour une part de, respectivement, 0,5 et 0,8 million de francs, à condition que la constitution de la propriété par étages et l'emménagement soient intervenus à temps.

- 1.5 Etant donné que chaque objet est pris en compte individuellement, il est nécessaire de ventiler le prix de vente en cas d'acquisition de *plusieurs* immeubles. Seule l'acquisition d'un immeuble destiné au logement est privilégiée. L'impôt sur la mutation est entièrement dû pour les autres immeubles. Cela vaut également pour les places de stationnement, à l'extérieur ou dans un garage, les locaux de bricolage et autres locaux annexes, même s'ils sont acquis en même temps, c'est-à-dire selon le même contrat, que le domicile principal.

- 1.6 Si la personne imposable ne remplit plus les conditions de l'exonération, le sursis est révoqué et l'impôt sur la mutation est perçu a posteriori. En cas de divorce ou de dissolution du partenariat enregistré, la perception de l'impôt a posteriori porte sur la part de la personne aliénante, pour autant que l'autre reprenne l'objet et que les conditions de l'exonération soient remplies. En cas de décès de l'unique personne imposable, les circonstances qui prévalaient au moment du décès sont déterminantes. Aucune perception a posteriori n'intervient si les proches remplissent les conditions d'une exonération jusqu'à l'expiration du sursis.

2. Abrogation des directives D 8.7.14

- 2.1 Les présentes directives remplacent celles des 8 juillet 2014 / 13 mai 2020 (D 8.7.14). Dans la mesure où elles ne contredisent pas le présent document, les deux annexes restent valables et les références à ce dernier qu'elles contiennent ont en particulier été adaptées au 1^{er} avril 2022.

La directrice exécutive du Bureau cantonal du registre foncier

Miriam Eggimann-Jordi