



Intervention parlementaire

Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention : 143-2022
Type d'intervention : Motion
Motion ayant valeur de directive : ☐
N° d'affaire : 2022.RRGR.237

Déposée le : 15.06.2022

Motion de groupe : Non
Motion de commission : Non
Déposée par : Amstutz (Sigriswil, UDC) (porte-parole)

Cosignataires : 0

Urgence demandée : Non
Urgence accordée :

N° d'ACE : 1271/2022 du 30 novembre 2022
Direction : Direction de l'intérieur et de la justice
Classification : -
Proposition du Conseil-exécutif : **Rejet**

Pas d'impôts sur les mutations pour les places de stationnement extérieures ou les garages, les locaux de bricolage et les autres locaux annexes

Le Conseil-exécutif est chargé d'adapter la législation de manière à ce que les places de stationnement, à l'extérieur ou dans un garage, les locaux de bricolage et les autres locaux annexes d'un logement principal acquis selon le même contrat que ce logement principal soient considérés comme un tout et ne soient donc pas soumis à l'impôt sur les mutations jusqu'à un montant de 800 000 francs.

Développement :

Lorsque des terrains supplémentaires (places de stationnement, à l'extérieur ou dans un garage, locaux de bricolage et autres locaux annexes) sont acquis selon le même contrat et que l'acquisition se fait dans le cadre d'un changement de domicile principal, le prix de ces locaux annexes est soumis à l'impôt sur les mutations depuis le changement de pratique intervenu le 1^{er} avril 2022. Or, la pratique appliquée par les bureaux du registre foncier jusqu'au 31 mars était correcte : le logement principal et les locaux annexes étaient considérés comme un tout. Lors de l'acquisition de plusieurs terrains, il convient de les envisager comme un tout au lieu de considérer chaque montant séparément.

L'objectif de la modification est de faire en sorte que les terrains non habitables constituant des annexes du logement principal ne soient désormais plus soumis à l'impôt sur les mutations. Lorsque la place de stationnement ou le local de bricolage se trouvent sur le même terrain qu'un logement principal, le montant de l'acquisition n'est à juste titre pas fractionné. L'acquéreur d'une place de stationnement se trouvant sur le même terrain que le logement (par exemple dans le garage d'une maison individuelle) bénéficie aujourd'hui d'un avantage par rapport à l'acquéreuse dont la place de stationnement se trouve sur un terrain distinct (par exemple

en cas de propriété par étage avec une place dans le parking souterrain constituant une part distincte de la copropriété).

Le traitement séparé du logement principal et des locaux annexes dans le contexte de l'impôt sur les mutations entraîne des démarches supplémentaires inutiles et davantage de bureaucratie. Il n'est pas nécessaire de s'écarter de la pratique appliquée depuis de nombreuses années par les autorités de taxation (bureaux du registre foncier) voulant que les terrains annexes acquis en même temps que le terrain du logement soient exemptés de l'impôt sur les mutations, à condition que l'acquéreuse ou l'acquéreur utilise l'immeuble comme domicile principal (au sens de l'exonération fiscale a posteriori définie à l'art. 11a de la loi concernant les impôts sur les mutations [LIMu]).

Réponse du Conseil-exécutif

Un impôt sur les mutations est en principe dû au canton de Berne pour toute acquisition d'immeuble (art. 1 en relation avec les art. 4 et 5 de la loi du 18 mars 1992 concernant les impôts sur les mutations [LIMu ; RSB 215.326.2]). L'acquéreur ou l'acquéreuse d'un immeuble peut déposer lors de la réquisition d'inscription au registre foncier une demande d'exonération fiscale intervenant a posteriori, s'il ou elle veut faire de cet immeuble son domicile principal. Si la demande n'apparaît pas d'emblée vouée à l'échec, le bureau du registre foncier accorde le sursis au paiement de l'impôt sur les mutations sur les 800 000 premiers francs de la contre-prestation convenue pour l'acquisition de l'immeuble, pour quatre ans au maximum à partir de la date d'acquisition (art. 11a en relation avec l'art. 17, al. 2 LIMu). L'impôt qui a fait l'objet d'un sursis n'est pas perçu lorsque l'immeuble sert de domicile principal à son acquéreur ou à son acquéreuse et que celui-ci ou celle-ci l'utilise personnellement pendant au moins deux ans, sans interruption, et exclusivement à des fins d'habitation (art. 11b, al. 1 LIMu).

Dans le cas de l'acquisition de plusieurs immeubles, la loi prévoit que seul celui qui sert de domicile principal à la personne qui l'acquiert peut donner lieu à une exonération fiscale. Dans la pratique, les bureaux du registre foncier ont ajouté, à partir de 2014, le prix d'achat des places de stationnement extérieures ou intérieures, des locaux de bricolage et des autres locaux annexes, considérés comme des immeubles distincts, au prix d'achat de l'immeuble servant de domicile principal, lorsqu'ils étaient acquis dans le cadre du même contrat. Vu qu'un sursis au paiement de l'impôt n'est accordé que sur un montant maximal de 800 000 francs du prix d'achat, cette pratique n'était favorable à la partie acquéreuse que lorsque le prix d'achat de l'immeuble servant de domicile principal (sans places de stationnement ou locaux annexes) était inférieur à 800 000 francs.

En janvier 2022, la Direction de l'intérieur et de la justice est parvenue à la conclusion, dans le cadre d'une décision sur recours, qu'une base légale faisait défaut pour cette pratique des bureaux du registre foncier. La décision n'a pas été attaquée auprès du Tribunal administratif et est entrée en force.

La modification de la loi concernant les impôts sur les mutations qui est demandée entraînerait l'abandon du critère clair aujourd'hui en vigueur, selon lequel tout immeuble acquis est considéré indépendamment de son utilisation et donne droit, le cas échéant, à une exonération fiscale. Il serait remplacé par une réglementation qui laisserait une marge d'appréciation beaucoup plus large. Il en résulterait une insécurité juridique pour les parties acquéreuses car il serait difficile d'établir quels immeubles et, partant, quel prix d'achat seraient pris en considération par le bureau du registre foncier comme base du montant donnant lieu à un sursis. Et ce pour la raison suivante : lors de l'acquisition d'une propriété par étages, il est fréquent que deux places

de stationnement ou davantage soient vendues avec chaque unité de logement, avec la possibilité, pour la partie acquéreuse, de louer ou de revendre les places dont elle-même n'a pas besoin. La décision de savoir quelles places de stationnement, et combien, devraient effectivement être affectées à l'usage d'habitation n'est pas justifiable objectivement.

Par ailleurs, une nouvelle réglementation, telle que la demande la motion, aurait une incidence financière non négligeable pour les personnes acquéreuses en cas de revente ou de location de places de stationnement ou de locaux annexes. En effet, la totalité du montant faisant l'objet du sursis serait due, puisque l'immeuble dans lequel le domicile est créé et la parcelle séparée qui ne sert pas à l'habitation sont considérés comme une unité pour le sursis. Par conséquent, ce serait l'ensemble de la somme donnant lieu au sursis qui serait exigible. Ainsi, du fait de l'adaptation légale demandée, la libre disposition de la propriété serait restreinte.

Une modification de la loi, telle que prévue par la motion, aurait une conséquence supplémentaire : le critère de l'exclusivité perdrait tout son sens. La réglementation actuelle prévoit qu'un immeuble doit être exclusivement réservé à l'habitation. Si d'autres immeubles indépendants sont désignés comme étant « affectés à l'habitation », alors que dans les faits, il n'est pas possible d'habiter sur une place de stationnement, la notion d'usage de l'immeuble exclusivement à des fins d'habitation se voit affaiblie.

À l'heure actuelle, la ou le propriétaire peut disposer librement de l'immeuble indépendant, qu'il s'agisse d'une place de stationnement, à l'extérieur ou dans un garage, ou d'un autre « local annexe », car la parcelle ne fait pas l'objet du sursis. Par ailleurs, l'avantage pour la partie acquéreuse de l'exonération des immeubles qui ne sont pas destinés à l'habitation n'est que marginal. En effet, le prix d'achat de ces parcelles ne représente qu'une fraction du coût total et n'est en outre pertinent que si le prix d'achat de l'immeuble destiné à l'habitation est inférieur à 800 000 francs.

La réglementation actuelle ne présente ni avantages, ni désavantages, car il s'agit de situations différentes qui doivent donc être traitées différemment. Les places de stationnement et les garages situés à proximité immédiate d'une maison individuelle se trouvent sur la même parcelle et ne peuvent pas avoir de sort juridique propre. Ils ne peuvent pas être vendus et les possibilités de les louer sont limitées. Si ces places de stationnement, à l'intérieur ou à l'extérieur, sont délimitées en tant qu'immeubles distincts, elles ont un sort juridique propre et peuvent être vendues ou grevées, indépendamment de l'unité d'étage qui sert à l'habitation. On ne saurait donc parler d'inégalité de traitement (juridique).

En revanche, le fait que le nombre de contrats (un, deux ou davantage) détermine le montant faisant l'objet du sursis, entraîne une inégalité de traitement. Il ne s'agit pas en effet d'un motif objectif justifiant un traitement différent.

Le Conseil-exécutif propose par conséquent au Grand Conseil de rejeter la motion.

Destinataire
– Grand Conseil