

Intervention parlementaire

N° de l'intervention: 237-2018

Type d'intervention: Motion

Motion ayant valeur de directive: ☐

N° d'affaire: 2018.RRGR.693

Déposée le: 19.11.2018

Motion de groupe: Non

Motion de commission: Non

Déposée par: Haas (Bern, PLR) (porte-parole)
Lanz (Thun, UDC)
Leuenberger (Trubschachen, PBD)
Sommer (Wynigen, PLR)

Cosignataires: 0

Urgence demandée: Oui

Urgence accordée: Oui 22.11.2018

N° d'ACE: du

Direction: Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques

Classification: –

Proposition du

Conseil-exécutif:



Retour à la pratique voulue par Grand Conseil concernant les impôts sur les mutations

Pendant de longues années, à l'achat d'un terrain à bâtir, un impôt sur les mutations n'était prélevé sur le prix global (prix du terrain et prix de l'ouvrage) que si un engagement concernant un contrat d'entreprise actuel ou futur entre la partie venderesse (ou une personne proche de la partie venderesse) et la partie acquéreuse de l'immeuble existait avant l'établissement du contrat de vente sous une forme authentique. Le Conseil-exécutif est chargé de modifier l'article 6a de la loi concernant les impôts sur les mutations (LIMu) afin de revenir à cette pratique de taxation.

Développement :

La récente jurisprudence sur l'article 6a LIMu est contraire à la volonté du Grand Conseil. En introduisant l'article 6a LIMu en 1999, le législateur voulait imposer le rendement global du sol et de la construction seulement pour les constructions vendues clés en main (et pas dans le cas de ventes de terrain suivies de la réalisation d'une construction par la partie acquéreuse). Or depuis peu, à la suite d'un jugement malheureux, vertement critiqué par la doctrine (jugement du Tribunal administratif du canton de Berne du 12 septembre 2017), cette pratique n'a plus cours.

Désormais, le seul critère déterminant pour juger si la partie acquéreuse d'une parcelle doit payer l'impôt sur les mutations sur le (futur) prix de l'ouvrage aussi est le fait pour la partie acquéreuse de s'être déjà engagée d'une quelconque manière (de droit ou même seulement de fait) avant l'achat du terrain à ériger une construction (par exemple en réalisant elle-même des études de projet et en demandant aux autorités des clarifications préalables sur la constructibilité).

Cela revient à exclure pratiquement l'achat classique de terrains à bâtir par la partie acquéreuse, à tort, et à (presque) toujours se baser sur le rendement global (et ce même lorsque la partie venderesse du sol et l'entrepreneur participant au futur ouvrage sont deux personnes tout à fait distinctes et que ni la nature de la construction ni le procédé n'ont été définis au cours de la vente de terrain à bâtir). En outre, l'entreprise totale qui a déjà bien engagé les préparatifs à son projet de construction d'ensemble avant l'achat est taxée sur le rendement global du prix du terrain et du prix de l'ouvrage, alors que cette entreprise entend vendre postérieurement des constructions clés en main à des tiers qui seront à leur tour imposés sur le rendement global.

Du fait de cette nouvelle jurisprudence, les ventes classiques et simples de terrains n'ont pratiquement plus lieu. Cette situation est contraire à la volonté du législateur qui n'envisageait que le cas où la partie venderesse livre effectivement aussi un ouvrage (le cas échéant à construire) au moment de la vente de l'immeuble. Le législateur doit donc rectifier cela afin que sa volonté de l'époque soit remise en application.

Motivation de l'urgence : élimination d'une pratique choquante résultant d'un jugement malheureux.

Destinataire

- Grand Conseil