

Intervention parlementaire. Réponse du Conseil-exécutif

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: 146/2019 du 13 février 2019
Direction: Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques
Classification: –
Proposition du Conseil-exécutif: **Adoption**



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.

Réponse du Conseil-exécutif

En introduisant l'article 6a dans la loi du 18 mars 1992 concernant les impôts sur les mutations (LIMu), le législateur a voulu créer une base légale de calcul de l'impôt sur les mutations qui soit (en particulier) indépendante de l'état d'avancement des travaux, l'objectif étant de garantir l'égalité de traitement fiscal entre l'acquéreur d'un terrain déjà bâti et la personne qui acquiert une construction future¹.

Toutefois, la réglementation légale laissait place à différentes interprétations de la part des bureaux du registre foncier responsables de la taxation. La jurisprudence présentée par les auteurs de la motion a vu le jour dans le cadre de la vérification, par les instances de recours, de la pratique de la première instance en matière de taxation.

L'extension de la pratique consistant à calculer l'impôt sur le prix global, protégée par les instances de recours, est susceptible d'augmenter les coûts liés à la réalisation d'une construction, ce qui peut avoir des répercussions non seulement bien évidemment pour les acheteurs de propriétés par étages et de maisons individuelles, mais aussi pour les acquéreurs ou les locataires de surfaces commerciales et pour les locataires d'appartements. Or les frais de logement représentent le principal poste de dépenses au budget d'un grand nombre de ménages et ils sont par conséquent d'une grande importance économique et sociale. Conformément à la stratégie économique 2025 et au programme gouvernemental de législature 2019 à 2022, le canton veut

¹ Voir à ce sujet : modification du 28 avril 1997 de la circulaire de la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques du 15 avril 1986 aux notaires pratiquants et aux conservateurs du registre foncier du canton de Berne concernant les droits proportionnels ; complément au rapport du 19 mars 1997 présenté par le Conseil-exécutif, in : Journal du Grand Conseil 1998, annexe 22, p. 6 ss ; Journal du Grand Conseil 1998, p. 700 ss, en particulier 705 (intervention Rytz).

créer les conditions spatiales propices à un développement de l'emploi et à une évolution démographique appropriés et accroître ainsi son potentiel de ressources et sa capacité économique. Par conséquent, le Conseil-exécutif tient à ce que les investisseurs et les contribuables puissent compter sur une pratique de taxation claire et consolidée en matière d'impôts sur les mutations.

Au vu de ce qui précède, le Conseil-exécutif est disposé à élaborer un projet visant à préciser l'article 6a LIMu.

Destinataire

- Grand Conseil