

Münstergasse 2
Case postale
3000 Berne 8
Téléphone 031 633 76 78
Télécopie 031 634 51 54

2019.JGK.8471 LID

Décision sur recours du 10 août 2020

Impôt sur les mutations: logement destiné à l'usage personnel du ou de la propriétaire



- a *Si la personne acquiert un objet déjà construit, elle dispose d'un délai d'un an à compter du transfert de propriété pour emménager dans son logement. Dans des cas exceptionnels et motivés, le bureau du registre foncier compétent peut prolonger le délai (art. 11b, al. 2 LIMu). (c. 3.2)*
- b *Lorsqu'aucune faute n'a été commise, le délai non respecté (fixé par la loi ou par l'autorité) peut être restitué. (c. 3.3)*

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

- a *Kauft die Erwerberin bzw. der Erwerber ein bereits bestehendes Objekt, hat sie bzw. er ab dem Eigentumsübergang ein Jahr Zeit, um in dieses einzuziehen. In begründeten Ausnahmefällen kann das zuständige Grundbuchamt die Einzugsfrist erstrecken (Art. 11b Abs. 2 HG). (E. 3.2)*
- b *Bei Unverschulden besteht die Möglichkeit, eine verpasste (gesetzliche oder behördliche) Frist wiederherzustellen. (E. 3.3)*

Faits

A.

A._____ est propriétaire des immeubles feuillets n^{os} 1000 et 2000 sis dans la commune de B._____, où il a pris domicile le 5 janvier 2018. A._____ a requis

l'inscription de l'acquisition auprès du Bureau du registre foncier C._____ (ci-après: bureau du registre foncier) le 12 octobre 2016. Il a déposé par la même occasion une demande d'exonération fiscale *a posteriori* et de sursis au paiement de l'impôt sur les mutations au motif que le logement était destiné à son usage personnel. Par sa décision du 8 septembre 2017, le bureau du registre foncier a accordé le sursis au paiement de 11 462 francs 50, correspondant au montant de l'impôt sur les mutations, pour une période de trois ans.

Par sa décision du 4 décembre 2019, le bureau du registre foncier a révoqué la décision de sursis et exigé le paiement du montant dû au titre de l'impôt sur les mutations, intérêt et émolument compris, de 12 776 francs 95. Le bureau du registre foncier a fondé sa décision sur le fait que les conditions d'une exonération fiscale n'étaient pas réunies, puisque l'immeuble n'a pas servi à des fins d'habitation pendant au moins deux ans à compter de l'acquisition.

B.

Par courrier du 30 décembre 2019, A._____ a formé recours auprès de la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques (JCE; devenue la Direction de l'intérieur et de la justice [DIJ] le 1^{er} janvier 2020) contre la décision rendue par le bureau du registre foncier le 4 décembre 2019 concluant en substance à son annulation et à l'octroi de l'exonération fiscale *a posteriori*.

Dans son courrier du 20 janvier 2020, le bureau du registre foncier a renoncé à prendre position et renvoyé à la décision attaquée.

La Direction de l'intérieur et de la justice considère:

1.

1.1 En vertu de l'article 26, alinéa 1 de la loi du 18 mars 1992 concernant les impôts sur les mutations (LIMu; RSB 215.326.2), la procédure de recours est régie par les dispositions de la loi du 23 mai 1989 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA; RSB 155.21) à moins que la loi n'en dispose autrement. L'article 27 LIMu ne contient pas de disposition relative aux voies de droit permettant d'attaquer les décisions des bureaux du registre foncier relatives à l'exonération fiscale *a posteriori*. Conformément à l'article 62, alinéa 1, lettre a LPJA, la DIJ connaît des recours formés contre des décisions rendues par les bureaux du registre foncier. La DIJ est dès lors compétente pour statuer sur le présent recours contre la décision rendue par le bureau du registre foncier le 4 décembre 2019.

1.2 A qualité pour former recours quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente, est particulièrement atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 65, al. 1

LPJA). Le recourant a pris part à la procédure devant l'autorité précédente, est touché par la décision attaquée et a donc qualité pour recourir. Le recours respecte les conditions de forme et a été déposé dans les délais. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

2.

Un impôt est dû au canton pour toute acquisition d'immeuble (art. 1 en relation avec les art. 4 et 5 LIMu). L'impôt est taxé par le bureau du registre foncier et la taxation est faite sur la base de la déclaration de la personne imposable et des pièces justificatives jointes à la réquisition d'inscription (art. 16 et 17, al. 1 LIMu).

En vertu de l'article 11a LIMu, 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 de l'immeuble (cf. art. 11a, al. 2 et 3 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, est utilisé personnellement par l'acquéreur ou l'acquéreuse pendant au moins deux ans, sans interruption, et exclusivement à des fins d'habitation (art. 11b, al. 1 LIMu). Il convient d'élire le domicile principal dans le bâtiment prévu, si celui-ci existe déjà, dans un délai d'un an à compter de l'acquisition de l'immeuble. Si le bâtiment est à construire, il doit être habité dans les deux ans qui suivent l'acquisition de l'immeuble (art. 11b, al. 2 LIMu). Dans des cas exceptionnels et motivés, le bureau du registre foncier peut prolonger ces délais (art. 11b, al. 2 LIMu).

L'acquéreur ou l'acquéreuse doit spontanément prouver au bureau du registre foncier, avant l'expiration du sursis selon l'article 17, alinéa 2 LIMu, que toutes les conditions d'une exonération fiscale selon l'article 11b LIMu sont réunies ou qu'elles le seront à la date de l'expiration du sursis (art. 17a, al. 1 LIMu). Si les conditions d'une exonération fiscale sont réunies, le bureau du registre foncier approuve la demande d'une exonération fiscale *a posteriori* (cf. art. 17a, al. 2 LIMu). Si le bureau du registre foncier conclut que les conditions d'une exonération fiscale ne sont pas réunies, il rejette la demande et révoque le sursis (art. 17a, al. 3 LIMu).

3.

3.1 Par sa décision du 8 septembre 2017, le bureau du registre foncier a accordé le sursis au paiement d'un montant de 11 462 francs 50 dû au titre de l'impôt sur les mutations pour une durée de trois ans à compter de la date d'acquisition de l'immeuble. La décision de sursis est entrée en force sans avoir été contestée.

Selon le rapport du 4 mars 2013 présenté par la commission du Grand Conseil, qui portait sur le contre-projet direct à l'initiative «Pour en finir avec le renchérissement légal des coûts du logement pour locataires et propriétaires» relatif à la modification de la loi concernant les impôts sur les mutations (Journal du Grand Conseil du canton de Berne, 2013, annexe 17, p. 5, commentaire de l'art. 11b, al. 2), la date déterminante concernant l'acquisition est celle de l'inscription au registre foncier. Le transfert de propriété et l'inscription déterminante au registre foncier ont eu lieu en l'occurrence le 12 octobre 2016, de sorte que le délai d'une année pour l'installation expirait le 12 octobre 2017. Selon l'attestation fournie par la commune municipale de B._____ versée au dossier, le recourant n'a cependant pris son domicile à l'adresse de la nouvelle acquisition qu'après l'échéance de ce délai, à savoir le 5 janvier 2018. Par conséquent, le bureau du registre foncier a rejeté la demande d'exonération fiscale *a posteriori*.

3.2 Le recourant fait valoir en substance que le bien acquis a dû être complètement rénové. En outre, il a séjourné pendant la semaine à Genève, d'octobre 2016 à novembre 2017, pour des raisons professionnelles, ce qui fait qu'il n'a eu que peu de temps pour s'occuper de la rénovation. Le recourant indique également avoir donné le mandat de la réfection des sols en avril 2017 à une entreprise qui a trouvé de manière inattendue des matériaux contenant de l'amiante, de telle manière que les travaux ont duré plus de temps que prévu, jusqu'au 15 novembre 2017. Il mentionne aussi qu'il a fallu ensuite faire des travaux de peinture et que son déménagement n'était par conséquent pas possible avant fin 2017.

Si la personne acquiert un objet déjà construit, elle dispose d'un délai d'un an à compter du transfert de propriété pour emménager dans son logement (art. 11, al. 2 LIMu). Ainsi, le recourant aurait normalement dû utiliser l'immeuble acheté comme domicile principal à partir du 12 octobre 2017 pour que la condition à l'exonération *a posteriori* de l'impôt soit remplie. Dans des cas exceptionnels et motivés, le bureau du registre foncier compétent peut prolonger le délai (art. 11b, al. 2 LIMu). Une telle prolongation est envisageable en priorité lors de retards imprévisibles ou non imputables à l'acquéreur ou l'acquéreuse dans la construction ou le déménagement. La demande de prolongation doit être déposée auprès du bureau du registre foncier avant l'échéance du délai pour l'installation dans le logement. En l'espèce, le recourant n'a pas déposé de demande en ce sens au cours du délai, même s'il aurait dû clairement lui apparaître qu'il ne pourrait pas respecter le délai vu la rénovation plus longue que prévue et qu'il ne pouvait par conséquent pas remplir une des conditions à satisfaire pour l'exonération de l'impôt.

3.3 Lorsqu'aucune faute n'a été commise, le délai non respecté (fixé par la loi ou par l'autorité) peut être restitué (art. 43, al. 2 LPJA). Un motif est valable lorsque la partie défaillante a été empêchée d'agir dans le délai imparti pour des causes

suffisantes, objectives ou subjectives et qu'elle ne peut pas être taxée de négligence. Tous les motifs n'entrent donc pas en considération, c'est seulement le cas de ceux d'une certaine envergure. Ainsi, une surcharge de travail ou des vacances ne donnent pas lieu à une restitution du délai, contrairement au service militaire, à une maladie grave, un accident ou un autre cas de force majeure, à une incapacité soudaine d'exercer les droits civils, au décès inattendu d'un membre de la famille proche (ATF 119 II 86, c. 2; ATF 114 II 181; ATF 112 V 255, c. 2a). Le recourant n'avance en l'occurrence aucun motif susceptible de justifier une restitution du délai.

Le recours s'avère par conséquent infondé et doit être rejeté.

4.

Vu l'issue de la procédure, les frais sont mis à la charge du recourant (art. 108, al. 1 LPJA). La procédure n'a pas occasionné de dépens susceptibles de remboursement (art. 108, al. 3 en relation avec l'art. 104, al. 1 et 3 LPJA).

Pour ces motifs, la Direction de l'intérieur et de la justice décide:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais de la procédure de recours devant la Direction de l'intérieur et de la justice, d'un montant forfaitaire de 2000 francs, sont mis à la charge de A._____. La facture sera envoyée par courrier séparé dès la date d'entrée en force de la présente décision sur recours.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.