

## JAAC 70.66

Avis de droit de la Direction du droit international  
public du 18 août 2005

---

*Exonération de taxes et impôts lors de l'acquisition d'un immeuble par un Etat étranger.*

*Art. 23 Conv. de Vienne sur les relations diplomatiques.*

*- Lorsqu'un Etat étranger acquiert un immeuble pour son usage officiel, il est exonéré des taxes et impôts, à l'exception des taxes perçues en rémunération de services particuliers rendus, telles que les émoluments du Registre foncier.*

*- Le fait qu'un Etat étranger acquiert un immeuble d'un particulier ou d'une collectivité publique n'a aucune incidence sur l'exonération.*

---

*Befreiung von Abgaben und Steuern anlässlich des Erwerbs einer Liegenschaft durch einen fremden Staat.*

*Art. 23 Wiener Übereink. über diplomatische Beziehungen.*

*- Wenn ein fremder Staat eine Liegenschaft für seinen amtlichen Gebrauch erwirbt, ist er von den Abgaben und Steuern befreit, sofern diese nicht als Vergütung für bestimmte Dienstleistungen erhoben werden, wie zum Beispiel die Grundbuchgebühren.*

*- Die Tatsache, dass ein fremder Staat eine Liegenschaft von einer Privatperson oder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft erwirbt, hat keine Auswirkung auf die Befreiung.*

---

***Esonero dalle tasse e dalle imposte in caso di acquisto di un fondo da parte di uno Stato estero.***

***Art. 23 Conv. di Vienna sulle relazioni diplomatiche.***

***- Quando uno Stato estero acquista un fondo per utilizzo ufficiale è esonerato dalle tasse e dalle imposte, ad eccezione delle tasse riscosse quale remunerazione per particolari servizi resi, quali gli emolumenti del Registro fondiario.***

***- Il fatto che uno Stato estero acquisti un immobile di un privato o di un ente pubblico non ha alcuna incidenza sull'esonero.***

---

Invitée à se prononcer sur la question de l'exonération de taxes et impôts en matière d'acquisition d'un immeuble par un Etat étranger, la Direction du droit international public (DDIP/DFAE) a fait savoir ce qui suit.

1. Conformément à l'art. 23 de la Convention de Vienne du 18 avril 1961 sur les relations diplomatiques (RS 0.191.01), l'Etat étranger qui acquiert un immeuble est exonéré des droits d'enregistrement, de tous les impôts (en Suisse, impôts fédéraux, cantonaux et communaux) sur le revenu et la fortune pour autant que:

- a. l'immeuble soit affecté directement à son usage officiel, ce qui est le cas pour la chancellerie et la résidence du Chef de Mission;
- b. l'Etat étranger soit le propriétaire effectif de l'immeuble.

Par impôt, on entend essentiellement, en matière d'acquisition d'immeuble, les droits de mutation qui représentent un montant important (pourcentage élevé du prix de vente de l'immeuble). En revanche, l'Etat étranger n'est pas exonéré des taxes perçues en rémunération de services particuliers rendus. En Suisse, sont considérés comme tels les émoluments du Registre foncier pour l'inscription des changements de propriété ainsi que les taxes d'équipement particulier lorsque cela est encore nécessaire.

2. Le fait que l'Etat étranger acquiert un immeuble d'un particulier ou d'une collectivité publique n'a aucune incidence sur l'exonération dont jouit cet Etat étranger. En effet, l'art. 23 al. 2 de la Convention de Vienne susmentionnée précise uniquement que, dans la mesure où la législation d'un Etat prévoit que les impôts et taxes mentionnés au 1<sup>er</sup> al. sont dus par le particulier qui traite avec l'Etat et non par cet Etat, le particulier doit s'en acquitter et ne saurait invoquer l'al. 1<sup>er</sup> pour en être exonéré.

3. Les autorités de l'Etat Z semblent interpréter l'art. 23 de la Convention de Vienne de manière pour le moins étrange puisqu'elles considèrent que, si l'Etat étranger - en l'espèce la Suisse - acquiert un immeuble d'un particulier, il n'est pas exonéré des taxes et impôts. En tout état de cause Z, dans la présente affaire, doit respecter les termes de l'art. 23 de la Convention de Vienne et la réciprocité à cet égard. Si Z venait à acquérir un immeuble en Suisse, que ce

soit d'un particulier ou d'une collectivité publique, il serait exonéré des droits de mutation et de tout impôt. Il devrait en revanche s'acquitter uniquement des frais d'inscription de la propriété dans le Registre foncier.

4. Enfin, il va de soi que les frais de notaire en vue de l'inscription des nouvelles propriétés, devant être enregistrées au nom de la Confédération suisse qui, seule, peut être propriétaire d'un immeuble et non de l'Ambassade, doivent être payés.

---

## **JAAC 70.66 - Avis de droit de la Direction du droit international public du 18 août 2005**

In	Verwaltungspraxis der Bundesbehörden
Dans	Jurisprudence des autorités administratives de la Confédération
In	Giurisprudenza delle autorità amministrative della Confederazione
Jahr	2006
Année	
Anno	
Band	70
Volume	
Volume	
Seite	---
Page	
Pagina	
Ref. No	150 007 394

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv und die Bundeskanzlei konvertiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses et la Chancellerie fédérale.

Il documento è stato convertito dall'Archivio federale svizzero e della Cancelleria federale.