

Commentaires sur la modification de la loi sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers (LDMG).

L'objectif poursuivi par cette modification est de faciliter l'achat d'un premier logement en faveur notamment des jeunes citoyens et citoyennes du canton et d'atténuer la rigueur de l'imposition en cas de promotion immobilière ou de vente d'une maison clés en main, où les droits de mutation sont calculés sur le prix global, soit le prix du terrain et de l'ouvrage achevé (1 Sources art. 14 LDMG adopté dans le cadre des mesures structurelles et d'économies 2013-2016 et en vigueur depuis le 1er janvier 2014).

L'application se fera par un **système de paliers** calculés sur le prix global de l'objet (terrain et construction) :

- Exemption des droits de mutation pour une tranche de 500 000 francs jusqu'à concurrence d'un achat immobilier de 1 000 000 francs ;
- Exemption des droits de mutation pour une tranche de 250 000 francs pour un achat immobilier compris entre 1 000 001 francs et 1 500 000 francs ;
- Pour les acquisitions supérieures à 1 500 000 francs, les droits de mutation sont prélevés sur l'entier du prix d'achat.

Dans ce sens, la disposition est soumise aux **conditions cumulatives suivantes** :

- a) Acquisition d'un premier logement pour une personne physique (bien individuel ou en PPE),
- b) Habitation principale (sont exclus les résidences secondaires, droits d'usufruit ou d'habitation),
- c) Le fait que l'acquisition porte à la fois sur le terrain et la construction qui en fait partie intégrante.

En complément :

- a) Le projet subordonne d'abord l'exonération fiscale à la condition que l'acquisition porte sur un tout premier logement pour la personne concernée. Si cette dernière a déjà été propriétaire sur un autre canton, l'exonération ne sera pas admise.
- b) Il subordonne notamment l'exonération fiscale à la condition que l'objet acquis serve essentiellement à des fins d'habitation et soit utilisé personnellement par la personne acquéresse à cette fin pendant au moins deux ans à compter du moment où celle-ci y élit domicile.
- c) L'exonération fiscale est subordonnée à la condition que la valeur des constructions soit prise en compte dans la base de calcul des droits de mutation. En revanche, rien ne justifie de favoriser fiscalement l'acquisition d'un terrain uniquement, sans les constructions, même si l'intention supposée de l'acquéreur ou de l'acquéresse est d'y ériger une maison d'habitation. Ce genre d'acquisition déclenchera l'imposition sur la base du prix d'achat du terrain, sans déduction possible.

Restrictions :

Toute transaction passée sous forme authentique avant le 1.1.2024 ne pourra bénéficier du nouveau régime précité. Sont exclues de l'exonération :

- Les ventes à terme signées en 2023, bien qu'ayant effet en 2024
- Les conventions de réservations signées sous forme authentique avant le 1.1.2024
- Les promesses d'achat / vente passées sous forme authentique en 2023.

Sources et détails complémentaires :

RAPPORT EXPLICATIF accompagnant l'avant-projet de loi modifiant la loi sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers

[Rapport explicatif](#)

Avant-projet DFIN du 24-01-23 Loi modifiant la loi sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers [Avant-projet LDMG](#)