

*Date de dépôt : 2 novembre 2011*

## **Rapport**

**de la Commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi de MM. Olivier Jornot, Guillaume Barazzone et Pierre Conne modifiant la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile (E 1 05) (*Hypothèques légales en garantie des impôts*)**

### **Rapport de M. Jacques Béné**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Pour traiter de ce projet de loi, la Commission fiscale s'est réunie les 6 et 27 septembre 2011, sous la présidence de M<sup>me</sup> Lydia Schneider-Hausser. Elle a pu bénéficier de la présence de M<sup>me</sup> Sarah Busca Bonvin, directrice générale adjointe AFC, DF, de M. Bertrand Lugon-Moulin, secrétaire général adjoint, DF, et de M<sup>me</sup> Claire Vogt Moor, affaires fiscales AFC, DF.

Les procès-verbaux ont été tenus par M. Gérard Riedi.

Qu'ils soient tous remerciés de leur apport aux travaux de la commission.

### **Audition de M. Olivier Jornot, premier signataire du projet de loi**

M. Jornot relève que le projet de loi traite d'une affaire assez technique dont le contenu immédiatement politique ne saute pas aux yeux. Il s'agit d'un problème porté à la connaissance des auteurs du projet de loi par la Chambre des notaires. Ce problème est donc lié à la D 3 18 Loi relative à la perception et aux garanties des impôts des personnes physiques et des personnes morales (LPGIP) entrée en vigueur en 2009. Il faut savoir que le système précédent comportait déjà des hypothèques légales visant à protéger les créances de l'État en matière immobilière. Celles-ci permettent de garantir, sur un bien immobilier, une créance. Cela étant, au lieu d'être une hypothèque créée en empruntant à une banque avec un contrat et une inscription au registre

foncier, les hypothèques légales naissent sans inscription. De plus, elles ne garantissaient auparavant qu'un nombre d'impôts restreints (sauf erreur, il s'agissait de l'impôt immobilier complémentaire et de l'impôt sur les bénéfiques). Cela signifiait que, si la personne n'avait pas payé son impôt immobilier complémentaire ou s'il fallait calculer combien allait être prélevé pour l'impôt sur le bénéfice à l'occasion d'une opération de vente, les calculs étaient faciles à faire. Il était ainsi possible de « purger » l'hypothèque en prélevant les montants nécessaires sur le prix de vente. Dès lors, pour l'acquéreur, il n'y avait pas le risque d'acheter un bien immobilier et de voir ensuite le Fisc demander de payer l'impôt sur le bénéfice qui n'aurait pas été payé par le vendeur.

M. Jornot fait savoir que le système a changé avec une disposition de la LPGIP qui élargit la garantie à l'ensemble des impôts pour la part correspondant au bien immobilier en question. Cela signifie que l'impôt sur le revenu, par exemple, va également être protégé, non de manière générale par rapport à l'ensemble des montants dus par le vendeur, mais au titre de la part correspondant au bien immobilier. En soi, le concept n'est pas mauvais, mais les notaires ont été confrontés à la difficulté, voire l'impossibilité, de procéder à la « purge » de l'hypothèque comme précédemment. En pratique, le Fisc ne peut en effet pas communiquer à bref délai les informations sur la part des impôts non payés qui concerneraient le bien immobilier. Le résultat est que l'acquéreur d'un bien immobilier part avec un risque de se voir réclamer des impôts dont il n'est pas débiteur, éventuellement des années plus tard et pour des montants qu'il n'était pas possible de prévoir au moment de l'achat. Certains notaires continuent tout de même à demander les impôts qu'il faut garantir. L'administration les informe de tous les arriérés sur l'ensemble des bordereaux et non pas uniquement la part qui est garantie par l'hypothèque légale. Avec ces informations, le notaire ne peut toutefois rien faire. D'autres notaires ne demandent donc plus cette information étant donné qu'ils ne peuvent pas l'utiliser. Au mieux l'acquéreur fait l'opération d'achat avec le risque de mal dormir jusqu'à la prescription de la créance fiscale, sinon l'opération ne se fait pas, car l'acquéreur renonce s'il ne connaît pas le risque qu'il encourt. La Chambre des notaires a d'ailleurs confirmé que des acquéreurs avaient renoncé à leur achat en raison de cette incertitude. Cela signifie que le propriétaire d'un bien immobilier qui a des arriérés vis-à-vis de l'AFC, alors qu'il pourrait vendre et régler ses impôts en retard, n'arrive pas à le faire en raison de l'inconnue sur les montants dus.

M. Jornot ajoute que le droit fédéral a été réformé en matière d'hypothèques et que cette modification doit entrer en vigueur en janvier 2012. La réforme touche notamment les hypothèques légales que les

cantons peuvent prévoir. Cette disposition (art. 836 CC, nouvelle teneur) va de toute façon limiter le droit des cantons de créer des hypothèques légales par rapport à la situation actuelle où les possibilités sont nombreuses. M. Jornot précise que, lorsque l'hypothèque est non inscrite, cela augmente l'incertitude pour l'acquéreur potentiel. En revanche, si l'acheteur voit dans le registre foncier qu'il y a par exemple une hypothèque légale de 100 000 F, il connaît ce risque et il en tiendra compte. M. Jornot signale que, maintenant, le législateur fédéral a limité la possibilité à 1000 F pour les hypothèques légales non inscrites. Au-delà, il faudra un système d'inscription dans un certain délai. M. Jornot explique qu'une retranscription de cette disposition fédérale est proposée à l'article 160, alinéa 3 du projet de loi. Cela n'est pas directement lié à l'aspect fiscal, mais il s'agit d'avoir, dans la législation d'application, un rappel du fait que les hypothèques légales non inscrites ont des limites.

M. Jornot aborde l'aspect fiscal. L'article 160A suit l'idée qu'il ne s'agit pas de priver le Fisc d'une garantie, mais de limiter l'incertitude. Par conséquent, il faut obtenir, dans un délai déterminé, que l'administration dise qu'elle limite sa garantie à un certain montant. Ce calcul ne sera pas nécessairement absolument scientifique, même s'il pourra l'être pour des bordereaux déjà notifiés. Il faudra ainsi procéder à des estimations. Le Fisc devrait ainsi dire qu'il estime par exemple la part garantissant la créance fiscale liée à un immeuble à 100 000 F. Cette décision signifie que le notaire peut retenir cette somme. Elle implique également que le solde n'est plus en danger. L'administration ne peut ensuite plus dire que l'impôt garanti est de 150 000 F. Cela pourrait être fait sous la forme d'une décision sujette à recours.

M. Jornot indique que le projet de loi aborde d'autres dispositions dans les modifications à d'autres lois. La modification de l'article 41 de la loi relative à la perception et aux garanties des impôts des personnes physiques et des personnes morales (LPGIP) vise ainsi à préciser que, lorsque la vente a lieu sous la forme d'une aliénation d'actions d'une société immobilière, il n'y a pas d'hypothèque légale sur l'immeuble sous-jacent. Les autres modifications sont des adaptations de numérotation. M. Jornot renvoie pour le reste aux explications de l'AFC et de la Chambre des notaires.

Une députée (Ve) a compris, par rapport à la nouvelle norme fédérale, que dès janvier 2012, les hypothèques légales devront être inscrites obligatoirement dès qu'elles dépassent un montant de 1000 F.

M. Jornot explique que l'idée du législateur est qu'il ne faut rien faire jusqu'à 1000 F. Au-delà, le Fisc dispose d'un délai pour procéder à l'inscription de l'hypothèque légale : quatre mois à partir de l'exigibilité de la

créance et au plus tard deux ans après la naissance de la créance. Il s'agit à peu près du même texte que l'article 160, alinéa 3 proposé. M. Jornot précise que le dispositif fédéral ne va toutefois pas offrir une protection suffisante dans certains cas. Dans le cas de la transaction immobilière, sauf à faire une clause suspensive pendant deux ans, l'acheteur court toujours un risque. La modification prévue permettra néanmoins d'être informé potentiellement plus rapidement et sans le risque que cela revienne dix ans plus tard. Par contre, il n'est toujours pas possible de dire, au moment de la vente, quel est le montant concerné par la garantie. Pour cette raison, le projet de loi ne se borne pas à proposer de retranscrire tel quel le droit fédéral. Cela étant, l'article 160 al. 3 reprend la disposition du droit fédéral avec le délai des quatre mois et des deux ans (cf. 836 al. 2 CC).

### **Audition de M<sup>me</sup> Sarah Busca Bonvin, Directrice générale adjointe, DF**

M<sup>me</sup> Busca Bonvin note que l'un des deux volets du projet de loi est l'adaptation à la réforme prévue au niveau fédéral. Elle précise que la date d'entrée en vigueur n'est apparemment pas encore fixée. M<sup>me</sup> Busca Bonvin ajoute que l'hypothèque légale n'est pas uniquement au bénéfice de l'AFC. D'autres administrations sont concernées. Dès lors, il faut examiner que les autres créances cantonales qui peuvent faire l'objet d'une hypothèque légale sont encore d'actualité. Concernant l'article 836 CC, nouvelle teneur, M<sup>me</sup> Busca Bonvin signale sa complexité, les difficultés qu'il pose préoccupant aussi les autres cantons romands. Le sujet sera d'ailleurs en principe porté à l'ordre du jour de la séance du « Groupe romand du contentieux » en octobre prochain pour savoir comment appliquer ce nouvel article 836. Il pose en effet des problèmes au niveau des législations cantonales.

M<sup>me</sup> Busca Bonvin aborde la question des soucis rencontrés par les notaires lors des transferts immobiliers. Il faut savoir que le courrier figurant en annexe du projet de loi a été notifié conformément à la pratique mise en place, en accord avec la Chambre des notaires et suite à l'entrée en vigueur du nouvel article 41 (LPGIP) qui étend la portée des hypothèques légales. En effet, des réunions ont eu lieu entre l'AFC et la Chambre des notaires et ont abouti à un accord entre l'administration et la Chambre des notaires pour mettre en place une procédure d'émission d'une attestation montrant l'ensemble des impôts dus au moment de la transaction. Par la suite, il y a eu de nouvelles réactions de la Chambre des notaires, mais les discussions n'ont pas abouti, si ce n'est dans le PL actuel. Ainsi, l'annexe correspond bien à ce qui avait été convenu avec la Chambre des notaires en 2010.

M<sup>m</sup>c Busca Bonvin indique que l'administration a aussi vu, dans les questions posées par le présent projet de loi, un intérêt pour elle outre l'intérêt pour les parties à la vente et les notaires. Toutefois en examinant les articles, le projet de loi dans sa formulation actuelle est difficilement applicable pour l'administration. Tout d'abord, l'administration ne dispose pas, pour certaines périodes fiscales, des éléments permettant de procéder à une estimation. Par exemple, si une transaction a été effectuée à la fin de l'année 2010, l'administration ne dispose pas de la déclaration fiscale 2010, ni même, éventuellement, de la déclaration fiscale 2009. Dès lors, il est difficile pour l'administration de procéder à une estimation. Le projet de loi propose de travailler de manière forfaitaire pour certaines périodes fiscales. Cette solution convient pour certains, mais pas nécessairement pour d'autres. Il est ainsi difficile de trouver une solution forfaitaire convenable. De plus, en matière de droit de succession, en l'absence de déclaration fiscale, M<sup>m</sup>c Busca Bonvin ne voit pas comment l'administration pourrait estimer le montant d'imposition.

M<sup>m</sup>c Busca Bonvin ajoute qu'il faut également prendre en compte le travail qu'implique la mise en œuvre du projet de loi tel qu'il est formulé actuellement. La statistique pour les années 2008 et 2009 indique que les cas sollicités auprès de l'AFC se situent entre 5000 et 5500 cas. Si l'administration doit émettre une décision pour un tel nombre de cas, cela nécessitera un travail important avec autant de décisions susceptibles de recours. Par ailleurs, cela donnera un travail important par rapport à l'usage de la disposition relative à l'hypothèque légale, usage très rare par l'administration et qui se compte d'ailleurs sur les doigts d'une main à ce jour. Rendre 5000 décisions par année par rapport à l'usage des hypothèques légales pourrait donc sembler disproportionné.

M<sup>m</sup>c Busca Bonvin note que le projet de loi prévoit que la décision doit être prise dans les huit jours suivant le dépôt de la demande. Ce délai n'est pas approprié. Pour l'impôt sur les bénéfiques et les gains immobiliers, à l'heure actuelle les notaires doivent consigner ce montant. Quand ils demandent le montant de l'impôt, ils doivent remplir une déclaration pour que l'AFC ait tous les éléments pour estimer cet impôt. Cela prend déjà quelques jours auxquels il faut ajouter ceux nécessaires pour évaluer l'impôt sur le revenu et sur la fortune, ou l'impôt sur le bénéfice, et l'impôt immobilier complémentaire relatifs à l'immeuble visé.

M<sup>m</sup>c Busca Bonvin signale que l'AFC a discuté avec les autres cantons et que ceux-ci ne semblent pas émettre des attestations de ce genre.

M<sup>m</sup>c Busca Bonvin fait savoir que le DF estime que, sur le plan légal, le projet de loi contrevient au droit fédéral, car il en restreint la portée.

L'exigence fixée à l'administration d'émettre une décision contraignante limite la portée et le sens de l'article 836 du code civil. La disposition ne s'appliquerait en effet presque plus. Les cantons ont, certes, des marges de manœuvre, mais exiger une telle décision semble aller trop loin. Le projet de loi semble aussi aller à l'encontre du principe de la non-rétroactivité des lois.

M<sup>me</sup> Busca Bonvin confirme que l'intérêt pour l'AFC est d'encaisser des montants d'impôts, de ne pas freiner les transactions immobilières et de simplifier cette problématique. Ainsi, l'AFC recherche des solutions afin de simplifier la procédure prévue par le projet de loi. Il s'agirait ainsi de faciliter les transactions immobilières et de limiter le risque de l'acheteur. Une piste examinée consisterait à limiter à nouveau la portée de l'article 41 LPGIP pour revenir à un système où les impôts dus peuvent être communiqués aux acheteurs et aux vendeurs et éviter ainsi un travail qui serait considérable pour l'administration. Des travaux dans cette voie ont été effectués.

Une députée (Ve) constate que le DF reconnaît donc le problème et que la loi fédérale ne va pas régler tous les cas.

M<sup>me</sup> Busca Bonvin fait savoir que le DF est en discussion depuis deux ans avec la Chambre des notaires. Le problème ne concerne pas les créances fiscales qui ont été notifiées. En revanche, au moment d'une vente, certaines déclarations d'impôts ne sont pas encore déposées et donc pas taxées. Dès lors, les impôts ne sont pas exigibles. Il s'agit du point qui pose problème. A ce niveau, la procédure prévue par le nouvel article 836 CC ne résoudra pas le problème. En effet, l'hypothèque ne sera pas inscrite avant que la créance soit exigible. Le délai de quatre mois ne s'applique qu'à partir du moment où la créance est exigible. Il y aura ainsi toujours une zone d'ombre sur l'année ou les deux années qui précèdent la transaction.

Une députée (Ve) aimerait savoir comment cela se passe dans les autres cantons.

M<sup>me</sup> Busca Bonvin explique que le canton de Vaud a un système forfaitaire avec consignation d'un pourcentage du prix de vente qui est demandée. Il a toutefois pour objet de couvrir l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers, le système n'étant pas le même qu'à Genève. M<sup>me</sup> Busca Bonvin note également que l'impôt sur le revenu et l'impôt sur la fortune, respectivement l'impôt sur le bénéfice, sont une part congrue par rapport à l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers. Cela représente donc beaucoup de travail pour un montant qui est peut-être élevé dans certains cas, mais qui dans la plupart des cas est vraiment plus petit que l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers.

Un député (L) relève que si la solution passe par une simplification du système en amont, par modification de l'article 41 de la LPGIP, cela permettrait d'éviter la mise en place du dispositif prévu par le projet de loi. En effet, celui-ci a été proposé dans l'hypothèse où l'Etat tient à garder l'hypothèque légale la plus étendue possible.

M<sup>me</sup> Vogt Moor fait savoir que tous les cantons n'ont pas nécessairement le même système d'hypothèques légales. A Genève, l'hypothèque légale est totalement occulte. Elle prend naissance en même temps que la créance qu'elle garantit et elle ne peut pas être inscrite au registre foncier. Dans le canton de Vaud, par exemple, le système est différent. L'hypothèque légale doit être inscrite au RF pour être opposable au tiers de bonne foi si son montant en capital excède 1000 F. Si l'inscription n'est pas requise dans un délai d'un an dès la première décision fixant le montant de la créance ou dès échéance si elle est postérieure, l'hypothèque s'éteint. Fribourg connaît également une limite à 1000 F<sup>1</sup>. Par ailleurs, certains cantons prévoient une consignation un peu différente de celle que le canton de Genève connaît pour l'impôt sur les bénéfiques et gains immobiliers. Le canton de Vaud, par exemple, prévoit ainsi une consignation qui s'élève à 5 % du prix de vente, pour l'impôt lié à l'aliénation d'immeubles dû par des personnes physiques ou par des personnes morales. Si les parties consentent ce montant, il n'y a en principe pas d'hypothèque légale. Cela enlève le risque pour l'acquéreur, en tout cas pour l'impôt sur le bénéfice d'aliénation. Maintenant, il est clair que chaque canton, selon sa législation actuelle, n'a pas les mêmes soucis par rapport au nouveau droit fédéral. Cela étant, les délais d'inscription au registre foncier fixés par celui-ci posent des problèmes par rapport au système postnumerando, même si tout le monde comprend que la disposition fédérale est un progrès pour l'acquéreur de bonne foi.

### **Audition de M<sup>me</sup> Valérie Marti, Présidente et M. Etienne Jeandin, membre du Bureau de la Chambre des notaires**

M. Jeandin propose de commencer par un rappel historique. Jusqu'il y a trois ans, la loi fiscale prévoyait la possibilité, pour le Fisc, de bénéficier d'hypothèques légales pour certains impôts. Cet instrument permet de garantir la créance fiscale. Il est toutefois dangereux lorsqu'il expose le propriétaire d'un immeuble à voir son immeuble réaliser aux enchères ou à

---

<sup>1</sup> La législation fribourgeoise en matière d'impôts de succession et de donation, et en matière de droits de mutation, prévoit que l'hypothèque légale d'un montant supérieur à 1000 F n'est opposable au tiers de bonne foi que si elle a été inscrite au registre foncier dans les six mois dès l'entrée en force de la taxation.

payer la dette. S'il s'agit de sa propre dette, cela ne pose aucun problème. Par contre, si c'est la dette de celui qui lui a vendu l'immeuble quelques années auparavant, cela constitue un gros problème. Sous l'ancien régime, l'hypothèque légale ne posait pas de gros problèmes, car son champ était très circonscrit. En effet, l'hypothèque légale garantissait deux impôts : l'impôt immobilier complémentaire et l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers. Concernant ce dernier, les notaires en font leur affaire puisque la loi leur demande de consigner l'impôt sur le prix de vente qu'ils détiennent à l'étude. Cela ne pose donc pas de problème de consigner l'impôt. Il était alors possible de dire à l'acquéreur que l'hypothèque légale ne doit pas le concerner. En cas de doute, il était possible d'interroger le Fisc qui répondait dans les jours suivants en donnant le montant de l'impôt qu'il fallait consigner. M. Jeandin ajoute que l'autre impôt couvert par l'hypothèque légale était l'impôt immobilier complémentaire. Il est facile à calculer puisqu'il correspond à 1 % pour les personnes physiques ou à 2 % pour les personnes morales. Au moment d'une vente, il suffisait donc d'interroger le Fisc pour mettre le nouveau propriétaire définitivement à l'abri d'une hypothèque légale. Le Fisc voyait alors le montant de la valeur de l'immeuble, calculait le 1 % et multipliait ce résultat par le nombre d'années d'impôts impayés. En versant le montant ainsi déterminé, l'hypothèque légale était purgée à tout jamais. Cela permettait donc de dire à l'acquéreur qu'il achetait un immeuble franc d'hypothèques.

M. Jeandin explique que la LPGIP, et son article 41, donnent des garanties plus larges au Fisc. Les hypothèques légales, couvrent ainsi, non seulement l'impôt immobilier complémentaire – on sait qu'il est possible de vivre avec – l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers – cela ne pose pas de problème – mais aussi l'impôt sur la fortune et l'impôt sur la valeur locative en tant qu'ils concernent l'immeuble.

La situation devient alors plus difficile. Au moment du vote de la loi, les notaires ont gardé le réflexe de demander au Fisc quel montant verser pour clôturer l'hypothèque. Il est alors rapidement apparu que le Fisc n'est pas capable de communiquer ce montant. Dès lors, les notaires ne peuvent pas rassurer l'acquéreur. M. Jeandin donne l'exemple d'un appartement valant 800 000 F pour lequel le Fisc a dit qu'il fallait verser 4 millions de francs. En fait, ce montant correspondait à l'assiette totale de l'impôt. Au lieu de déterminer sur le montant total des impôts impayés quel montant se rapporte à l'immeuble vendu, le Fisc donne la facture totale. Il est d'ailleurs arrivé régulièrement que la facture totale dépasse le prix de vente de l'appartement. La Chambre des notaires a ainsi fini par demander un avis de droit à M<sup>e</sup> Oberson. Il est apparu que la situation était même plus grave que celle



imaginée. En effet, non seulement l'hypothèque légale couvre les montants dus, mais elle peut aussi couvrir des bordereaux qui n'ont pas encore été émis au moment où le Fisc est interrogé par les notaires. L'article 41 est tellement large qu'il pourrait permettre au Fisc, quelques années après, de demander une inscription d'une hypothèque légale pour des montants qui n'ont même pas été émis. Cela pourrait par exemple arriver en cas de retard dans la taxation ou en raison d'un contrôle fiscal. Autrement dit, le système légal actuel met les acquéreurs dans l'impossibilité totale d'avoir la certitude que les impôts ont été payés.

M. Jeandin indique que, lors de discussions avec les auteurs du projet de loi, il est apparu important d'assurer la possibilité d'interroger le Fisc pour connaître la part des impôts qui étaient immobiliers. L'autre avantage serait de garantir à l'État que les notaires jouent un rôle de percepteurs versant effectivement l'argent qu'ils auraient demandé. Le projet de loi a le double avantage d'assurer à l'acquéreur une sécurité juridique maximale et à l'État de recevoir de l'argent sur le prix de vente puisque l'argent est à disposition chez le notaire.

M<sup>me</sup> Marti précise que, d'un point de vue pratique, lorsque les notaires essaient d'interroger le Fisc, ils se trouvent dans des situations difficiles à gérer. En effet des sommes assez importantes sont annoncées et des ventes ne se font pas lorsque des vendeurs refusent de payer la totalité des impôts ou lorsqu'ils n'acceptent pas que les notaires se renseignent auprès du Fisc. Mme Marti ajoute que l'avis de droit indique que, même si cinq ans après la vente la plupart des impôts ont été payés, comme il n'est pas indiqué si ce sont les impôts immobiliers ou sur la fortune immobilière par ailleurs, le Fisc pourrait dire qu'il va saisir les 50 000 F restant à travers une hypothèque légale. Les notaires aimeraient donc éviter ces situations.

Une députée (Ve) aimerait savoir s'il y a eu des cas de renoncement de la part d'acheteurs en raison de ce risque.

M<sup>me</sup> Marti note que le fait que les impôts soient supérieurs au prix de vente n'est pas si rare. Cela étant, lorsqu'il y a un prix, il faut rembourser le prêt hypothécaire et payer l'impôt sur la plus-value. Il reste ensuite de moins en moins et il n'est pas toujours possible de conclure la transaction s'il n'y a pas d'assiette déterminée. En d'autres termes, il n'est pas possible de rassurer l'acquéreur sur le fait qu'il n'y aura pas d'hypothèque légale.

Un député (L) relève que l'administration avait dit avoir passé un accord avec la chambre des notaires sur la façon de procéder. Il aimerait des précisions sur ce point.

M<sup>me</sup> Marti explique que, dans la pratique, le notaire obtient le montant des impôts dus par le vendeur dans leur globalité si le vendeur donne une procuration. Ainsi, cela donne toujours des réponses globales.

M. Jeandin fait remarquer que, même s'il est compréhensible qu'il n'est pas évident pour le Fisc de calculer avec précision le montant de l'impôt qui devrait être versé par le notaire pour purger cette hypothèque légale, on peut concevoir que ce n'est pas une décision définitive. M. Jeandin estime qu'il n'est pas nécessaire d'être extrêmement précis à ce niveau.

Une députée (S) note la volonté des notaires d'avoir au moins une estimation sur les exercices précédents.

M. Jeandin confirme qu'il s'agit de l'intérêt de l'acquéreur. Même si cela peut parfois se retourner contre le vendeur, chez qui un montant trop important va être prélevé, cela est moins dommageable que si l'on vient courir derrière l'acquéreur deux ans après.

### **Discussion de la commission**

M<sup>me</sup> Vogt Moor indique, comme M<sup>me</sup> Busca Bonvin l'avait évoqué, que les propositions d'amendements du département consisteraient à supprimer le bénéfice de l'hypothèque légale pour les impôts cités par M. Jeandin (impôts sur le revenu immobilier et sur la fortune immobilière), qui sont les pierres d'achoppement dans les relations avec l'AFC, en ne laissant subsister l'hypothèque légale que pour l'impôt immobilier complémentaire (elle existe depuis longtemps et ne pose pas de problème particulier comme cela a été dit), pour l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (qui concerne en particulier les immeubles de la fortune privée) et l'impôt sur le revenu ou le bénéfice, pour les personnes physiques ou les personnes morales, seulement pour la partie relative à l'aliénation d'immeubles. En d'autres termes, l'hypothèque légale, mis à part l'impôt immobilier complémentaire, ne garantirait plus que les impôts liés à l'aliénation d'immeubles, que cela soit par des personnes physiques ou des personnes morales, qu'il s'agisse d'immeubles de la fortune privée ou de la fortune commerciale. Cela devrait permettre de supprimer les difficultés rencontrées depuis l'adoption de l'article 41 (LPGIP). Il est vrai que cette disposition avait élargi considérablement le cercle des impôts garantis par hypothèque légale par rapport au droit précédent.

M<sup>me</sup> Vogt Moor note que M. Jeandin a dit que l'ancien droit ne couvrait que l'impôt immobilier complémentaire et l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers. En fait, il garantissait aussi, s'agissant des personnes morales, l'impôt lié à l'aliénation d'immeubles. La seule différence, entre la

proposition de l'AFC et ce qui existait avant la LPGIP serait que, en parallélisme de l'hypothèque légale qui existait pour les personnes morales en cas d'aliénation d'immeubles, elle pourrait aussi garantir la part de l'impôt sur le revenu des personnes physiques relative au bénéfice provenant de l'aliénation d'immeubles de la fortune commerciale.

Un député (L) indique que la préoccupation est que, dans tous les cas, cela soit aisément déterminable. Pour les personnes morales, cela ne pose pas de problème. En revanche, il comprend que, pour les personnes physiques, cela ne concernerait que celles qui ne paient pas l'impôt spécial et pour lesquels l'immeuble est dans la fortune commerciale.

M<sup>me</sup> Vogt Moor relève que M. Jeandin a mentionné la procédure de consignation. Celle-ci existe aussi pour les personnes physiques qui seraient en définitive soumises à l'impôt sur le revenu en ce qui concerne le bénéfice provenant de l'aliénation d'immeubles. Il faut savoir que, comme pour les personnes morales, l'IBGI constitue, pour ces contribuables qui réalisent un immeuble de la fortune commerciale, un impôt de garantie qui est ensuite imputé sur l'impôt ordinaire. M. Jeandin a limité ses propos à ce qui touche aux personnes physiques qui vendent un immeuble privé, mais la consignation existe aussi aujourd'hui, à l'article 86A de la LCP, en matière d'aliénation d'immeubles par des personnes physiques ou des personnes morales qui seront, parce qu'il s'agit d'un immeuble commercial, soumis à l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice. Cela ne devrait donc pas poser problème.

Un député (L) constate que, pour ces personnes, il y aurait donc la consignation d'un impôt ainsi qu'une hypothèque légale qui irait potentiellement au-delà pour la partie non couverte par cette première garantie. Si la personne détient ces immeubles dans la fortune commerciale, c'est un professionnel qui saura calculer un impôt. Le problème se trouve, dans la pratique du Fisc, au niveau de la requalification des braves gens qui vendent un immeuble en professionnels de l'immobilier après une vente. Par conséquent, cela pourrait faire planer un risque sur n'importe quelle vente privée avec la formulation proposée par le département. Il se demande si ce n'est pas un risque réel.

M<sup>me</sup> Vogt Moor estime que, dans la mesure où il y a une consignation, celle-ci se fait au taux maximum de l'impôt sur le revenu pour les personnes physiques ou de l'impôt sur le bénéfice pour les personnes morales, centimes additionnels cantonaux et communaux compris. L'article 86A, alinéa 4 LCP prévoit : « <sup>4</sup> Lorsque le bénéfice résultant de l'opération est soumis à un impôt annuel entier sur le revenu des personnes physiques ou le bénéfice des personnes morales, la somme à consigner correspond au montant du

*bénéfice résultant de l'opération multiplié par le taux maximum de l'impôt sur le revenu ou le bénéfice, compte tenu des centimes additionnels cantonaux et communaux. L'aliénateur peut être dispensé de la consignation moyennant remise d'une garantie bancaire dont les termes et conditions sont fixés par le département* ». Cela signifie que la consignation est calculée au taux maximum des impôts ordinaires. En principe, cela ne devrait donc pas faire planer de risque au-delà du supportable pour l'acquéreur de l'immeuble.

M<sup>me</sup> Vogt Moor signale que le département a appris que la loi fédérale du 11.11.2009 modifiant le Code civil suisse (cédule hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels) allait entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### **Vote d'entrée en matière sur le PL 10837**

Pour : Unanimité (2 S, 3 Ve, 3 L, 2 PDC, 1 UDC, 2 R, 2 MCG)

Contre : –

Abstention : –

L'entrée en matière sur le PL 10837 est acceptée.

### **Deuxième débat**

#### **Art. 1**

M<sup>me</sup> Vogt Moor signale qu'il conviendrait de corriger la date de la loi indiquée à l'article 1 du projet de loi, en remplaçant le « 2 septembre 2010 » par le « **28 novembre 2010** ». A d'autres endroits, le titre de la loi doit également être modifié.

L'amendement du DF modifiant ainsi l'article 1 est mis aux voix:

#### **Art. 1 Modifications**

La loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile, du **28 novembre 2010**, est modifiée comme suit :

Pour : Unanimité (2 S, 3 Ve, 3 L, 2 PDC, 1 UDC, 2 R, 2 MCG)

Contre : –

Abstention : –

Cet amendement est accepté.

**Art. 160, al. 3 (nouveau), les al. 3 et 4 anciens devenant les al. 4 et 5**

M<sup>me</sup> Vogt Moor note, en lisant la disposition actuelle de l'article 160 (LaCC), que le projet de loi propose d'insérer un alinéa 3 reprenant le nouveau droit fédéral. Le DF attire l'attention des commissaires sur le fait que cette insertion, reprenant l'article 836, alinéa 2 (CC) rendrait davantage visible le fait que peut-être d'autres choses devraient être modifiées dans cette disposition ou en rapport avec celle-ci. En effet, ce projet de loi ne concerne que le domaine fiscal alors que l'article 160 (LaCC) et en particulier son alinéa 1, lettre d, comprennent une série de lois genevoises dans lesquelles étaient, ou sont peut-être encore, prévues des hypothèques légales occultes. Le DF n'est pas compétent pour aller vérifier toutes ces lois et contrôler si la liste est complète ou si elle n'est pas obsolète sur certains points. Dès lors, la question se pose de savoir s'il est sage d'introduire cet alinéa 3 sans que la liste figurant à l'article 160, alinéa 1 ait été contrôlée. Elle le sera vraisemblablement plus tard, mais probablement pas avant la fin de l'année.

Un député (L) fait savoir que, lors de la réalisation de la nouvelle LaCC, l'an dernier, la commission en charge d'examiner le projet a considéré que cet article était un « monument historique » sachant que certains de ces éléments sont obsolètes ou ne sont plus appliqués. Il semble certain que le droit fédéral s'appliquera, quelle que soit l'obsolescence du droit cantonal. Le fait de rappeler les conditions pour faire valoir les hypothèques légales semble opportun. Si les départements concernés se rendent compte que leurs hypothèques légales ne peuvent plus être utilisées telles quelles ou s'ils veulent effectuer des modifications ou des abrogations, c'est tant mieux. D'ailleurs, la commission ayant travaillé sur ce point s'était même demandé, l'an dernier, s'il ne fallait pas supprimer cette liste. En l'état, c'est aux bénéficiaires de ces hypothèques légales de se manifester pour adapter la loi s'il devait y avoir un problème plutôt que la commission ne fasse pas mention de cette restriction des hypothèques légales.

Une députée (S) aimerait savoir s'il y aurait une différence dans l'application de la loi si celle-ci ne comportait pas l'alinéa 3 proposé dans le projet de loi.

M<sup>me</sup> Vogt Moor répond qu'il n'y aurait pas de différence. Elle constate que l'idée du projet de loi était de faire d'une pierre deux coups en rendant visible le nouveau droit fédéral et en faisant des propositions en matière fiscale.

L'article 160, alinéa 3 (nouveau), les alinéas 3 et 4 anciens devenant les alinéas 4 et 5 est mis aux voix :

Pour :	12 (2 MCG, 1 UDC, 2 R, 3 L, 2 PDC, 2 Ve)
Contre :	–
Abstentions :	3 (1 Ve, 2 S)

L'article 160, alinéa 3 (nouveau), les alinéas 3 et 4 anciens devenant les alinéas 4 et 5, est adopté.

### **Art. 160A**

M<sup>me</sup> Vogt Moor signale que la proposition faite à l'article 160A est liée à celle qui porte sur l'article 41, alinéa 1 (LPGIP).

Il est proposé de revenir sur l'article 160A après la discussion sur l'article 41 (LPGIP).

### **Art. 41 al. 1 (LPGIP)**

M<sup>me</sup> Vogt Moor signale que la disposition du projet de loi, à l'alinéa 1, reprend les principes qui figurent dans le droit actuel. Les changements proposés par le DF sont la suppression de la mention de l'impôt sur la fortune et l'introduction d'une limitation de l'hypothèque légale à la part des impôts sur le revenu et le bénéfice relative au bénéfice provenant de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble sis dans le canton. Par ailleurs, pour éviter une répétition, il est proposé de dire « sont garantis par une hypothèque légale ». En d'autres termes, l'hypothèque légale ne garantirait plus l'impôt sur la fortune, ni l'impôt sur le revenu ou le bénéfice ordinaire (c'est-à-dire lié au rendement d'un immeuble en particulier).

Un député (L) comprend, pour en revenir à la consignation, que le notaire sera en mesure de dire à l'acquéreur que le montant consigné, dès lors qu'il est calculé au taux maximal, couvre l'hypothèque légale telle qu'elle est prévue par cette disposition.

M<sup>me</sup> Vogt Moor signale que le but de la consignation est qu'elle couvre l'IBGI qui lui-même sera porté à valoir sur l'impôt ordinaire. Le député (L) constate que, comme le calcul est effectué pour cette consignation au taux maximum, il n'y a pas de risque qu'il y ait un supplément. M<sup>me</sup> Vogt Moor confirme cette interprétation.

Le député (L) se rallie à cette variante du département. Il y a toujours le risque qu'une vente soit requalifiée, mais le risque semble minime. Par ailleurs, cette variante contrebalance l'inconvénient du projet de loi qui est la bureaucratie nécessaire pour calculer les montants.

Un député (L) aimerait savoir, par rapport au fait qu'un propriétaire peut être considéré comme un professionnel, comment cela se passe. Il se demande qui le détermine. Il comprend que le montant de la consignation ou de l'hypothèque légale sera automatiquement au taux maximal s'il est considéré comme un professionnel.

M<sup>me</sup> Vogt Moor précise que l'hypothèque légale, selon la proposition du DF, garantirait l'impôt ordinaire puisqu'une personne physique qui vendrait son immeuble commercial serait soumise à l'impôt sur le revenu en ce qui concerne l'aliénation d'un immeuble commercial. L'hypothèque légale ne couvrirait donc que cela. Quant à l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers, dont cette personne est de toute façon redevable selon les dispositions de la LCP sur l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers, une consignation doit intervenir en main du notaire qui instrumente l'acte, calculée selon l'article 86A (LCP) en fonction du taux maximum d'impôt ordinaire. Il n'y a donc pas de risque de surprise selon le DF. Il y a, certes, toujours un risque, mais il est plutôt mesuré. Ainsi, l'idée est de supprimer les surprises majeures.

Un député (L) estime que celui qui acquiert une villa ou un appartement a peu de risque que son interlocuteur soit requalifié en professionnel si la personne habitait dans un appartement et l'a vendu. Si cela porte sur des immeubles entiers, il y a plus de risques, mais l'acquéreur sera en principe aguerrri et à même d'apprécier ce risque. Cela paraît donc relativement limité, même si on sait que l'AFC cherche souvent à requalifier en professionnels des gens qui vendent quelque chose. Il est clair que si l'objet a été détenu très longtemps et que l'impôt spécial était faible ou nul, la différence devient considérable si le vendeur est, quant au bénéfice réalisé, soumis en définitive à l'impôt sur le revenu.

Un député (R) se demande, en cas de passage à une consignation faite sur l'estimation fiscale maximale, ce qu'il en est du risque évoqué par M. Jeandin d'avoir une consignation qui aboutisse à un prix largement supérieur au prix de vente fixé. M. Jeandin donnait l'exemple d'une consignation de 4 millions de francs pour un objet vendu 800 000 F.

Mme Vogt Moor ne pense pas que cela soit possible. L'article 41 (LPGIP) actuel dit que l'impôt sur le revenu, la fortune et le bénéfice qui se rapporte à des immeubles, de même que l'impôt immobilier complémentaire et l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers sont couverts par l'hypothèque légale. Dans le cas cité par M. Jeandin, l'administration avait indiqué un montant de 4 millions de francs, car elle n'était pas en mesure de déterminer la part des impôts relative à l'immeuble sur le point d'être vendu. L'AFC a simplement mentionné l'ensemble des impôts dus (peut-être même

pour plusieurs années fiscales). Une telle situation ne pourrait pas se produire avec la disposition telle qu'elle est proposée par le DF puisque l'hypothèque légale serait limitée à la part de l'impôt relative au bénéfice qui résulte de l'aliénation de l'immeuble. L'hypothèque légale serait ramenée à quelque chose de beaucoup plus restreint. Par rapport au droit actuel, l'amendement du DF ne mentionne ainsi plus le début de la phrase.

Un député (R) se demande si, pour protéger l'acquéreur, il ne faudrait pas être plus précis en disant que les montants perçus au titre de l'hypothèque légale ne pourront pas dépasser les montants consignés.

M<sup>me</sup> Vogt Moor n'a pas pensé à cette question.

Un député (L) estime que suivre cette proposition reviendrait à supprimer l'hypothèque légale. Par ailleurs, Il pense que le canton de Genève a vécu paisiblement avec un système d'hypothèque légale. Il n'a donc pas d'objection à la conserver moyennant la restriction prévue par le DF.

M<sup>me</sup> Vogt Moor rappelle que l'hypothèque légale n'a jamais été utilisée. De plus, M. Jeandin a également dit qu'il n'y a pas de problème majeur à cet égard.

Un député (L) relève qu'il y a un risque de retour de balancier pour l'administration. Le système a dérapé, en quelque sorte, depuis la modification de la LPGIP. Le fait que le problème n'ait pas été rapidement résolu a agacé tout le monde. Il faut donc éviter de renvoyer le balancier en punissant l'administration et en supprimant l'hypothèque légale de manière plus large. Il faut simplement revenir au système précédent, ce qui correspond à peu près à la proposition du DF.

M<sup>me</sup> Vogt Moor signale qu'il est proposé, dans cet amendement, de supprimer la référence à l'article 160A.

L'amendement du DF modifiant ainsi l'article 41, al. 1 est mis aux voix:

#### **Art. 41 (nouvelle teneur, sans modification de la note)**

*<sup>1</sup> La part des impôts cantonaux et communaux sur le revenu et le bénéfice relative au bénéfice provenant de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble sis dans le canton, de même que l'impôt immobilier complémentaire et l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers, sont garantis par une hypothèque légale sans inscription au sens de l'article 836 du code civil suisse et dans les termes prévus par l'article 160 de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile, du 28 novembre 2010.*



Pour :	Unanimité (2 S, 3 Ve, 3 L, 2 PDC, 1 UDC, 2 R, 2 MCG)
Contre :	–
Abstention :	–

Cet amendement est accepté.

### Art. 41 al. 2 (LPGIP)

L'article 41, alinéa 2 est mis aux voix..

Pour :	13 (3 Ve, 3 L, 2 PDC, 1 UDC, 2 R, 2 MCG)
Contre :	–
Abstentions :	2 (2 S)

L'article 41, alinéa 2, est adopté.

### Art. 41 al. 3 (LPGIP)

M<sup>me</sup> Vogt Moor fait savoir que le DF propose de supprimer l'alinéa 3. En effet, en cas de remploi (par exemple, vente de l'immeuble dans lequel le vendeur habitait, pour en acheter un plus grand en raison de l'agrandissement de sa famille), dans la mesure où la personne réinvestit l'entier du produit de la vente dans l'achat de l'immeuble de remplacement, elle peut bénéficier d'un différé d'imposition du gain découlant de cette vente. Ainsi, le gain est latent. Il est considéré qu'il n'y a pas de réalisation au plan fiscal à ce moment-là. Le gain latent est alors reporté ou pèse sur l'immeuble de remplacement. On peut relever l'alinéa 4 de l'art 160 (LaCC) aux termes duquel « Les hypothèques légales grevent l'immeuble à raison duquel la créance existe ». Dans le cas de figure, c'est au moment de l'aliénation de l'immeuble de remplacement qu'il y aura imposition, que la créance naitra. L'impôt est alors calculé selon des règles particulières vu le différé d'imposition accordé en son temps. Pour l'AFC, il semble évident, en cas de différé d'imposition dû à un remploi total, que cela soit uniquement l'immeuble de remplacement qui puisse être grevé à raison de la créance d'impôt sur le gain total découlant de son aliénation, qui comprend le gain latent jusqu'ici pour cause de remploi. Au cas où il n'y a qu'un différé d'imposition partiel, un impôt étant alors dû, parce que le différé d'imposition n'était pas total, l'immeuble vendu pourrait être grevé d'une hypothèque légale si cet impôt n'était pas payé.

Un député (L) fait remarquer que, dans la pratique, au moment où la vente a lieu, on ne sait pas s'il y aura un emploi. Au moment de la vente, la consignation aura donc lieu. Par conséquent, on procède comme s'il s'agissait d'une vente sans emploi jusqu'au moment où la personne obtient le différé d'imposition. Les montants consignés sont alors relâchés. L'hypothèse dans laquelle on pourrait être attrapé parce qu'il y a eu emploi, et uniquement emploi partiel, ne semble pas être une hypothèse réaliste. En effet, l'acquéreur du bien ne va pas du tout envisager l'hypothèse du emploi. Lorsque l'on acquiert un bien, on ne va pas demander au vendeur s'il a l'intention de faire un emploi. Finalement, dans la mesure où la proposition parle du différé de manière indifférenciée, il est d'accord que cela revient à enfoncer une porte ouverte. Si l'on avait voulu se prémunir et dire qu'il suffit d'un emploi partiel pour qu'il n'y ait pas d'hypothèque légale, il aurait fallu le formuler de façon différente. Par ailleurs, cela aurait pu aboutir à des situations un peu absurdes, par exemple en disant qu'il y a emploi en achetant un bien à 20 000 F après en avoir vendu un pour 1 million de francs. Il n'a par conséquent pas d'objection à biffer cette disposition.

Un député (MCG) aimerait savoir comment cela se passe si le vendeur rachète quelque chose de plus petit.

M<sup>me</sup> Vogt Moor indique que la question est de savoir ce qui est réinvesti. Pour qu'un différé d'imposition dû au emploi soit admis, il faut que le prix de vente du premier bien ait été réinvesti totalement ou dans une mesure importante dans l'habitation de remplacement. L'imposition du gain n'est pas différée lorsque le montant réinvesti est inférieur aux dépenses d'investissement relatives au bien vendu.

L'amendement du DF supprimant l'article 41, alinéa 3 est mis aux voix.

Pour :	Unanimité (2 S, 3 Ve, 3 L, 2 PDC, 1 UDC, 2 R, 2 MCG)
Contre :	—
Abstention :	—

Cet amendement est accepté.

**Art. 160A (LaCC)**

L'amendement du DF supprimant l'article 160A est mis aux voix.

Pour :	Unanimité (2 S, 3 Ve, 3 L, 2 PDC, 1 UDC, 2 R, 2 MCG)
Contre :	–
Abstention :	–

Cet amendement est accepté.

**Art. 2**

L'article 2 est mis aux voix.

Pour :	Unanimité (2 S, 3 Ve, 3 L, 2 PDC, 1 UDC, 2 R, 2 MCG)
Contre :	–
Abstention :	–

L'article 2 est adopté.

**Art. 48 (Loi sur les droits de succession)**

M<sup>me</sup> Vogt Moor signale que la proposition du DF vise à supprimer la référence à l'article 160A (LaCC) et à corriger le titre et la date de la LaCC.

L'amendement du DF modifiant ainsi l'article 48, alinéa 1 est mis aux voix :

<sup>1</sup> La part des droits de succession qui se rapporte à des immeubles est au bénéfice d'une hypothèque légale sans inscription au sens de l'article 836 du code civil suisse et dans les termes prévus par **l'article 160** de la loi d'application du code civil suisse et **autres** lois fédérales en matière civile, du **28 novembre 2010**.

Pour :	Unanimité (2 S, 3 Ve, 3 L, 2 PDC, 1 UDC, 2 R, 2 MCG)
Contre :	–
Abstention :	–

Cet amendement est accepté.

L'article 48, alinéa 2 est mis aux voix.

Pour :	Unanimité (2 S, 3 Ve, 3 L, 2 PDC, 1 UDC, 2 R, 2 MCG)
Contre :	–
Abstention :	–

L'article 48, alinéa 2, est adopté.

### **Art. 173 (loi sur les droits d'enregistrement)**

M<sup>me</sup> Vogt Moor signale que la proposition du DF vise à nouveau à supprimer la référence à l'article 160A (LaCC) et à corriger le titre et la date de la LaCC.

L'amendement du DF modifiant ainsi l'article 173, alinéa 1 est mis aux voix :

<sup>1</sup> La part des droits d'enregistrement qui se rapporte à des immeubles est au bénéfice d'une hypothèque légale sans inscription au sens de l'article 836 du code civil suisse et dans les termes prévus par ***l'article 160*** de la loi d'application du code civil suisse et ***autres*** lois fédérales en matière civile, du ***28 novembre*** 2010.

Pour :	Unanimité (2 S, 3 Ve, 3 L, 2 PDC, 1 UDC, 2 R, 2 MCG)
Contre :	–
Abstention :	–

Cet amendement est accepté.

L'article 173, alinéa 2 est mis aux voix.

Pour :	Unanimité (2 S, 3 Ve, 3 L, 2 PDC, 1 UDC, 2 R, 2 MCG)
Contre :	–
Abstention :	–

L'article 173, alinéa 2, est adopté.

**Art. 3**

L'article 3 est mis aux voix

Pour :	Unanimité (2 S, 3 Ve, 3 L, 2 PDC, 1 UDC, 2 R, 2 MCG)
Contre :	—
Abstention :	—

L'article 3 est adopté.

**Vote d'ensemble sur le PL 10837**

Pour :	Unanimité (2 S, 3 Ve, 3 L, 2 PDC, 1 UDC, 2 R, 2 MCG)
Contre :	—
Abstention :	—

**Le PL 10837 est adopté.**

**Conclusions**

A l'unanimité la commission fiscale vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à accepter ce projet de loi visant à faciliter l'application de la LPGIP, suite à sa dernière modification, tout en conservant le système des impôts mis au bénéfice de l'hypothèque légale.

*Catégorie : extraits*

## **Projet de loi (10837)**

**modifiant la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile (E 1 05) (*Hypothèques légales en garantie des impôts*)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève  
décrète ce qui suit :

### **Art. 1 Modifications**

La loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile, du 28 novembre 2010, est modifiée comme suit :

#### **Art. 160, al. 3 (nouveau), les al. 3 et 4 anciens devenant les al. 4 et 5**

<sup>3</sup> Si des hypothèques légales dépassant 1000 F naissent sans inscription au registre foncier et qu'elles ne sont pas inscrites au registre foncier dans les quatre mois à compter de l'exigibilité de la créance sur laquelle elles se fondent ou au plus tard dans les deux ans à compter de la naissance de la créance, elles ne peuvent être opposées, après le délai d'inscription, aux tiers qui se sont fondés de bonne foi sur le registre foncier.

### **Art. 2 Modifications à d'autres lois**

<sup>1</sup> La loi relative à la perception et aux garanties des impôts des personnes physiques et des personnes morales, du 26 juin 2008 (D 3 18), est modifiée comme suit :

#### **Art. 41 (nouvelle teneur, sans modification de la note)**

<sup>1</sup> La part des impôts cantonaux et communaux sur le revenu et le bénéfice relative au bénéfice provenant de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble sis dans le canton, de même que l'impôt immobilier complémentaire et l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers, sont garantis par une hypothèque légale sans inscription au sens de l'article 836 du code civil suisse et dans les termes prévus par l'article 160 de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile, du 28 novembre 2010.

<sup>2</sup> Cette hypothèque légale ne peut grever que des immeubles qui sont ou ont été la propriété du contribuable ou sont ou ont été grevés d'un usufruit en sa faveur.

\* \* \*

<sup>2</sup> La loi sur les droits de succession, du 26 novembre 1960 (D 3 25), est modifiée comme suit :

**Art. 48 (nouvelle teneur, sans modification de la note)**

<sup>1</sup> La part des droits de succession, qui se rapporte à des immeubles, est au bénéfice d'une hypothèque légale sans inscription au sens de l'article 836 du code civil suisse et dans les termes prévus par l'article 160 de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile, du 28 novembre 2010.

<sup>2</sup> L'hypothèque légale ne peut viser que des immeubles dont le défunt était propriétaire.

\* \* \*

<sup>3</sup> La loi sur les droits d'enregistrement, du 9 octobre 1969 (D 3 30), est modifiée comme suit :

**Art. 173 (nouvelle teneur, sans modification de la note)**

<sup>1</sup> La part des droits d'enregistrement, qui se rapporte à des immeubles, est au bénéfice d'une hypothèque légale sans inscription au sens de l'article 836 du code civil suisse et dans les termes prévus par l'article 160 de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile, du 28 novembre 2010.

<sup>2</sup> L'hypothèque légale ne peut viser que des immeubles qui sont ou ont été la propriété du contribuable.

**Art. 3      Entrée en vigueur**

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.