



Notice G: Gain immobilier valable dès 2021

Hypothèque légale / renseignements

Art. 241 LI

¹ Il existe, en faveur du canton,

a (...)

b une hypothèque légale au sens de l'article 109, lettre b LiCCS en garantie de l'impôt sur les gains immobiliers, dont l'Intendance cantonale des impôts peut, sur demande, fixer le montant contre émolument au moyen d'un renseignement engageant sa responsabilité, dans les 30 jours suivant la réception des documents nécessaires.

² ...

³ Le ou la propriétaire de l'immeuble grevé d'une hypothèque légale peut demander que l'existence et le montant de l'hypothèque légale, ainsi que l'impôt dû soient établis par décision susceptible de recours.

⁴ En cas de rigueur, telle l'impossibilité d'obtenir une garantie, les propriétaires de l'immeuble grevé d'une hypothèque légale peuvent aussi invoquer les motifs personnels de remise de la personne contribuable.

⁵ L'acquisition d'un immeuble à la suite d'une vente forcée ne donne pas naissance à une hypothèque légale au sens du 1^{er} alinéa, lettre b.

Art. 270 LI

¹ Il existe, en faveur de la commune,

a (...)

b une hypothèque légale au sens de l'article 109a, lettre b LiCCS pour garantir l'impôt sur les gains immobiliers;

c (...)

² Les alinéas 3 à 5 de l'article 241 s'appliquent par analogie.

1 Hypothèque légale

1.1 Généralités

L'hypothèque légale naît avec l'aliénation d'un immeuble. L'immeuble sert de garantie pour l'impôt sur le gain immobilier dû par l'aliénateur ou l'aliénatrice. L'acquéreur ou l'acquéreuse supporte donc conjointement les risques liés à l'encaissement de l'impôt auprès de l'aliénateur ou de l'aliénatrice.

Le montant du gain immobilier et celui de l'hypothèque légale (créance fiscale) sont connus après la taxation.

1.2 Exceptions à la constitution d'une hypothèque légale

1.2.1 Acquisition à la suite d'une vente forcée

L'acquisition d'un immeuble à la suite d'une vente forcée ne donne pas naissance à une hypothèque légale (art. 241, al. 5 LI). Sont considérées comme des **réalisations forcées** au sens de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP):

- les ventes aux enchères publiques (art. 133 et 156 LP) et de gré à gré avec le consentement de tous les créanciers et créancières intéressés (art. 143b LP) **dans le cadre de la réalisation d'un gage;**
- les ventes aux enchères publiques et de gré à gré avec le consentement de tous les créanciers et créancières (art. 256 LP), les réalisations de successions répudiées ainsi que les réalisations de valeurs grevées de droits de gage suite à la suspension de la faillite d'une personne morale fautive d'actifs, si chaque créancier gagiste exige la réalisation de son gage (art. 230a LP), intervenues **dans le cadre d'une procédure de faillite;**
- les aliénations sur autorisation du juge du concordat (art. 298, al. 2 LP), ainsi que les ventes aux enchères publiques et de gré à gré, mais seulement celles intervenues **dans le cadre d'une procédure concordataire** sur abandon d'actif (art. 322 et 323 LP), ce qui exclut les autres concordats judiciaires et extrajudiciaires.

Aucune autre difficulté personnelle ou financière rencontrée par l'aliénateur ou l'aliénatrice remplit les conditions s'opposant à la constitution d'une hypothèque légale.

1.2.2 Autre exceptions

Seules les aliénations d'immeubles dégageant un gain immobilier fondant une créance fiscale donnent naissance à une hypothèque légale.

Faute de créance fiscale, il n'est pas non plus constitué d'hypothèque légale dans les cas suivants:

- **commerce professionnel d'immeubles** (art. 129, al. 1, lit. a LI): le gain immobilier réalisé est exonéré de l'impôt sur les gains immobiliers et assujéti à l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice (voir Notice A);
- **transferts de propriété à titre gratuit** (art. 131 LI): l'imposition du gain immobilier est différée en cas de transfert de propriété par donation, succession (dévolution de l'hérédité, partage successoral, legs) ou avance d'héritage (cession à titre d'avancement d'hoirie; voir Notice B);
- **autres motifs du report de l'imposition** (art. 132 à 134 LI): en cas de remploi, le gain réalisé lors de l'aliénation de l'immeuble est réinvesti dans le bien de remplacement et l'imposition reportée jusqu'à ce que ce dernier soit revendu. Lorsque l'imposition est reportée à la suite d'une restructuration et d'un transfert de propriété entre époux, le gain ayant bénéficié du report de l'imposition reste attaché à l'immeuble (voir Notices C, D et E).

1.3 Montant de l'hypothèque légale

L'hypothèque légale garantit la totalité du montant des impôts cantonal, communal et paroissial résultant de l'aliénation de l'immeuble ou d'un transfert économique de propriété, y compris les majorations, les intérêts moratoires et, le cas échéant, les rappels d'impôt.

Pour fixer le montant de l'hypothèque légale, l'Intendance des impôts du canton de Berne se fonde sur le gain individuel sans tenir compte du cumul des gains opéré pour déterminer le taux d'imposition (art. 145 LI).

1.4 Naissance et extinction de l'hypothèque légale

L'hypothèque légale prend naissance sans inscription au registre foncier lors de la taxation du gain immobilier.

L'hypothèque légale s'éteint si elle n'est pas inscrite au registre foncier dans les six mois qui suivent l'entrée en force de la taxation. Lorsque des facilités de paiement sont accordées, le délai d'inscription est reporté d'autant.

1.5 Procédure de constitution de l'hypothèque légale

La procédure de constitution de l'hypothèque légale est introduite à l'encontre du ou de la propriétaire de l'immeuble grevé au plus tard lorsqu'il est établi que la dette fiscale de la personne contribuable (aliénateur/trice) est irrécouvrable.

Cette procédure sert à constater l'existence et le montant de l'hypothèque légale. L'autorité de perception de l'impôt (office d'encaissement compétent) informe le ou la propriétaire de l'immeuble grevé (acquéreur ou acquéreuse) qu'elle fait valoir ses droits liés à l'hypothèque légale et lui réclame le paiement des arriérés d'impôt. Le ou la propriétaire de l'immeuble grevé peut ensuite **demandeur à l'autorité de rendre une décision de constitution de l'hypothèque légale** contre laquelle il ou elle peut former **réclamation** en demandant que la taxation initiale de la personne contribuable soit vérifiée. A cette occasion, le secret fiscal est levé pour le ou la propriétaire de l'immeuble grevé.

2 Information liant juridiquement l'Intendance des impôts

2.1 Renseignements requis

La personne contribuable qui demande à l'Intendance des impôts de **calculer par anticipation** l'hypothèque légale doit **fournir les renseignements** suivants:

- nom de l'aliénateur/trice
- exposé des faits concrets, ainsi que
- montant du gain calculé par ses soins.

Pour obtenir des renseignements sur des immeubles éventuellement acquis avec **report de l'imposition**, la personne contribuable doit indiquer **le registre foncier où sont déposées les pièces se rapportant à l'acquisition**.

2.2 Délai de réponse

En principe, l'Intendance des impôts répond par écrit aux demandes concrètes dans un **délai de 30 jours**. **La maxime inquisitoire ne s'applique pas** aux renseignements juridiques. Dans ce cas l'Intendance des impôts se contente d'apprécier les faits exposés et les documents fournis. Par ailleurs, elle ne réclame aucun justificatif et ne communique pas le dossier fiscal précédent. C'est la personne qui demande des renseignements qui assume le risque de recevoir des renseignements incorrects qui découleraient d'informations fausses ou incomplètes ou le risque que les faits réels ne correspondent pas à ses prévisions.

2.3 Secret fiscal

Seules les données des registres de l'impôt sur les gains immobiliers suivantes peuvent être communiquées montant de l'impôt, gain immobilier imposable et, le cas échéant, si l'imposition a été différée (gain brut bénéficiant du report de l'impôt). Les autres données de la taxation, comme le prix d'acquisition, la durée de possession, d'autres composantes des dépenses d'investissement, etc., tombent sous le coup du **secret fiscal** et ne peuvent pas être divulguées.

2.4 Emoluments

Conformément à l'ordonnance fixant les émoluments de l'administration cantonale (RSB 154.21), les **renseignements sont en principe soumis à émoulement**.