

20
novembre
1991

Loi concernant la perception de droits de mutation sur les transferts immobiliers (LDMI)¹⁾

Etat au
1^{er} janvier 2011

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,
sur la proposition du Conseil d'Etat, du 4 avril 1990, et d'une commission
spéciale,
décète:

CHAPITRE PREMIER Dispositions générales

Principe	Article premier L'Etat perçoit des droits de mutation, appelés lods, sur les transferts immobiliers entre vifs à titre onéreux.
Définition a) du transfert soumis aux lods	Art. 2²⁾ Constitue un transfert, au sens de la présente loi, l'exécution de tout acte juridique ou combinaison d'actes juridiques, quelle qu'en soit la forme, ayant pour effet de conférer la propriété à un tiers, juridiquement ou économiquement.
b) de son caractère immobilier	Art. 3 Les transferts sont immobiliers lorsqu'ils ont pour objets des immeubles ou des droits sur des immeubles au sens du droit civil (bien-fonds, droits distincts et permanents immatriculés au registre foncier, mines, part de copropriété d'un immeuble).
Contribuable	Art. 4 Sauf convention contraire, les lods sont dus par l'acquéreur.
Bases de calcul	Art. 5 Les lods sont calculés sur l'ensemble des prestations auxquelles l'acquéreur s'oblige à l'égard de l'aliénateur ou de tiers, lors de la stipulation de l'acte, pour l'immeuble ou le droit transféré, y compris les accessoires immobiliers.
Cas particulier	Art. 5a³⁾ Lors de contrats de vente d'une construction ou d'une unité d'étage clés en main ou lors de contrats de vente liés à un contrat d'entreprise assimilable à l'acquisition d'une construction ou d'une unité d'étage clés en main, les lods sont calculés sur le prix global, comprenant le prix du terrain et le prix de l'ouvrage.

¹⁾ Teneur selon L du 27 janvier 2010 (FO 2010 N° 5) avec effet au 1^{er} janvier 2011
RLN XVI 207

²⁾ Teneur selon L du 21 mars 2000 (RSN 631.0), avec effet au 1^{er} janvier 2001

³⁾ Introduit par L du 5 septembre 2007 (FO 2007 N° 68) avec effet au 1^{er} janvier 2008

Taux

Art. 6⁴⁾ Sous réserve des exceptions prévues par la présente loi, les lods sont perçus au taux de 3,3%.

Relation
obligatoire

Art. 7⁵⁾ ¹Tous les transferts immobiliers soumis aux lods doivent être relatés à l'autorité de taxation.

²La relation incombe:

- a) au notaire, pour les actes authentiques;
- b) au préposé à l'office des poursuites et des faillites, pour les adjudications en enchères publiques;
- c) au conservateur du registre foncier, pour les transferts opérés en vertu d'une décision judiciaire ou par convention ou réquisition sous seing privé;
- d) au préposé au registre du commerce, pour les mutations qu'il enregistre dans la composition des sociétés et de leurs organes.

³Elle doit être faite:

- a) dans le délai prescrit pour la réquisition de l'inscription au registre foncier, si elle incombe au notaire;
- b) dans un délai de vingt jours à compter de l'adjudication, de la réquisition ou de la demande d'inscription, dans les autres cas.

⁴Lors de contrats de vente au sens de l'article 5a, la relation indique le montant du contrat d'entreprise.

CHAPITRE 2

Cas particuliers

Transferts non
soumis aux lods

Art. 8⁶⁾ ¹Ne sont pas soumis aux lods:

- a) les acquisitions de la Confédération et des établissements de droit public fédéral, dans les limites fixées par le droit fédéral;
- b) les acquisitions de l'Etat;
- c) les remaniements parcellaires subventionnées;
- d) les acquisitions par voie successorale ou résultant du partage d'une communauté héréditaire;
- e) les attributions consécutives à la dissolution du régime matrimonial ou à la dissolution du partenariat enregistré fédéral;
- f) les transferts entre époux, entre partenaires enregistrés au sens de la loi fédérale sur le partenariat, ou entre parents en ligne directe;
- g) les transferts entre partenaires enregistrés au sens de la loi cantonale sur le partenariat, dès que leur partenariat a duré au moins deux ans;

⁴⁾ Teneur selon L du 24 juin 1996 (FO 1996 N° 49)

⁵⁾ Teneur selon L du 5 septembre 2007 (FO 2007 N° 68) avec effet au 1^{er} janvier 2008

⁶⁾ Teneur selon L du 27 janvier 2004 (FO 2004 N° 10) avec effet au 1^{er} juillet 2004, L du 31 octobre 2006 (FO 2006 N° 85) et L du 5 septembre 2007 (FO 2007 N° 68) avec effet au 1^{er} juillet 2009

h) les transferts d'immeubles d'exploitation ou de parts d'immeubles d'exploitation, en cas de restructuration d'entreprises au sens des articles 8, alinéa 3, et 24, alinéas 3 et 3^{quater}, de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes⁷⁾. Les émoluments couvrant les frais occasionnés sont réservés.

²Lors d'une restructuration au sens de l'alinéa 1, lettre h, le transfert d'immeuble fait l'objet d'un rappel d'impôt, dans la mesure où, dans les cinq ans qui suivent la restructuration, l'immeuble transféré est aliéné. Les sociétés de capitaux et les sociétés coopératives suisses réunies sous direction unique au moment de la violation du délai de blocage répondent solidairement du rappel d'impôt.

Immeubles
nouvellement
construits

Art. 9⁸⁾ ¹En cas d'aliénation d'un immeuble nouvellement construit et destiné à l'habitation, dans les quatre ans à compter de l'octroi du permis de construire définitif, les lods sont perçus au taux de 2,2%.

²Un immeuble ne peut être mis qu'une seule fois au bénéfice des lods au taux de 2,2%, même s'il fait l'objet de plusieurs aliénations dans le délai de quatre ans prévu à l'alinéa précédent.

³Si l'immeuble nouvellement construit est soumis au régime de la propriété par étages, les parts de copropriété aliénées dans le délai de quatre ans sont seules au bénéfice des lods au taux de 2,2%.

Echanges

Art. 10⁹⁾ ¹En cas d'échange, les lods sont perçus au taux de 2,2% sur la valeur des immeubles échangés, et au taux de 3,3% sur la soulte éventuelle.

²En matière agricole, viticole et forestière, les échanges de terrain ayant pour but d'arrondir la propriété foncière sont exonérés des lods. Toutefois, lorsque l'échange donne lieu à une soulte, les lods au taux de 3,3% sont dus sur celle-ci.

Première
acquisition
destinée à
l'habitation

Art. 11¹⁰⁾ ¹Si le transfert immobilier soumis aux lods a pour objet un immeuble destiné à l'habitation principale de l'acquéreur et qu'il constitue une première acquisition de ce genre dans le canton, les lods sont perçus au taux de 2,2%.

²La relation à l'autorité de taxation et l'acte authentique dressé par le notaire constatent que la condition prévue à l'alinéa précédent est remplie.

Acquisitions
d'intérêt public

Art. 12 ¹Le département désigné par le Conseil d'Etat exonère des lods les acquisitions faites par les communes dans l'intérêt public et qui ne poursuivent aucun but lucratif.

²Aux mêmes conditions, il peut exonérer des lods les acquisitions des institutions reconnues d'utilité publique.

Modification de la
forme d'une
entreprise

Art. 13 ¹¹⁾

⁷⁾ RS 642.14

⁸⁾ Teneur selon L du 24 juin 1996 (FO 1996 N° 49)

⁹⁾ Teneur selon L du 24 juin 1996 (FO 1996 N° 49)

¹⁰⁾ Teneur selon L du 24 juin 1996 (FO 1996 No 49)

¹¹⁾ Abrogé par L du 5 septembre 2007 (FO 2007 N° 68) avec effet au 1^{er} juillet 2009

CHAPITRE 3

Taxation

- Décision **Art. 14** ¹L'autorité de taxation fixe le montant des lods à payer.
²Elle vérifie les relations qui lui sont adressées et procède, s'il y a lieu, aux investigations nécessaires.
- Notification **Art. 15** ¹La décision de taxation est notifiée au contribuable sous la forme d'un bordereau.
²Le bordereau indique le montant des lods et leur échéance, ainsi que le droit de réclamation du contribuable et le délai à observer à cet effet.
- Réclamation **Art. 16**¹²⁾ ¹Toute décision de taxation peut faire l'objet d'une réclamation écrite et motivée, auprès de l'autorité de taxation, dans un délai de trente jours à compter de sa notification.
²La décision sur réclamation est notifiée au contribuable. Elle lui indique les voies et délai de recours.
- Recours **Art. 17**¹³⁾ Toute décision sur réclamation peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, conformément à la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979¹⁴⁾.

CHAPITRE 4

Perception

- Echéance **Art. 18** ¹Les lods doivent être acquittés dans les trente jours dès la notification de la décision de taxation.
²Lorsque les circonstances le justifient, l'autorité de perception peut prolonger ce délai ou autoriser un paiement par acomptes. Elle peut alors exiger des sûretés.
- Intérêts moratoires **Art. 19** Les lods qui ne sont pas acquittés dans le délai légal portent intérêt au taux fixé par le Conseil d'Etat.
- Hypothèque légale **Art. 20** Les lods dus à l'Etat sont garantis par une hypothèque légale, valable sans inscription, conformément aux articles 836 du code civil suisse et 99 de la loi concernant l'introduction du code civil suisse, du 22 mars 1910¹⁵⁾.

CHAPITRE 5

Pénalités

- Principe **Art. 21** ¹Tout acte accompli en fraude des lods donne lieu à la perception des lods soustraits, ainsi qu'à une amende pouvant s'élever à cinq fois leur montant.

¹²⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2007 (FO 2007 N° 86)

¹³⁾ Teneur selon L du 27 janvier 2010 (FO 2010 N° 5) avec effet au 1^{er} janvier 2011

¹⁴⁾ RSN 152.130

¹⁵⁾ RSN 211.1

²Sont notamment considérés comme accomplis en fraude des lods:

- a) les actes dans lesquels les parties indiquent un prix inférieur à celui dont elles sont réellement convenues;
- b) les actes qui ont pour but de dissimuler un acte assujetti aux lods.

Procédure **Art. 22** ¹Le montant des lods soustrait et celui de l'amende sont fixés par le département désigné par le Conseil d'Etat.

²Ils sont dus par l'acquéreur; les autres parties à l'acte sont toutefois solidairement responsables de leur paiement.

Garantie **Art. 23** Les amendes auxquelles donnent lieu les actes accomplis en fraude des lods sont garanties par une hypothèque légale, aux mêmes conditions que les lods.

CHAPITRE 6

Dispositions finales

Renvoi **Art. 24**¹⁶⁾ Pour autant que la présente loi n'en dispose pas autrement, les dispositions de la loi sur les contributions directes concernant la procédure de taxation et de perception, les infractions, la révision, la rectification d'erreur de calcul ou d'écriture, la réclamation et le recours sont applicables par analogie.

Mesures d'exécution **Art. 25** Le Conseil d'Etat arrête les mesures nécessaires à l'exécution de la présente loi.

Dispositions légales modifiées
1. Loi sur les contributions directes

Art. 26¹⁷⁾

2. Loi concernant l'introduction du code civil suisse

Art. 27 ¹L'article 99, alinéa 1, chiffre 1, de la loi concernant l'introduction du code civil suisse, du 22 mars 1910¹⁸⁾, est abrogé et remplacé par la disposition suivante:

*Art. 99*¹⁹⁾

²L'article 99 de la loi concernant l'introduction du code civil suisse, du 22 mars 1910²⁰⁾, est complété par l'alinéa suivant²¹⁾.

Abrogation du droit antérieur **Art. 28** Sont abrogés dès l'entrée en vigueur de la présente loi:

- a) le code des lods, de 1842²²⁾;

¹⁶⁾ Teneur selon L du 21 mars 2000 (RSN 631.0), avec effet au 1^{er} janvier 2001

¹⁷⁾ Abrogé par L du 5 septembre 2007 (FO 2007 N° 68) avec effet au 1^{er} janvier 2008

¹⁸⁾ RLN I 196; actuellement L du 12 novembre 1996 (RSN 261.1)

¹⁹⁾ Texte inséré dans ladite L

²⁰⁾ RSN 211.1

²¹⁾ Texte inséré dans ladite L

²²⁾ RLN I 21

- b) le décret exemptant des lods le transfert des actions de sociétés anonymes ayant pour objet la construction d'immeubles, du 25 novembre 1856²³⁾;
- c) la loi exemptant du droit de mutation les échanges de terrain arrondissant la propriété foncière, du 14 février 1883²⁴⁾;
- d) le décret portant réduction des lods en cas d'aliénation d'un immeuble nouvellement construit, du 15 février 1966²⁵⁾;
- e) le décret concernant l'exonération des lods en cas de fusion d'entreprises ou d'une opération analogue, du 11 octobre 1978²⁶⁾.

Référendum **Art. 29** La présente loi est soumise au référendum facultatif.

Promulgation **Art. 30** ¹Le Conseil d'Etat pourvoit, s'il y a lieu, à la promulgation et à l'exécution de la présente loi.
²Il fixe la date de son entrée en vigueur.

Disposition transitoire à la modification du 27 janvier 2010²⁷⁾

Les recours pendant devant le département au moment de l'entrée en vigueur de la modification du 27 janvier 2010 sont transmis d'office, en l'état et sans délai, au Tribunal cantonal.

Loi promulguée par le Conseil d'Etat le 15 janvier 1992. L'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} janvier 1992.

²³⁾ RLN I 46

²⁴⁾ RLN I 57

²⁵⁾ RLN III 701

²⁶⁾ RLN VII 132

²⁷⁾ FO 2010 N° 5