

20  
novembre  
1991

## Loi concernant la perception de droits de mutation sur les transferts immobiliers (LDMI)<sup>1)</sup>

Etat au  
1<sup>er</sup> janvier 2026

*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	<b>Article premier</b> 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	<b>Art. 2<sup>2)</sup></b> 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	<b>Art. 3</b> 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	<b>Art. 4</b> Sauf convention contraire, les lods sont dus par l'acquéreur.
Bases de calcul	<b>Art. 5</b> 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	<b>Art. 5a<sup>3)</sup></b> 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.
Taux	

<sup>1)</sup> Teneur selon L du 27 janvier 2010 (FO 2010 N° 5) avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2011  
RLN XVI 207

<sup>2)</sup> Teneur selon L du 21 mars 2000 (RSN 631.0), avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2001

<sup>3)</sup> Introduit par L du 5 septembre 2007 (FO 2007 N° 68) avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2008

## 635.0

---

**Art. 6<sup>4)</sup>** Sous réserve des exceptions prévues par la présente loi, les lods sont perçus au taux de 3,3%.

Relation  
obligatoire

**Art. 7<sup>5)</sup>** <sup>1</sup>Tous les transferts immobiliers soumis aux lods doivent être relatés à l'autorité de taxation.

<sup>2</sup>La 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.

<sup>3</sup>Elle 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.

<sup>4</sup>Lors 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. 8<sup>6)</sup>** <sup>1</sup>Ne 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 subventionnés;
- 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;

---

<sup>4)</sup> Teneur selon L du 24 juin 1996 (FO 1996 N° 49)

<sup>5)</sup> Teneur selon L du 5 septembre 2007 (FO 2007 N° 68) avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2008

<sup>6)</sup> Teneur selon L du 27 janvier 2004 (FO 2004 N° 10) avec effet au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>quater</sup>, de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes<sup>7)</sup>. Les émoluments couvrant les frais occasionnés sont réservés.

<sup>2</sup>Lors 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.

#### Art. 9<sup>8)</sup>

Echanges

**Art. 10<sup>9)</sup>** <sup>1</sup>En 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.

<sup>2</sup>En 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.

Acquisition destinée à l'habitation principale

**Art. 11<sup>10)</sup>** <sup>1</sup>Si le transfert immobilier soumis aux lods a pour objet un immeuble durablement destiné à l'habitation principale de l'acquéreur, les lods sont perçus au taux de 2,2%.

<sup>1bis</sup>Le Conseil d'Etat détermine la durée minimale pour laquelle l'immeuble doit être affecté à l'habitation principale de l'acquéreur.

<sup>2</sup>La 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.

<sup>3</sup>Si l'immeuble n'a pas été affecté à l'habitation principale de l'acquéreur pour la durée fixée par le Conseil d'Etat, les lods sont perçus au taux de 3,3% sur le transfert visé à l'alinéa premier.

Acquisitions d'intérêt public

**Art. 12** <sup>1</sup>Le 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.

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

Modification de la forme d'une entreprise

**Art. 13** <sup>11)</sup>

## CHAPITRE 3

### Taxation

Décision

**Art. 14** <sup>1</sup>L'autorité de taxation fixe le montant des lods à payer.

<sup>7)</sup> RS 642.14

<sup>8)</sup> Abrogé par L du 27 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2020

<sup>9)</sup> Teneur selon L du 24 juin 1996 (FO 1996 N° 49)

<sup>10)</sup> Teneur selon L du 24 juin 1996 (FO 1996 No 49) et L du 27 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2020

<sup>11)</sup> Abrogé par L du 5 septembre 2007 (FO 2007 N° 68) avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2009

## 635.0

---

<sup>2</sup>Elle vérifie les relations qui lui sont adressées et procède, s'il y a lieu, aux investigations nécessaires.

Notification **Art. 15** <sup>1</sup>La décision de taxation est notifiée au contribuable sous la forme d'un bordereau.

<sup>2</sup>Le 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**<sup>12)</sup> <sup>1</sup>Toute 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.

<sup>2</sup>La décision sur réclamation est notifiée au contribuable. Elle lui indique les voies et délai de recours.

Recours **Art. 17**<sup>13)</sup> Toute décision sur réclamation peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, conformément à la loi sur la procédure administrative (LPA), du 18 mars 2025<sup>14)</sup>.

## CHAPITRE 4

### Perception

Echéance **Art. 18** <sup>1</sup>Les lods doivent être acquittés dans les trente jours dès la notification de la décision de taxation.

<sup>2</sup>Lorsque 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**<sup>15)</sup> Les lods dus à l'Etat peuvent être garantis par une hypothèque légale inscrite au registre foncier conformément aux articles 836 du code civil suisse et 99 de la loi concernant l'introduction du code civil suisse (LI-CC), du 22 mars 1910<sup>16)</sup>.

## CHAPITRE 5

### Pénalités

Principe **Art. 21** <sup>1</sup>Tout 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.

<sup>2</sup>Sont notamment considérés comme accomplis en fraude des lods:

---

<sup>12)</sup> Teneur selon L du 7 novembre 2007 (FO 2007 N° 86)

<sup>13)</sup> Teneur selon L du 27 janvier 2010 (FO 2010 N° 5) avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2011

<sup>14)</sup> RSN 152.130

<sup>15)</sup> Teneur selon L du 2 octobre 2012 (FO 2012 N° 42) avec effet au 1<sup>er</sup> février 2013

<sup>16)</sup> RSN 211.1

- 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	<b>Art. 22</b> <sup>1</sup> Le montant des lods soustrait et celui de l'amende sont fixés par le département désigné par le Conseil d'Etat.  <sup>2</sup> Ils sont dus par l'acquéreur; les autres parties à l'acte sont toutefois solidairement responsables de leur paiement.
Garantie	<b>Art. 23</b> 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	<b>Art. 24</b> <sup>17)</sup> 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	<b>Art. 25</b> Le Conseil d'Etat arrête les mesures nécessaires à l'exécution de la présente loi.
Dispositions légales modifiées	<b>Art. 26</b> <sup>18)</sup>
1. Loi sur les contributions directes	
2. Loi concernant l'introduction du code civil suisse	<b>Art. 27</b> <sup>1</sup> L'article 99, alinéa 1, chiffre 1, de la loi concernant l'introduction du code civil suisse, du 22 mars 1910 <sup>19)</sup> , est abrogé et remplacé par la disposition suivante:

#### *Art. 99*<sup>20)</sup>

<sup>2</sup>L'article 99 de la loi concernant l'introduction du code civil suisse, du 22 mars 1910<sup>21)</sup>, est complété par l'alinéa suivant<sup>22)</sup>.

Abrogation du droit antérieur	<b>Art. 28</b> Sont abrogés dès l'entrée en vigueur de la présente loi: a) le code des lods, de 1842 <sup>23)</sup> ;
-------------------------------	--

<sup>17)</sup> Teneur selon L du 21 mars 2000 (RSN 631.0), avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2001

<sup>18)</sup> Abrogé par L du 5 septembre 2007 (FO 2007 N° 68) avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2008

<sup>19)</sup> RLN I 196; actuellement L du 12 novembre 1996 (RSN 261.1)

<sup>20)</sup> Texte inséré dans ladite L

<sup>21)</sup> RSN 211.1

<sup>22)</sup> Texte inséré dans ladite L

<sup>23)</sup> 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 1856<sup>24)</sup>;
- c) la loi exemptant du droit de mutation les échanges de terrain arrondissant la propriété foncière, du 14 février 1883<sup>25)</sup>;
- d) le décret portant réduction des lods en cas d'aliénation d'un immeuble nouvellement construit, du 15 février 1966<sup>26)</sup>;
- e) le décret concernant l'exonération des lods en cas de fusion d'entreprises ou d'une opération analogue, du 11 octobre 1978<sup>27)</sup>.

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

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

**Disposition transitoire à la modification du 27 janvier 2010<sup>28)</sup>**

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<sup>er</sup> janvier 1992.

---

<sup>24)</sup> RLN I 46

<sup>25)</sup> RLN I 57

<sup>26)</sup> RLN III 701

<sup>27)</sup> RLN VII 132

<sup>28)</sup> FO 2010 N° 5