

Projet de loi concernant les impôts sur les mutations et sur la constitution de gages (LIMG)

du

Le Grand Conseil du canton du Valais

vu les articles 23, 31 et 42 de la Constitution cantonale ;
sur la proposition du Conseil d'Etat,

ordonne :

Section 1 : Dispositions générales

Art. 1 Souveraineté

L'Etat perçoit sur la base de cette loi un impôt sur les droits de mutation, les droits de gage et sur l'enregistrement.

Art. 2 Champ d'application matériel

¹Sont assujettis à l'impôt tous les actes et les écrits spécifiés dans la présente loi.

²Sont exonérées de l'impôt les affaires qui en sont dispensées par le droit fédéral ou la législation cantonale.

Art. 3 Champ d'application territorial

¹Sont assujettis à l'impôt les actes authentiques et sous seing privé ainsi que les écrits passés dans le canton.

²Sont également soumis à l'impôt les actes et les écrits passés hors du canton s'ils sont destinés à produire leurs effets dans le canton.

Art. 4 Principe

¹L'impôt est calculé selon le montant de la valeur indiquée dans l'acte ou l'écrit, sous réserve de l'article 9.

²Si la valeur n'est pas indiquée, elle est fixée conformément aux dispositions de la présente loi.

Section 2 : Objet de l'impôt

Art. 5 Actes de mutation et actes analogues

¹Actes ayant pour effet de transférer juridiquement ou économiquement la propriété, notamment :

- a) les actes de vente et d'adjudication ;
- b) les contrats d'échange ;
- c) les contrats de donation et de legs ;
- d) les contrats d'entretien viager ;
- e) les avancements d'hoirie, les actes de dévolution et de partage successoral ;

- f) les transferts de parts dans des sociétés immobilières ;
- g) les transferts de droits d'emption ;
- h) la constitution de servitudes, de charges foncières ou d'autres droits réels ;
- i) les concessions de forces hydrauliques et leur transfert ;
- j) les concessions de mine et de carrière et leur transfert.

²Autres actes, notamment :

- a) les baux annotés ;
- b) la constitution de droits d'usufruits et d'habitation ;
- c) la dissolution d'une copropriété et d'une propriété commune.

Art. 6 Sociétés immobilières

Les sociétés immobilières au sens de l'article 5 alinéa 1 lettre f sont :

- a) les sociétés dont l'activité effective consiste principalement à acquérir des immeubles ou à aliéner, gérer ou exploiter un ou des immeubles leur appartenant ;
- b) les sociétés dont la part d'immeubles d'habitation représente plus de la moitié de la valeur effective de la totalité des actifs ;
- c) les sociétés qui possèdent dans le canton uniquement des immeubles d'habitation
- d) les sociétés avec participation directe ou indirecte à des sociétés visées aux lettres a et b ;
- e) les avoirs de trusts au sens des lettres a, b, c et d.

Art. 7 Actes constitutifs de gage et actes analogues

Sont soumis à l'impôt notamment :

- a) les actes de constitution, de transformation et d'augmentation d'un droit de gage immobilier ainsi que l'échange de l'objet du gage ;
- b) les actes de constitution d'une hypothèque légale du vendeur pour autant que le prix d'achat ne soit pas dû dans un délai d'une année à partir de la date de la signature de l'acte ;
- c) les actes de constitution d'un cautionnement pour autant que l'objet garantissant le gage n'ait pas déjà été imposé.

Section 3 : Sujet de l'impôt

Art. 8 Sujet de l'impôt

¹Le sujet de l'impôt est l'acquéreur.

²Les parties au contrat sont solidairement responsables du paiement de l'impôt.

Section 4 : Bases de calcul

Art. 9 Calcul de l'impôt

L'impôt est calculé sur les bases suivantes :

- a) pour les baux, l'impôt est calculé sur le montant du loyer pour la durée du contrat, mais au maximum pour une durée de cinq ans ;
- b) pour les usufruits, les droits d'habitation et autres droits semblables :
 - si un montant unique a été convenu, ce montant est considéré comme contre-prestation ;
 - si des prestations périodiques ont été convenues, la somme de toutes les prestations périodiques à verser est considérée comme contre-prestation ;

- lorsque des prestations périodiques ont été convenues jusqu'au décès de l'ayant-droit, la prestation annuelle sera multipliée par le nombre des années d'espérance de vie selon les tables de calcul de rentes (taux de rente de 4%).

La prestation annuelle s'élèvera dans tous les cas à au moins quatre pour cent de la valeur cadastrale de l'immeuble ;

- c) pour les droits de gage, l'impôt est calculé sur le montant du gage ;
- d) pour les droits de gage avec des cautionnements, l'impôt est calculé sur le montant garanti le plus haut ;
- e) pour la vente, l'impôt est calculé sur la contre-prestation de l'acquisition de l'immeuble. Celle-ci comprend toutes les prestations auxquelles l'acquéreur s'oblige à l'égard de l'aliénateur ou de tiers pour l'acquisition de l'immeuble, mais correspond au minimum à la valeur cadastrale des immeubles ;
- f) pour l'échange, l'impôt est calculé sur la valeur effective des immeubles échangés, mais au minimum cependant sur la valeur cadastrale des immeubles. Si les immeubles échangés sans indication de montant ont été désignés comme étant de valeur égale, le double de la valeur cadastrale la plus élevée servira de base de calcul. Pour un échange avec soulte et sans montant indiqué, le double de la valeur cadastrale la moins élevée servira de base de calcul et la soulte sera ajoutée ;
- g) pour les contrats de vente d'une construction ou d'une unité de propriété par étage clés en main ou lors de contrats de vente qui sont liés à un contrat d'entreprise de telle manière que l'opération est assimilable à l'acquisition d'une construction ou d'une unité de propriété d'étage clés en main, l'impôt est calculé sur le prix global (prix du terrain et prix de l'ouvrage) ;
- h) pour les donations, les legs, les cessions entre époux, les avances d'hoirie, les partages successoraux, l'impôt est calculé sur la contre-prestation de l'acquisition de l'immeuble, mais au minimum sur la valeur cadastrale des immeubles ;
- i) pour les dévolutions, l'inscription de l'hoirie, l'impôt est calculé sur la valeur cadastrale des immeubles ;
- j) pour les servitudes et les charges foncières, l'impôt est calculé sur la valeur effective indiquée par les parties. En cas de prestations périodiques, l'impôt est calculé sur la somme des contre-prestations annuelles, mais au maximum sur les contre-prestations annuelles pour 20 ans ;
- k) pour les contrats d'entretien viager et les rentes viagères, l'impôt est calculé sur la valeur indiquée par les parties, mais au minimum sur la valeur cadastrale des immeubles ;
- l) pour les transferts de parts de sociétés immobilières, l'impôt est calculé sur la contre-prestation pour l'acquisition de l'immeuble, mais au minimum sur la valeur cadastrale des immeubles ;
- m) pour les concessions hydrauliques, l'impôt est calculé sur la capitalisation par 20 de la redevance annuelle attendue, sur la taxe de la concession initiale unique et sur d'autres prestations (énergie gratuite entre autre). Le calcul est effectué par le service compétent en la matière et par le service compétent pour l'application de la présente loi ;
- n) pour les concessions de mine et de carrière, l'impôt est calculé sur la valeur réelle. Le calcul est effectué par le service compétent en la matière et par le service compétent pour l'application de la présente loi ;
- o) pour les apports en nature et les reprises de biens, l'impôt est calculé sur la contre-prestation pour l'acquisition de l'immeuble, mais au minimum sur la valeur cadastrale des immeubles ;
- p) pour les droits distincts et permanents, l'impôt est calculé sur 20 fois la contre-prestation annuelle ou sur leur équivalent en cas de prestation unique ;
- q) pour les réalisations forcées et les enchères, l'impôt est calculé sur la contre-prestation pour l'acquisition de l'immeuble.

Art. 10 Enchères

Lors d'enchères, l'impôt est calculé séparément pour chaque adjudication.

Art. 11 Constructions sur le fonds d'autrui

Lors de constructions sur le fonds d'autrui, l'impôt est calculé sur la base de la contre-prestation pour le prix du terrain au moment de l'aliénation et au minimum sur la valeur cadastrale de la construction au moment de l'inscription au registre foncier.

Art. 12 Partage successoral

En cas de partage successoral, le montant de l'impôt versé lors de l'inscription de l'hoirie est déduit.

Section 5 : Taux d'imposition

Art. 13 Impôt proportionnel pour les actes de mutation et les actes analogues

¹L'impôt proportionnel est, pour les cas mentionnés à l'article 5 alinéa 1, de :

- a) 20 francs pour des valeurs d'acte de un franc jusqu'à 50'000 francs ;
- b) 1 pour cent pour une valeur d'acte de 50'001 francs jusqu'à 200'000 francs ;
- c) 1,2 pour cent pour une valeur d'acte de 200'001 francs jusqu'à 500'000 francs ;
- d) 1,5 pour cent pour une valeur d'acte à partir de 500'001 francs.

²Chaque montant partiel est arrondi à la centaine de francs supérieure.

Art. 14 Impôt proportionnel pour les droits de gage et les actes analogues

¹L'impôt proportionnel est, pour les cas mentionnés à l'article 5 alinéa 2 et à l'article 7, de :

- a) 20 francs pour des valeurs d'acte de un franc jusqu'à 20'000 francs ;
- b) 0,2 pour cent pour une valeur d'acte à partir de 20'001 francs.

²Chaque montant partiel est arrondi à la centaine de francs supérieure.

Art. 15 Impôt fixe

¹Sont soumis à l'impôt fixe de dix francs, notamment :

- a) les inscriptions provisoires ;
- b) les enregistrements provisoires ;
- c) les immeubles acquis pour un but d'utilité publique par des communes municipales et bourgeoises ainsi que les gages constitués ; les demandes doivent être adressées aux offices du registre foncier ;
- d) les immeubles acquis dans un but d'intérêt public, général, de bienfaisance ou religieux et les gages constitués pour autant que ces immeubles soient affectés immédiatement et irrévocablement à ces buts ; les demandes doivent être adressées au service.

²Sont soumis à l'impôt fixe de 20 francs, notamment :

- a) la création d'une fondation ;
- b) les reprises de dettes ;
- c) le droit de retour du donateur ;
- d) les contrats de mariage ;
- e) les testaments et les pactes successoraux ;
- f) les contrats de sociétés et d'association ;
- g) l'annulation de contrats ;
- h) les promesses de vente ;
- i) les contrats de rétrocession ;
- j) les actes complémentaires et rectificatifs ;

- k) les actes de constat ;
- l) la modification de la propriété par étages ;
- m) les droits de gage légaux ;
- n) les crédits agricoles ;
- o) les prêts pour la promotion économique.

³Si des transferts de propriété ont lieu par ces actes, ceux-ci sont soumis à l'impôt proportionnel.

⁴Le changement de créancier ainsi que les situations similaires sont soumis à un impôt fixe de 50 francs.

⁵La constitution de propriété par étages au sens de l'art. 712d CCS ainsi que les situations similaires sont soumises à l'impôt fixe de 200 francs.

Art. 16 Exemption de l'impôt

Sont exemptés de l'impôt les actes dont la valeur ne dépasse pas 1000 francs.

Section 6 : Enregistrement

Art. 17 Registre

L'enregistrement consiste en l'inscription d'actes authentiques ou sous seing privé dans un registre spécial. Il leur donne une date certaine.

Art. 18 Objets de l'enregistrement

Sont soumis à enregistrement :

- a) les actes authentiques ;
- b) les dispositions pour cause de mort ;
- c) les écrits translatifs de propriété immobilière ;
- d) les transferts de parts de sociétés immobilières ;
- e) les concessions hydrauliques, de mine et de carrière ainsi que leur transfert ;
- f) les contrats de société.

Art. 19 Autres écrits

Tous les autres écrits auxquels les parties veulent donner une date certaine peuvent être présentés à l'enregistrement.

Art. 20 Délai d'enregistrement

¹Tous les écrits soumis à l'enregistrement doivent être présentés dans un délai ne dépassant pas 30 jours dès la passation de l'acte.

²Les dispositions pour cause de mort doivent être présentées à l'enregistrement dans un délai de 30 jours depuis leur ouverture.

Art. 21 Obligation d'annonce

Sont soumis à l'obligation de présenter les écrits à l'enregistrement :

- a) pour les actes authentiques : le notaire et le teneur de registre ;
- b) pour les dispositions pour cause de mort : l'autorité qui a procédé à leur ouverture ;
- c) pour les concessions hydrauliques, de mine et de carrière : le service compétent ou le notaire en charge de l'acte ;

- d) pour les transferts de parts de sociétés immobilières : le conseil d'administration, les gérants d'immeubles, les fiduciaires, les trustee, les avocats et les notaires en charge de l'acte.

Section 7 : Taxation

Art. 22 Autorités de taxation et d'enregistrement

¹Les offices du registre foncier sont les autorités de taxation et d'enregistrement.

²Lors de transferts de parts de sociétés immobilières, l'imposition est faite par l'office juridique du Registre foncier.

³Lors de transferts de participations à des sociétés d'actionnaires-locataires, l'imposition est faite par les offices du Registre foncier.

Art. 23 Procédure par l'office du registre foncier

¹La taxation est faite sur la base de la déclaration de la personne imposable et des pièces justificatives jointes à la réquisition d'inscription. Les offices du registre foncier peuvent exiger des pièces complémentaires.

²Si la personne imposable n'a pas fourni les pièces demandées malgré un rappel et que la contre-prestation ne peut pas être calculée de manière sûre faute de données fiables, l'office du registre foncier procèdera à la taxation selon sa propre appréciation.

Art. 24 Procédure de taxation par l'office juridique du service

¹Lors de transferts de parts de sociétés immobilières, les conseils d'administration, les gérants d'immeubles, les fiduciaires, les trustee, les banques, les avocats et les notaires chargés de l'affaire, les offices du registre du commerce ont l'obligation d'informer les parties de leurs obligations fiscales.

²Le conseil d'administration, les gérants d'immeubles, les fiduciaires, les trustee, les banques, les avocats et les notaires chargés de l'affaire annoncent au service dans les 30 jours suivant l'acquisition de parts de sociétés immobilières le cas d'assujettissement et présentent les pièces justificatives nécessaires.

³Le service cantonal des contributions annonce au service toute modification de participation à des sociétés immobilières qu'il a constatée et communique les renseignements nécessaires à la taxation.

⁴Si la personne imposable n'a pas fourni les pièces demandées malgré un rappel et que pour cette raison la contre-prestation ne peut pas être calculée de manière sûre faute de données fiables, le service procède à la taxation selon sa propre appréciation.

Art. 25 Taxation complémentaire

S'il s'avère, sur la base de faits ou de moyens de preuve restés inconnus du bureau du registre foncier ou du service malgré toute l'attention requise, qu'une taxation a été faite de manière incomplète, il sera procédé à une taxation complémentaire.

Art. 26 Représentation

¹Dans le cadre de la procédure de taxation auprès du Registre foncier ainsi que dans la procédure d'encaissement et de recours, le contribuable est représenté par les avocats et notaires chargés de l'affaire.

²Le représentant peut réclamer du débiteur une avance de frais appropriée.

Section 8 : Perception de l'impôt et garantie

Art. 27 Echéance de l'impôt

L'impôt est exigible dès la notification de la décision de taxation et il doit être versé dans un délai de 30 jours.

Art. 28 Intérêt de retard et sommation

¹Pour les impôts non payés dans le délai, il est dû dès l'échéance un intérêt moratoire. Une sommation est adressée au contribuable à l'expiration du délai de paiement.

²Le taux de l'intérêt moratoire correspond à celui fixé par le Conseil d'Etat pour l'impôt cantonal.

Art. 29 Sûreté de l'impôt

¹Avant le paiement de l'impôt, les documents fiscaux peuvent être retenus.

²L'inscription au registre foncier peut dépendre du paiement de l'impôt.

Art. 30 Hypothèque légale

L'impôt est garanti par une hypothèque légale directe primant toutes les charges de droit privé.

Art. 31 Remboursement exclu

L'impôt n'est pas remboursé si le motif juridique existait valablement au moment de l'enregistrement.

Art. 32 Péremption de la créance de remboursement

Toutes les demandes de remboursement d'impôts perçus à tort s'éteignent dans les cinq ans après l'enregistrement. Les demandes doivent être adressées au service.

Art. 33 Prescription de la créance fiscale

¹Le droit de taxer se prescrit par cinq ans à compter de la stipulation de l'acte authentique. Pour les actes juridiques ne revêtant pas la forme authentique, la prescription commence à courir à partir de l'annonce au sens de l'article 24.

²La prescription absolue est de 15 ans.

Section 9 : Infractions

Art. 34 Sanctions

¹Les personnes tenues de fournir des renseignements au sens de l'article 24 alinéa 2 de cette loi, qui ne donnent pas suite à leur obligation d'annonce seront punies sans avertissement et sans sommation par une amende d'au minimum 5'000 francs et, dans les cas graves, d'une amende jusqu'à 50'000 francs.

²En outre, les dispositions pénales de la loi fiscale du 10 mars 1976 (art. 202 à 215) sont applicables.

Section 10 : Voies de droit

Art. 35 Voie de recours

Dans les 30 jours qui suivent la notification, un recours peut être formé auprès du Conseil d'Etat.

Art. 36 Révision

Les décisions passées en force peuvent être révisées pour des motifs et selon la procédure prévus par la loi sur la procédure et la juridiction administratives.

Section 11 : Dispositions finales et transitoires

Art. 37 Disposition transitoires

Les anciennes dispositions restent applicables aux cas d'assujettissement qui se sont réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi. La procédure est régie dans tous les cas par les nouvelles dispositions.

Art. 38 Valeurs cadastrales

Jusqu'à la révision totale des estimations cadastrales, les valeurs cadastrales des immeubles agricoles correspondent aux valeurs fiscales (15% des taxes cadastrales).

Art. 39 Intérêts moratoires

La disposition sur les intérêts moratoires (art. 28) s'appliquera dès que les conditions techniques et administratives de la facturation centrale seront créées dans le service.

Art. 40 Dispositions d'application

Le Conseil d'Etat édicte les dispositions d'exécution nécessaires et exerce la haute surveillance.

Art. 41 Exécution

¹Le service est responsable de l'exécution uniforme de cette loi.

²Il donne à l'intention des organes administratifs concernés les directives nécessaires pour l'application de cette loi et effectue des contrôles.

Art. 42 Abrogation

La loi sur le timbre du 14 novembre 1953 est abrogée.

Art. 42 Entrée en vigueur

¹La présente loi est soumise au référendum facultatif.

²Le Conseil d'Etat fixe la date de l'entrée en vigueur de la présente loi..

Ainsi projeté en séance du Conseil d'Etat, à Sion, le

Le président du Conseil d'Etat : **Claude Roch**
Le chancelier d'Etat : **Henri v. Roten**