



Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil
à l'appui
d'un projet de loi
portant révision de la loi concernant
le tarif des émoluments du registre foncier
(Du 30 septembre 2002)

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

I. CONDENSÉ

Ce projet de modification concerne les articles 5 et 9 de la loi sur le tarif des émoluments du registre foncier. Il s'agit de modifier le taux des émoluments perçus pour les transferts de propriété (1,5‰ au lieu de 1,25‰ jusqu'à 800.000 francs et 0,8‰ au lieu de 0,6‰ sur l'excédent). La mesure entre dans le cadre des mesures d'assainissement financier annoncées dans le programme de législature. L'augmentation est de l'ordre de 20%. Elle est toutefois inférieure à l'évolution de l'indice des prix à la consommation depuis 1988, qui a progressé d'environ 35%.

En outre, l'article 5 relatif au droit de timbre cantonal est abrogé, à mesure que la perception de ce droit a été supprimée en 1988.

II. INTRODUCTION

La loi concernant le tarif des émoluments du registre foncier a été adoptée par le Grand Conseil le 25 janvier 1988. L'article 954 du code civil donne en effet la compétence aux cantons de percevoir des émoluments pour les inscriptions au registre foncier et les travaux de mensuration qui s'y rattachent. Dans le canton de Neuchâtel, les émoluments perçus par les offices du registre foncier sont fixés par la loi et un arrêté du Conseil d'Etat (arrêté concernant le tarif des émoluments fixes du registre foncier, du 8 juillet 1996). Ces émoluments sont fixes ou proportionnels (« ad valorem »). Ces derniers, prévus dans la loi, sont perçus à l'occasion de transferts de

propriété, notamment ventes, échanges, donations, fusions de sociétés, apports, etc. Ces émoluments, calculés sur la valeur de l'immeuble, sont de :

- 1,25‰ jusqu'à 800.000 francs ;
- 0,6‰ sur l'excédent ;
- minimum 50 francs.

Un émolument ad valorem est également perçu pour l'inscription de gage immobilier. Il est calculé sur le montant de la somme garantie, soit :

- 2‰ jusqu'à 2 millions de francs ;
- 1,5‰ sur l'excédent ;
- minimum 50 francs.

Ces émoluments proportionnels ont le caractère de contribution mixte. Il s'agit à la fois d'un émolument administratif qui rémunère un service, et un impôt indirect destiné à couvrir les dépenses générales de l'État. La jurisprudence et la doctrine précisent que cette contribution mixte se présente d'abord comme un émolument, mais, à l'occasion de sa perception, l'État prélève une contribution publique qui excède la valeur du service rendu, même conçue globalement.

Les émoluments fixes sont quant à eux déterminés par l'arrêté de 1996. Ce sont des émoluments administratifs proprement dit, régis par les principes de l'équivalence et de la couverture des frais.

III. SITUATION ACTUELLE

L'évolution des comptes de ces dernières années démontre que les émoluments encaissés par le service du registre foncier ne permettent plus la couverture des frais. C'est la raison pour laquelle nous vous proposons d'adapter le tarif des émoluments ad valorem relatifs aux transferts de propriété en fonction de l'évolution du coût de la vie.

De 1988, année de l'adoption de la loi, jusqu'en 1991, les comptes présentaient des excédents de revenus importants (environ 2,5 millions en 1989 et 1990, et 830.000 francs en 1991). Nous étions alors en période de « surchauffe », d'où un nombre exceptionnel de transferts immobiliers. La situation s'est ensuite sensiblement dégradée, ayant pour conséquence des comptes déficitaires (excédents de charges de 780.000 francs en 1992, 1,4 million de francs en 1996, 750.000 francs en 2000 et 1 million de francs en 2001). Cette dégradation s'explique par la morosité du marché immobilier de la dernière décennie, la baisse de la valeur des transactions et l'augmentation des charges salariales. Concernant ce dernier point, le programme d'informatisation du registre foncier a nécessité l'engagement de collaborateurs de saisie dès 1994. Ce travail sera achevé en automne 2003 ; les charges salariales seront dès lors en diminution de 220.000 francs environ dès 2004. A signaler que l'informatisation du registre foncier a rendu possible

la réorganisation des offices par le regroupement des bureaux de La Chaux-de-Fonds et du Locle, au Locle en 2001 et ceux, à venir en 2003, de Neuchâtel et de Boudry, à Neuchâtel, et du Val-de-Ruz, au Locle. L'informatisation et ces regroupements ont déjà permis l'économie de 5,4 postes de travail depuis 1997.

IV. MODIFICATION DU TARIF

Afin de diminuer cet écart déficitaire, nous proposons la révision du tarif en adaptant le taux des émoluments proportionnels relatifs aux transferts de propriété (art. 9). Le taux serait ainsi relevé à :

- 1,5‰ (au lieu de 1,25‰) jusqu'à 800.000 francs ;
- 0,8‰ (au lieu de 0,6‰) sur l'excédent ;
- minimum 50 francs (inchangé).

Cette augmentation est de l'ordre de 20%. Elle est toutefois inférieure à l'évolution de l'indice des prix à la consommation depuis 1988. Bien qu'il soit toujours difficile d'estimer avec précision l'évolution du volume des affaires, on peut supputer que l'augmentation du tarif envisagée représente une recette supplémentaire d'environ 250.000 à 300.000 francs. Comme il a été dit plus haut, cet émolument ad valorem a le caractère de contribution mixte. L'augmentation proposée, dès lors qu'elle vise l'objectif de couverture des frais, nous paraît légitime. De plus, la charge supplémentaire pour l'acquéreur d'un bien immobilier n'est pas excessive (ex. pour l'achat d'un immeuble de 500.000 francs, l'émolument s'élèvera à 750 francs au lieu de 625 francs actuellement).

Nous ne voyons donc pas dans cette adaptation du tarif un frein à l'accession à la propriété. A titre de comparaison, notre canton se situerait ainsi dans la moyenne des cantons romands. Les cantons de Vaud, du Jura et de Genève se situent au-dessus de nos propositions (voir annexe).

Les émoluments du registre foncier à la charge des utilisateurs, devraient, en principe, couvrir les frais de fonctionnement une fois les modifications proposées entérinées. Néanmoins, certaines activités du registre foncier sont effectuées gratuitement en vertu de dispositions légales et réglementaires. C'est le cas notamment pour les inscriptions déterminées par des améliorations du sol (art. 954, al. 2 CC), lorsque les frais sont à la charge de l'Etat, et pour les travaux d'épuration des droits réels restreints. Ainsi, ces diverses activités effectuées gratuitement expliquent l'excédent de charge qui subsistera tout de même malgré l'augmentation proposée.

Nous vous informons enfin que les émoluments fixes prévus par l'arrêté du Conseil d'Etat du 8 juillet 1996 ont également été adaptés au renchérissement par arrêté du Conseil d'Etat en septembre 2002. Cette mesure entraine également dans le cadre des propositions d'assainissement financier annoncées dans le programme de législation.

Nous saisissons d'autre part l'occasion de cette modification de la loi pour abroger l'article 5 relatif au droit de timbre cantonal. En effet, la perception de celui-ci a été supprimée en 1998.

V. CONCLUSION

Au vu des considérations qui précèdent, nous vous prions de bien vouloir prendre en considération le présent rapport, puis adopter la présente révision du tarif des émoluments du registre foncier.

Veillez agréer, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 30 septembre 2002

Au nom du Conseil d'Etat:

Le président,

P. HIRSCHY

Le chancelier,

J.-M. REBER

Loi
portant révision de la loi concernant
le tarif des émoluments du registre foncier

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,
vu l'article 954 du code civil suisse ;
sur la proposition du Conseil d'Etat, du 30 septembre 2002,
décète :

Article premier La loi concernant le tarif des émoluments du registre foncier, du 25 janvier 1988, est modifiée comme suit :

Art. 5

Abrogé.

Art. 9, al. 2

² En cas de vente, échange, donation, fusion de sociétés, apport en société, modification dans la composition d'une société simple, etc., soit pour tout transfert entre vifs, partage successoral ou autre, dévolution d'un legs, il est perçu un émolument calculé sur la valeur de l'immeuble, soit :

- 1,5‰ jusqu'à 800.000 francs et
- 0,8‰ sur l'exédent ;
- minimum 50 francs.

Art. 2 ¹ La présente loi est soumise au référendum facultatif.

² Le Conseil d'Etat fixe la date de son entrée en vigueur.

³ Il pourvoit, s'il y a lieu, à sa promulgation et à son exécution.

Neuchâtel, le

Au nom du Grand Conseil :

Le président, Les secrétaires,

Registre foncier – Emoluments perçus dans les cantons romands pour les transferts immobiliers (vente, échange, donation, fusion de sociétés, etc., sans les successions

NEUCHÂTEL	<ul style="list-style-type: none">– 1,25‰ jusqu'à 800.000 francs– 0,6‰ sur l'excédent– minimum 50 francs
FRIBOURG	<ul style="list-style-type: none">– 1,5‰ jusqu'à 200.000 francs– 1‰ sur l'excédent
GENÈVE	<ul style="list-style-type: none">– 3‰ du prix fixé dans l'acte– minimum 100 francs
VAUD	<ul style="list-style-type: none">– 1,5‰ sur la valeur de la transaction, y compris les successions– maximum 50.000 francs
VALAIS	<ul style="list-style-type: none">– 2‰, minimum 20 francs– maximum 3000 francs
JURA	<ul style="list-style-type: none">– 1,5‰ sur la valeur de la transaction