

# Loi réglant les droits de mutation et les droits perçus pour la constitution de gages<sup>1)</sup>

du 9 novembre 1978

*L'Assemblée constituante de la République et Canton du Jura,*

vu l'article 3 des dispositions finales et transitoires de la Constitution cantonale<sup>2)</sup>,

*arrête :*

## CHAPITRE PREMIER : Dispositions générales et communes

Principe

**Article premier** <sup>1</sup> Pour toute acquisition d'immeuble ou constitution de gage immobilier, il est dû au Canton un droit proportionnel conformément aux dispositions qui suivent.

<sup>2</sup> L'émolument d'inscription n'est pas compris dans le droit proportionnel.<sup>3)</sup>

Débiteur du droit

**Art. 2** Les droits sont dus :

- a) en cas de mutation, par l'acquéreur et, dans le cas de l'article 5, alinéa 2, lettres a et b, par le cessionnaire des droits;
- b) en cas de gage immobilier, par le constituant du gage.

Prescription

**Art. 3** Les droits se prescrivent par dix ans dès les faits donnant lieu à l'assujettissement.

## CHAPITRE II : Les droits de mutation

### SECTION 1 : Définitions

Immeubles

**Art. 4** Sont réputés immeubles dans le sens de la présente loi :

- a) les biens-fonds et les forces hydrauliques;

- b) les droits distinctifs et permanents immatriculés au registre foncier, tels que les droits de superficie, de sources, les droits d'exploitation et les concessions hydrauliques;
- c) les constructions qui ont un propriétaire particulier pour un autre motif juridique;
- d) les mines;
- e) les parts de copropriété d'un immeuble.

Mutations

**Art. 5** <sup>1</sup> Est réputée mutation d'immeubles dans le sens de la présente loi :

- a) toute transmission de propriété fondée sur le droit civil, en particulier également les changements de personnes composant une communauté en main commune et la transmission de propriété portant sur des constructions;
- b) la constitution de droits distincts et permanents;
- c) l'acquisition de parts sociales dans une société immobilière dès qu'une participation majoritaire est atteinte, ainsi que les acquisitions ultérieures.

<sup>2</sup> Sont assimilés à la transmission de propriété reposant sur le droit civil :

- a) la cession onéreuse des droits découlant de promesses de vente, de droits de préemption, de droits d'emption ou de contrats de vente;
- b) la constitution ou la cession à titre onéreux de servitudes d'usage de locaux ou de surfaces telles que garages, places de parc, jardins, etc.;
- c) l'acquisition de parts sociales dans une société immobilière dès qu'une participation majoritaire est atteinte, ainsi que les acquisitions ultérieures.<sup>18)</sup>

<sup>3</sup> Les conditions d'assujettissement aux droits sont aussi réalisées lorsqu'un acte juridique soumis aux droits en vertu des prescriptions de la présente loi se dissimule sous une autre forme de transmission de propriété.

## **SECTION 2 : Montant des droits, calcul et exceptions**

Taux

**Art. 6**<sup>18)</sup> Pour les mutations, le droit est de :

- a) 2,5 % lorsque la contre-prestation est inférieure ou égale à un million de francs, mais dans tous les cas 30 francs au moins;
- b) 3,2 % pour la partie de la contre-prestation supérieure à un million de francs.

Principes de calcul, valeurs déterminantes  
a) Généralités

**Art. 7** <sup>1</sup> Les droits sont calculés sur la base de la contre-prestation convenue pour l'acquisition de l'immeuble. Celle-ci comprend toutes les prestations de valeur pécuniaire auxquelles l'acquéreur s'oblige à l'égard de l'aliénateur ou de tiers pour l'immeuble, notamment celles découlant de contrats d'entreprise ou de mandat.<sup>18)</sup>

b) Prestations périodiques

<sup>2</sup> Si des prestations périodiques ont été convenues, on admettra comme contre-prestation la somme de toutes les prestations périodiques pendant les vingt premières années du contrat.

<sup>3</sup> Lorsque les prestations périodiques ont été convenues jusqu'au décès de l'ayant droit, on multipliera la prestation annuelle par le nombre des années d'espérance de vie selon la table de calcul des rentes, mais au plus par vingt.

c) Valeur officielle

<sup>4</sup> Si aucune autre contre-prestation n'est convenue, ou si, au moment de l'assujettissement au droit, la valeur officielle est plus élevée que la contre-prestation convenue, la perception a lieu sur la base de la valeur officielle. Celle-ci doit être rectifiée si des changements de valeurs intervenus dans l'intervalle n'ont pas encore été estimés.

d) Echange

<sup>5</sup> En cas d'échange, toutes les prestations ou valeurs entrant en considération sont additionnées. Si les immeubles échangés sont désignés comme étant de valeur égale sans indication de montant, on prendra comme base le double de la valeur officielle la plus élevée.

e) Par appréciation

<sup>6</sup> S'il manque aussi bien une contre-prestation déterminée ou immédiatement déterminable qu'une valeur officielle, le conservateur du registre foncier fixe les droits par appréciation. Il entendra préalablement le débiteur.

f) Sociétés immobilières

<sup>7</sup> En cas d'acquisition de parts sociales d'une société immobilière au sens de l'article 5, alinéa 2, lettre c, les droits sont calculés sur le prix de vente des parts augmenté, proportionnellement au nombre de parts acquises, des dettes liées aux immeubles propriété de la société, déduction faite des actifs non immobiliers. Pour les parts acquises auprès de tiers avant d'atteindre une participation majoritaire, les mêmes principes d'évaluation s'appliquent. En cas de transfert d'un immeuble de la société dans le patrimoine de la personne détenant une participation majoritaire, les droits ne sont perçus que proportionnellement aux parts détenues par des tiers.<sup>19)</sup>

Propriété  
commune

**Art. 8** <sup>1</sup> Pour le calcul des droits, les cas de propriété commune sont assimilés à un rapport de copropriétaire.

<sup>2</sup> Si le montant des parts n'est pas connu, celles-ci sont réputées être d'égale valeur.

<sup>3</sup> Le rapport des différentes parts entre elles, constaté lors de l'acquisition, est déterminant en cas d'aliénation ultérieure, pour autant que de nouvelles entrées ou sorties n'aient pas provoqué un déplacement des parts.

Droit réduit  
1. Transfert à  
des descendants  
ou ascendants

**Art. 9** Le droit sera de 1,5 %, mais de 30 francs au moins lorsque l'immeuble ou la participation majoritaire dans une société immobilière est transférée à des descendants ou ascendants.<sup>19)</sup>

**Art. 9a**<sup>20)</sup>

Exemptions

**Art. 10**<sup>18)</sup> Il n'y a pas de droit de mutation à payer :

- a) lorsque le droit fédéral ou cantonal exclut leur perception;
- b) en cas d'acquisition par le Canton;
- c) en cas d'acquisition, par des collectivités publiques ou des établissements qui en dépendent ainsi que par des personnes morales de droit privé, d'immeubles affectés directement, durablement et à brève échéance à des buts d'utilité publique ou de bienfaisance;
- d) lorsque le Canton, en vertu d'une obligation légale, contribue par des montants importants à l'acquisition d'un immeuble ou aux frais d'affectation de ce dernier, ou lorsque ses subventions sont garanties par des sûretés réelles;
- e) en cas de fusion de communes et de paroisses;
- f) en cas de transformation de la propriété commune sur un immeuble en copropriété et vice versa, sans que les personnes et leurs parts changent;
- g) en cas de rapport en nature dans la succession d'un immeuble ayant fait l'objet d'un avancement d'hoirie;
- h) en cas de transfert entre conjoints, partenaires enregistrés ou concubins, y compris lors de la liquidation du régime matrimonial, du partenariat ou du concubinage;
- i) lors d'une mutation ensuite de restructuration au sens des articles 17 et 73 de la loi d'impôt<sup>12)</sup>.

### CHAPITRE III : Droit perçu pour la constitution de gages

Cas soumis aux droits

**Art. 11** <sup>1</sup> Il est dû un droit pour la constitution d'un gage immobilier.

<sup>2</sup> La transformation d'un pareil droit en une autre forme de gage immobilier vaut constitution.

Exceptions

**Art. 12** <sup>1</sup> La constitution d'une hypothèque légale est exempte de droit.

<sup>2</sup> L'extension du gage est exempte de droit. Si toutefois un échange de gages a été voulu, l'exemption n'est maintenue que si l'objet du gage primitif reste grevé pour un montant supérieur à la moitié de sa valeur officielle.

Taux du gage

**Art. 13** <sup>1</sup> Les droits seront de 3,5 ‰ du montant de la somme garantie par le gage et de 30 francs au moins.<sup>3)</sup>

<sup>2</sup> S'il est dû des droits en vertu de l'article 12, alinéa 2, ils seront calculés sur le montant garanti ou sur la valeur officielle de l'objet du gage ajouté si elle est inférieure.

### CHAPITRE IV : Procédure de taxation

Autorité de taxation

**Art. 14** Les droits sont taxés par le conservateur du registre foncier; la taxation est en principe notifiée oralement. Dans les cas prévus à l'article 16, la décision de taxation sera notifiée par écrit.

Taxation lors du dépôt de la réquisition d'inscription

**Art. 15** <sup>1</sup> La taxation est faite sur la base des pièces justificatives jointes à la réquisition d'inscription. Le conservateur du registre foncier peut exiger des indications complémentaires.

<sup>2</sup> La taxation peut être rectifiée jusqu'au moment de l'inscription dans le grand livre.

Taxation sans réquisition d'inscription

**Art. 16** <sup>1</sup> Dans les cas où aucune inscription au registre foncier n'est nécessaire, le débiteur est tenu d'annoncer le fait soumis aux droits dans le délai d'un mois au conservateur du registre foncier du district dans lequel est située la partie des immeubles ayant le plus de valeur et de produire les pièces justificatives nécessaires.

<sup>2</sup> Celui qui contrevient par sa faute à cette obligation devra payer une surtaxe de 30 % du montant des droits dus.

<sup>3</sup> Le notaire instrumentant et le préposé au registre du commerce informeront les parties de leur obligation de payer les droits et d'annoncer le fait soumis aux droits.

<sup>4</sup> Les préposés au registre du commerce communiqueront au conservateur du registre foncier toutes les inscriptions donnant lieu au paiement de droits. Le Service des contributions l'informerá dès qu'il constatera une nouvelle participation majoritaire à une société immobilière; il lui communiquera les renseignements nécessaires à la taxation.

Taxation  
ultérieure

**Art. 17** S'il s'avère, sur la base de faits ou de moyens de preuve restés inconnus du conservateur du registre foncier malgré toute l'attention requise, qu'une taxation a été faite de manière incomplète, on procédera à une taxation complémentaire.

Opposition

**Art. 18** <sup>1</sup> Le débiteur des droits ou le notaire instrumentant peuvent faire opposition contre la taxation auprès du conservateur du registre foncier, par écrit et avec indication des motifs, dans un délai de trente jours.

<sup>2</sup> Le conservateur du registre foncier examine à nouveau la taxation et rend une nouvelle décision qu'il notifie brièvement motivée à l'opposant par pli recommandé et en le renseignant sur les moyens de recours.

<sup>3</sup> Il n'est pas alloué de frais d'intervention.

<sup>4</sup> La nouvelle décision devenue définitive est assimilée à un jugement exécutoire.

Voies de recours

**Art. 19** <sup>1</sup> Le débiteur des droits ou le notaire instrumentant peuvent recourir à la Cour administrative contre la décision rendue sur l'opposition par le conservateur du registre foncier.

<sup>2</sup> Le délai de recours est de trente jours.

## CHAPITRE V : Perception des droits, exonérations

En cas de  
réquisition  
d'inscription

**Art. 20** <sup>1</sup> Les droits sont perçus lors du dépôt de la réquisition d'inscription.

<sup>2</sup> ...<sup>20)</sup>

<sup>3</sup> En cas de modification ultérieure de la décision de taxation, le conservateur du registre foncier restitue les montants perçus en trop et procède à l'encaissement de ceux qui n'ont pas été payés.

<sup>4</sup> Si la réquisition d'inscription est rejetée ou si elle est retirée, les droits sont restitués sauf un dixième. Le Canton perçoit cependant en pareil cas 10 francs au moins et 200 francs au plus.

Sans réquisition  
d'inscription

**Art. 21** <sup>1</sup> Dans les cas où les droits sont dus sans inscription au registre foncier, ils sont exigibles dix jours après la notification écrite de la taxation; dès cette échéance, ils sont productifs d'intérêts au taux de 5 %.

<sup>2</sup> L'émolument pour les inscriptions prévu par le décret fixant les émoluments du registre foncier<sup>4)</sup> est déduit du montant des droits.

Sûreté

**Art. 22** <sup>1</sup> Aucune inscription ne peut être faite au grand livre avant l'acquittement des droits.

<sup>2</sup> Les droits échus sont garantis par une hypothèque légale, conformément à l'article 88 de la loi d'introduction du Code civil suisse<sup>17)</sup>,<sup>16)</sup>

Exonération  
a) accordée par  
le  
Département<sup>18)</sup>

**Art. 23**<sup>5)</sup> <sup>1</sup> Le Département auquel est rattaché le Service du registre foncier et du registre du commerce peut, sur demande, accorder l'exonération totale ou partielle des droits lorsque la perception de ceux-ci placerait le débiteur dans une situation manifestement difficile.<sup>18)</sup>

<sup>2</sup> La décision peut être assortie de conditions.

<sup>3</sup> La décision n'est pas sujette à opposition; elle peut faire l'objet d'un recours au Gouvernement dans les trente jours.

b) accordée par  
le Gouvernement

**Art. 23a**<sup>7)</sup> <sup>1</sup> Le Gouvernement peut, sur demande, accorder l'exonération totale ou partielle des droits :

- a)<sup>13)</sup> lorsque la fondation ou l'établissement d'une entreprise sert l'intérêt de l'économie jurassienne;
- b) lorsque le transfert de l'entreprise est souhaitable pour des raisons d'aménagement local ou régional.

<sup>2</sup> La décision peut être assortie de conditions.

3 ... [15\)](#)

## CHAPITRE VI : Dispositions finales

Prescriptions de  
détail

**Art. 24** Le Gouvernement est autorisé à édicter des prescriptions de détail concernant la perception des droits.

Disposition  
transitoire

**Art. 24a**<sup>[19\)](#)</sup> <sup>1</sup> Sous réserve de l'alinéa 2, l'ancien droit demeure applicable aux successions ouvertes plus d'une année avant l'entrée en vigueur de la modification du 13 décembre 2023.

<sup>2</sup> Le nouveau droit s'applique toutefois aux conjoints, partenaires enregistrés ou concubins dès son entrée en vigueur.

Entrée en  
vigueur

**Art. 25** Le Gouvernement fixe la date de l'entrée en vigueur<sup>[8\)](#)</sup> de la présente loi.

Delémont, le 9 novembre 1978

AU NOM DE L'ASSEMBLEE CONSTITUANTE  
DE LA REPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Le président : François Lachat  
Le secrétaire général : Joseph Boinay

1) Nouvelle teneur du titre selon le ch. I de la loi du 27 octobre 1983, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> février 1984

2) [RSJU 101](#)

3) Nouvelle teneur selon la section 3 de la loi du 21 octobre 1992 instituant des mesures d'économie, en vigueur du 1<sup>er</sup> janvier 1993 au 31 décembre 1993, selon l'arrêté du Parlement du 22 septembre 1993 prorogeant les mesures d'économie appliquées en 1993, en vigueur du 1<sup>er</sup> janvier 1994 au 31 décembre 1994 et selon le chapitre premier, section 1, de la loi du 22 juin 1994 portant adoption définitive des mesures d'économie 1993 et 1994, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1995.

4) [RSJU 176.331](#)

- 5) Nouvelle teneur selon le ch. I de la loi du 27 octobre 1983, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> février 1984
- 6) Nouvelle dénomination selon le décret d'organisation du Gouvernement et de l'administration cantonale du 25 octobre 1990, en vigueur depuis le 15 janvier 1991 ([RSJU 172.111](#))
- 7) Introduit par le ch. I de la loi du 27 octobre 1983, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> février 1984
- 8) 1<sup>er</sup> janvier 1979
- 9) Nouvelle teneur selon le ch. I de la loi du 20 avril 2005, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005
- 10) Introduit par le ch. I de la loi du 20 avril 2005, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005
- 11) Introduite par le ch. I de la loi du 25 janvier 2006, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006
- 12) [RSJU 641.11](#)
- 13) Nouvelle teneur selon le ch. I de la loi du 25 janvier 2006, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006
- 14) Nouvelle teneur selon le ch. XIX de l'annexe à la loi du 22 novembre 2006 portant application de la loi fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes du même sexe, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 ([RSJU 211.2](#))
- 15) Abrogé par le ch. III de la modification du 27 mai 2009 du Code de procédure administrative, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2009
- 16) Nouvelle teneur selon le ch. VI de la loi du 29 février 2012 portant adaptation du droit cantonal à la modification du Code civil suisse du 11 décembre 2009, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012
- 17) [RSJU 211.1](#)
- 18) Nouvelle teneur selon le ch. I de la loi du 13 décembre 2023, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2024
- 19) Introduit par le ch. I de la loi du 13 décembre 2023, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2024
- 20) Abrogé par le ch. I de la loi du 13 décembre 2023, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2024

