



Circulaire du directeur des contributions
L.G.-P. n° 73 du 20 mai 2011

L.G.-P. n° 73

Objet : Inscription hypothécaire

Afin de procéder au recouvrement de ses créances, le Trésor dispose de la garantie hypothécaire donnant au Trésor le droit de préférence sur le prix de vente d'un immeuble contre les créanciers chirographaires ou ayant hypothèque postérieure.

Il y a lieu de procéder de manière constante et suivie à l'inscription de l'hypothèque afin de sauvegarder les droits du Trésor.

Les bordereaux pour l'inscription de l'hypothèque légale et pour l'hypothèque quasi-judiciaire sont établis par les bureaux de recette. Une base de données sous Access, facilitant l'inscription de l'hypothèque, vient d'être mise à disposition des fonctionnaires chargés de l'établissement des bordereaux d'inscription.

La présente note de service coordonne, actualise et complète les instructions et circulaires relatives à l'inscription hypothécaire émises précédemment.

1. Les principes généraux de la garantie hypothécaire

Le Trésor dispose de deux types d'hypothèque, à savoir : l'hypothèque légale et l'hypothèque quasi-judiciaire.

La garantie hypothécaire du Trésor est réglée par les dispositions de l'article 1^{er} et de l'article 2 de la loi modifiée du 27 novembre 1933 concernant le recouvrement des contributions directes et des cotisations d'assurance sociale.

« Art. 1^{er} (1) Le Trésor a pour le recouvrement des contributions directes : (...)

3° une hypothèque légale dispensée d'inscription sur tous les immeubles des redevables.

(2) Le privilège et l'hypothèque légale prennent cours à partir de la naissance de la créance. L'hypothèque légale cesse ses effets le 31 décembre de la troisième année qui suit la naissance de la créance (...). »

« Art. 2 (1) Lorsqu'il échet de différer les mesures d'exécution immédiates, l'administration pourra requérir l'inscription de l'hypothèque légale. Cette inscription conserve à la créance du Trésor pendant deux années supplémentaires les garanties et le rang lui assignés par le n° 3 de l'article 1^{er}, à condition qu'elle soit prise avant le 31 décembre de l'année à la fin de laquelle l'hypothèque légale dispensée d'inscription doit s'éteindre.

(2) Si le droit à l'inscription de l'hypothèque légale est éteint, l'administration des contributions pourra, en vertu de la contrainte rendue exécutoire, requérir l'inscription d'une hypothèque qui prendra rang à partir de la date de son inscription. »

1.1. L'hypothèque légale

L'hypothèque légale du Trésor prend cours et rang à partir de la naissance de la créance. La date de naissance de la créance est réglée par les dispositions du paragraphe 3 de la loi d'adaptation fiscale.

L'hypothèque légale est occulte pendant trois années. Par dérogation au droit commun elle est dispensée d'inscription au bureau de la conservation des hypothèques. L'hypothèque légale (occulte) cesse ses effets le 31 décembre de la troisième année qui suit la naissance de la créance.

Pour conserver ses effets pendant deux années supplémentaires, l'hypothèque légale doit être inscrite avant le 31 décembre de l'année à la fin de laquelle l'hypothèque légale (dispensée d'inscription) doit s'éteindre. Par conséquent, le 30 décembre est le dernier jour utile pour procéder à l'inscription de l'hypothèque légale.

L'attention est attirée sur le fait que le conservateur des hypothèques ne procède à l'inscription de l'hypothèque légale qu'à condition que le bordereau d'inscription ait été correctement établi. Dès lors, il convient de faire parvenir le bordereau d'inscription au moins un mois avant le dernier jour utile pour l'inscription à la division inspection et organisation du service de recette. Ce délai permet au bureau de recette de procéder aux rectifications éventuelles exigées par le conservateur.

En résumé, le 31 décembre de la troisième année qui suit la naissance de la créance deux situations peuvent exister :

- l'inscription de l'hypothèque légale a eu lieu. Le rang originaire de l'hypothèque légale, fixé à la date de la naissance de la créance, est maintenu et les effets de l'hypothèque légale sont conservés pour deux années supplémentaires.

L'hypothèque légale (inscrite) cesse ses effets le 31 décembre de la cinquième année qui suit la naissance de la créance. L'inscription de l'hypothèque quasi-judiciaire ne peut être requise jusqu'au 31 décembre de la cinquième année.

- L'inscription de l'hypothèque légale n'a pas eu lieu. Le droit à l'inscription de l'hypothèque légale est éteint. L'hypothèque légale cesse ses effets le 31 décembre de la troisième année.

Dorénavant, l'inscription d'une hypothèque quasi-judiciaire peut être requise.

1.2. L'hypothèque quasi-judiciaire

L'hypothèque quasi-judiciaire ne peut en aucun cas coexister avec l'hypothèque légale.

Mais, dès que le droit à l'inscription de l'hypothèque légale est éteint, l'administration peut, en vertu d'une contrainte rendue exécutoire, requérir l'inscription d'une hypothèque quasi-judiciaire qui prend cours à partir de la date de son inscription.

Dès lors, l'hypothèque quasi-judiciaire ne peut être inscrite qu'à partir :

- soit du 31 décembre de la troisième année qui suit la naissance de la créance, le cas donné que l'hypothèque légale n'ait pas été prolongée;
- soit du 31 décembre de la cinquième année qui suit la naissance de la créance, le cas donné que l'hypothèque légale ait été prolongée.

Afin de disposer d'un délai suffisant pour procéder aux rectifications éventuelles exigées par le conservateur il convient de faire parvenir le bordereau d'inscription au moins un mois avant le dernier jour utile pour l'inscription à la division inspection et organisation du service de recette.

Suivant l'article 2154 du Code civil l'inscription de l'hypothèque quasi-judiciaire conserve l'hypothèque pendant 10 ans à partir de la date d'inscription. Son effet cesse si l'inscription n'a pas été renouvelée avant l'expiration du délai de 10 ans.

L'hypothèque quasi-judiciaire doit, pour maintenir son rang originaire, être renouvelée avant l'expiration de la dixième année. Ce renouvellement permet, s'il y a lieu, d'en effectuer un second dans les dix ans de sa date, et ainsi de suite tant que la conservation de l'hypothèque demeure nécessaire.

Le délai de 10 ans se compte de date à date c'est-à-dire le jour quand l'inscription a été faite n'est pas compris dans le délai et le jour correspondant de la dixième année est le dernier jour utile pour procéder au renouvellement de l'inscription.

Ainsi, par exemple, l'inscription prise le 27 décembre 2010 peut être renouvelée jusqu'au 27 décembre 2020 inclus. Si le dernier jour est dimanche ou férié, le délai expire la veille.

En cas de renouvellements successifs, la période de 10 ans commence à courir du jour quand le renouvellement a été effectué, et non du moment quand devait expirer la période décennale de l'inscription renouvelée.

Ainsi, en reprenant notre exemple, lorsque le renouvellement a eu lieu le 27 novembre 2020 le dernier jour utile afin de prolonger l'inscription hypothécaire est le 27 novembre 2030.

Par suite du non renouvellement dans le délai imparti, la disparition de l'inscription hypothécaire est automatique. Le Trésor a toutefois la faculté de demander l'inscription d'une nouvelle hypothèque qui prend rang à partir de la nouvelle inscription.

1.3. L'inscription de l'hypothèque en cas de faillite

Certains événements viennent arrêter le cours des inscriptions. Ainsi, la loi sur les faillites s'oppose à ce qu'un nouveau droit de préférence soit acquis par les créanciers du failli et interdit par conséquent l'inscription d'une hypothèque suite au jugement déclaratif de faillite.

Or, cette interdiction ne s'applique pas au Trésor en ce qui concerne l'inscription de l'hypothèque légale et le renouvellement de l'hypothèque quasi-judiciaire.

- L'hypothèque légale

En cas de faillite du redevable, le Trésor peut continuer à inscrire l'hypothèque légale sans faire la distinction entre les créances fiscales nées avant le jugement déclaratif de faillite et celles nées après le jugement en question.

En effet, en inscrivant l'hypothèque légale pour les créances fiscales ayant pris naissance avant le jugement déclaratif de faillite le Trésor n'acquiert pas un nouveau droit de préférence mais conserve un droit existant antérieurement au jugement.

D'ailleurs, il faut également procéder à l'inscription de l'hypothèque légale pour les créances fiscales ayant pris naissance après le jugement déclaratif de faillite. L'hypothèque légale naît par la volonté du législateur dès que sont réunies les conditions pour son existence malgré la survenance de la faillite. Par conséquent, l'inscription de l'hypothèque légale reste possible.

- L'hypothèque quasi-judiciaire

Lorsque l'inscription de l'hypothèque quasi-judiciaire a eu lieu avant le jugement déclaratif de la faillite le renouvellement de l'inscription de l'hypothèque en question est possible. D'ailleurs, il est prudent de renouveler l'inscription de l'hypothèque quasi-judiciaire tant que le prix de réalisation n'est pas distribué.

En revanche il n'est plus possible d'inscrire une nouvelle hypothèque quasi-judiciaire après le jugement déclaratif de la faillite. L'hypothèque quasi-judiciaire est soumise au droit commun et dès lors l'interdiction de l'inscription d'une hypothèque s'applique.

2. Les conséquences de l'hypothèque

L'hypothèque est un droit réel et indivisible qui porte sur les immeubles appartenant au redevable et dont l'objet est de garantir la créance fiscale.

L'hypothèque est un droit réel ce qui implique :

- le droit de suite contre les acquéreurs et détenteurs de l'immeuble, permettant au créancier hypothécaire de saisir l'immeuble garantissant le paiement de la dette en quelque main qu'il se trouve, même entre les mains d'un tiers acquéreur;
- le droit de préférence contre les créanciers chirographaires ou ayant une hypothèque postérieure.

L'hypothèque est un droit indivisible ce qui implique :

- que le paiement d'une partie de la dette laisse l'immeuble entier grevé pour le reste de la dette;

- que chacun des immeubles affectés à la garantie d'une même dette répond de la dette entière et, à défaut de paiement, le créancier peut donc choisir l'immeuble qu'il va faire saisir et vendre pour se faire payer;
- qu'en cas de division de l'immeuble hypothéqué, au moyen d'un partage, de ventes partielles etc. chaque détenteur de l'une des parts peut être poursuivi pour toute la dette;
- que la dette hypothécaire ne se répartit pas entre les héritiers du débiteur et, à défaut de paiement, celui des héritiers qui s'est vu attribuer l'immeuble hypothéqué peut être poursuivi pour toute la dette. Cet effet de l'hypothèque déroge au principe que les dettes fiscales se divisent entre les héritiers.

3. Les bordereaux d'inscription de l'hypothèque

Les dispositions de l'article 2148 du Code civil prévoient les indications que doivent comporter les bordereaux sur base desquels l'inscription de l'hypothèque se fait.

« Article 2148 (...) deux bordereaux écrits sur papier timbré (...); ils contiennent

1° les nom, prénom, domicile du créancier, sa profession, s'il en a une, et l'élection d'un domicile pour lui dans un lieu quelconque de l'arrondissement du bureau;

2° les nom, prénom, domicile du débiteur, sa profession, s'il en a une connue, ou une désignation individuelle et spéciale, telle que le conservateur puisse reconnaître et distinguer dans tous les cas l'individu grevé d'hypothèque;

3° la date et la nature du titre;

4° le montant du capital des créances exprimées dans le titre, ou évaluées par l'inscrivant, pour les rentes et prestations, ou pour les droits éventuels, conditionnels ou indéterminés, dans les cas où cette évaluation est ordonnée; comme aussi le montant des accessoires de ces capitaux, et l'époque de l'exigibilité;

5° l'indication de l'espèce et de la situation des biens sur lesquels il entend conserver son privilège ou son hypothèque.

Cette dernière disposition n'est pas nécessaire dans le cas des hypothèques légales ou judiciaires : à défaut de convention, une seule inscription, pour ces

hypothèques, frappe tous les immeubles compris dans l'arrondissement du bureau. »

Une base de données implémentée dans le logiciel Access et mise à disposition des bureaux de recette, permet de préparer et d'imprimer les bordereaux d'inscription.

Les agents ayant les droits d'accès à la base de données peuvent y accéder sous l'adresse P:_BACKUP\Division Informatique\Hypotheques\. Un document d'aide ayant pour but de faciliter l'utilisation cette base de données est accessible sous la même adresse.

Un jeu de bordereaux d'inscription contient trois formulaires numérotés A1, A2 et A3 en ce qui concerne l'hypothèque légale et numérotés B1, B2, B3 en ce qui concerne l'hypothèque quasi-judiciaire.

Les trois bordereaux sont transmis à la division inspection et organisation du service de recette ensemble avec le document servant à l'identification du redevable et la contrainte à l'origine de l'inscription quasi-judiciaire.

Les bordereaux sont datés et signés par le directeur ou par son délégué.

Les bordereaux A1 et A2 respectivement B1 et B2 sont remis par la division inspection et organisation du service de recette au bureau de la conservation des hypothèques.

Le jour même du dépôt, le conservateur des hypothèques porte sur le bordereau A1 respectivement B1 déposé le numéro d'ordre, la date du dépôt, le volume ainsi que le numéro sous lequel il a été inscrit au registre de dépôt. Ces indications sont reprises sur le formulaire A2 respectivement B2 et certifiées par le conservateur des hypothèques.

Le bureau de la conservation des hypothèques garde le formulaire A1 respectivement B1. Le formulaire A2 respectivement B2 est retourné à la direction. La division inspection et organisation du service de recette se charge de retransmettre le formulaire en question au bureau de recette.

Il y a lieu de mentionner que les indications portées par le conservateur des hypothèques sur le formulaire A2 respectivement B2 sont indispensables en cas de renouvellement de l'inscription.

Le bordereau A3 respectivement B3 est destiné à la division inspection et organisation du service de recette.

3.1. La compétence territoriale des bureaux de la conservation des hypothèques

L'article 2145 du Code civil stipule que les inscriptions se font au bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel sont situés les biens soumis à l'hypothèque. L'inscription prise auprès d'un bureau incompétent ne produit aucun effet.

La division de la conservation des hypothèques au Grand-Duché est la suivante :

- le bureau Luxembourg 1 est compétent pour les communes suivantes :
 - o *Canton de Grevenmacher* :
Betzdorf, Biwer, Flaxweiler, Grevenmacher, Junglinster, Manternach, Mertert, Wormeldange;
 - o *Canton de Luxembourg* :
Bertrange, Contern, Hesperange, Luxembourg, Niederanven, Sandweiler, Schuttrange, Steinsel, Strassen, Walferdange, Weiler-la-Tour;
 - o *Canton de Mersch* :
Bissen, Boevange/Attert, Colmar-Berg, Fischbach, Heffingen, Larochette, Lintgen, Lorentzweiler, Mersch, Nommern, Tuntange;
 - o *Canton de Remich* :
Bous, Burmerange, Dalheim, Lenningen, Mondorf/Bains, Remich, Schengen, Stadtbredimus, Waldbredimus, Wellenstein;
- Le bureau Luxembourg 2 est compétent pour les communes suivantes :
 - o *Canton de Capellen* :
Bacharage, Clemency, Dippach, Garnich, Hobscheid, Kehlen, Koerich, Kopstal, Mamer, Septfontaines, Steinfort;
 - o *Canton Esch/Alzette* :
Bettembourg, Differdange, Dudelange, Esch/Alzette, Frisange, Kayl, Leudelange, Mondercange, Pétange, Reckange/Mess, Roeser, Rumelange, Sanem, Schifflange;

- Le bureau Diekirch est compétent pour les communes suivantes :
 - o *Canton de Clervaux* :
Clervaux, Consthum, Heinerscheid, Hosingen, Munshausen, Troisvierges, Weiswampach, Wincrange;
 - o *Canton de Diekirch* :
Bettendorf, Bourscheid, Diekirch, Ermsdorf, Erpeldange, Ettelbruck, Feulen, Hoscheid, Medernach, Mertzig, Reisdorf, Schieren;
 - o *Canton d'Echternach* :
Beaufort, Bech, Berdorf, Consdorf, Echternach, Mompach, Rosport, Waldbillig;
 - o *Canton de Rédange* :
Beckerich, Ell, Grosbous, Préizerdaul, Rambrouch, Rédange, Saeul, Useldange, Vichten, Wahl;
 - o *Canton de Vianden* :
Putscheid, Tandel, Vianden;
 - o *Canton de Wiltz* :
Boulaide, Esch/Sûre, Eschweiler, Goesdorf, Heiderscheid, Kiischpelt, Lac Haute Sûre, Neunhausen, Wiltz, Winseler.
- L'hypothèque légale

L'hypothèque légale est générale et porte sur tous les immeubles présents et à venir du redevable.

Par conséquent, l'hypothèque légale grève les immeubles dont le redevable est propriétaire au moment où naît la dette d'impôt et s'étend automatiquement sur tous les immeubles dont il devient propriétaire par la suite. Or, les bureaux de recette ignorent dans quel ressort sont situés les immeubles à venir du redevable.

Dès lors, il y a lieu de prendre inscription de l'hypothèque légale dans les trois bureaux de la conservation des hypothèques, sans tenir compte de la question de savoir dans quel ressort les immeubles que le redevable possède au moment de l'inscription sont situés, ou même si le redevable possède actuellement des immeubles.

- L'hypothèque quasi-judiciaire

Par opposition à l'hypothèque légale, l'hypothèque quasi-judiciaire est spéciale et une inscription doit être prise sur chaque immeuble affecté à la garantie de la créance fiscale.

Les inscriptions doivent être prises auprès du bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel se trouvent les immeubles à grever. Le cas échéant, il convient de présenter trois bordereaux distincts afin qu'une inscription soit prise auprès de chacun des trois bureaux de conservation.

En pratique il convient donc de vérifier dans chaque cas la situation des biens immobiliers à grever. Cette vérification peut être faite par le biais de l'accès à la consultation directe des registres fonciers mis à disposition des bureaux de recette.

3.2. La désignation du débiteur sur qui l'inscription est prise

La sanction du non-respect des dispositions relatives à l'identification du redevable, contre qui l'inscription est requise, est le droit pour le conservateur de refuser l'inscription de l'hypothèque.

- La désignation du redevable personne physique

Il résulte de la combinaison des différents textes s'appliquant en la matière que le redevable personne physique doit être désigné par :

1. les prénoms et nom, en indiquant le nom du redevable en majuscules;
2. la profession si elle est connue;
3. la date et le lieu de naissance;
4. le numéro d'identité de la personne physique (matricule);
5. le domicile c'est-à-dire l'adresse complète.

Il y a lieu de mentionner quelle pièce a servi à l'identification du redevable. L'identification peut se faire suivant l'extrait du registre des naissances, suivant l'acte de mariage, suivant le certificat de résidence ou suivant toute autre pièce d'identité.

La pièce qui sert à l'identification ne doit pas être annexée aux bordereaux à transmettre au conservateur. En effet, suivant les dispositions législatives pour les inscriptions à requérir au profit de l'Etat, il suffit de mentionner au bordereau la pièce ayant servi à l'identification.

Exemple de désignation du redevable personne physique :

« (...) le sieur Mike DECKER, né le 22 mai 1975 à Luxembourg (1975 0522 117), employé privé, demeurant à L-2410 Strassen, 69B, rue de Reckenthal (indications état civil suivant certificat de résidence du 13 août 2010 délivré par l'administration communale de Strassen) ».

- La désignation du redevable personne morale

Il résulte de la combinaison des différents textes s'appliquant en la matière que le redevable personne morale doit être désigné par :

1. le nom, en indiquant le nom du redevable en majuscules;
2. le numéro d'identité de la personne morale (matricule);
3. le siège social c'est-à-dire l'adresse complète.

Il n'y a pas lieu d'indiquer au bordereau de pièce servant d'identification du redevable personne morale.

Exemple de désignation du redevable personne morale :

« (...) la société anonyme SCORPIO SA, établie et ayant son siège sociale à L-2557 Luxembourg, 7A, rue Robert Stumper (1988 2201 565) ».

- L'inscription à requérir à charge de plusieurs redevables

En présence de plusieurs débiteurs tenus au paiement d'une même dette fiscale un même bordereau d'inscription peut être utilisé.

Ainsi, l'inscription de l'hypothèque peut être requise sur base d'un même bordereau :

- contre chacun des codébiteurs lorsqu'il s'agit de personnes imposables collectivement;
- contre la personne morale et contre chacun des associés responsables personnellement et indéfiniment des dettes de la personne morale.

Lorsqu'on est en présence d'une société dont les associés sont, d'après la loi, indéfiniment responsables, l'inscription est à requérir contre la société et contre chacun des associés en question à savoir : les associés d'une société civile ou d'une

société en nom collectif et le commandité d'une société en commandite simple ou en commandite par actions.

Le même principe s'applique en présence d'une association momentanée ou d'une association en participation.

- Le numéro dossier à indiquer sur le bordereau

L'attention est attirée sur le fait que lors de l'établissement des bordereaux au moyen de la base de données, il y a lieu d'indiquer le « numéro dossier » pour lequel l'inscription de l'hypothèque est requise.

Cette indication ne dispense pas de la mention du numéro d'identité de la personne physique/morale (matricule) après la date de naissance du redevable.

3.3. La désignation des immeubles sur lesquels l'inscription est prise

- L'hypothèque légale

L'hypothèque légale est générale et porte sur tous les immeubles présents et à venir du redevable. Dès lors, aucune identification des immeubles n'est nécessaire.

- L'hypothèque quasi-judiciaire

L'hypothèque quasi-judiciaire est spéciale et le bureau de recette doit désigner sur le bordereau les immeubles sur lesquels l'inscription est prise. Le bordereau doit renseigner :

1. la commune dans laquelle se situe l'immeuble;
2. la section;
3. le lieu-dit;
4. le numéro de cadastre;
5. la nature des biens grevés;
6. la contenance du cadastre.

Un même bordereau peut servir à l'inscription de l'hypothèque sur plusieurs immeubles.

Les renseignements nécessaires à la désignation de l'immeuble sont accessibles par le biais de l'accès à la consultation directe des registres fonciers mis à disposition des fonctionnaires chargés de l'établissement des bordereaux d'inscription. Afin de réunir

tous les éléments d'identification de l'immeuble il y a lieu de consulter le cadastre horizontal et le cadastre vertical.

Exemple de désignation d'un immeuble :

« Commune de Luxembourg, section EC de Weimerskirch, lieu-dit "Rue de Kirchberg", EC 481/5326, maison, place, contenant 9,68 ares (immeuble en copropriété sis à L-2124 Luxembourg, 4, rue des Maraîchers, dénommé Résidence "Amaranthe - No 4, rue des Maraîchers", cave numéro 003, bloc U, escalier A, niveau 81, quote-part 2,343000 millièmes; emplacement intérieur, numéro 014, bloc U, escalier B, niveau 81, quote-part 7,685000 millièmes; appartement/terrasse, numéro 023, bloc U, escalier A, niveau 02, quote-part 93,066000 millièmes ».

3.4. L'indication du montant de la créance

L'inscription de l'hypothèque légale et quasi-judiciaire peut être valablement prise sur la base, soit d'une fixation d'avances, soit d'une imposition provisoire.

Si donc, pour une raison ou une autre, une imposition définitive n'a pas encore été établie avant la date d'expiration de l'hypothèque légale occulte, point n'est besoin d'établir une imposition définitive pour les seuls besoins de l'inscription hypothécaire.

- L'hypothèque doit être inscrite pour un montant déterminé

Le bordereau énonce d'abord le montant global pour lequel l'inscription est requise.

Le montant global est à inscrire en toutes lettres. Il va sans dire que ce montant doit correspondre au total tel qu'il résulte du détail du bordereau d'inscription.

Elle couvre :

1. l'impôt;
2. les intérêts moratoires actuellement exigibles;
3. les intérêts moratoires pour une période de 36 mois;
4. frais d'inscription et de radiation, de recouvrement et de poursuites.

- L'impôt

Suite au montant global, le bordereau indique les montants à recouvrer des différents impôts.

- Les intérêts

Il y a lieu d'indiquer sur le bordereau d'inscription distinctement les intérêts courus et les intérêts à échoir pour une période de 3 ans.

Les intérêts courus sont exigibles au moment de l'établissement du bordereau et, dès lors, leur montant est connu.

Le montant des intérêts à échoir pour un période de 36 mois est à évaluer.

La loi autorise à inscrire les intérêts à échoir pour les trois ans à venir et leur confère le même rang qu'à la dette d'impôt et aux intérêts déjà courus.

- Les frais en rapport avec l'inscription et la radiation de l'hypothèque et avec le recouvrement et de poursuite de l'impôt dû

Il y a lieu d'indiquer un montant global en ce qui concerne les frais en question.

Les frais d'inscription et de radiation représentent les salaires dus aux conservateurs des hypothèques et sont à charge du redevable.

Le règlement grand-ducal modifié du 11 septembre 1978 fixe ces frais en fonction du montant pour lequel l'inscription est requise.

Les frais sont fixés comme suit :

- Pour un montant inférieur ou égal à 2.500 €	1,24 €
- Pour un montant supérieur à 2.500 € et inférieur ou égal à 6.200 €	2,48 €
- Pour un montant supérieur à 6.200 € et inférieur ou égal à 12.500 €	3,72 €
- Pour un montant supérieur à 12.500 € et inférieur ou égal à 25.000 €	4,96 €
- Pour un montant supérieur à 25.000 € et inférieur ou égal à 75.000 €	9,92 €
- Pour un montant supérieur à 75.000 €	12,39 €

Relevons que le tarif ci-dessus ne subit aucune majoration lorsque, par un même bordereau, une inscription est requise contre plusieurs redevables ou sur plusieurs immeubles.

A ce montant on ajoute les frais de poursuites. Les frais de poursuites sont évalués à 5% du montant pour lequel l'inscription est requise, c'est-à-dire le principal, le supplément pour paiement tardif et les intérêts exigibles, avec un minimum de 12,39 euros.

- Comptabilisation des frais hypothécaires

La division inspection et organisation du service de recette procède à la comptabilisation des frais hypothécaires.

3.5. Le renouvellement de l'hypothèque quasi-judiciaire

En cas de renouvellement d'une hypothèque quasi-judiciaire, il y a lieu d'indiquer la date d'inscription de l'hypothèque originaire, le numéro du volume dans lequel l'inscription a été effectuée ainsi que le numéro sous lequel l'hypothèque a été inscrite au registre de dépôt.

Le conservateur indique les données en question au pied du bordereau B2, bordereau restitué à la direction et transmis au bureau de recette.

4. La radiation de l'inscription hypothécaire

La division inspection et organisation du service de recette procède à la radiation de l'inscription hypothécaire.

5. L'inscription de l'hypothèque en cas de décès du redevable

Lorsque le redevable décède avant que l'inscription de l'hypothèque ait été requise, l'hypothèque peut être inscrite, soit au nom du redevable défunt, soit au nom de ses héritiers.

En effet, le législateur prévoyant ce cas a prévu dans l'article 2146 du Code civil que « les inscriptions à faire sur les biens d'une personne décédée, pourront être faites sous la simple désignation du défunt ». Le législateur a voulu tenir compte de la possibilité que le créancier ignore la mort du débiteur ou ne connaît pas les héritiers.

Si le bureau de recette n'utilise pas de la faculté prévue à l'article 2146 du Code civil et prend inscription sur les héritiers, le bordereau d'inscription doit indiquer les prénoms et nom, la profession si elle est connue, la date et le lieu de naissance, la matricule et le domicile des héritiers.

Après le décès d'un redevable, aucune contrainte ne doit être émise à son nom. Dès lors, afin de procéder à l'inscription d'une hypothèque quasi-judiciaire le bureau de recette doit ou bien utiliser une contrainte émise avant le décès du redevable, ou bien émettre une nouvelle contrainte au nom des héritiers.

L'attention est attirée sur le fait que suivant le Code civil l'inscription faite par un des créanciers d'une succession depuis l'ouverture de celle-ci ne produit aucun effet dans le cas où la succession n'est acceptée que sous bénéfice d'inventaire.

Or, une telle inscription devient valable et produit son effet, si l'héritier bénéficiaire vient plus tard à être déclaré héritier pur et simple.

6. La limite d'inscription

En règle générale une inscription hypothécaire n'est à prendre que si les arriérés se chiffrent pour l'exercice en cause à 10.000 euros au moins pour le contribuable personne physique et à 30.000 euros au moins pour le contribuable personne morale.

La règle ci-dessus tracée ne vaut cependant pas dans les hypothèses suivantes :

- le redevable est récalcitrant ou de mauvaise foi;
- le bureau de recette obtient information d'une transaction immobilière ayant pour conséquence de réduire le patrimoine du redevable;
- la solvabilité du redevable est douteuse et il y a des raisons sérieuses de craindre une faillite et s'il possède des biens immobiliers.

Dans les cas susvisés, il y a lieu de solliciter une inscription dès que le total des arriérés dépasse 1.200 euros.

7. Abrogations

Les circulaires L.G.-P. n° 5 du 3 août 1948, L.G.-P. n° 12 du 7 septembre 1949, L.G.-P. n° 13 du 7 octobre 1949, L.G.-P. n° 14 du 16 novembre 1949, L.G.-P. n° 15 du 13 décembre 1949, L.G.-P. n° 18 du 24 octobre 1950, L.G.-P. n° 19 du 28 novembre 1950, L.G.-P. n° 24 du 6 août 1951, L.G.-P. n° 31 du 11 novembre 1952, L.G.-P. n° 33 du 26 mars 1954, L.G.-P. n° 35 du 10 novembre 1954, L.G.-P. n° 41 du 2 décembre 1957, L.G.-P. n° 53 du 14 avril 1965, L.G.-P. n° 61 du 17 octobre 1972 et L.G.-P. n° 69 du 27 novembre 1992 sont abrogées avec effet immédiat.

Luxembourg, le 20 mai 2011
Le Directeur des Contributions

