

Source [SILGENEVE PUBLIC](#)

Dernières modifications au 1^{er} mars 2026

Règlement d'application de l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement (RDE)

D 3 30.03

du 5 février 2025

(Entrée en vigueur : 1^{er} mars 2025)

Le CONSEIL D'ÉTAT de la République et canton de Genève,
vu l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement, du 9 octobre 1969 (ci-après : la loi),
arrête :

Chapitre I Indexation annuelle

Art. 1 Indexation des montants légaux *Indice déterminant*

¹ Les montants fixés à l'article 8A, alinéa 1, de la loi sont adaptés à l'évolution annuelle de l'indice genevois des prix de la construction (octobre 2020 = 100), indice agrégé « bâtiment », du mois d'octobre de l'année précédente.

² Le niveau de l'indice pour l'année de référence 2004 est celui d'octobre 2003, qui s'élève à 82,8 points.

Adaptation périodique et publication

³ L'adaptation est calculée au mois de janvier de chaque année, la première fois en 2005.

⁴ Les montants indexés, arrondis au franc, sont publiés dans le présent règlement; ils sont applicables pour les actes instrumentés et les opérations effectuées dès le 1^{er} mars de chaque année.

Adaptation au 1^{er} mars 2026

⁵ Pour l'adaptation en 2026, le niveau de l'indice s'élève à 115,5 points.⁽¹⁾

⁶ Les montants indexés s'élèvent à :

- a) valeur maximale des opérations : 1 394 928 francs;
- b) réduction du droit de vente : 20 924 francs.⁽¹⁾

Chapitre II Réduction des droits

Art. 2 Actes et opérations visés par la loi *Valeur maximale des opérations*

¹ Lorsque le logement n'est pas encore construit, la valeur de l'opération comprend le prix ou la valeur vénale du bien-fonds ainsi que le montant de toutes les prestations découlant de contrats d'entreprise et contrats analogues (art. 83 de la loi).

Droits susceptibles de réduction

² Sont réduits les droits d'enregistrement des actes suivants :

- a) acte de vente ainsi que procès-verbal d'adjudication, au sens de l'article 33, alinéa 1, de la loi, portant transfert à titre onéreux de la propriété de l'immeuble destiné à servir de résidence principale à l'acquéreur;
- b) acte hypothécaire, au sens des articles 85, alinéa 1, et 86, alinéa 3, de la loi, dont le but est d'assurer le financement de l'opération d'acquisition du logement.

³ Le droit d'enregistrement des contrats d'entreprise et contrats analogues ne peut être réduit.

Art. 3 Octroi de la réduction

¹ La réduction des droits est accordée lors de l'enregistrement de l'acte d'acquisition de l'immeuble destiné à servir de résidence principale à l'acquéreur, à condition que ce dernier démontre cette affectation et occupe l'immeuble dont il est propriétaire conformément à la loi pendant une période minimum de 3 ans.

² Si ces conditions ne sont pas respectées, le bénéficiaire de la réduction des droits doit en acquitter le montant, qui fait l'objet d'une reprise par l'administration; l'article 6 est applicable.

Art. 4 Bénéficiaire de la réduction des droits

Lorsque l'immeuble est acquis par plusieurs personnes, en copropriété ou en propriété commune, la réduction des droits d'enregistrement fait l'objet d'une répartition en fonction des quotes-parts des copropriétaires ou des communistes.

Chapitre III Affectation effective de l'immeuble à la résidence principale de l'acquéreur

Art. 5 Preuve de l'affectation conforme à la loi

¹ La preuve de l'affectation effective de l'immeuble à la résidence principale de l'acquéreur doit parvenir à l'administration au plus tard à l'échéance du délai de 2 ans fixé par la loi.

² Le bénéficiaire de la réduction des droits est tenu, dans tous les cas, de compléter et de retourner à l'administration le formulaire de déclaration d'affectation effective établi à cet effet, accompagné d'une attestation de résidence de l'office cantonal de la population et des migrations.

³ La date de l'affectation effective du logement, déclarée selon l'alinéa 2, à partir de laquelle le bénéficiaire de la réduction est tenu d'occuper l'immeuble conformément à la loi, doit être justifiée par toute pièce utile.

Chapitre IV Reprise des droits et responsabilité

Art. 6 Reprise des droits

En cas d'affectation non démontrée ou de désaffectation

¹ L'administration notifie le bordereau au bénéficiaire de la réduction des droits :

- a) qui n'a pas apporté dans les délais, conformément à l'article 5, la preuve de l'affectation de l'immeuble à sa résidence principale; ou
- b) qui, dès l'affectation à sa résidence principale, n'a pas occupé l'immeuble conformément à la loi pendant une période minimum de 3 ans.

En cas d'aliénation

² En cas d'aliénation de l'immeuble avant l'écoulement de la période minimum d'occupation conforme à la loi, le bordereau est notifié au débiteur des droits d'enregistrement de cette transaction, qui est responsable du paiement de la reprise.

En cas de décès du bénéficiaire de la réduction

³ Lorsque le bénéficiaire de la réduction des droits décède avant d'avoir pu respecter ses obligations, le montant de la réduction dont il a bénéficié ne fait pas l'objet d'une reprise.

Art. 7 Mention au registre foncier

¹ Le bénéficiaire de la réduction des droits ne peut aliéner l'immeuble que sous réserve des articles 3 et 6, alinéa 2. Cette restriction du droit d'aliéner doit être mentionnée au registre foncier. L'administration est tenue, dès l'octroi de la réduction des droits, de requérir la mention de cette restriction au registre foncier.

² La mention peut être radiée avec l'accord de l'administration :

- a) après l'écoulement de la période minimum de 3 ans d'occupation au titre de résidence principale;
- b) avant l'écoulement de cette période si la reprise des droits au sens de l'article 6 a été acquittée; ou
- c) après le décès, au sens de l'article 6, alinéa 3, du bénéficiaire de la réduction des droits.

Chapitre V Dispositions finales et transitoires

Art. 8 Clause abrogatoire

Le règlement d'application de l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement, du 1^{er} mars 2004, est abrogé.

Art. 9 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} mars 2025.

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
D 3 30.03 R	d'application de l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement	05.02.2025	01.03.2025

<i>Modifications :</i>		
1. <i>n.t.</i> : 1/5, 1/6	04.02.2026	01.03.2026