



LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

DE L'ACHAT À LA TRANSMISSION

Vanessa Chieppa, notaire au Locle

23 avril 2026 / Soirée Raiffeisen et La Mobilière



NOTAIRES NEUCHÂTELOIS



NOTAIRES NEUCHÂTELOIS

ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER

Home sweet home



Compétence du notaire

- Compétence territoriale : principe consacré dans les lois cantonales
 - actes authentiques instrumentés dans le canton de la résidence notariale
 - effets possibles à l'extérieur du canton (p.ex. successions, affaires commerciales)
- Domaine immobilier : compétence (exclusive) du notaire du canton du lieu de situation de l'immeuble

Manières d'acquérir

- Détention directe d'un bien
 - Fortune privée
 - Fortune commerciale
- Détention via une société immobilière
 - SA
 - Sàrl

Impôts et frais divers

1. Impôt de mutation = Lods
2. Frais de notaire
3. Frais du registre foncier
4. Impôt sur le capital si retrait LPP

1. Lods

- En cas de détention directe
 - Changement en 2020 : taux réduit de 2,2% si habitation personnelle de plus de 2 ans
 - Taux 3,3 % du prix si autre habitation
 - Taux mixte si habitation combinée avec du rendement
- En cas de détention via une société immobilière
 - Taux de 3,3% même si l'actionnaire/associé habite dans l'immeuble de la société

2. Frais de notaire

- Variables d'un canton à l'autre
- Frais dans le canton de Neuchâtel
 - **Emoluments** fixés par la législation cantonale
 - **Honoraires** pour démarches liées à la passation d'actes ou pour toutes autres activités (p.ex. conseil), selon un tarif horaire propre à chaque notaire
 - **Frais et débours** (extraits de registres officiels, timbres, télécommunications, ...)

3. Frais du registre foncier

- En cas de détention directe
- En cas de détention via une société immobilière

Exemple

- vente d'une maison individuelle au prix de CHF 910'000.-- avec constitution d'une cédule hypothécaire de CHF 800'000.--

4. Impôt sur le capital si retrait LPP

- En cas de détention directe
 - Barème des prestations en capital
- En cas de détention via une société immobilière
 - Impossible d'utiliser le 2^{ème} pilier



NOTAIRES NEUCHÂTELOIS

PENDANT LA DETENTION DU BIEN

Impôts cantonaux - communaux

- En cas de détention directe
 - Impôt sur le revenu (jusqu'à 40%) si immeuble de rendement ou valeur locative (vl) si bien personnel
 - Frais d'entretiens déductibles

Attention à l'entrée en vigueur des nouvelles règles sur l'abolition de la valeur locative !

- En cas de détention via une société immobilière
 - Impôt sur le bénéfice (environ 13,5%)
 - Frais d'entretiens déductibles (plus pertes)

Impôt foncier

- En cas de détention directe
 - Pas d'impôt si habitation principale du propriétaire
 - Impôt si immeuble de rendement
- En cas de détention via une société immobilière
 - Impôt dans tous les cas

4 pour mille de l'estimation cadastrale du bien chaque année



NOTAIRES NEUCHÂTELOIS

TRANSFERT DU BIEN IMMOBILIER

Lors du vivant du propriétaire

- En cas de détention directe
 - Impôt sur les gains immobiliers : diminue en fonction de la durée de propriété, après 14 ans minimum 13,2%.

Attention aux professionnels de l'immobilier : impôt sur le revenu et assurances sociales

- En cas de détention via une société immobilière
 - Impôt sur le bénéfice
 - Pas d'impôt de mutation
 - Pas d'assurance sociale

Au décès du propriétaire

- En cas de détention directe
 - Impôt sur les successions, en fonction du degré de parenté
 - Conjoint = 0
 - Enfants = 3%
 - Base de calcul : estimation cadastrale moins dette hypothécaire
- En cas de détention via une société immobilière
 - Impôt sur les successions
 - Base de calcul : valeur fiscale des parts sociales ou des actions de la société



NOTAIRES NEUCHÂTELOIS

EN RESUME

	DÉTENTION DIRECTE		DÉTENTION VIA UNE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE
	À TITRE PRIVE	À TITRE PROFESSIONNEL	
FRAIS D'ACQUISITION	env. 4 %	env. 4 à 5 %	env. 5 %
IMPÔTS CANTONAUX ET COMMUNAUX	impôt sur le revenu (jusqu'à 40 %)	impôt sur le revenu (jusqu'à 40 %)	impôt sur le bénéfice (13,57 %)
IMPÔT FONCIER	non si habitation principale oui si immeuble de rendement	oui	oui
FRAIS DÉDUCTIBLES	depuis 2029, uniquement pour économie d'énergie	entretien	entretien
IMPÔT À LA VENTE	impôt sur les gains immobiliers	impôt sur le bénéfice	impôt sur le bénéfice
LODS	oui	oui	oui à la 1 ^{ère} acquisition (pas en cas de transfert des actions/parts sociales)
ASSURANCES SOCIALES	non	oui	non



NOTAIRES NEUCHÂTELOIS

CONCLUSIONS

Suivez-nous !

<https://notairene.ch/>



<https://www.linkedin.com/company/notairene/>



<https://www.facebook.com/notairesne>



@chambre_notaires_ne