

BASTIEN WEHRLI

NOTAIRE, LE LOCLE

***Les impôts immobiliers dans le
canton de Neuchâtel :
de l'acquisition à la vente***

8^{ème} Salon de l'Immobilier Neuchâtelois

28 avril 2018



CHAMBRE DES NOTAIRES NEUCHÂTELOIS

PLAN DE L'EXPOSÉ

1. Les impôts au moment de l'achat
 - a) Droits de mutation (lods)
 - b) Impôts directs sur un versement de capital (versement anticipé d'avoirs de prévoyance)
2. Les impôts immobiliers directs du propriétaire
3. Les impôts au moment de la vente
 - a) Impôts sur le gain immobilier
 - b) Impôts sur le bénéfice pour les professionnels
4. Les impôts en cas de donation immobilière
5. Questions



1. A) LES DROITS DE MUTATION (LODS)

« L'Etat perçoit des droits de mutation, appelés lods, sur les transferts immobiliers entre vifs à titre onéreux »

➤ **Taux ordinaire : 3,3 % du prix de vente**

➤ **Taux spécial : 2,2 % du prix de vente**

- Immeuble nouvellement construit et destiné à l'habitation
- Première acquisition dans le canton destinée à l'habitation principale

➤ **Exonération**

- Transfert entre époux, entre partenaires enregistrés fédéraux, entre partenaires enregistrés cantonaux (dès que le partenariat a duré 2 ans) ou entre parents en ligne directe
- Transfert par voie successorale ou par partage d'une communauté héréditaire
- Transfert consécutif à la dissolution du régime matrimonial



PARTICULARITÉS EN MATIÈRE DE LODS

- * Lors de contrats de vente d'une construction ou d'une unité d'étage (PPE) clés en main, les lods sont calculés sur le prix global, comprenant le prix du terrain et le prix de l'ouvrage.
- * En cas d'échange, les lods sont perçus au taux de 2,2 % sur la valeur des immeubles échangés, et au taux de 3,3 % sur la soulte éventuelle.
- * Le paiement des lods peut être garanti par une hypothèque légale.
- * La taxation est "automatique" ; il n'y a pas besoin de remplir une déclaration.
- * Si rachat d'une part de copropriété entre concubins (non partenaires enregistrés), p. ex. lors d'une séparation, les lods sont perçus au taux de 3,3 % (même s'il s'agit du premier logement en propriété) !



1. B) LES IMPÔTS DIRECTS SUR UN VERSEMENT DE CAPITAL

- * Si l'achat est financé au moyen d'un prélèvement de capital de prévoyance (2^{ème} et/ou 3^{ème} pilier), un impôt spécial sera taxé sur ce prélèvement.
- * Taux :
 - * ICC : quart du barème déterminant pour l'impôt sur le revenu
 - * IFD : cinquième du barème déterminant pour l'impôt sur le revenu
- * Estimation : entre 5 et 7 %.
- * La taxation est "automatique" ; il n'y a pas besoin de remplir une déclaration.
- * En cas de remboursement d'un prélèvement anticipé (par exemple en cas de vente de l'immeuble), il faut demander le remboursement des impôts payés au moment du prélèvement.



2. LES IMPÔTS IMMOBILIERS DIRECTS DU PROPRIÉTAIRE

En fortune

- * Les immeubles faisant partie de la fortune privée sont imposés à la valeur de leur estimation cadastrale (= valeur officielle fixée par l'autorité).
- * Le montant de la dette hypothécaire est déduit dans les passifs.
- * En cas de vente à une valeur qui s'écarte de plus de 20% de l'estimation cadastrale, l'autorité fiscale procède à sa révision.



* En revenu

Tous les loyers encaissés doivent être déclarés !

- * Le propriétaire qui occupe son propre logement doit déclarer sa valeur locative
- * La valeur locative équivaut, en règle générale, au 70 % des prestations que le contribuable devrait verser à titre de loyer pour un bien identique
- * Pour autant qu'elle corresponde à la réalité, l'autorité fiscale détermine la valeur locative en pourcent de l'estimation cadastrale, selon le barème suivant :

Part de l'estimation cadastrale	%
de Fr. 0.-- à Fr. 500'000.--	4.50
de Fr. 500'001.-- à Fr. 1'000'000.--	3.60
de Fr. 1'000'000.-- à Fr. 1'500'000.--	2.70
de Fr. 1'500'000.-- à Fr. 2'000'000.--	1.80
supérieur à Fr. 2'000'000.--	0.80



LES FRAIS D'ENTRETIEN

Déduction des frais d'entretien forfaitaires

- * Si immeuble construit depuis moins de 10 ans : 10 % du rendement brut
- * Si immeuble construit depuis plus de 10 ans : 20 % du rendement brut

Déduction des frais d'entretien effectifs

- * Les dépenses visant à maintenir la valeur d'un immeuble sont déductibles, à l'exclusion des frais d'investissement y apportant une plus-value. Répartition des dépenses selon la NOTICE 4
- * Les investissements en vue d'économiser l'énergie sont entièrement déductibles.



L'ANNEXE 5 DE LA DÉCLARATION D'IMPÔT

4

Revenu et fortune immobiliers

ine.ch <small>REPUBLICQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL</small>		ANNEXE 5	20xx
Références: (A rappeler dans toute correspondance)			
20xx / 00123456 / 19		NOM ET PRÉNOM: <i>Clic Jean-Pierre</i>	
Immeuble au 31.12.20xx faisant partie de la fortune privée du contribuable			
Veillez remplir une annexe par immeuble (exemplaires supplémentaires disponibles auprès de l'administration communale ou du service des contributions)			
Désignation			
Lieu de situation	<input checked="" type="checkbox"/> Neuchâtel	<input type="checkbox"/> Autre canton	<input type="checkbox"/> Etranger : <i>Neuchâtel</i>
Commune	<i>La Chaux-de-Fonds</i>		
Rue et numéro ou lieu-dit	<i>rue du Dr Coullery 5</i>		
Résidence	<input checked="" type="checkbox"/> Principale	<input type="checkbox"/> Secondaire	<input type="checkbox"/> Autre
Genre d'immeuble	<input type="checkbox"/> Villa	<input checked="" type="checkbox"/> PPE	<input type="checkbox"/> Terrain <input type="checkbox"/> Locatif <input type="checkbox"/> Autre
L'immeuble a-t-il plus de 10 ans	<input checked="" type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Fortune			
Immeuble neuchâtelois	Estimation cadastrale du canton de Neuchâtel à reporter au chiffre 4.1 de la déclaration		6 0 0 0 0 0
Immeuble hors canton	Valeur officielle Valeur imposable = valeur officielle majorée selon les coefficients figurant dans les instructions générales. Pour les immeuble à l'étranger, valeur imposable = 80% du prix d'acquisition. Montant à reporter au chiffre 4.2 de la déclaration		+ + + + +
Revenu			
Valeur locative privée			2 6 1 0 0
Valeur locative commerciale de l'immeuble à prépondérance privée			+ + +
Loyers et fermages selon décompte joint			+ + +
Autres rendements			+ + +
Revenu brut total			2 6 1 0 0
Frais d'entretien forfaitaires			5 2 2 0
Frais d'entretien effectifs (report du verso)			+ + + + +
Revenu net ou excédent de dépenses de l'immeuble neuchâtelois à reporter sous chiffre 4.1 de la déclaration			2 0 8 8 0
Revenu net ou excédent de dépenses de l'immeuble hors canton à reporter sous chiffre 4.2 de la déclaration			+ + + + +

Valeur figurant en première page de la déclaration

Valeur de répartition selon coefficients cantonaux ou 80% du prix d'acquisition pour les immeubles à l'étranger

Voir répartition des frais dans la NOTICE 4

IMPORTANT: remplir une ANNEXE 5 pour chaque immeuble.

La somme des valeurs de toutes les annexes doit être reportée sous les chiffres 4.1 et/ou 4.2 de la déclaration.



3. A) LES IMPÔTS SUR LE GAIN IMMOBILIER

- L'impôt sur les gains immobiliers est un impôt spécial, calculé sur les gains réalisés lors du transfert d'un immeuble faisant partie de la fortune privée du contribuable.
- L'impôt sur les gains immobiliers est calculé pour lui-même, séparément de la taxation annuelle ordinaire !
- Le gain réalisé lors de l'aliénation est constitué par la différence entre le prix d'aliénation et le prix d'acquisition, augmenté des impenses.



Le montant de la dette hypothécaire n'a pas d'influence sur le calcul de l'impôt sur le gain immobilier !

Les **impenses** correspondent aux frais étroitement liés à l'acquisition ou à l'aliénation de l'immeuble, ainsi que les dépenses ayant eu pour effet d'en augmenter la valeur. Elles comprennent notamment :


- * Les lods ;
- * Les frais d'acquisition et les frais d'aliénation tels que les courtages, les frais d'actes et de registre foncier, les émoluments administratifs ;
- * Les dépenses pour l'amélioration ou la plus-value de l'immeuble ;
- * Une soulte versée à l'occasion d'un partage successoral ;
- * Un montant payé pour le rachat d'un usufruit ;
- * Les frais relatifs à la dénonciation d'un prêt hypothécaire à taux fixe.

Ne sont en tous les cas pas considérées comme impenses :

- * Les dépenses qui étaient déductibles au titre de l'impôt sur le revenu.



CALCUL DE L'IMPÔT SUR LE GAIN IMMOBILIER

- * L'impôt sur le gain immobilier est **progressif**, avec **un supplément ou une réduction selon la durée de propriété**.
- * Dès que la propriété a duré plus de 14 ans, il n'y a plus de nouvelle réduction (la réduction maximale de 60 % est atteinte).
- *  la durée de propriété se calcule en fonction de la date de signature des actes notariés (y compris d'une promesse de vente).
- * Cas fréquent : gain au taux maximum (gain supérieur à CHF 135'000.--) et durée de propriété maximale (+ de 14 ans) :
 - **taux d'imposition de max. 13,2 %** (depuis le 01.01.2017).
- * Lorsque l'acquisition de l'immeuble est intervenue plus de 25 ans avant son aliénation, le contribuable peut invoquer comme prix d'acquisition l'estimation cadastrale de l'immeuble 25 ans avant l'aliénation.
- * L'impôt est taxé sur la base d'une déclaration spéciale, à laquelle il faut joindre tous les justificatifs (factures).
- * Soit un précalcul est effectué avant la vente, soit le notaire doit retenir 10 % du prix de vente en garantie du paiement de l'impôt.
- * Calculatrice disponible sur le site du Service des contributions !



		Achat des parts
		L'achat a eu lieu à <input type="text" value="une date unique"/> ▼
<hr/>		
Libellés	1er palier	
Date promesse d'achat ou d'achat ?	<input type="text" value="01.06.1995"/>	
Date promesse de vente ou de vente ?	<input type="text" value="28.04.2018"/>	
Date de transfert de la propriété	<input type="text" value="30.06.2018"/>	
Durée de la propriété	plus de 14 ans	
Prix d'aliénation (vente) ?	Fr.	<input type="text" value="850'000.00"/>
Indemnités reçues pour la constitution de servitudes ou de charges foncières sur l'immeuble, ou pour la renonciation à de telles servitudes ou charges	Fr.	<input type="text"/>
Prix d'acquisition (achat) ?	Fr.	<input type="text" value="400'000.00"/>
Frais d'acquisition (lods, frais d'acte, émoluments, etc.)	Fr.	<input type="text" value="19'000.00"/>
Commissions et courtages payés	Fr.	<input type="text" value="25'000.00"/>
Dépenses faites pour constructions nouvelles, améliorations ou plus-values ?	Fr.	<input type="text" value="50'000.00"/>
Contribution de plus-value versée en vertu de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire	Fr.	<input type="text"/>
Frais de constitution ou de rachat de servitudes et de charges foncières	Fr.	<input type="text"/>
Frais d'aliénation (frais d'acte, émoluments, frais d'annonce, géomètre, expertise, à l'exclusion du présent impôt)	Fr.	<input type="text"/>
Prix d'aliénation pour la période	Fr.	850'000.00
Prix de revient pour la période	Fr.	494'000.00
Gain immobilier pour la période	Fr.	356'000.00
Total des gains	Fr.	356'000.00
<hr/>		
Gain immobilier imposable arrondi à la centaine inférieure	Fr.	356'000.00
Total des gains pour la détermination du taux arrondi à la centaine inférieure	Fr.	356'000.00
Taux 33 %		
Impôt de base	Fr.	117'480.00
	0%	0.00
	Fr.	

Augmentation (impôt de base x pourcentage selon durée de la période)		
Réduction (impôt de base x pourcentage selon durée de la période)	-60 %	Fr. -70'488.00
Impôt pour la période		Fr. 46'992.00
Impôt total		Fr. 46'992.00

Le calcul de l'impôt à l'aide de cette calculette n'a qu'une valeur indicative. Le montant d'impôt définitivement dû est fixé par le service des contributions.



LE DIFFÉRÉ D'IMPOSITION

- * Le gain réalisé en cas de vente ou de cession peut être différé lors de la réalisation de certaines opérations. Cela ne signifie pas qu'il est exonéré, mais simplement **reporté** jusqu'à la prochaine opération soumise à l'impôt sur les gains immobiliers.

Cas où l'impôt peut être différé :

- Transfert de propriété par succession ou donation
- Transfert de propriété entre époux en rapport avec le régime matrimonial (p. ex. en cas de divorce, pour autant que les 2 parties soient d'accord)
- **Réinvestissement ou emploi**



LE DIFFÉRÉ D'IMPOSITION EN CAS DE TRANSFERT PAR SUCCESSION

- * Au moment du décès du propriétaire, l'immeuble est transféré aux héritiers. Cette acquisition n'est pas soumise à l'impôt sur les gains immobiliers (mais à l'impôt de succession).
- * En cas d'attribution ultérieure de l'immeuble à un des héritiers dans le cadre du partage, le "gain" réalisé entre le montant investi par le défunt et la valeur d'attribution est reporté.
→ **Cela signifie que la charge fiscale latente est reportée uniquement sur l'héritier qui reprend l'immeuble; il convient donc d'en tenir compte dans la fixation de la valeur d'attribution !**
- * Le différé d'imposition n'interrompt pas la durée de propriété.



LE DIFFÉRÉ D'IMPOSITION EN CAS DE RÉINVESTISSEMENT OU REMPLOI

L'imposition du gain immobilier est différée si les conditions suivantes sont remplies :

1. Le propriétaire de l'immeuble vendu et le propriétaire de l'immeuble de remplacement sont une seule et même personne.
2. Tant le bien remplacé que le bien de remplacement doivent chacun avoir servi ou serviront au propre usage du contribuable, pour son logement principal.
3. Le produit est utilisé pour l'acquisition ou la construction d'un immeuble de remplacement (réinvestissement partiel possible).
4. Le emploi doit intervenir dans les deux ans suivant ou précédant l'aliénation.
5. Le emploi n'est possible que sur le territoire suisse.



LE CALCUL DE L'IMPÔT EN CAS DE VENTE DE L'IMMEUBLE DE REMPLACEMENT

En cas de vente de l'immeuble de remplacement, le gain immobilier à imposer correspondra à la différence entre le montant réinvesti et le prix de vente, auquel il convient d'ajouter le gain dont l'imposition a été différée.

- Le taux de base de l'impôt sera déterminé sur le gain total (qui correspond à l'addition du gain différé et de celui de l'ultime vente).

- La durée de propriété sera déterminée selon deux paliers:
 1. Pour le gain dont l'imposition a été différée, elle correspondra aux années écoulées entre les dates d'acquisition du premier immeuble et de vente du second;
 2. Pour le gain réalisé sur le second immeuble, elle correspondra au délai entre les dates d'achat et de vente de celui-ci.




3. B) L'IMPÔT SUR LE BÉNÉFICE POUR LES PROFESSIONNELS

Le produit de la vente d'immeuble par une personne physique est soumis à l'impôt direct lorsque :

- * L'immeuble est nécessaire à l'activité de l'entreprise (indépendants)
- * Le contribuable en fait le commerce (professionnels de l'immobilier)

❖ **Indépendants**

- * Lorsque le contribuable indépendant exerce son activité dans son propre immeuble, ce dernier fait partie intégrante de sa comptabilité. Par conséquent, le gain réalisé en cas de vente, qui correspond au prix d'aliénation duquel est soustrait la valeur comptable, est soumis à l'impôt direct.

- *  Même s'il n'y a pas de vente, il peut y avoir imposition en cas de transfert de l'immeuble de la fortune commerciale à la fortune privée (p. ex. en cas de cessation de l'activité).

❖ **Professionnels de l'immobilier**

- * Lorsqu'un contribuable réalise des gains en capital, il arrive un moment où il ne suffit plus de savoir si les biens réalisés appartiennent ou non à la fortune commerciale.
- * La question qui se pose est alors de savoir si ces gains sont le résultat d'une activité lucrative, donc professionnelle, et soumis à l'impôt direct. Ce problème complexe fait l'objet d'une jurisprudence conséquente.



4. LES IMPÔTS EN CAS DE DONATION IMMOBILIÈRE

- * L'impôt est payé au lieu de situation de l'immeuble (et selon les règles du lieu de situation de l'immeuble).
- * La valeur de l'immeuble (montant de la donation) est celle de son estimation cadastrale.
- * Le taux d'imposition est fonction du degré de parenté (p. ex. à Neuchâtel, conjoint: 0 % ; descendants: 3 % ; frères et sœurs: 15 %).



LA DONATION IMMOBILIÈRE MIXTE

- * S'il y a une/des contre-prestation(s) dans le cadre de la donation, on parle de donation mixte.
- * Exemples de contre-prestations :
 - * Reprise d'une dette hypothécaire
 - * Constitution d'un droit d'usufruit en faveur du cédant
 - * Constitution d'un droit d'habitation en faveur du cédant
- * Le montant de la donation (assiette de l'impôt de donation) est la différence entre l'estimation cadastrale et le montant de la/des contre-prestation(s).
- * Les droits de mutation (lods) sont taxés sur le montant de la/des contre-prestation(s) (à moins d'une exonération, p. ex. pour transfert en ligne directe).
- * L'imposition sur les gains immobiliers est différée si les conditions d'une donation sont réunies : appauvrissement du donateur, enrichissement du donataire et volonté de donner. Selon la loi, pas de problème en tous les cas lorsque la contre-prestation du cessionnaire consiste exclusivement en la reprise de créances hypothécaires et/ou en la constitution d'un droit d'habitation ou d'un usufruit en faveur du cédant.



EXEMPLE DE DONATION MIXTE

Un grand-papa âgé de 70 ans cède sa villa à sa petite-fille en conservant un droit d'habitation gratuit

- * Estimation cadastrale de la villa : CHF 600'000.--
- * Montant de la dette hypothécaire : CHF 200'000.--
- * Valeur capitalisée du droit d'habitation : CHF 270'000.--
(taux de capitalisation homme de 70 ans x valeur locative nette = 12.89 x CHF 20'880.-- = CHF 269'143.--)
- * Montant de la donation : CHF 130'000.--

Lods : Exonération car transfert en ligne directe

Impôt de donation : 3 % du montant de la donation, soit CHF 3'900.--

Impôt sur les gains immobiliers : imposition différée !



ET POUR FINIR...

Site de la Chambre des notaires
neuchâtelois (CNN) :

www.notairesne.ch

Site du Service des contributions :

www.ne.ch/themes/Pages/impots



CHAMBRE DES NOTAIRES NEUCHÂTELOIS

5. QUESTIONS

