

FAITS ET CHIFFRES

Statistique des logements vacants

Chaque année, l'Office cantonal de la statistique calcule le taux de logements vacants dans les communes de notre canton.

Pour cela, il collabore avec les propriétaires et les gérants d'immeubles qui remplissent des formulaires pour annoncer leurs appartements vides.

Les chiffres 1999 montrent une nette diminution des logements vacants sur le littoral et au Val-de-Ruz, alors qu'elle est plus légère au Val-de-Travers et dans les Montagnes.

Globalement, le taux de vacance cantonale passe de 2.03 % en 1998 à 1.61 % cette année.

Pour mémoire, le seuil généralement admis pour qualifier la situa-

tion de "pénurie" est à 1.5 %. Cette amélioration du marché confirme la légère reprise économique annoncée en général.

Logements vacants et taux de logements vacants par district au 1^{er} juin, depuis 1996

	Nombre de logement vacants				En % du parc de logements			
	1996	1997	1998	1999	1996	1997	1998	1999
Neuchâtel	233	299	305	182	0.95%	1.20%	1.22%	0.72%
Boudry	148	158	191	101	0.90%	0.95%	1.13%	0.60%
Val-de-Travers	224	207	182	178	3.72%	3.43%	3.00%	2.93%
Val-de-ruz	82	95	67	52	1.38%	1.57%	1.10%	0.85%
Le Locle	346	436	406	390	4.62%	5.81%	5.40%	5.18%
La Chaux-de-Fonds	542	554	498	411	2.78%	2.84%	2.55%	2.10%
Total	1'575	1'747	1'649	1'314	1.97%	2.17%	2.03%	1.61%

La CIN sur internet

Depuis plusieurs mois, la CIN dispose de deux pages d'information sur le site internet de la Fédération

rommande immobilière. Vous pouvez coller à l'actualité en vous branchant sur www.fri.ch.

D A T E S À R E T E N I R

29 septembre 1999 à 17h30 à l'Hôtel de la Vue-des-Alpes. Assemblée générale du groupement des propriétaires d'appartement en PPE.

Nouvelles dates

30 novembre 1999 à 18h30 à l'Hôtel des Endroits, La Chaux-de-Fonds.

7 décembre 1999 à 18h30 à l'Hôtel Beaulac à Neuchâtel

Conférence sur le thème : **"Comment estimer la valeur de votre immeuble ?"**

Cette question sera examinée sous l'angle de la valeur vénale (Raymond Lanfranchi, expert de la CEI), de la valeur cadastrale (Pascal Fontana, Chef de l'Office des impôts immobiliers et de succession) et de la valeur incendie (Pierre-Alain Kunz, expert à l'ECAI).

Vos remarques, commentaires, critiques positives ou... négatives sur notre journal nous intéressent; n'hésitez pas à nous les communiquer!

Changement d'adresse à communiquer à: Chambre immobilière neuchâteloise, case postale, 2001 Neuchâtel

Editeur:
Chambre immobilière neuchâteloise
Faubourg du Lac 2 • Case postale
2001 Neuchâtel
Tél. 032 / 729 99 90
Fax 032 / 729 99 91
E-Mail chambreimmo@vtx.ch
Concept: graffiti-communication.ch
Impression: Imprimerie Zwahlen SA, St-Blaise
Tirage: 2'000 exemplaires
Reproduction libre, justificatif souhaité

I M P R E S S I O N

JAB
2072 Saint-Blaise

4

EDITO

Un service juridique performant

Lorsqu'un locataire est en conflit avec son propriétaire, il s'adresse très généralement à l'ASLOCA pour obtenir conseil et assistance.

Avant l'été, l'ASLOCA des Montagnes neuchâteloises a d'ailleurs annoncé qu'elle engageait une juriste à mi-temps pour professionnaliser la défense des locataires et qu'à l'horizon 2000, une fusion interviendrait entre la section de Neuchâtel et celle des Montagnes par souci d'efficacité.

La CIN a quelques années d'avance puisque la fusion des chambres de district et la professionnalisation de son secrétariat s'est faite il y a 10 ans déjà.

Avec l'engagement, en 1996, de M^e Laurent Amez-Droz, avocat, comme Secrétaire général, la CIN a créé un Service juridique dans le but d'offrir à ses membres une assistance efficace pour les conseiller ou agir, à leur demande, devant les autorités judiciaires.

Cette nouvelle prestation a été fort appréciée et face à l'importante demande, l'engagement d'une juriste n'était pas de trop. Ce poste est actuellement occupé par M^{lle} Sophie Corti de La Chaux-de-Fonds. La CIN est à l'écoute de tous ses membres des six districts du canton.



Laurent Amez-Droz et Sophie Corti à votre service

Nous profitons de rappeler que le Service juridique est à votre disposition pour vous conseiller. Un premier renseignement (15 minutes) est offert à nos membres et est dès lors gratuit. Si le mandat est plus étendu, nous convenons d'une rémunération raisonnable.

Notre spécialité est le droit du bail, garantie d'une démarche efficace et rapide.

N'hésitez donc pas à recourir au Service juridique de la CIN.

Laurent Amez-Droz
Responsable du Service juridique

SOMMAIRE

2 Page **"On en parle!"**
Suppression de la valeur locative

3 Page **"Interview"**
Travaux d'entretien en l'an 2000?

4 Page **"Faits et chiffres"**
Statistique des logements vacants

Suppression de la valeur locative

Suite au rejet de l'initiative "Propriété du logement pour tous", différentes interventions parlementaires ont été déposées pour demander la suppression de la valeur locative avec, pour corollaire, une déduction limitée des intérêts passifs et des frais d'entretien (forfaitaires ou effectifs suivant les partis politiques).

Compte tenu de ces propositions, le Conseil fédéral a nommé un groupe d'experts issu des administrations fiscales, fédérale et cantonales qui doit évaluer les conséquences financières de ce changement de système et bien entendu, sa constitutionnalité.

C'est ce dernier point qui pose un problème, en particulier pour l'égalité de traitement entre propriétaires puisque celui qui occupe son propre logement ne pourrait plus déduire, après une période limitée variant de 10 à 20 ans, ses intérêts alors que celui qui le loue le pourrait.

Deux professeurs sont déjà arrivés à la conclusion que ce nouveau système n'était pas constitutionnel et il a été décidé de demander un troisième avis.

Les conseillers nationaux Strahm (PS) et David (PDC) estiment que

c'est le Parlement qui doit décider ce qui est constitutionnel et non pas les professeurs de droit... Monsieur Dettling (RAD et Président du SHEV) est plus sceptique.

Les nombreux avantages du changement de système sont les suivants :

- **plus d'inégalité de traitement entre propriétaires des différentes régions et cantons quant à l'estimation de la valeur locative**
Il est intéressant d'entendre que **Monsieur Strahm** lui-même critique le fait qu'à Neuchâtel, la valeur locative soit estimée à 90 % de la valeur du marché alors que dans le canton d'Argovie, elle ne l'est qu'à 70 %.

De plus personne n'a encore réussi à définir ce qu'est la valeur du marché. Le changement de système résoudrait également ce problème.

- **encouragement à l'amortissement**

Il est en effet déplorable que dans le système actuel, les propriétaires soient encouragés à conserver des dettes et à constituer un fond d'épargne du 3^{ème} pilier. Cet "artifice" (amortissement indirect) motivé par un seul but d'économie d'impôt n'est pas idéal.

- **encouragement aux nouveaux**

propriétaires

Le projet prévoit que les propriétaires faisant leur première acquisition peuvent déduire pendant dix, quinze ou vingt ans (suivant les projets) leurs intérêts hypothécaires.

Comme ils n'auront pas de valeur locative à ajouter à leurs revenus, ce système présente une forme importante d'encouragement à l'accession à la propriété.

- **allègement de la charge fiscale des anciens propriétaires**

N'ayant souvent plus d'intérêts à déduire, les anciens propriétaires ne perdront rien de ce chef. Par contre, ils feront une économie d'impôt puisque la valeur locative ne viendra plus s'ajouter à leurs revenus.

- **simplification de la taxation**

Il n'y aura donc plus de litiges sur la manière de fixer la valeur locative et si l'on retient le système de la déduction des frais d'entretien forfaitaires, plus de litiges pour savoir ce qui est de l'entretien ou de la plus-value.

Le rapport du groupe d'experts est attendu pour fin mars 2000 et nous reviendrons donc sur ce sujet fort intéressant.



Ne pas se laisser abuser

Il arrive parfois que, par pure chicanerie, un locataire s'acquitte d'une dette d'un faible montant à l'égard de son bailleur en de nombreux versements.

Le fait d'effectuer plusieurs versements d'un montant dérisoire engendre d'importants frais postaux supplémentaires pour le destinataire du paiement.

Une telle pratique est illicite.

Si vous êtes victime d'une telle pratique, nous vous conseillons de poursuivre votre locataire pour les frais postaux occasionnés. Vous obtiendrez gain de cause dans une telle procédure, pour autant que la dette soit exigible en un seul paiement et que vous n'avez remis **qu'un seul bulletin de verse-**

ment à votre locataire pour s'en acquitter.

Un débiteur n'a en effet pas le droit de faire des prestations partielles sans le consentement du créancier.

Ne vous laissez donc pas abuser sans vous défendre.



Travaux d'entretien en l'an 2000 ? Ils seront déductibles. Soulagement !

la modification du système de taxation inquiète de nombreux propriétaires d'immeubles. Ils craignent de ne pas pouvoir déduire leurs frais effectifs d'entretien en l'an 2000. Pascal Fontana les rassure.

Les frais effectifs des travaux d'entretien effectués en l'an 2000 pourront-ils être déduits du revenu des contribuables neuchâtelais ? Et si oui, sur quelle base ?

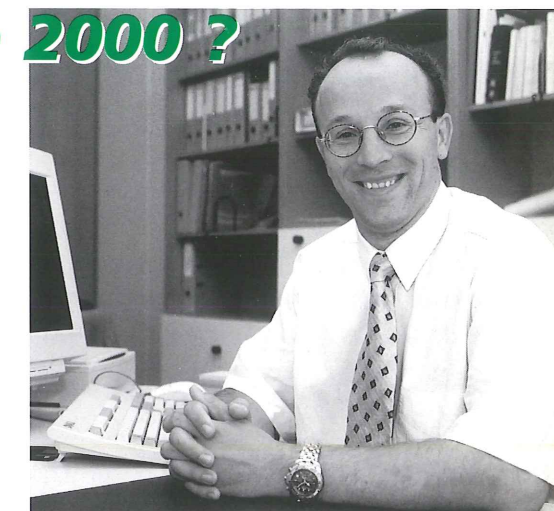
PF - En préambule, je pense qu'il est nécessaire d'expliquer brièvement la notion de brèche de calcul. Le système de taxation actuel repose sur le principe du revenu présumé (praenumerando), alors qu'en 2001 nous passerons vraisemblablement au système de taxation annuel selon le revenu acquis (postnumerando). Concrètement, cela signifie que l'impôt sera calculé sur la base des revenus 1999 et que l'impôt 2001 sera calculé (en 2002) sur les revenus obtenus en 2001. On voit que l'année 2000 constitue une brèche de calcul, c'est-à-dire un "trou de taxation". Le législateur fédéral a prévu que seuls les éléments ordinaires de revenus et de charges tomberaient dans cette brèche. Ces éléments réalisés en 2000 ne serviront donc pas au calcul de l'impôt sur le revenu.

En revanche, certaines charges considérées comme extraordinaires, dont les frais d'entretien d'immeubles privés, pourront être déduites à certaines conditions. Dans le projet de loi fiscale cantonale révisée, il est prévu que la déduction puisse se faire sur la taxation 2000, comme si les frais avaient été engagés en 1999. Par

frais d'entretien extraordinaires, il faut comprendre les frais d'entretien d'immeubles, dans la mesure où ils excèdent le montant de la déduction forfaitaire.

Pouvez-vous nous rappeler quels sont les importants travaux d'entretien déductibles ?

PF - La déduction des frais d'entretien d'immeubles peut s'opérer de deux manières au choix du contribuable : déduction des frais forfaitaires ou déduction des frais effectifs. Cependant, le propriétaire doit s'en tenir au système de déduction choisi pendant cinq ans au moins. Le contribuable, qui choisit le mode de déduction des frais effectifs, peut déduire du revenu les frais visant à maintenir la valeur de l'immeuble (frais d'entretien) et non pas les frais d'investissement, qui apportent une plus-value. A ce sujet, le service des contributions édite, à l'attention des propriétaires, une brochure d'information pour la déduction des frais effectifs relatifs aux immeubles et des investissements destinés à économiser de l'énergie. Cette notice contient, entre autres, un catalogue de répartition, qui indique pour les frais les plus courants la part des dépenses d'amélioration, des dépenses en vue d'économies d'énergie et des dépenses d'entretien. A sa lecture, on peut constater que des frais importants comme le changement de chaudière ou de fenêtres, la réfection de la toiture ou des façades (réfection du



Pascal Fontana, Chef de l'office des impôts immobiliers et de succession

revêtement, peinture) sont entièrement déductibles, pour autant que ces dépenses ne se rapportent pas à un immeuble nouvellement acquis. En effet, les frais pour la remise en état d'un immeuble, engagés durant les cinq premières années suivant l'acquisition, sont en principe déductibles pour autant que l'entretien de l'immeuble n'ait pas été négligé auparavant.

Concrètement, savez-vous déjà comment le contribuable devra déclarer ses travaux effectués en l'an 2000 puisqu'il n'y aura pas de véritable déclaration d'impôt cette année là ?

PF - Il y aura très peu de changement. Au début de l'an 2001, un formulaire de déclaration sera envoyé aux contribuables dans lequel les citoyens devront, comme chaque année, indiquer leurs éléments de revenu et de fortune. Les contribuables propriétaires devront, comme ils le font aujourd'hui, joindre un décompte à la déclaration dans lequel ils indiqueront, le nom de l'entreprise qui a exécuté les travaux, la nature des travaux, le montant total des travaux (escompte et rabais déduits), la part des dépenses d'amélioration, la part des dépenses en vue d'encourager les économies d'énergie et la part des dépenses d'entretien. Ils devront naturellement joindre, en annexe, les factures.

