

**FAITS ET CHIFFRES**

## Subsides pour les primes de l'assurance maladie obligatoire

Le système de calcul de ce subside ne permet que très rarement à un propriétaire de l'obtenir.

En effet, le revenu déterminant pour le calculer tient compte de 100 % de la valeur locative, mais de l'autre côté, n'admet que Fr. 10'000.- de déduction pour les frais d'entretien d'immeuble et les

intérêts passifs.

Or, dans un Arrêt du 28 avril 1998, le Tribunal administratif a estimé que ce plafonnement de déduction à Fr. 10'000.- seulement violait le principe de l'égalité de traitement entre les propriétaires et les locataires. Il a donc invité le Conseil d'Etat à modifier son Arrêté pour

qu'il admette une déduction plus importante.

NB. Sinon, sur le plan strictement fiscal, la déduction de l'intégralité des intérêts passifs et des frais d'entretien est toujours possible, même s'ils sont supérieurs au revenu locatif ou à la valeur locative.

**DATES A RETENIR**

**3 novembre 1998 à 19h15**  
à l'Hôtel des Endroits, à La  
Chaux-de-Fonds.

**12 novembre 1998 à 19h15**  
à l'Hôtel Beaulac, à Neuchâtel

Les membres sont invités à poser une question écrite avant la conférence, adressée au secrétariat. Il y sera répondu lors de la conférence

## Conférences d'automne

Selon une tradition bien établie, la CIN et l'UNPI ont uni leurs efforts pour préparer la prochaine conférence qui traitera de :

- état des lieux
- restitution anticipée
- non-paiement du loyer
- baisse de loyer.

Ces sujets seront présentés par Mlle Sophie Corti, MM. Jacques Nanchen, André Bolliger et Laurent Amez-Droz.

Réservez la date dans vos agendas.

**→ Edito (suite)**

A la suite de la baisse du taux de l'intérêt hypothécaire, la recette fiscale s'améliore encore par moins de charges hypothécaires à déduire de la valeur locative, ainsi encore plus « taillable » ! Et puis, le propriétaire qui, aux fins d'épargne, amorti sa dette hypothécaire, constate que la partie non endettée de la valeur de son bien correspond à une valeur locative pleine, dès lors sans déduction. Et si le propriétaire, au lieu d'amortir, avait consacré ses économies à l'épargne, le revenu imposable de l'épargne de l'ordre de 2% du capital serait bien différent d'une valeur locative de 5,5%.

Cette brève analyse a conduit la CIN à obtenir du Conseil d'Etat une pondération sensible de la valeur locative, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 1998. C'était presque promis, mais rien ne se fit.

Le bureau de la CIN avec son Comité poursuit aujourd'hui ses

contacts avec l'autorité fiscale pour obtenir que la valeur locative imposable dès le 1<sup>er</sup> janvier 1999 corresponde au 40% de la valeur vénale, pondération admise récemment par le Tribunal fédéral comme ne constituant pas une inégalité fiscale entre le propriétaire et le locataire. Nous ne voulons plus un taux politique de 5,5% pour déterminer la valeur locative d'un bien immobilier occupé personnellement par son propriétaire mais un taux économique dès lors de moins de 4% équivalant au rendement moyen de l'épargne.

Ainsi l'équité fiscale entre « locataires et propriétaires » sera maintenue de même que celle entre « propriétaires mobiliers et propriétaires immobiliers ».

**Blaise Stucker**  
Président de la CIN

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



CHAMBRE IMMOBILIÈRE  
NEUCHÂTELOISE

# Informations et commentaires

N°7 - 23 septembre 1998

PUBLICATION TRIMESTRIELLE DE LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTELOISE

**EDITO**

## Corriger le calcul de la valeur locative !

**A**u moment d'accepter de reprendre la Présidence de la CIN, nous avons brièvement évoqué les quatre années d'activités de notre prédecesseur, relevant que la fixation de la valeur locative, avant de l'imposer, avait toujours constitué une préoccupation majeure de notre association de propriétaires, la méthode réglementaire constituant une charge fiscale inéquitable car souvent excessive.

Nous savons que le locataire règle le montant de son loyer, sans pouvoir le déduire de ses revenus imposables. En contrepartie, le propriétaire est imposé sur le revenu théorique que pourrait lui procurer sa villa ou son appartement en propriété par étages, si l'objet était loué, et peut déduire les intérêts hypothécaires et frais d'entretien.

Ces dernières années, le marché des objets immobiliers à louer s'est détendu et des logements sont vacants.

La diminution du taux de l'intérêt hypothécaire a provoqué de nombreuses baisses de loyer. Egalement, lors de changement de locataires, apparemment toujours plus fréquent, une relocation intervient à un loyer pondéré. Il n'est pas non plus extraordinaire qu'un propriétaire, pour trouver un preneur à un appartement inoccupé, réduise le montant d'un loyer, qui pourtant lui aurait procuré une rémunération adéquate.

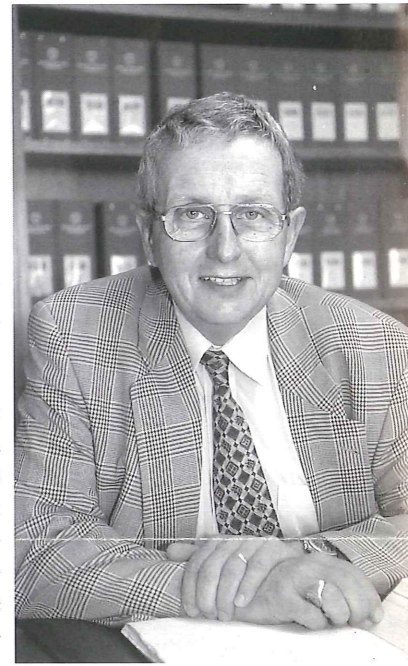
L'amélioration de la situation du locataire neuchâte-

lois n'a pas son équivalence pour le propriétaire occupant lui-même sa villa ou son appartement.

La valeur de son bien se réduit, déjà en raison d'un marché où le nombre des objets offerts à la vente se multiplie à la suite des difficultés financières rencontrées par son propriétaire (endettement excessif, changement d'emploi avec réduction de salaire, perte d'emploi, politique restrictive des prêteurs hypothécaire (banques, Cie d'assurances)), mais aussi l'attrait, au détriment de l'investissement immobilier, que représentent des placements en titres et des opérations boursières.

Et pourtant ... le calcul par l'autorité fiscale de la valeur locative de la villa ou de l'appartement occupé par son propriétaire demeure toujours inchangée depuis la réestimation cadastrale entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1995.

Une valeur locative correspond toujours à 5,5% de l'estimation cadastrale pour les premières centaines de milliers de francs.



Blaise Stucker, président de la CIN

Suite → Page 4

**SOMMAIRE**

**2** Page **"On en parle!"**  
Révision de l'estimation cadastrale

**3** Page **"Interview"**  
Imposition de la valeur locative

**4** Page **"Faits et chiffres"**  
Primes d'assurance maladie obligatoire

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](mailto:chambreimmo@vtx.ch)  
Concept graphique: Graffiti, Hauterive  
Impression: Imprimerie Zwahlen SA, St-Blaise  
Tirage: 2'000 exemplaires  
Reproduction libre, justificatif souhaité

IMPRESSION

JAB 2072 Saint-Blaise

## Fiscalité immobilière

### Révision de l'estimation cadastrale

Après la célèbre révision générale des estimations cadastrales (EC), il est important de connaître les conditions qui permettent d'obtenir une nouvelle révision individuelle.

En effet, certains propriétaires ne se sont pas assez battus lors de la révision générale et le regrettent aujourd'hui. Certains praticiens soulignent d'ailleurs que tous les propriétaires qui ont adressé une réclamation contre leur EC ont obtenu une diminution... cela signifierait donc que tous ceux qui n'ont rien dit ont une estimation trop élevée !!! Cela paraît un peu exagéré, mais n'est peut-être pas si loin de la vérité.

Quoi qu'il en soit, il est important de vérifier si votre estimation est correcte puis, en cas de doute, d'examiner si vous pouvez obtenir une révision. Cette révision est possible dans les cas suivants :

#### 1. Construction nouvelle, transformation ou démolition

a) *transformation partielle*  
Si les coûts de transformation ne dépassent pas le 20 % de l'EC de votre immeuble, le 80 % de la valeur des travaux à plus-value est ajouté à l'EC de l'immeuble avant travaux.

**Exemple:**  
EC avant travaux Fr. 380'000.-  
Installation d'une nouvelle cheminée au salon alors qu'il n'y en avait pas avant.  
Coût des travaux Fr. 15'000.-.

Ces travaux représentent moins de 20 % de l'EC (380'000.- x 20 % = 76'000.-)  
Le 80 % de la valeur des travaux (15'000.- x 80 % = 12'000) soit 12'000.- est ajouté à l'EC qui s'élève dès lors à 392'000.-.

b) *transformation complète*  
Si le montant des travaux de transformation dépasse le 20 % de l'EC, une nouvelle estimation complète de l'immeuble doit être réalisée.

Ainsi, dans certains cas où l'ancienne EC avait été fixée d'une manière trop élevée, il est possible de corriger les erreurs du passé et d'obtenir une nouvelle valeur plus basse malgré les travaux !!!

#### 2. Modification notable du rendement régulier d'un immeuble

Cette condition ne concerne que les immeubles locatifs. Les aspects "régulier" et "notable" ne sont pas définis.

On peut imaginer que le fait que quelques appartements restent vides pendant plusieurs mois ne suffit pas.

Par contre, si l'état locatif a fortement diminué, d'au moins 20 %, suite à la baisse du taux hypothécaire, une révision s'impose à nos yeux. En l'occurrence, la baisse du taux de 6 à 4 % donne justement droit à 20 % de baisse de loyer. Il ne faut toutefois pas oublier les autres facteurs de hausse.

#### 3. Réalisation à une valeur qui s'écarte de plus de 20 % de l'EC

Selon cette condition, la vente seule de l'immeuble ne donne pas lieu à une nouvelle EC. Il faut encore que le prix d'achat soit de 20 % plus ou moins élevé que l'EC.

Une vente à 20 % de moins que l'EC peut se produire dans le cadre d'une vente aux enchères par exemple.

Un prix supérieur à 20 % de l'EC est plutôt rare, à moins que des transformations aient été effectuées depuis la dernière fixation de l'EC sans qu'elle ait été adaptée.

#### 4. Appréciation manifestement erronée

Il s'agit du cas d'une grave erreur d'appréciation commise par l'expert des contributions lors de la réévaluation générale ou ultérieurement.

Cette notion est intéressante. Encore faut-il définir à partir de quand une erreur doit être considérée comme grave.

En se basant sur les principes énoncés plus hauts (transformation et vente), il faut considérer cette erreur comme grave si un calcul correct de l'EC permettrait de la fixer à au moins 20 % de moins que celle en vigueur avec cette erreur grave.

#### Exemple:

EC fixée en 1994 à Fr. 400'000.- sans que le propriétaire ne réclame.  
Calcul aujourd'hui à Fr. 310'000.- avec des bases correctes.  
 $400'000 \times 20\% = 80'000.-$   
 $400'000.- 80'000 = 320'000.-$   
Comme Fr. 310'000.- (calcul correct) est plus petit que Fr. 320'000.- (20 % de moins que Fr. 400'000.-), la révision est possible.

#### 5. Erreur de calcul

Elle est corrigée d'office ou sur demande. Nous avons déjà eu connaissance de quelques erreurs. Il vaut la peine de vérifier.

Le Service juridique de la CIN ou d'autres spécialistes sont à votre disposition pour vérifier l'exactitude de votre EC.

(Bases légales: art. 108, 140 et 143 de la loi cantonale sur les contributions directes du 9 juin 1964).

## Imposition de la valeur locative

### Un taux adapté en 1999!

*C'est ce jour mercredi 23 septembre 1998 que le Conseil d'Etat neuchâtelois présente son budget 1999. Avec cette nouvelle: le taux d'imposition de la valeur locative sera revu l'an prochain; oh, on ne sait pas encore quelle ampleur aura cette correction mais on décèle, pour la première fois, une volonté de faire quelque peu bouger les choses. Le chef du Département cantonal des finances, le libéral Jean Guinand, nous livre ici quelques considérations sur la fiscalité cantonale.*



Jean Guinand, conseiller d'Etat

**E**n Suisse, la fiscalité immobilière dans son ensemble est relativement lourde. Certes, le fait que notre pays est un peuple de locataires n'est certainement pas étranger à cet état de fait. Mais on constate parfois vraiment des phénomènes amplifiés, notamment au chapitre de l'imposition de la valeur locative. Qu'entend faire le Conseil d'Etat pour rétablir l'équilibre dans ce domaine?

JG - On ne peut échapper à l'imposition de la valeur locative; le système est ainsi conçu. Le remettre en question équivaldrait à ne plus pouvoir déduire les intérêts passifs de sa déclaration d'impôt. Je vous laisse le soin d'apprécier ce que cela signifierait en chiffres pour le contribuable propriétaire et qui a des hypothèques; songez notamment aux jeunes qui font des efforts et des sacrifices pour devenir propriétaires. Cela dit, je peux vous annoncer que le Conseil d'Etat proposera, dans le cadre du budget 1999, une adaptation du taux d'imposition de la valeur locative dans le règlement d'application; cette adaptation en-

trera en vigueur pour la taxation 1999.

**Peut-on en savoir plus sur l'ampleur de cette adaptation?**

JG - Non, le Conseil d'Etat doit encore en discuter mais le principe en est admis. Je vous fais encore remarquer que ces discussions budgétaires sont difficiles, que nous sommes toujours dans les chiffres rouges et qu'aucune volonté majoritaire ne s'est exprimée au Grand conseil pour démanteler ou supprimer des tâches dévolues à l'Etat...

**Y a-t-il pourtant des chances de voir la fiscalité immobilière un tant soit peu évoluer en faveur des propriétaires, notamment des petits propriétaires?**

JG - Le Conseil d'Etat a sur son bureau des motions demandant un allègement substantiel de la valeur locative. Il proposera l'an prochain une révision globale de la loi sur l'imposition des personnes physiques et ce sujet sera alors naturellement traité.

**Pour surmonter la crise, l'économie privée, les ménages ont fait des économies, ont orienté autrement leurs dépenses. On a vraiment parfois l'impression que l'Etat a de la peine à se mettre à ce genre d'exercice et qu'il prend l'argent «où il y en a» (nous dirions plutôt où il pense qu'il y en a, si l'on songe à la foule de petits propriétaires qui vivent très modestement..) pour reprendre l'expression d'un célèbre leader communiste français aujourd'hui disparu...**

JG - Encore une fois, ce n'est pas si simple. Notre marge de manœuvre est limitée et, au niveau fédéral par exemple, il a été admis que la Confédération ne doit pas se priver de recettes. Du fait du principe des flux entre l'Etat central et les cantons, il est évident que cela est aussi valable pour les cantons. Le redressement des finances publiques passe aussi bien par un réexamen des charges qui incombent à l'Etat que par une réflexion globale sur la fiscalité. Le canton de Neuchâtel n'y échappe pas.