

# GRAND CONSEIL NEUCHÂTELOIS – INTERPELLATION

*À compléter par le secrétariat général du Grand Conseil lors de la réception du document déposé*

Département(s)

DFFI

Date

3 décembre 2025

Numéro

25.192

Heure

14h10

**Auteur-e(s) :** Groupe UDC

**Titre :** Conséquences de l'abandon de la valeur locative pour les finances du canton de Neuchâtel et celles de ses communes

**Contenu** (questions posées au Conseil d'État) :

Le 28 septembre 2025, le peuple suisse a clairement accepté l'Arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires par 57,73% des votant-e-s ainsi que par 14,5 cantons contre 6,5 (les cantons romands et Bâle-Ville). Dans le canton de Neuchâtel, cet arrêté fédéral a été refusé par 61,57% des votant-e-s, contre 38,43%.

Afin que les membres du Grand Conseil puissent disposer de premières informations utiles à leurs décisions en la matière, nous prions le Conseil d'État de répondre aux questions suivantes :

1. Les logiciels dont dispose le canton pour l'analyse des déclarations d'impôt des personnes physiques permettent-ils l'agrégation des données figurant sur la multitude des déclarations d'impôt des contribuables afin d'en tirer des valeurs d'ensemble ? Plus spécifiquement, ces logiciels permettent-ils de connaître le montant total des valeurs locatives de tous les contribuables concernés et le montant global des intérêts passifs et des frais d'entretien qu'ils peuvent déduire de leurs revenus ?
2. En cas de réponse positive à la question précédente, le Conseil d'État est-il en mesure de savoir, même assez approximativement, quelle serait l'incidence de l'abandon de la valeur locative sur les recettes du canton de Neuchâtel en retenant trois hypothèses de taux d'intérêt hypothécaires moyens, à savoir 1,5%, 3% et 4,5% ?
3. Serait-il possible, techniquement, de savoir quelle serait l'incidence de l'abandon de la valeur locative pour chacune des communes neuchâteloises en prenant en considération les mêmes hypothèses que ci-dessus, à savoir des taux d'intérêt hypothécaires de respectivement 1,5%, 3% et 4,5% ?
4. Le Conseil d'État projette-t-il d'introduire un impôt cantonal sur les résidences secondaires ?
5. Le Conseil d'État envisage-t-il de maintenir une déduction sur les revenus pour les dépenses engagées par les personnes physiques et morales à des fins d'économie d'énergie et de protection de l'environnement ?

**Développement** (commentaire aux questions) :

Le résultat de cette votation implique l'abandon de l'imposition fiscale de la valeur locative des immeubles et appartements occupés par leurs propriétaires. En contrepartie de cette suppression, les intérêts passifs des dettes hypothécaires et les frais d'entretien liés aux propriétés concernées ne seront plus déductibles. Une exception est prévue pour les contribuables qui achèteront pour la première fois un logement en Suisse à titre de résidence principale. Ces personnes pourront déduire une part déterminée des intérêts passifs de leurs dettes hypothécaires durant dix ans.

La disposition constitutionnelle votée le 28 septembre 2025 permettra aux cantons d'instaurer un impôt spécial sur les résidences secondaires. Tous les cantons pourront compenser les éventuelles baisses de recettes liées à l'abandon de la valeur locative des résidences secondaires par l'introduction d'un nouvel impôt sur ces résidences. Cette possibilité intéressera toutefois davantage les cantons à forte vocation touristique que le nôtre.

La suppression de l'imposition de la valeur locative constitue une révolution fiscale. Remplir les déclarations d'impôt sera plus simple. Mais pour notre canton et pour les communes neuchâteloises, l'évolution des recettes fiscales imputables à cette grande réforme fiscale dépendra prioritairement des taux d'intérêt et de leurs fluctuations.

À la suite de cette réforme fiscale d'ampleur qui devrait entrer en vigueur en 2028, le Grand Conseil neuchâtelois devra se prononcer sur plusieurs modifications de la Loi sur les contributions directes (LCdir), du 1<sup>er</sup> janvier 2001.

**Souhait d'une réponse écrite :** NON

**Demande d'urgence :** NON

|                                                                         |                                                 |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Auteur-e ou premier-ère signataire : prénom, nom (obligatoire) :</b> |                                                 |                                                 |
| Daniel Berger                                                           |                                                 |                                                 |
| <b>Autres signataires (prénom, nom) :</b>                               | <b>Autres signataires suite (prénom, nom) :</b> | <b>Autres signataires suite (prénom, nom) :</b> |
| Roxann Barbezat                                                         | Jennifer Angehrn                                | Christiane Barbey                               |
| Jenna Mannino                                                           | Jean-Pierre Brechbühler                         | Raymond Clottu                                  |
| Loïc Frey                                                               | Quentin Geiser                                  | Florent Guye                                    |
| Niels Rosselet-Christ                                                   | Gil Santschi                                    | Damien Schär                                    |
| Frédéric Schlosser                                                      |                                                 |                                                 |

## Réponse écrite du Conseil d'État, transmise aux membres du Grand Conseil le 27 avril 2026

En préambule, il est utile de rappeler que la valeur locative ne concerne que les propriétaires qui sont des « personnes physiques » utilisant pour leur propre usage leur bien immobilier. Pour les « personnes morales », aucune valeur locative n'est calculée et comptabilisée pour le propre usage de l'entreprise.

- Question 1 : *Les logiciels dont dispose le canton pour l'analyse des déclarations d'impôts des personnes physiques permettent-ils l'agrégation des données figurant sur la multitude des déclarations d'impôts des contribuables afin d'en tirer des valeurs d'ensemble ? Plus spécifiquement, ces logiciels permettent-ils de connaître le montant total des valeurs locatives de tous les contribuables concernés et le montant global des intérêts passifs et des frais d'entretien qu'ils peuvent déduire de leurs revenus ?*

Dans les faits, chaque contribuable doit actuellement remplir, pour le bien utilisé pour son propre usage, une annexe dans laquelle il déclare la valeur locative ainsi qu'une déduction forfaitaire correspondant à 20%, ou 10% si l'immeuble a moins de 10 ans, du montant de cette valeur locative. Il peut également faire valoir des frais d'entretien effectifs liés à ce bien immobilier. Seul le revenu net est reporté sur la déclaration principale. Ce montant peut être négatif et réduire les autres revenus figurant sur le manteau principal de la déclaration.

Une autre annexe est consacrée à la déclaration des dettes et des intérêts. Sur cette dernière figure l'inventaire des différentes dettes et intérêts passifs y référant. Toutefois, cette annexe ne prévoit que quelques lignes pour annoncer les dettes et les intérêts. Dans certains cas, le détail des intérêts par dette n'y figure pas. En effet, certains contribuables additionnent la totalité des dettes et des intérêts et ne remplissent qu'une ligne sur l'annexe officielle. Souvent, le détail par dettes et intérêts figure sur un document établi par le ou la contribuable et qui n'est pas repris informatiquement.

Les outils informatiques développés pour l'autorité fiscale reprennent la structure des documents officiels (manteau et annexes faisant partie de la déclaration). Ceci signifie que si, sur l'annexe officielle, le ou la contribuable ne mentionne qu'une seule ligne pour la dette et les intérêts, nous n'avons pas informatiquement le détail. Dans ce cas de figure, nous devons remonter dans les dossiers pour le connaître (documents établis par le ou la contribuable).

Il est possible de demander une extraction des annexes immobilières (une annexe est remplie par immeuble) qui mentionnent le montant de la valeur locative, mais il n'est pas possible d'agréger les données figurant sur une multitude de déclarations d'impôt de contribuables pour en tirer des valeurs d'ensemble précises.

Actuellement, les intérêts sont déduits des revenus immobiliers en proportion des actifs localisés. Dans ce cas, la valeur fiscale des immeubles est prise en compte dans le cadre de cette répartition ; les autres éléments de fortune correspondent à leur valeur au 31 décembre (comptes bancaires, actions, titres, numéraires...).

- Question 2 : *En cas de réponse positive à la question précédente, le Conseil d'État est-il en mesure de savoir, même assez approximativement, quelle serait l'incidence de l'abandon de la valeur locative sur les recettes du canton de Neuchâtel en retenant trois hypothèses de taux d'intérêt hypothécaires moyens, à savoir 1,5%, 3% et 4,5% ?*

Comme souligné dans le développement de l'interpellation, la suppression de la valeur locative a été entérinée par votation populaire et, par conséquent, les taux d'intérêt hypothécaire n'auront plus d'impact sur elle, puisqu'elle disparaîtra.

Nous savons que plusieurs calculs de l'Administration fédérale des contributions (AFC) concernant les conséquences financières des options du Conseil des États et du Conseil national face au statu quo avaient été réalisées à fin 2024 (16.12.2024), afin de disposer d'estimations. Toutefois, ces données comportent de telles différences entre les deux Chambres que cela laisse penser à l'application d'hypothèses tant au niveau des taux d'intérêt que du montant des dettes, ce que nous ne maîtrisons malheureusement pas.

Le seul moyen dont nous disposons pour fournir des chiffres précis, puisque les annexes de la déclaration concernant les dettes ne comportent pas forcément le détail des intérêts par dette, est de prendre chaque dossier et d'analyser sur la base des documents établis par le ou la contribuable. En effet, le détail nécessaire n'est pas

repris dans le système informatique, puisqu'il figure sur les documents fournis par le ou la contribuable. Une telle démarche entraînerait un travail de bénédictin pour le service des contributions et nous y avons renoncé.

Toutefois, et bien qu'il n'y ait pas eu de calcul de cette ampleur, des estimations ont tout de même été faites et communiquées au travers de la réponse à la question 25.364, « Combien va coûter au canton de Neuchâtel la suppression de la valeur locative » : la disparition de ce revenu imposable entraînerait des pertes fiscales estimées à :

- 9,3 millions de francs pour le canton ;
- 5,1 millions de francs pour les communes.

Pour information, le groupe de travail mis en place par la CSI (Conférence suisse des impôts) mène des réflexions sur la non-déductibilité des intérêts passifs pour les contribuables vivant dans leur propre habitation. Selon les dispositions légales, seuls les intérêts finançant des biens immobiliers sont déductibles, à l'exception des biens pour propre usage (sous réserve de la disposition transitoire pour les premières acquisitions). Actuellement, il est trop tôt pour connaître les effets de la suppression de la déductibilité des intérêts, tant pour les propriétaires immobiliers que pour les autres contribuables.

Enfin, et comme déjà relevé dans l'objet parlementaire susmentionné, l'impact sur les recettes cantonales de la suppression de la valeur locative pour les résidences secondaires est relativement faible.

En effet, la valeur locative des résidences secondaires est imposée dans le canton du lieu de l'immeuble et seule la valeur locative diminuée des frais d'entretien et de la part des intérêts passifs est utilisée pour déterminer le taux d'imposition.

Le revenu éventuel supplémentaire n'a quasiment pas d'incidence au niveau du taux. Parfois même, lorsque des travaux sont effectués sur ces biens, le canton de Neuchâtel supporte le revenu négatif (les frais d'entretien et la déductibilité des intérêts passifs sont supérieurs à la valeur locative).

- *Question 3 : Serait-il possible, techniquement, de savoir quelle serait l'incidence de l'abandon de la valeur locative pour chacune des communes neuchâteloises en prenant en considération les mêmes hypothèses que ci-dessus, à savoir des taux d'intérêt hypothécaires de respectivement 1,5%, 3% et 4,5% ?*

Comme déjà mentionné précédemment, nous n'avons pas forcément le détail des intérêts passifs sur les annexes reprises informatiquement. De plus, il faudrait simuler pour chaque dossier les effets de la suppression de la valeur locative, avec la non-déductibilité des intérêts, tout en comparant ce que le ou la contribuable a déclaré aujourd'hui. De plus, certains dossiers mentionnent des frais d'entretien qui réduisent fortement la valeur locative, voire diminuent une partie des autres revenus réalisés par le ou la contribuable. Pour avoir des chiffres proches de la réalité, nous devrions rétablir la valeur locative et limiter les déductions de frais d'entretien au montant forfaitaire. Ces chiffres devraient être réintégrés sur la dernière taxation (année identique pour chaque dossier) et simuler le montant d'impôt final dû par le contribuable pour chaque hypothèse de taux d'intérêt mentionnée dans la question. Cela nécessiterait d'énormes ressources, puisqu'il faudrait retaxer ces dossiers à plusieurs reprises en fonction des différentes hypothèses pour connaître l'impact financier pour chaque variante et chaque commune.

En effet, nos annexes ne mentionnent pas le taux d'intérêt, mais uniquement le montant des intérêts payés. Comme la plupart des dossiers mentionnent les intérêts avec des taux fixes, nous devrions remonter à la première année pour retrouver le justificatif bancaire pour retrouver le taux d'intérêt appliqué par la banque. Ceci, pour autant qu'il n'y ait qu'un emprunt. Dans le cas contraire, nous devrions analyser de manière plus précise chaque emprunt et remonter aux justificatifs pour chacun d'entre eux. Si nous devions le faire, cela nous prendrait énormément de temps et nécessiterait l'utilisation de nombreuses ressources.

Cela étant, indépendamment du taux d'intérêt et comme déjà mentionné, l'impact sur les communes neuchâteloises s'élève globalement à 5,1 millions de francs.

- *Question 4 : Le Conseil d'État projette-t-il d'introduire un impôt cantonal sur les résidences secondaires ?*

En préambule, le Conseil d'État rappelle qu'en 2020, un impôt foncier pour les personnes physiques détenant des immeubles de placement a été introduit.

Quant à la possibilité pour les cantons d'introduire un impôt immobilier spécial sur les résidences secondaires, occupées principalement par leur propriétaire, une réflexion est actuellement en cours au sein du Conseil d'État.

Enfin, il a été demandé aux services d'entamer une analyse détaillée de la situation afin de prendre position sur des bases concrètes.

- *Question 5 : Le Conseil d'État envisage-t-il de maintenir une déduction sur les revenus pour les dépenses engagées par les personnes physiques et morales à des fins d'économie d'énergie et de protection de l'environnement ?*

Pour la déductibilité des frais engagés dans le cadre des mesures d'économie d'énergie, comme il l'a relevé dans son plan de législature, le Conseil d'État y est favorable.

Une réflexion et une coordination entre le Département de la formation et des finances (DFFI) et le Département du développement territorial (DDTE) ont été mises en place : des représentants du service des contributions

(SCCO) et du service de l'énergie et de l'environnement (SENE) se rencontrent. Il est prévu de faire un point de situation trimestriel sur le développement au niveau suisse.

Parallèlement, une évaluation des effets de cette décision est menée, ainsi qu'une esquisse des coûts des différentes options pouvant être entreprises par le canton dans le domaine, afin de continuer à promouvoir fiscalement les travaux en vue d'économiser l'énergie et de soutenir les énergies renouvelables

Le Conseil d'État travaille donc sur les modalités de mise en œuvre – jusqu'en 2050 au plus tard – du maintien des déductions pour les investissements énergétiques et environnementaux : les objectifs énergétiques et climatiques du canton et de la Confédération demeurent inchangés en la matière.

Enfin, nous profitons de cette interpellation pour vous informer qu'un groupe de travail a été créé au niveau de la Conférence suisse des impôts (CSI), sous l'égide de l'Administration fédérale des contributions (AFC), qui est chargé de mettre en place l'application des nouvelles dispositions, ainsi que la pratique.

En conclusion, il est un peu trop tôt pour connaître précisément les incidences financières de la suppression de la valeur locative pour le canton et les communes, puisqu'il faut encore analyser plus en détail un certain nombre de situations et attendre les retours du groupe de travail au niveau fédéral. Quoi qu'il en soit et comme susmentionné, ce sujet est suivi activement et attentivement par le Conseil d'État.

Le Conseil fédéral a fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2029 l'entrée en vigueur de la réforme de l'imposition du logement.