

# GRAND CONSEIL NEUCHÂTELOIS – POSTULAT

À compléter par le secrétariat général du Grand Conseil lors de la réception du document déposé	Date	Heure	Numéro	Département(s)
	08.11.2017	11h04	17.138	DFS
Annule et remplace				

Auteur(s) : Groupe socialiste	Lié à (facultatif) : ad
-------------------------------	----------------------------

**Titre : Instauration d'un impôt sur les rendements locatifs excessifs**

**Contenu :**

Le Conseil d'État est prié d'étudier les voies et moyens d'instaurer un impôt sur les rendements locatifs excessifs pour les immeubles sis dans le canton de Neuchâtel, à l'appui d'un rapport et d'un projet de modification de la loi sur les contributions directes.

**Développement (obligatoire) :**

Une étude récemment publiée par la Banque Raiffeisen a démontré que les loyers étaient en moyenne 40% trop élevés en Suisse. Des loyers trop chers sur la durée impliquent qu'une majeure partie des biens immobiliers locatifs procurent aujourd'hui à leurs propriétaires un rendement abusif au sens du droit du bail. À l'heure où notre canton doit faire face à d'importantes difficultés financières, il est incontestable que la charge fiscale pèse déjà lourdement sur une majorité de la population neuchâteloise, dont le revenu disponible se réduit d'année en année. En sachant que plus de 70% des Neuchâteloises et des Neuchâtelois sont locataires, il apparaît évident que des rééquilibrages doivent être opérés. En effet, la collectivité doit pouvoir disposer des moyens nécessaires à l'accomplissement de ses tâches publiques, et veiller à ce que les habitants du canton puissent disposer des moyens nécessaires à mener une existence digne.

L'objectif poursuivi par la motion est de taxer spécifiquement les revenus locatifs qui constituent un rendement excessif pour les propriétaires de biens immobiliers de rendement (autant les personnes physiques que les personnes morales). La détermination du caractère excessif du rendement locatif doit s'opérer selon les principes applicables à la définition des loyers abusifs selon le droit du bail (art. 269 CO), ou de principes similaires. Seul le rendement net des fonds propres investis (à savoir, l'état locatif d'un bien immobilier duquel sont déduites les charges d'exploitation et les charges financières, en rapport avec la valeur des fonds propres investis) est pris en considération. Il n'est excessif que s'il excède d'un demi pour cent le taux hypothécaire de référence fixé périodiquement par l'Office fédéral du logement en application de l'article 12a de l'Ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).

Ainsi, par ce nouvel impôt sur le revenu, seuls seront taxés les revenus locatifs qui constituent de fait un rendement abusif au sens du droit du bail, et qui pourraient donner droit à une réduction de loyer pour le locataire. Dans le cas d'espèce, le propriétaire retirant un rendement excessif aurait de fait le choix entre réduire de lui-même les loyers pratiqués pour que ceux-ci soient conformes au droit du bail, ou s'acquitter d'une contribution fiscale supplémentaire conséquente sur la part de revenus dépassant le rendement admissible au sens du droit du bail.

L'instauration d'un impôt sur les rendements locatifs excessifs permet ainsi de poursuivre plusieurs objectifs bénéfiques pour l'ensemble de la population neuchâteloise :

- Premièrement, cela générera d'importantes recettes supplémentaires pour l'État, alors disponibles pour entreprendre des rééquilibrages relatifs à la fiscalité ordinaire des personnes physiques.
- Deuxièmement, il s'agit d'un impôt dont la légitimité est difficilement contestable, vu que selon le droit fédéral, les rendements locatifs abusifs devraient théoriquement tendre à disparaître si la loi était effectivement respectée.
- Troisièmement, dans la mesure où l'impôt est perçu selon le lieu de localisation de l'immeuble, l'État s'assure que les revenus visés seront bien taxés dans notre canton et selon la législation fiscale propre à celui-ci, indépendamment du domicile fiscal du contribuable concerné.
- Quatrièmement, l'instauration d'un tel impôt aura inmanquablement un effet secondaire bénéfique sur le coût général des loyers dans le canton de Neuchâtel, dans la mesure où les propriétaires de biens immobiliers de rendement n'auront plus aucun intérêt à pratiquer des loyers abusifs. Les économies ainsi réalisées par les locataires augmenteraient d'autant le revenu disponible de la population concernée. Par ailleurs, dans la mesure où le loyer constitue un poste important des dépenses de l'aide sociale, des prestations complémentaires et de l'aide au logement, un effet de modération sur les loyers permettra de réduire par ricochet les charges de l'État et des communes.

- Cinquièmement, cela aura un effet encourageant pour les propriétaires d'investir dans leurs biens immobiliers et de renouveler un parc de logements vieillissant, dans la mesure où les investissements à plus-value financés par des fonds propres font automatiquement baisser le taux de rendement net. Les incitations fiscales pour les travaux d'entretien et de rénovation pourraient être revues en conséquence.

L'instauration d'un tel impôt ne devrait pas poser de problèmes insurmontables dans sa mise en place, dans la mesure où toutes les informations spécifiques nécessaires au calcul du rendement net des biens immobiliers devront être fournies par chaque propriétaire à l'appui de sa déclaration fiscale annuelle. Il faudra néanmoins s'assurer, par des contrôles ciblés, que les chiffres fournis correspondent à la réalité. Pour les immeubles plus anciens ou pour les propriétaires incapables de délivrer les informations nécessaires, ou dans les situations où la détermination du rendement serait rendue particulièrement complexe, les calculs pourront être établis sur la base de statistiques officielles cantonales et le rendement excessif imposable défini spécifiquement par la loi, cas échéant de manière différente de la notion correspondante en droit du bail. De la même manière, le rendement excessif imposable au sens de la présente motion pourra être défini selon des critères propres au canton de Neuchâtel.

Il conviendra par ailleurs de faire en sorte que l'impôt consolidé total prélevé sur un bien immobilier (cumul du nouvel impôt avec l'impôt de base sur les revenus locatifs) ne représente pas plus qu'un certain pourcentage des revenus locatifs de l'immeuble concerné, de manière à ce que l'impôt ne devienne pas purement confiscatoire. Le barème devra néanmoins être suffisamment progressif pour que, globalement, un propriétaire ne puisse marginalement pas bénéficier, après paiement des impôts, de plus d'un dixième des revenus provenant de rendements locatifs excessifs. Il sera également nécessaire d'étudier les effets s'agissant des contribuables domiciliés dans un autre canton ou à l'étranger, mais propriétaires d'un bien immobilier sis dans le canton de Neuchâtel, notamment du point de vue de la double imposition.

Bien évidemment, les propriétaires vivant dans leur propre logement ne sont pas concernés par ce nouvel impôt. De même, des exceptions pourront être prévues pour les biens immobiliers bénéficiant de subventions publiques d'aide à la pierre ou d'aide à la personne.

L'urgence est demandée :  Oui  Non

**Auteur ou premier signataire :** *prénom, nom* (obligatoire) :

Jonathan Gretillat

<b>Autres signataires</b> ( <i>prénom, nom</i> ) :	<b>Autres signataires suite</b> ( <i>prénom, nom</i> ) :	<b>Autres signataires suite</b> ( <i>prénom, nom</i> ) :
Baptiste Hurni	Daniel Rotsch	David Moratel
Matthieu Lavoyer	Souhaïl Latrèche	Marie-France Matter
Baptiste Hunkeler	Laurent Duding	Martine Docourt Ducommun
Laurence Vaucher	Grégory Jaquet	Johanne Lebel Calame
Anne Bourquard Froidevaux	Carole Bill	Philippe Loup

### **Position du Conseil d'État :**

Le Conseil d'État est opposé à la forme contraignante de la motion pour une demande dont la conformité à la LHID devra être vérifiée, en particulier sous l'angle du risque de surimposition s'agissant d'une matière fiscale (rendements d'immeubles) déjà imposée. La problématique soulevée mérite toutefois d'être évaluée dans le cadre de la réforme fiscale personnes physiques prévue en 2018. Ainsi le Conseil d'État ne s'opposera pas à cette demande si elle est formulée sous la forme d'un postulat