



**Rapport de la commission Fiscalité au Grand Conseil  
concernant  
le projet de loi du groupe libéral-radical 20.145,  
du 2 juin 2020, portant modification de la loi  
sur la perception de droits de mutation  
sur les transferts immobiliers (LDMI)**

(Du 1<sup>er</sup> septembre 2021)

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

## 1. INTRODUCTION ET PROJET DE LOI

En date du 2 juin 2020, le projet de loi suivant a été déposé :

**DFS**

**20.145**

**2 juin 2020, 14h31**

**Projet de loi Jean Fehlbaum**

**Projet de loi portant modification de la loi sur la perception de droits de mutation  
sur les transferts immobiliers (LDMI)**

*Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,*

sur proposition de la commission ...

*décète :*

**Article premier** La loi concernant la perception de droits de mutation sur les transferts immobiliers (LDMI), du 20 novembre 1991, est modifiée comme suit :

Immeubles  
énergétiquement  
efficients

*Art. 13*

<sup>1</sup>Si le transfert immobilier soumis aux lods a pour objet un terrain dédié à la construction d'un bâtiment de classe énergétique supérieure (CECB : certificat cantonal énergétique des bâtiments de classe A) et que le propriétaire peut apporter la preuve que le futur objet immobilier en remplit les critères, les lods sont perçus au taux réduit prévu par la loi.

<sup>2</sup>Le Conseil d'État fixe l'évolution dans le temps des exigences à respecter.

**Art. 2** La présente loi est soumise au référendum facultatif.

**Art. 3** <sup>1</sup>Le Conseil d'État fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

<sup>2</sup>Il pourvoit, s'il y a lieu, à sa promulgation et à son exécution.

Neuchâtel, le

Au nom du Grand Conseil :

*Le président,*

*La secrétaire générale,*

## **Motivation**

*La modification récente de la loi concernant la perception de droits de mutation sur les transferts immobiliers (LDMI) a maintenu le taux réduit de 2,2% sur les lods uniquement sur les objets immobiliers durablement destinés à l'habitation principale de l'acquéreur.*

*La nouvelle mouture de la loi cantonale sur l'énergie introduira des nouvelles exigences qui occasionneront des surcoûts importants aux propriétaires de bâtiments, aussi bien pour des bâtiments neufs que pour ceux à rénover. Afin de motiver ces derniers à viser la classe énergétique la plus élevée lors de la construction de nouveaux bâtiments, le groupe libéral-radical propose d'introduire une réduction sur les lods perçus lors de l'acquisition du terrain y relatif.*

*Le groupe libéral-radical propose donc d'étendre la pratique de lods à taux réduits aux acquisitions de terrains destinés à recevoir des constructions de la classe énergétique la plus élevée, soit la classe A de la classification énergétique (CECB : certificat énergétique cantonal des bâtiments). Ainsi, les acquéreurs pouvant démontrer que le projet de construction en respecte les critères se verraient taxés à hauteur réduite.*

*Premier signataire : Jean Fehlbaum.*

*Autres signataires : Andreas Jurt, Christian Steiner, Jean-Daniel Jeanneret-Grosjean.*

Ce projet a été transmis, comme objet de sa compétence, à la commission Fiscalité.

## **2. COMPOSITION DE LA COMMISSION**

La commission l'a examiné dans la composition suivante :

Président: M. Karim Boukhris  
Vice-présidente: M<sup>me</sup> Sandra Menoud  
Rapporteur: M. Hermann Frick  
Membres: M<sup>me</sup> Léa Eichenberger  
M<sup>me</sup> Christine Ammann Tschopp  
M<sup>me</sup> Sera Pantillon  
M. Sébastien Marti  
M. Cédric Haldimann  
M. Antoine de Montmollin  
M. Romain Dubois  
M. Baptiste Hunkeler (*en remplacement de Marinette Matthey*)  
M. Evan Finger  
M. Julien Noyer

## **3. TRAVAUX DE LA COMMISSION**

La commission a examiné le projet de loi en date du 30 juin 2021. Elle a adopté le présent rapport lors de sa séance du 1<sup>er</sup> septembre 2021.

M. Laurent Kurth, conseiller d'État, chef du Département des finances et de la santé (DFS), le chef du service des contributions, le chargé de mission du DFS, une juriste dudit service et un juriste du service juridique de l'État ont participé aux travaux de la commission.

M<sup>me</sup> Sandra Menoud a défendu le projet de loi.

## **4. EXAMEN DU PROJET DE LOI**

### **4.1. Position de l'auteur du projet**

Ce projet a été rédigé dans le cadre de l'examen de la révision de la LCEn. Il est issu du constat que des incitatifs existent pour motiver les propriétaires de bâtiments à rénover (subventions ou déductions fiscales des travaux sous la rubrique des frais d'entretien) mais qu'en revanche, il n'y a rien en cas de construction d'un nouveau bâtiment. Il s'agit donc de motiver les propriétaires construisant un nouveau bâtiment à viser la classe énergétique A de la norme CECB.

### **4.2. Position du Conseil d'État**

Le Conseil d'État confirme sa position sur tout nouveau projet de loi fiscal : sur le fond, il ne souhaite pas de modification de la fiscalité tant que les effets de la réforme fiscale de 2019 ne se sont pas entièrement déployés. Il doute également de l'efficacité d'une telle mesure et soulève plusieurs points problématiques :

- Dans le cadre de la réforme fiscale entrée en vigueur il y a 18 mois, le Grand Conseil a décidé de renoncer à l'abaissement du taux fiscal pour les nouvelles acquisitions, pour privilégier un abaissement du taux lié à l'acquisition du propre logement. Ce projet remet en cause l'esprit consensuel dans lequel la réforme a été construite et ne contribue pas à stabiliser la situation fiscale du canton.
- La proposition du groupe libéral-radical (LR) implique que le service des contributions (SCCO), qui n'est pas une autorité en matière d'énergie, suive les ventes et les constructions futures afin de porter une appréciation sur la qualité énergétique des projets. Le Conseil d'État estime qu'il s'agit d'un mécanisme trop lourd compte tenu de l'ampleur toute relative des recettes fiscales générées par cet impôt. En outre, le Conseil d'État indique que la difficulté réside dans le fait qu'un terrain acheté aujourd'hui fera peut-être l'objet d'une promotion dans 20 ans. Ce suivi est compliqué, sans compter que le terrain pourrait être divisé par la suite, que certains bâtiments pourraient correspondre à la classe A et d'autres non (calculs de proratas), qu'il pourrait être revendu, etc. De manière générale, des promotions immobilières prennent plusieurs années et évoluent.
- Le Conseil d'État relève également le paradoxe de vouloir faire profiter d'un bonus les propriétaires qui appliquent la loi, sachant que les nouveaux bâtiments ont déjà des règles de construction très contraignantes sur le plan des objectifs énergétiques, bien que la norme A CECB ne soit pas exigée. En outre, cela n'a aucun impact sur le domaine où résident les véritables enjeux, soit la rénovation de bâtiments.
- Il rappelle également que le taux réduit est déjà appliqué pour toutes les acquisitions destinées à usage propre. Dès lors, la proposition LR permettrait d'appliquer également le taux réduit dans les opérations immobilières d'investisseurs / de promoteurs, or cela n'est pas souhaitable.
- D'un point de vue juridique, un problème porte sur la création d'une inégalité de traitement entre les ventes d'objets construits et celles de terrains non construits. Si le but est de favoriser la construction d'objets énergétiquement efficaces, cette différence ne serait pas soutenable.

### **4.3. Débat général**

Une partie des commissaires trouve que ce projet est une incitation bienvenue à ce que les nouvelles constructions atteignent immédiatement les meilleures normes énergétiques. C'est un encouragement à maximiser les économies énergétiques au moment de la construction.

Pour l'autre partie de la commission, ce projet de loi est inacceptable, notamment en raison des difficultés d'application (monitorage et procédure en cas d'exigences non satisfaites). De plus, de forts doutes sont émis quant à la réelle efficacité d'une telle proposition pour contribuer à des constructions plus durables. Elle relève également la discrimination induite par ce projet de loi en favorisant les nouvelles constructions par rapport aux transferts immobiliers standards taxés au taux de 3,3%.

Tout comme le Conseil d'État, une majorité de la commission s'oppose au projet de loi. Les objectifs de politique énergétique devraient être encouragés de manière égalitaire et s'appliquer tant pour la construction simple sur un terrain dont on est propriétaire, que sur la rénovation ou une démolition suivie d'une reconstruction, ainsi que dans le cadre d'une acquisition d'un terrain pour la construction. En matière de politique énergétique, il n'y a aucune raison de soutenir un modèle plus que l'autre, or c'est précisément ce que propose ce projet de loi. De plus, la proposition ne vise que la baisse du taux des lods payés par les investisseurs puisque pour les acquisitions à titre d'usage personnel le taux réduit s'applique aujourd'hui déjà.

## **5. CONCLUSION**

Par 9 voix contre 4, la commission recommande au Grand Conseil de ne pas entrer en matière sur le projet de loi ci-devant.

### **Préavis sur le traitement du projet (art. 272ss OGC)**

Sans opposition, la commission propose que le projet soit traité par le Grand Conseil en débat restreint.

Veillez agréer, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

Neuchâtel, le 1<sup>er</sup> septembre 2021

Au nom de la commission Fiscalité :

*Le président,*  
K. BOUKHRIS

*Le rapporteur,*  
H. FRICK