Vivatax

Référence EXEMPLE-VENTE
02.11.2026

RAPPORT D'ANALYSE FISCALE

Vente immobilière

Neuchâtel · Année fiscale 2026

Votre projet

Vous envisagez la vente d'un bien dans le canton de Neuchâtel pour 860'000 CHF, acheté 580'000 CHF.

Votre résultat en bref

Impôt unique sur le gain	20'292 CHF

Cet impôt est calculé sur le gain de la vente, c'est-à-dire le prix de vente moins le prix d'achat et les frais admis.

Comprendre votre résultat

Gain imposable (vente – achat – travaux – frais – pénalité hypothécaire)	166'000 CHF
Impôt sur le gain immobilier (Neuchâtel)	20'292 CHF (12,2 % du gain)
Gain net après impôt	145'708 CHF

Vente de la résidence principale :

conservez les factures de travaux qui ajoutent de la valeur au bien. Leur prise en compte doit être confirmée.

La pénalité de remboursement anticipé de 9'000 CHF est déduite du gain, comme les frais de vente. Votre banque met fin au prêt pour permettre la vente. Faites-la confirmer par le service fiscal du canton du bien, avec le décompte de la banque.

Récapitulatif des montants

Poste	Fréquence	Montant
Impôt total sur le gain	Une seule fois	20’292 CHF

LES POINTS À VÉRIFIER AVANT DE DÉCIDER

Le gain et son impôt

Le rapport distingue le prix de vente, les coûts retenus et le gain imposable. L’impôt dépend du canton du bien et de la durée de détention.

Les frais déductibles du gain immobilier (impenses)

Certains frais réduisent le gain sur lequel l’impôt est calculé. On les appelle les impenses. Vérifiez notamment les dépenses suivantes, dans la mesure où elles sont admises par le canton du bien :

- Les frais d’achat que vous avez payés, notamment les droits de mutation, les frais de notaire et de registre foncier.
- Les frais de vente à votre charge, notamment le courtage, les frais d’acte et les annonces.
- Les travaux qui augmentent durablement la valeur du bien, par exemple un agrandissement ou la création de surfaces habitables.
- Les contributions d’équipement, par exemple pour la création d’une route ou de canalisations.

La pénalité de remboursement anticipé de l’hypothèque

Si vous remboursez votre hypothèque avant la date prévue, la banque peut vous demander une pénalité. Demandez-lui le montant avant de signer la vente.

La pénalité ne se déduit pas de votre revenu annuel, même si la banque la calcule à partir des intérêts qu’elle aurait perçus.

Neuchâtel admet la pénalité liée à la résiliation anticipée d’une hypothèque à taux fixe lorsque cette résiliation est étroitement liée à la vente.

Pour demander cette déduction, les conditions suivantes doivent être réunies :

- Vous mettez fin au prêt pour permettre la vente du bien. Une simple recherche d’un meilleur taux ne suffit pas.
- Le prêt lié au bien est définitivement clôturé. S’il est transféré ou remplacé par un autre financement, faites vérifier le traitement de la pénalité.
- Vous supportez réellement la pénalité et pouvez justifier son montant ainsi que son lien avec la vente.

Exemple. Un gain de 100’000 CHF, avant déduction d’une pénalité admise de 20’000 CHF, devient un gain imposable de 80’000 CHF. Votre impôt est calculé sur ce montant. Il ne baisse pas de 20’000 CHF.

Les justificatifs et les frais déjà déduits

Pour la pénalité hypothécaire, gardez le contrat de prêt, le décompte de la banque, la preuve du paiement et l’acte de vente.

Pour les autres frais, conservez les factures et preuves de paiement depuis l’achat. Faites distinguer l’entretien des améliorations. Une dépense déjà déduite du revenu ne peut pas l’être une seconde fois. Signalez les subventions et remboursements reçus. Votre propre travail n’est pas librement déductible.

Ces frais ne sont compris dans l’estimation que s’ils figurent dans les montants que vous avez renseignés.

Vos prochaines démarches

Reconstituez le prix de revient et la durée de détention avant la vente. Prévoyez les liquidités nécessaires à l’impôt. Si vous achetez finalement un logement pour y habiter en Suisse, une partie de l’impôt pourrait être reportée.

ANNEXES

Données et hypothèses retenues

Les données du dossier et les paramètres retenus permettent de vérifier votre analyse.

Votre situation personnelle

Canton	Neuchâtel
Commune	Neuchâtel
Année fiscale	2026

Votre projet : le bien

Canton du bien	Neuchâtel
Durée de détention (années)	19

Votre projet : calcul du gain

Prix d'achat	580'000 CHF
Prix de vente	860'000 CHF
Travaux ayant augmenté la valeur du bien	55'000 CHF
Frais de vente	28'000 CHF
Frais payés lors de l'achat	22'000 CHF
Votre banque vous facture-t-elle une pénalité pour le remboursement anticipé de l'hypothèque ?	Oui, et vous connaissez le montant
Montant de la pénalité facturée par votre banque	9'000 CHF

Votre projet : nouveau logement

Remplacez-vous votre résidence principale par un autre logement en Suisse ?	Non

Les hypothèses et la méthode

L'impôt dépend du canton où se trouve le bien et du nombre d'années pendant lesquelles vous l'avez possédé. Avec ces données, une vente deux ans plus tard ne réduirait pas l'impôt. Aucune comparaison n'est donc présentée. Les biens professionnels ne sont pas couverts.

- Ce calcul est une estimation, établie à partir des chiffres que vous nous avez communiqués.

Vous souhaitez davantage de détails ?
Vous pouvez prendre un rendez-vous avec Vivatax.
Ce rendez-vous est une prestation distincte du rapport.
+41(0)32 724 20 06 · hello@vivatax.ch · www.vivatax.ch
Pour obtenir l'analyse de votre propre situation, commandez votre rapport sur simulators.vivatax.ch.