

# **NE\_GERICHTE CDP.2011.27 vom 22. Juli 2011**

NE Tribunal cantonal, 2011-07-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CDP.2011.27](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2011.27)

FR: NE\_GERICHTE CDP.2011.27 du 22 juillet 2011

IT: NE\_GERICHTE CDP.2011.27 del 22 luglio 2011

## **Erwägungen**

### **E. 1**

LCdir, tout comme l'article 21 al. 1 LIFD prévoient l'imposition du rendement de la fortune immobilière, en particulier de tous les revenus provenant de la location, de l'affermage, de l'usufruit ou d'autres droits de jouissance (let. a), ainsi que de la valeur locative (let. b), celle-ci étant déterminée compte tenu des conditions locales et de l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable (al. 2). Le revenu net se calcule en défalquant du total des revenus imposables les déductions générales et les frais mentionnés, pour les revenus immobiliers, aux articles 35 et 36 LCdir et 32 et 33 LIFD. Selon les articles 36 al. 1 let. a LCdir et 32 al. 2 LIFD, le contribuable qui possède des immeubles privés peut déduire les frais nécessaires à leur entretien, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers. Une déduction forfaitaire peut remplacer le montant effectif de ces frais (al. 4). Aux termes des articles 36 LCdir et 33 LIFD, sont déduits du revenu notamment les intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune, augmentés d'un montant de 50'000 francs (al. 1 let. a). Le revenu immobilier peut être négatif, auquel cas l'excédent de charges est imputé sur les autres revenus (ATF 133 II 287).

Compte tenu de la similitude des règles de droit cantonal et fédéral en matière de détermination du revenu immobilier, les règles du droit cantonal doivent être interprétées à la lumière du droit fédéral.

4. La doctrine en matière d'impôt fédéral direct estime que les revenus de la fortune immobilière représentent généralement des produits obtenus par le contribuable en relation avec la cession de l'usage de valeurs patrimoniales immobilières dont il est propriétaire ou sur lesquelles il dispose d'un droit d'usage (Merlino Yersin/Noël (éd.), Commentaire romand, Impôt fédéral direct, Bâle 2008, ad art. 21 no 16, p. 354 et références citées). L'octroi à titre onéreux d'un droit d'habitation confère au bénéficiaire de ce droit l'usage ou la jouissance de l'immeuble pour un temps limité, de sorte que l'octroi de ce droit n'entame pas la substance de l'immeuble et ne constitue donc pas une aliénation. Partant, les prestations versées au propriétaire en échange de l'octroi d'un tel droit constituent un rendement de la fortune immobilière, la qualification de plus-value étant alors exclue (Merlino, op. cit. ad art. 21, no 21, p. 355). En présence d'un droit d'habitation, qui permet au bénéficiaire d'utiliser un bien immobilier, il y a lieu de distinguer deux niveaux d'imposition distincts : lorsque le propriétaire du bien reçoit une indemnisation périodique pour la mise à disposition d'un bien, celle-ci est imposable au titre de revenu de la fortune immobilière selon l'article 21 al. 1, let. a LIFD, à savoir comme un revenu de location, d'affermage ou d'usufruit ou d'un autre droit de jouissance, et ce chez le propriétaire du bien (Merlino, op. cit. ad art. 21, nos 36 et 37, p. 357-358, no 56, p. 351-352, no 77, p. 368-369). Lorsque l'usufruit est accordé à titre gratuit, cette disposition ne s'applique pas, parce qu'il

n'y a pas de revenu réalisé par le propriétaire. C'est alors tout au plus l'article 21 al. 1, let. b LIFD qui s'applique et le bénéficiaire du droit est alors imposé sur la valeur locative afférente au droit de jouissance qu'il a obtenu à titre gratuit (Richner/Frei/Kaufmann, Handkommentar zum DBG, Zurich 2003, ad art. 21 no 59, p. 297). Le propriétaire n'est imposé sur aucun bénéfice immobilier. Les dispositions du droit cantonal étant en substance les mêmes que celles de l'article 21 LIFD, ce qui précède s'applique également à l'article 24 al. 1, let. a et b LCdir.

Conformément au principe de l'imposition selon la capacité contributive des parties, c'est le revenu effectivement réalisé qui est imposable et non le revenu qui pourrait être obtenu (Richer/Frei/Kaufmann, op. cit. ad art. 21 no 42, p. 294, avec références jurisprudentielles et doctrinales citées). On ne retiendra le revenu susceptible d'être réalisé qu'en présence d'un impôt élué, et une telle construction a été admise lorsque le loyer fixé était trop bas (voir par exemple arrêt du TF du 31.01.2002 [2A.232/2001]), en présence d'une autre obligation ou d'un autre lien entre propriétaire et bénéficiaire du droit d'usage, découlant par exemple d'un rapport de travail ou d'un lien de parenté (Richner/Frei/Kaufmann, op. cit. ad art. 21 no 42, p. 294).

5. En l'espèce, le recourant a acquis selon acte notarié du 25 septembre 1996 une part de copropriété de 50 % sur les articles no [a] et [b] du cadastre de [ ] soit la maison d'habitation B., pour un prix de 500'000 francs. Il n'y a pas eu transfert d'argent, mais reprise à titre de codébiteur solidaire avec son frère N., également copropriétaire à 50 %, et solidairement avec leur père, F., de la dette hypothécaire qui grevait déjà à ce moment-là l'article [b] à la valeur nominale des cédules, qui était alors d'un million de francs. L'acte de vente stipule la constitution d'un droit d'habitation viager et onéreux sur le bâtiment et fixe le "loyer" à 4'500 francs par mois. Il ne dit rien du crédit et de la charge des intérêts, qui restent régis par les dispositions convenues avec l'institut de prêt ou directement entre parties. Le 8 décembre 2001, le recourant est devenu seul propriétaire de l'immeuble en reprenant la part de copropriété de son frère N., pour un prix de 500'000 francs, selon décompte séparé entre les parties. A ce moment-là, la dette envers la banque était de 930'000 francs, garantie solidairement par F., X. et L., épouse divorcée du premier et mère du second. L'acte de cession réserve le droit d'habitation en faveur de F., sans mentionner de valeur pour celui-ci, et ne contient aucune disposition relative au service de la dette. Le 12 novembre 2010, F. et X. ont convenu par "acte modifiant le droit d'habitation" du changement des "conditions d'exercice du droit d'habitation". L'acte relève qu'en 1996, la somme de 4'500 francs correspondait au montant des intérêts et amortissement dus au créancier hypothécaire, mais qu'elle ne correspond plus à la réalité économique vu l'évolution du taux hypothécaire et l'amortissement de la dette. Le loyer mensuel est "désormais" fixé de manière à correspondre aux intérêts et à l'amortissement découlant du prêt hypothécaire lié au bien-fonds grevé, à concurrence de 2'500 francs par mois au jour de la conclusion de l'acte. Ce montant devait ensuite varier en fonction du prêt. Le bénéficiaire du droit d'habitation devait par ailleurs supporter les charges liées à l'usage du bâtiment et ceux (sic) requis par les réparations ordinaires d'entretien. L'entrée en vigueur de ces modifications n'est pas précisée; elle est en tous les cas postérieure à l'année 2007, objet du litige.

6. Le Tribunal fédéral a considéré de jurisprudence constante, confirmée par un arrêt du 6 septembre 2010 ([2C\_256/2010]) avec référence à d'autres décisions citées au milieu du considérant 2.2.2) que le transfert d'un immeuble sous réserve d'un droit d'usage est effectué non pas par transfert de l'immeuble libre de charge et constitution ultérieure d'un droit

d'usage, mais par transfert d'un immeuble grevé antérieurement du droit. En d'autres termes, le cédant abandonne un droit réel restreint sur l'immeuble en en conservant certains autres pour lui-même. Cette jurisprudence, développée tout d'abord en matière de transfert à titre gratuit ou en présence d'une donation mixte, peut s'appliquer également à des transferts pleinement onéreux. Il convient de déterminer comment, de par l'acte de transfert, le revenu immobilier et les charges liées à l'immeuble ont été répartis entre les parties.

Avant le transfert, F., propriétaire et habitant les lieux, était imposé sur la valeur locative de l'immeuble et pouvait en déduire les frais d'entretien ainsi que les intérêts hypothécaires. Le transfert effectué par les deux actes de 1996 et 2001 a abouti à ce que le revenu immobilier passe désormais au recourant. Il n'en aurait été autrement que si le droit de jouissance sur le bien avait été réservé à titre gratuit au cédant, qui aurait continué d'être imposé sur la valeur locative du bien (au sens des art.21 al. 1 let. b LIFDet24 al. 1 let. b LCdir). Le propriétaire du bien réalise un revenu immobilier découlant de l'utilisation à titre onéreux du bien à concurrence du revenu périodique qu'il en retire. Une partie de la doctrine et plusieurs cours cantonales estiment que dans un tel cas, le revenu découlant de la jouissance du bien ne diffère pas fondamentalement du produit d'un bail, et que le propriétaire foncier doit déclarer ses revenus selon les articles 21 al. 1 let. a LIFDet24 al. 1 let. a LCdir (Locher, Kommentar zum DBG, Therwil/Bâle 2001, ad art. 21, no 17, p. 526 avec références jurisprudentielles citées). Le bénéficiaire du droit de jouissance n'a pas à déclarer de valeur locative, mais ne peut pas non plus déduire ses paiements périodiques. C'est donc à juste titre que le recourant a été assujéti à l'impôt sur le revenu découlant de la mise à disposition de l'immeuble.

Il convient d'en fixer le montant. Le service intimé a considéré que le chiffre figurant dans l'acte constitutif du 25 septembre 1996 était déterminant et a fixé le revenu annuel à 43'200 francs pour l'année 2007. Le recourant conteste que ce montant corresponde à la valeur convenue, qui aurait été évolutive, suivant l'évolution du crédit hypothécaire, et aurait correspondu à la charge qu'il devait lui-même assurer envers la banque, quoique à titre solidaire seulement, par rapport à son père, pour la rémunération et l'amortissement du prêt. Cette explication est confirmée par les deux parties, qui ne peuvent toutefois produire, pour l'année 2007, d'accord écrit portant sur les montants effectivement transférés. Pour l'année fiscale 2007, la dette hypothécaire était au 1er janvier de 835'000 francs (selon relevé de F. remis à l'autorité fiscale le 15.01.2010 et non contesté) et au 31 décembre de 815'000 francs (selon taxation rectificative définitive du 22.04.2010), la charge d'intérêts hypothécaires de 26'742 francs, de sorte qu'on peut admettre que la banque a encaissé pour cette année 46'742 francs, dont 20'000 francs à titre d'amortissement de la dette. Pour l'année 2007, la valeur locative de l'immeuble B., en fonction de son estimation cadastrale et du règlement d'application de la LCdir, était de 42'540 francs. Il est sans importance à cet égard que l'immeuble ait pu ou non être loué pour ce prix: seule l'estimation cadastrale détermine la valeur locative dans le canton de Neuchâtel. Comme indiqué au considérant 5 ci-dessus, pour l'année fiscale 2007, la dette hypothécaire a fait l'objet d'un amortissement de 20'000 francs et du paiement d'un intérêt annuel de 26'742 francs, de sorte qu'on peut admettre que la banque a encaissé pour cette année 46'742 francs. C'est ce montant qui représente la contrepartie du droit d'habitation.

L'argument du recourant selon lequel cette somme est élevée par rapport à la valeur à laquelle il pourrait louer l'immeuble à des tiers n'est pas relevant. La valeur du droit d'habitation n'a justement pas été fixée pour tenir compte de la prestation offerte, mais pour

garantir la couverture de l'endettement dont l'immeuble est le garant, et son adéquation avec la valeur locative ne joue aucun rôle.

Le revenu immobilier brut étant fixé, il y a lieu d'en déduire les éléments propres à établir le revenu net, qui est seul soumis à l'impôt (art. 25 ss LIFD; 28 ss LCdir). L'intimé a admis la charge des intérêts passifs dûment établis, par 26'742 francs, ce qui est conforme à l'article 36 al. 1 let. a LCdir. Sa décision doit être confirmée sur ce point. Les frais d'entretien ont été déduits à concurrence du forfait de 20 % pour un immeuble de plus de 10 ans (art. 14 al. 2 du règlement général d'application de la loi sur les contributions directes du 01.11.2000) de la valeur du droit d'habitation de 4'500 francs, l'intimé n'ayant retenu que 3'600 francs de revenu. Sur ce point également, sa décision doit être confirmée. Le recourant fait valoir qu'il n'a obtenu aucun revenu dans la mesure où aucun montant ne lui a jamais été versé, la contre-valeur du droit d'habitation étant payée directement par le bénéficiaire à la banque. Cet argument n'est pas pertinent à mesure que le recourant est lui aussi lié à la banque créancière à mesure qu'il s'est porté codébiteur solidairement avec son père d'un emprunt apparemment préexistant dont l'immeuble constituait la garantie. En cas d'insuffisance du produit de réalisation de l'immeuble et de défaut de son père pour la créance résiduelle envers la banque, c'est à son encontre que celle-ci se retournera pour obtenir le remboursement. Dans ces circonstances, et quand bien même il n'a pas lui-même contracté le prêt, l'amortissement de la dette effectué par le bénéficiaire du droit constitue un accroissement de sa fortune, en l'occurrence une réduction d'une dette dont il pourrait potentiellement répondre, et qui grève un bien dont il est propriétaire. Il a donc bien réalisé un revenu à concurrence de la part d'amortissement de la dette, qui n'est pas compensé par les intérêts passifs.

7. Le recours est rejeté. Le recourant qui succombe doit supporter les frais de justice. Ils sont fixés, compte tenu de la valeur litigieuse et de l'article 6 de l'arrêté temporaire du Conseil d'Etat du 22 décembre 2010 fixant les tarifs des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative, à 500 francs, auxquels s'ajoutent les débours forfaitaires par 50 francs, compensés par l'avance de frais de 550 francs.

Par ces motifs, la Cour de droit public

1. Rejette le recours.

2. Met à la charge du recourant un émoluments de décision de 500 francs et les débours par 50 francs, compensés par son avance de frais.

Neuchâtel, le 22 juillet 2011

1 Est imposable le rendement de la fortune immobilière, en particulier:

a.

tous les revenus provenant de la location, de l'affermage, de l'usufruit ou d'autres droits de jouissance;

b.

la valeur locative des immeubles ou de parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit;

c.

les revenus provenant de droits de superficie;

d.

les revenus provenant de l'exploitation de gravières, des sablières ou d'autres ressources du sol.

2La valeur locative est déterminée compte tenu des conditions locales et de l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable.

## **E. 2**

Le recours a été interjeté le 23 août 2010 à l'encontre d'une décision du 6 août 2010. Le délai légal de trente jours (art. 216 al 2 LCdir) est respecté et le recourant, atteint par la décision attaquée, a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 32 let. a LPJA). Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

## **E. 3**

L'interprétation d'une règle de droit cantonal harmonisée doit tenir compte du fait que la loi fédérale d'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 (LHID) tend, pour les impôts directs, aussi bien à une harmonisation horizontale que verticale, en vue de laquelle la LIFD constitue un élément d'interprétation important (RF 2004, p. 346 ss, cons. 6 et références citées), sans être strictement obligatoire (RF 2005, p. 122 ss). L'article 24 al. 1 LCdir, tout comme l'article 21 al. 1 LIFD prévoient l'imposition du rendement de la fortune immobilière, en particulier de tous les revenus provenant de la location, de l'affermage, de l'usufruit ou d'autres droits de jouissance (let. a), ainsi que de la valeur locative (let. b), celle-ci étant déterminée compte tenu des conditions locales et de l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable (al. 2). Le revenu net se calcule en défalquant du total des revenus imposables les déductions générales et les frais mentionnés, pour les revenus immobiliers, aux articles 35 et 36 LCdir et 32 et 33 LIFD. Selon les articles 36 al. 1 let. a LCdir et 32 al. 2 LIFD, le contribuable qui possède des immeubles privés peut déduire les frais nécessaires à leur entretien, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers. Une déduction forfaitaire peut remplacer le montant effectif de ces frais (al. 4). Aux termes des articles 36 LCdir et 33 LIFD, sont déduits du revenu notamment les intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune, augmentés d'un montant de 50'000 francs (al. 1 let. a). Le revenu immobilier peut être négatif, auquel cas l'excédent de charges est imputé sur les autres revenus (ATF 133 II 287). Compte tenu de la similitude des règles de droit cantonal et fédéral en matière de détermination du revenu immobilier, les règles du droit cantonal doivent être interprétées à la lumière du droit fédéral.

## **E. 4**

La doctrine en matière d'impôt fédéral direct estime que les revenus de la fortune immobilière représentent généralement des produits obtenus par le contribuable en relation avec la cession de l'usage de valeurs patrimoniales immobilières dont il est propriétaire ou sur lesquelles il dispose d'un droit d'usage (Merlino in Yersin/Noël (éd.), Commentaire romand, Impôt fédéral direct, Bâle 2008, ad art. 21 no 16, p. 354 et références citées).

L'octroi à titre onéreux d'un droit d'habitation confère au bénéficiaire de ce droit l'usage ou la jouissance de l'immeuble pour un temps limité, de sorte que l'octroi de ce droit n'entame pas la substance de l'immeuble et ne constitue donc pas une aliénation. Partant, les prestations versées au propriétaire en échange de l'octroi d'un tel droit constituent un

rendement de la fortune immobilière, la qualification de plus-value étant alors exclue ( Merlino , op. cit. ad art. 21, no 21, p. 355). En présence d'un droit d'habitation, qui permet au bénéficiaire d'utiliser un bien immobilier, il y a lieu de distinguer deux niveaux d'imposition distincts : lorsque le propriétaire du bien reçoit une indemnisation périodique pour la mise à disposition d'un bien, celle-ci est imposable au titre de revenu de la fortune immobilière selon l'article 21 al. 1, let. a LIFD , à savoir comme un revenu de location, d'affermage ou d'usufruit ou d'un autre droit de jouissance, et ce chez le propriétaire du bien ( Merlino , op. cit. ad art. 21, nos 36 et 37, p. 357-358, no 56, p. 351-352, no 77, p. 368-369). Lorsque l'usufruit est accordé à titre gratuit, cette disposition ne s'applique pas, parce qu'il n'y a pas de revenu réalisé par le propriétaire. C'est alors tout au plus l'article 21 al. 1, let. b LIFD qui s'applique et le bénéficiaire du droit est alors imposé sur la valeur locative afférente au droit de jouissance qu'il a obtenu à titre gratuit ( Richner/Frei/Kaufmann , Handkommentar zum DBG, Zurich 2003, ad art. 21 no 59, p. 297). Le propriétaire n'est imposé sur aucun bénéfice immobilier. Les dispositions du droit cantonal étant en substance les mêmes que celles de l'article 21 LIFD, ce qui précède s'applique également à l'article 24 al. 1, let. a et b LCdir . Conformément au principe de l'imposition selon la capacité contributive des parties, c'est le revenu effectivement réalisé qui est imposable et non le revenu qui pourrait être obtenu ( Richer/Frei/Kaufmann , op. cit. ad art. 21 no 42, p. 294, avec références jurisprudentielles et doctrinales citées). On ne retiendra le revenu susceptible d'être réalisé qu'en présence d'un impôt éludé, et une telle construction a été admise lorsque le loyer fixé était trop bas (voir par exemple arrêt du TF du 31.01.2002 [2A.232/2001] ), en présence d'une autre obligation ou d'un autre lien entre propriétaire et bénéficiaire du droit d'usage, découlant par exemple d'un rapport de travail ou d'un lien de parenté ( Richner/Frei/Kaufmann , op. cit. ad art. 21 no 42, p. 294).

## **E. 5**

En l'espèce, le recourant a acquis selon acte notarié du 25 septembre 1996 une part de copropriété de 50 % sur les articles no [a] et [b] du cadastre de [...] soit la maison d'habitation B., pour un prix de 500'000 francs. Il n'y a pas eu transfert d'argent, mais reprise à titre de codébiteur solidaire avec son frère N., également copropriétaire à 50 %, et solidairement avec leur père, F., de la dette hypothécaire qui grevait déjà à ce moment-là l'article [b] à la valeur nominale des cédules, qui était alors d'un million de francs. L'acte de vente stipule la constitution d'un droit d'habitation viager et onéreux sur le bâtiment et fixe le "loyer" à 4'500 francs par mois. Il ne dit rien du crédit et de la charge des intérêts, qui restent régis par les dispositions convenues avec l'institut de prêt ou directement entre parties. Le 8 décembre 2001, le recourant est devenu seul propriétaire de l'immeuble en reprenant la part de copropriété de son frère N., pour un prix de 500'000 francs, selon décompte séparé entre les parties. A ce moment-là, la dette envers la banque était de 930'000 francs, garantie solidairement par F., X. et L., épouse divorcée du premier et mère du second. L'acte de cession réserve le droit d'habitation en faveur de F., sans mentionner de valeur pour celui-ci, et ne contient aucune disposition relative au service de la dette. Le 12 novembre 2010, F. et X. ont convenu par "acte modifiant le droit d'habitation" du changement des "conditions d'exercice du droit d'habitation". L'acte relève qu'en 1996, la somme de 4'500 francs correspondait au montant des intérêts et amortissement dus au créancier hypothécaire, mais qu'elle ne correspond plus à la réalité économique vu l'évolution du taux hypothécaire et l'amortissement de la dette. Le loyer mensuel est "désormais" fixé de manière à correspondre aux intérêts et à l'amortissement découlant du prêt hypothécaire lié au bien-fonds grevé, à concurrence de 2'500 francs par mois au jour de

la conclusion de l'acte. Ce montant devait ensuite varier en fonction du prêt. Le bénéficiaire du droit d'habitation devait par ailleurs supporter les charges liées à l'usage du bâtiment et ceux (sic) requis par les réparations ordinaires d'entretien. L'entrée en vigueur de ces modifications n'est pas précisée; elle est en tous les cas postérieure à l'année 2007, objet du litige.

## E. 6

septembre 2010 ([2C\_256/2010] avec référence à d'autres décisions citées au milieu du considérant 2.2.2) que le transfert d'un immeuble sous réserve d'un droit d'usage est effectué non pas par transfert de l'immeuble libre de charge et constitution ultérieure d'un droit d'usage, mais par transfert d'un immeuble grevé antérieurement du droit. En d'autres termes, le cédant abandonne un droit réel restreint sur l'immeuble en en conservant certains autres pour lui-même. Cette jurisprudence, développée tout d'abord en matière de transfert à titre gratuit ou en présence d'une donation mixte, peut s'appliquer également à des transferts pleinement onéreux. Il convient de déterminer comment, de par l'acte de transfert, le revenu immobilier et les charges liées à l'immeuble ont été répartis entre les parties. Avant le transfert, F., propriétaire et habitant les lieux, était imposé sur la valeur locative de l'immeuble et pouvait en déduire les frais d'entretien ainsi que les intérêts hypothécaires. Le transfert effectué par les deux actes de 1996 et 2001 a abouti à ce que le revenu immobilier passe désormais au recourant. Il n'en aurait été autrement que si le droit de jouissance sur le bien avait été réservé à titre gratuit au cédant, qui aurait continué d'être imposé sur la valeur locative du bien (au sens des art. 21 al. 1 let. b LIFD et 24 al. 1 let. b LCdir). Le propriétaire du bien réalise un revenu immobilier découlant de l'utilisation à titre onéreux du bien à concurrence du revenu périodique qu'il en retire. Une partie de la doctrine et plusieurs cours cantonales estiment que dans un tel cas, le revenu découlant de la jouissance du bien ne diffère pas fondamentalement du produit d'un bail, et que le propriétaire foncier doit déclarer ses revenus selon les articles 21 al. 1 let. a LIFD et 24 al. 1 let. a LCdir (Locher, Kommentar zum DBG, Therwil/Bâle 2001, ad art. 21, no 17, p. 526 avec références jurisprudentielles citées). Le bénéficiaire du droit de jouissance n'a pas à déclarer de valeur locative, mais ne peut pas non plus déduire ses paiements périodiques. C'est donc à juste titre que le recourant a été assujéti à l'impôt sur le revenu découlant de la mise à disposition de l'immeuble. Il convient d'en fixer le montant. Le service intimé a considéré que le chiffre figurant dans l'acte constitutif du 25 septembre 1996 était déterminant et a fixé le revenu annuel à 43'200 francs pour l'année 2007. Le recourant conteste que ce montant corresponde à la valeur convenue, qui aurait été évolutive, suivant l'évolution du crédit hypothécaire, et aurait correspondu à la charge qu'il devait lui-même assurer envers la banque, quoique à titre solidaire seulement, par rapport à son père, pour la rémunération et l'amortissement du prêt. Cette explication est confirmée par les deux parties, qui ne peuvent toutefois produire, pour l'année 2007, d'accord écrit portant sur les montants effectivement transférés. Pour l'année fiscale 2007, la dette hypothécaire était au 1<sup>er</sup> janvier de 835'000 francs (selon relevé de F. remis à l'autorité fiscale le 15.01.2010 et non contesté) et au 31 décembre de 815'000 francs (selon taxation rectificative définitive du 22.04.2010), la charge d'intérêts hypothécaires de 26'742 francs, de sorte qu'on peut admettre que la banque a encaissé pour cette année 46'742 francs, dont 20'000 francs à titre d'amortissement de la dette. Pour l'année 2007, la valeur locative de l'immeuble B., en fonction de son estimation cadastrale et du règlement d'application de la LCdir, était de 42'540 francs. Il est sans importance à cet égard que l'immeuble ait pu ou non être loué pour ce prix: seule l'estimation cadastrale détermine la valeur locative dans le canton de Neuchâtel. Comme

indiqué au considérant 5 ci-dessus, pour l'année fiscale 2007, la dette hypothécaire a fait l'objet d'un amortissement de 20'000 francs et du paiement d'un intérêt annuel de 26'742 francs, de sorte qu'on peut admettre que la banque a encaissé pour cette année 46'742 francs. C'est ce montant qui représente la contrepartie du droit d'habitation. L'argument du recourant selon lequel cette somme est élevée par rapport à la valeur à laquelle il pourrait louer l'immeuble à des tiers n'est pas relevant. La valeur du droit d'habitation n'a justement pas été fixée pour tenir compte de la prestation offerte, mais pour garantir la couverture de l'endettement dont l'immeuble est le garant, et son adéquation avec la valeur locative ne joue aucun rôle. Le revenu immobilier brut étant fixé, il y a lieu d'en déduire les éléments propres à établir le revenu net, qui est seul soumis à l'impôt (art. 25 ss LIFD; 28 ss LCdir). L'intimé a admis la charge des intérêts passifs dûment établis, par 26'742 francs, ce qui est conforme à l'article 36 al. 1 let. a LCdir. Sa décision doit être confirmée sur ce point. Les frais d'entretien ont été déduits à concurrence du forfait de 20 % pour un immeuble de plus de

#### **E. 10**

ans (art. 14 al. 2 du règlement général d'application de la loi sur les contributions directes du 01.11.2000) de la valeur du droit d'habitation de 4'500 francs, l'intimé n'ayant retenu que 3'600 francs de revenu. Sur ce point également, sa décision doit être confirmée. Le recourant fait valoir qu'il n'a obtenu aucun revenu dans la mesure où aucun montant ne lui a jamais été versé, la contre-valeur du droit d'habitation étant payée directement par le bénéficiaire à la banque. Cet argument n'est pas pertinent à mesure que le recourant est lui aussi lié à la banque créancière à mesure qu'il s'est porté codébiteur solidairement avec son père d'un emprunt apparemment préexistant dont l'immeuble constituait la garantie. En cas d'insuffisance du produit de réalisation de l'immeuble et de défaut de son père pour la créance résiduelle envers la banque, c'est à son encontre que celle-ci se retournera pour obtenir le remboursement. Dans ces circonstances, et quand bien même il n'a pas lui-même contracté le prêt, l'amortissement de la dette effectué par le bénéficiaire du droit constitue un accroissement de sa fortune, en l'occurrence une réduction d'une dette dont il pourrait potentiellement répondre, et qui grève un bien dont il est propriétaire. Il a donc bien réalisé un revenu à concurrence de la part d'amortissement de la dette, qui n'est pas compensé par les intérêts passifs. 7. Le recours est rejeté. Le recourant qui succombe doit supporter les frais de justice. Ils sont fixés, compte tenu de la valeur litigieuse et de l'article 6 de l'arrêté temporaire du Conseil d'Etat du 22 décembre 2010 fixant les tarifs des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative, à 500 francs, auxquels s'ajoutent les débours forfaitaires par 50 francs, compensés par l'avance de frais de 550 francs.