

**A-4487/26-46**

Doc. parl. n° 8807



**CHFEP**

Chambre des fonctionnaires  
et employés publics

# A V I S

**du 5 octobre 2026**

**sur**

**le projet de loi portant mise en œuvre d'une exonération  
temporaire des droits d'enregistrement et de transcrip-  
tion pour les constructions existantes dans le cadre de  
ventes en état futur d'achèvement**

Par dépêche du 27 juillet 2026, Monsieur le Ministre des Finances a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur le projet de loi spécifié à l'intitulé.

Ledit projet vise à exonérer des droits d'enregistrement et de transcription les acquisitions immobilières à des fins d'habitation conclues par des personnes physiques entre le 16 juillet 2026 et le 16 juillet 2029 sous forme de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), à la condition que le degré d'achèvement de la construction n'excède pas 80% du total au moment de l'acquisition. Les droits d'enregistrement et de transcription ne seront dus que sur la valeur du sol pour les VEFA concernées.

Selon l'exposé des motifs joint au projet de loi, l'objectif de cette mesure est d'inciter les acquéreurs potentiels de logements à favoriser le recours aux opérations de VEFA afin de relancer le secteur de la construction de logements. Il s'avère que, « *dans le contexte actuel du marché immobilier, ces opérations s'inscrivent (...) dans un environnement marqué par un niveau élevé d'incertitude, de nature à freiner la décision des acquéreurs et, par conséquent, la réalisation de nouveaux projets immobiliers* », qui sont toutefois nécessaires en grand nombre pour contribuer à lutter contre la crise du logement.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve le principe d'une exonération des droits d'enregistrement et de transcription sur les acquisitions immobilières à des fins d'habitation. En effet, face à la situation désastreuse sur le marché immobilier, elle s'est déjà prononcée à plusieurs reprises pour une diminution, voire la suppression des impôts et taxes applicables à l'acquisition d'un logement, et plus précisément des droits d'enregistrement et des droits d'inscription de respectivement 6% et 1% du prix d'achat. Concrètement, elle avait suggéré de supprimer intégralement ces taxes en cas d'acquisition d'un logement à des fins d'habitation principale et personnelle. Pour l'acquisition d'un logement à des fins de location, et en cas de location effective, elle avait proposé de réduire les taxes en question.

La mesure prévue par le texte sous avis donne suite, du moins partiellement, aux propositions de la Chambre. Celle-ci soulève néanmoins quelques questions.

D'abord, la Chambre s'interroge sur la pertinence et l'objectivité de la condition liée au degré d'achèvement de la construction, qui ne doit pas excéder 80%. D'après l'exposé des motifs, la mesure projetée est réservée « *aux opérations présentant un risque économique réel lié à la poursuite des travaux* », sans toutefois fournir plus de précisions. La Chambre relève que les risques de non-respect, volontaire ou involontaire, des contrats de VEFA et de non-achèvement par les promoteurs peuvent très bien persister au-delà d'un degré d'achèvement de 80% de la construction.



Ensuite, la Chambre signale que la mesure proposée est susceptible de créer une inégalité de traitement entre acquéreurs de logements à des fins d'habitation qui se trouvent dans la même situation, les uns pouvant bénéficier d'une exonération complète des droits d'enregistrement et de transcription, alors que les autres doivent payer ces taxes intégralement. Face au manque de pertinence soulevé ci-avant quant aux conditions de l'exonération prévue par le texte, un risque d'inégalité de traitement est réel de l'avis de la Chambre.

Par ailleurs, la Chambre s'interroge sur les raisons à la base de la fixation de la période d'application de la mesure et elle se demande pourquoi celle-ci est limitée à trois ans. En effet, le dossier sous avis ne fournit pas d'explications à cet égard.

Au vu de ces considérations et afin d'éviter des situations d'inégalité de traitement (ainsi que des recours en justice afférents éventuels), la Chambre estime que le gouvernement ferait mieux d'étendre la mesure d'exonération des droits d'enregistrement et de transcription à toutes les acquisitions de logements à des fins d'habitation personnelle, peu importe le degré d'achèvement de la construction. Il est évident que l'impact budgétaire négatif d'une telle extension sera plus important pour l'État, mais elle soutiendrait certainement encore plus la lutte contre la pénurie de logements sur le marché national.

L'article 3 du projet de loi sous avis détermine les modalités de certification et de demande pour les actes d'acquisition passés avant l'entrée en vigueur du futur texte et éligibles à l'exonération proposée des droits d'enregistrement et de transcription.

Si la Chambre accueille favorablement l'intervention du notaire en matière de certification et d'introduction des demandes d'exonération, elle souligne néanmoins que la rétroactivité prévue à l'article 3 entraînera une charge administrative supplémentaire pour l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, notamment en raison des recalculs qu'elle nécessite. Cette charge pourrait se traduire par un allongement des délais de traitement pour les citoyens, particulièrement si la publication de la loi intervient en fin d'année, période durant laquelle la charge de travail habituelle de l'administration en question est déjà élevée.

Sous la réserve des observations qui précèdent, la Chambre des fonctionnaires et employés publics émet le présent avis.

Ainsi délibéré en séance plénière le 5 octobre 2026.

Le Directeur,

G. TRAUFFLER

La Présidente,

M. GUIRSCH