

PROJET DE LOI

**sur l'impôt foncier et l'impôt à la mobilisation de terrains,
modifiant :**

- 1° la loi modifiée dite « Abgabenordnung (AO) » du 22 mai 1931 ;**
- 2° la loi modifiée dite « Bewertungsgesetz (BewG) » du 16 octobre 1934 ;**
- 3° la loi modifiée dite « Steueranpassungsgesetz (StAnpG) » du 16 octobre 1934 ;**
- 4° la loi modifiée du 17 avril 1964 portant réorganisation de l'administration des contributions directes ;**
- 5° la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;**
- 6° la loi modifiée du 30 avril 2004 autorisant le Fonds national de solidarité à participer aux prix des prestations fournies dans le cadre de l'accueil aux personnes admises dans un centre intégré pour personnes âgées, une maison de soins ou un autre établissement médico-social assurant un accueil de jour et de nuit ;**
- 7° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;**
- 8° la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat ;**
- 9° la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement ;**
- 10° la loi du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale ;**
- 11° la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer et abrogeant :**
 - 1° la loi modifiée du 19 juillet 1904 sur les impositions communales ;**
 - 2° la loi modifiée dite « Grundsteuergesetz (GrStG) » du 1^{er} décembre 1936**

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(30.1.2026)

Les amendements gouvernementaux sous avis ont pour objet d'apporter des modifications aux dispositions du projet de loi n°8082A sur l'impôt foncier et l'impôt à la mobilisation de terrains.

En bref

- La Chambre de Commerce salue globalement le projet de loi n°8082A et les amendements gouvernementaux y relatifs en ce qu'ils visent à proposer des dispositions afin de lutter contre la pénurie de logements au Luxembourg.
- Elle estime toutefois que l'abattement forfaitaire au titre de l'impôt foncier devrait être attribué par propriété et non pas par propriétaire afin de rendre le projet de loi n°8082A plus équitable et efficace.
- La Chambre de Commerce constate que l'imposition plus fine et plus ciblée réduit, en l'état actuel, mécaniquement l'assiette effective de l'impôt à la mobilisation des terrains et appelle à s'interroger sur la capacité du dispositif à générer un volume de terrains mobilisés suffisant.
- Elle constate aussi que le calendrier de mise en œuvre de la réforme ne tient malheureusement pas compte de l'urgence vécue par les personnes souhaitant trouver un logement au Luxembourg.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver les amendements gouvernementaux sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses observations.

*

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Pour rappel, le projet de loi n°8082¹ initial avait pour objet de réformer l'impôt foncier (ci-après l'« IFON ») et d'introduire deux nouveaux impôts, à savoir l'impôt à la mobilisation des terrains (ci-après l'« IMOB ») ainsi que l'impôt national sur la non-occupation de logements. D'une part, il visait à supprimer les inégalités générées par l'IFON actuel et à créer un nouveau modèle d'évaluation des terrains permettant d'en fixer la valeur pour une imposition objective, transparente et juste. D'autre part, le projet de loi n°8082 initial visait à lutter contre la pénurie de logements en incitant les propriétaires à mobiliser leurs terrains constructibles et à mettre à disposition leurs logements existants non-occupés sur le marché locatif ou, accessoirement, sur celui de la vente.

A titre de remarque préliminaire, la Chambre de Commerce précise que l'amendement parlementaire au projet de loi n°8082² sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements, dont elle a été saisie simultanément aux amendements gouvernementaux sous avis, propose de scinder le projet de loi n°8082 initial précité, visant à proposer un ensemble de dispositions cohérent et complet afin de lutter contre la pénurie croissante de logements au Luxembourg, en deux projets distincts, à savoir le projet de loi n°8082A³ et le projet de loi n°8082B.

Ainsi, le projet de loi n°8082A sur l'impôt foncier et l'impôt à la mobilisation de terrains prévoit, d'une part, une réforme de l'IFON pour le rendre plus équitable, et d'autre part, l'introduction de l'IMOB. Le projet de loi n°8082B prévoit quant à lui l'introduction d'un impôt national sur la non-occupation de logements.

A noter que la scission est proposée afin que les dispositions relatives à l'IFON et l'IMOB puissent poursuivre la procédure législative de manière indépendante par rapport aux dispositions sur l'impôt sur les logements non occupés. En effet, le volet de l'impôt sur les logements non occupés est tributaire de l'aboutissement du projet de loi n°8086⁴ relative aux registres national et communaux des bâtiments et des logements, voire de l'établissement préalable des registres prévus par ce projet de loi. Or, attendre l'achèvement des travaux à cet égard retarderait le volet du projet de loi portant sur l'IFON et l'IMOB.

1 Lien vers le projet de loi n°8082 initial sur le site de la Chambre des Députés

2 Lien vers l'amendement parlementaire au projet de loi n°8082 sur le site de la Chambre des Députés

3 Lien vers le projet de loi n°8082A sur le site de la Chambre des Députés

4 Lien vers le projet de loi n°8086 sur le site de la Chambre des Députés

Si la Chambre de Commerce salue la scission du projet de loi n°8082 initial afin de permettre la refonte de l'IFON et l'introduction de l'IMOB dans les plus brefs délais, elle estime aussi que l'établissement des registres national et communaux des bâtiments et des logements et l'introduction de l'impôt national sur la non-occupation de logements doivent, dans un souci de lutte efficace contre la pénurie de logements au Luxembourg, suivre le plus rapidement possible.

Les amendements gouvernementaux sous avis visent quant à eux à apporter des modifications aux dispositions du projet de loi n°8082A sur l'IFON et IMOB, notamment pour donner suite aux observations émises par le Conseil d'Etat dans son avis du 13 juin 2023⁵.

Avant d'entrer dans les considérations générales plus spécifiques, la Chambre de Commerce souhaite encore préciser qu'elle avise simultanément aux amendements gouvernementaux sous avis, l'amendement parlementaire au projet de loi n°8082 initial, les amendements gouvernementaux aux projets de règlements grand-ducaux liés au projet de loi n°8082 initial ainsi que les projets de règlements grand-ducaux liés au projet de loi n°8082A.

Concernant le contexte général actuel en matière de logement

Le manque structurel de logements et la hausse continue des prix immobiliers constituent depuis de nombreuses années un axe central du débat socio-économique au Luxembourg. Pour la Chambre de Commerce, ces enjeux figurent parmi les défis majeurs du Grand-Duché, compte tenu de leurs effets négatifs sur la cohésion sociale, l'attractivité économique et le développement à long terme du pays.

Face à cette situation, la Chambre de Commerce réaffirme la nécessité d'une action résolue visant à stimuler la construction de logements. Elle plaide pour une simplification des procédures d'autorisation en matière d'urbanisme et d'environnement, un meilleur accès au foncier constructible, ainsi qu'une densification raisonnée des zones déjà urbanisées. Elle souligne également l'importance de renforcer le parc locatif subventionné et estime qu'une ouverture accrue de ce segment aux opérateurs privés permettrait d'augmenter plus rapidement et plus efficacement l'offre de logements abordables.

Sur le plan conjoncturel, le marché résidentiel luxembourgeois a enregistré, au deuxième trimestre 2025, une nouvelle accélération des prix. Selon le STATEC, ceux-ci ont progressé de 4,5% sur un an, confirmant une dynamique haussière proche de la tendance de long terme observée depuis 2010.

Dans ce contexte, la Chambre de Commerce considère que seule une stimulation globale de la construction, associant acteurs publics et privés, permettra de restaurer durablement l'équilibre du marché du logement et de relancer le secteur de la construction, pilier essentiel de l'économie nationale, en privilégiant des leviers structurels de création d'offre plutôt qu'un élargissement continu des aides publiques.

*

COMMENTAIRE DES AMENDEMENTS GOUVERNEMENTAUX

Concernant les amendements gouvernementaux 3, 23, 24 et 25

Pour rappel, le projet de loi n°8082 initial a proposé d'introduire l'IMOB ayant pour finalité d'inciter à la construction effective sur des parcelles de terrain destinées à être urbanisées. Ainsi, l'IMOB reposait sur l'établissement d'un registre national des fonds non construits qui dresse l'inventaire de tous les terrains disponibles à la construction en vertu des plans d'aménagement généraux (PAG). Le registre faisait initialement une distinction entre a) les fonds viabilisés⁶, immédiatement constructibles, et b) les fonds non viabilisés⁷, nécessitant la réalisation de travaux de voirie, d'équipements publics et

⁵ Lien vers l'avis du Conseil d'Etat du 13 juin 2023

⁶ Par « fonds viabilisés », le projet de loi n°8082 initial entend les fonds non construits pour lesquels les travaux de voirie et d'équipements publics visés par l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont achevés, sans préjudice de la nécessité de procéder à un lotissement ou à d'éventuels travaux accessoires au sens de l'article 37, alinéa 4, de la loi précitée du 19 juillet 2004.

⁷ Par « fonds non viabilisés », le projet de loi n°8082 initial entend les fonds non construits pour lesquels les travaux de voirie et d'équipements publics visés par l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne sont pas achevés.

collectifs préalables. En termes de calcul, le projet de loi n°8082 initial prévoyait que les montants annuels de l'IMOB seront déterminés en fonction de la même valeur de base d'un fonds qui servait de référence pour le calcul de l'IFON.

Les amendements gouvernementaux sous avis procèdent à la refonte du registre national des fonds non construits qui porte désormais la dénomination « *le registre national des fonds constructibles* » et dont la finalité est de répertorier au niveau national les fonds constructibles⁸. L'assiette d'impôt de l'IMOB a été repensée en poursuivant une double ambition indiquée dans les commentaires des articles, à savoir préciser le champ d'application de l'IMOB lors de l'établissement du registre, ainsi que trouver un juste équilibre entre, d'une part, la création d'un incitant puissant visant à réaliser le potentiel foncier existant dans le cadre de la lutte contre la pénurie de logements et, de l'autre côté, la volonté d'éviter de nuire à des situations ou activités existantes. L'IMOB devrait ainsi s'appliquer de manière plus ciblée, essentiellement à des terrains situés en zone de plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) et aux terrains non construits en zone de plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE), et non plus de manière systématique à chaque terrain qui est techniquement et théoriquement constructible d'une manière ou d'une autre.

Les amendements gouvernementaux sous avis affinent en effet la qualification des fonds en distinguant notamment les fonds construits et non construits, ainsi que les fonds viabilisés et non viabilisés, avec des effets directs sur l'inscription au registre et sur l'assiette de l'IMOB. En zone PAP QE, les fonds sont réputés viabilisés par nature, mais seuls les fonds non construits et présentant une superficie suffisante sont susceptibles d'être soumis à l'IMOB. En zone PAP NQ, le régime est plus structurant, les fonds non construits, qu'ils soient viabilisés ou non, constituent le cœur de l'assiette IMOB, sous réserve de l'état d'avancement des infrastructures et, le cas échéant, de la réalisation d'un remembrement permettant de faire coïncider le parcellaire avec les lots prévus par le PAP.

Par cette redéfinition, les amendements gouvernementaux sous avis abandonnent une logique fondée sur la simple constructibilité théorique pour adopter une approche plus ciblée, centrée sur les fonds présentant un potentiel réel de mobilisation pour le logement. Les rédacteurs entendent ainsi concentrer l'effet incitatif de l'IMOB sur les grandes réserves foncières, tout en excluant ou en limitant l'imposition de parcelles déjà bâties, de jardins attenants à des habitations existantes, de zones d'activités économiques ou de terrains enclavés difficilement réalisables.

Dans cette optique, la Chambre de Commerce peut considérer que la clarification de la notion de fonds améliore le ciblage de l'IMOB. Elle relève toutefois que cette approche, en rendant l'imposition plus fine et plus ciblée, réduit, en l'état actuel, mécaniquement l'assiette effective de l'IMOB et appelle à s'interroger sur la capacité du dispositif, à lui seul, à générer un volume de terrains mobilisés suffisant pour répondre à la pénurie structurelle de logements, sans accélération parallèle des procédures d'aménagement, de viabilisation et de remembrement.

Concernant l'amendement gouvernemental 7

L'amendement gouvernemental 7 modifie l'article 4 du projet de loi n°8082 initial qui traite du débiteur d'impôt au titre de l'IFON ainsi que de l'IMOB. La Chambre de Commerce souhaite réitérer ici les commentaires formulés dans son avis relatif au projet de loi n°8082 initial. En effet, l'article 4 du projet de loi n°8082A définit le débiteur d'impôt au titre de l'IFON et de l'IMOB, à savoir en règle générale le propriétaire de l'objet imposable.

En cas de démembrement du droit de propriété, il est prévu cependant que le débiteur d'impôt sera :

1. l'usufruitier ;
2. à défaut, le superficiaire ;
3. à défaut, l'emphytéote.

La Chambre de Commerce s'interroge quant au contenu de l'article 4 et se demande quel est économiquement le raisonnement derrière la façon des auteurs de définir le débiteur d'impôt. En effet,

⁸ L'article 1^{er} point 8) du projet de loi n°8082A modifié définit le « fonds constructible » comme « *un fonds ou partie de fonds viabilisé ou non viabilisé, pouvant accueillir une construction destinée entièrement ou partiellement au logement ou une construction au sens de l'article 23 de la loi précitée du 19 juillet 2004 et dont l'assiette est définie par les articles 19 à 21, sans préjudice de la nécessité de procéder à d'éventuels travaux accessoires au sens de l'article 25, alinéa 3, de la loi précitée du 19 juillet 2004 ou, en zone soumise à l'établissement d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », à un remembrement ;* ».

étant donné qu'un superficiaire et un emphytéote ne sont pas les propriétaires des fonds, elle se demande pourquoi ils devraient être les contribuables de l'IFON, sachant que l'IFON représente par définition une taxe sur la propriété. À noter par ailleurs qu'un superficiaire ou un emphytéote paie déjà, en règle générale, une redevance annuelle au propriétaire réel des fonds.

Dans le cas de l'IMOB, elle perçoit mieux le raisonnement, dans la mesure où l'IMOB a pour objectif de combattre la rétention foncière et que c'est le superficiaire ou l'emphytéote qui détient le droit de construire. Cependant, étant donné qu'un superficiaire ou un emphytéote n'est pas le propriétaire, la Chambre de Commerce donne à considérer qu'il n'a en tout état de cause pas intérêt à pratiquer de la rétention foncière pour spéculer, car il n'est pas en mesure de procéder à une vente qui pourrait générer une plus-value à son profit.

Concernant l'amendement gouvernemental 17

L'amendement gouvernemental 17 modifie l'article 14 du projet de loi n°8082 initial qui traite des réclamations. L'article 14 prévoit désormais que les réclamations à l'encontre du bulletin de base doivent être adressées au directeur de l'Administration des contributions directes et introduites par voie électronique et au moyen d'un formulaire mis à disposition par le biais du système informatique « guichet.lu », sous peine d'irrecevabilité. De même, la décision du directeur sera notifiée aux réclamants par l'administration fiscale par voie électronique par le biais du système informatique « guichet.lu ».

Si la Chambre de Commerce ne peut que saluer la digitalisation de la procédure de réclamation, elle insiste toutefois sur la nécessité d'apporter du soutien aux personnes manquant de connaissances informatiques. Ainsi, comme précisé dans l'exposé des motifs, elle comprend que les services d'assistance en ligne par appel vidéo et le service des guichets de proximité, offrant un accueil physique à différents points au Luxembourg, seront mis en place.

Concernant l'amendement gouvernemental 31

L'amendement gouvernemental 31 modifie l'article 26 du projet de loi n°8082A qui prévoit que « [l]e taux d'impôt foncier est le taux fixé par le conseil communal au plus tard le premier jour ouvrable du mois d'octobre de l'année précédant l'année d'imposition et notifié au Grand-Duc pour le premier jour ouvrable du mois de novembre de la même année. ».

Le projet de loi n°8082 initial prévoyait que ce taux doit se situer entre neuf et onze pour cent. Or, afin de renforcer l'autonomie communale, l'amendement gouvernemental 31 procède à la suppression de la fourchette de taux s'imposant au conseil communal laissant ainsi le conseil communal libre de fixer le taux de l'IFON.

La Chambre de Commerce s'interroge quant aux raisons à l'origine de cette suppression et se demande si elle ne risque pas de causer une concurrence entre les communes et un manque de prévisibilité pour les contribuables concernés.

Concernant l'amendement gouvernemental 32

L'amendement gouvernemental 32 modifie l'article 27 du projet de loi n°8082A qui traite de l'abattement forfaitaire pour les propriétaires personnes physiques au titre de leur résidence principale en matière d'IFON. La Chambre de Commerce salue cette initiative, dans la mesure où la finalité poursuivie par le projet de loi n°8082A ne devrait pas être de décourager l'accès à la propriété, mais bien au contraire de faciliter cet accès aux fins d'utilisation des biens immobiliers en tant que résidence principale.

Toutefois, si l'abattement fiscal pour la résidence principale en matière d'IFON est le bienvenu, la manière dont il est mis en œuvre appelle plusieurs observations de la part de la Chambre de Commerce.

En effet, la Chambre de Commerce comprend que l'objectif de la réforme prévue est de mettre en place un système équitable avec un impôt respectant le principe de proportionnalité et d'égalité devant la loi. Cependant, l'abattement étant attribué par contribuable (c'est-à-dire par propriétaire personne physique) et non par propriété, l'équité du système n'est pas manifeste. En application de ce système, deux propriétaires résidant dans une habitation construite sur une propriété évaluée à, par exemple, 3.438 euros, paieront moins d'impôt au total (IFON : $3.438/2 = 1.719 - 2.000 = 0$ donc base minimum de $500 \times 10\% = 50$ euros $\times 2$ propriétaires = 100 euros) qu'un seul propriétaire-résident qui résiderait exactement sur cette même propriété (IFON : $3.438 - 2.000 = 1.438 \times 10\% = 143,80$ euros).

À cet égard, il semblerait que la philosophie appliquée est la même que celle pour les taux des classes d'impôt encore actuellement en place (c'est-à-dire les classes 1, 1a et 2) qui entraînent des impositions différentes sur un revenu/bien identique pour les contribuables/propriétaires célibataires, d'une part, et les contribuables mariés, d'autre part. En outre, dans l'exemple précité, si l'un des deux propriétaires quitte la résidence en raison d'une séparation/divorce par exemple, alors l'impôt total à payer pour ce bien foncier s'élèverait à 221,9 euros (c'est-à-dire 50 + 171,9). De même, dans un cas plus théorique, s'il y avait trois résidents-propriétaires dans la maison, l'IFON total dû s'élèverait à 150 euros ($3.438/3 - 2.000$ serait inférieur à 500 euros donc l'impôt dû serait $50 \times 3 = 150$ euros).

Compte tenu des exemples ci-dessus, il semblerait que rien ne justifie que le montant total de l'IFON varie en fonction du nombre de propriétaires du bien. La Chambre de Commerce estime que pour un même terrain avec un même bâtiment, le montant de l'impôt devrait être le même. L'IFON vise en effet un bien foncier et non pas un individu. Pour cette raison, la Chambre de Commerce demande que l'abattement soit octroyé par rapport au bien foncier et non pas par rapport à l'individu/contribuable.

En effet, il serait plus « juste » d'appliquer l'abattement fiscal pour les bâtiments résidentiels sur la valeur totale du terrain/propriété et non pas d'attribuer l'abattement à chaque propriétaire individuellement. Actuellement, le niveau de l'IFON à payer dépend de la valeur de base du terrain, éventuellement ventilée entre plusieurs propriétaires, puis des abattements sont appliqués. Pour mieux respecter le principe d'égalité et d'équité, ce n'est pas la valeur du terrain qui devrait être ventilée entre plusieurs propriétaires, mais le montant de l'IFON dû. L'abattement serait ainsi accordé par bien, selon que le bien est affecté ou non à la résidence principale du ou des propriétaires, mais ne varierait pas en fonction du nombre de propriétaires. Dans l'exemple ci-dessus, l'IFON dû sur une maison affectée à la résidence principale d'au moins un de ses propriétaires devrait s'élever à 143,8 euros dans tous les cas, soit $(3.438 - 2.000) \times 10\%$ et cet impôt devrait ensuite être réparti entre les propriétaires proportionnellement à leurs droits de propriété. Un tel mode de calcul serait, aux yeux de la Chambre de Commerce, plus équitable.

Par ailleurs, la Chambre de Commerce s'interroge une nouvelle fois quant à l'opportunité d'introduire un abattement pour les propriétaires personnes physiques et personnes morales exerçant une activité commerciale, industrielle et/ou artisanale au titre de leur propriété foncière affectée à l'exercice de telles activités. De même, l'abattement devrait être introduit aussi pour les sociétés civiles immobilières (SCI) constituées dans le but de détenir la résidence principale des propriétaires personnes physiques.

Finalement, dans la mesure où aucun abattement n'est prévu dans le projet de loi n°8082A pour les personnes morales ou encore les personnes physiques détenant des biens non-affectés à la résidence habituelle, il ne faudrait pas que la charge d'imposition additionnelle soit d'une certaine manière répercutée sur l'occupant final par le biais d'une augmentation du loyer, car cela serait en contradiction avec les objectifs dudit projet de loi.

Concernant l'amendement gouvernemental 39

L'amendement gouvernemental 39 modifie l'article 33 du projet de loi n°8082A relatif au taux national à la mobilisation de terrains. Ainsi, le taux national de 0 pour cent s'appliquera pendant les 5 à 10 premières années selon que le terrain est immédiatement constructible ou non. Cette période transitoire a pour objectif de laisser la possibilité aux détenteurs de droits réels sur le terrain de procéder à la planification de la construction. Si l'octroi d'une période transitoire est apprécié par la Chambre de Commerce, elle s'interroge néanmoins sur l'impact que cette dernière aura sur l'efficacité de la mesure. En effet, dans l'hypothèse où le registre national des terrains non bâtis serait effectif en 2029 pour l'entrée en vigueur du projet de réforme et son application à partir de 2030, la première taxe ne serait due que pour l'année 2035 au plus tôt (soit dans 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2030).

Dans un souci d'efficacité de la mesure, la Chambre de Commerce estime que cette période transitoire devrait être beaucoup plus courte. En effet, les titulaires de droits réels sur les terrains constructibles peuvent commencer à planifier des projets de construction dès la publication de la loi et ne doivent pas attendre l'entrée en vigueur du registre national des terrains non bâtis.

En outre, la Chambre de Commerce observe que le taux de l'IMOB sera progressif et augmentera fortement afin d'inciter les propriétaires récalcitrants à valoriser leurs terrains. Par exemple, les taux nationaux de l'IMOB immédiatement constructibles varient de 0 pour cent à 450 pour cent (soit de 0 à 4,5 euros par point dans le projet de loi n°8082A modifié), selon la durée d'inscription du terrain au registre national des terrains non bâtis à la date de référence de l'année d'imposition.

Dans le projet de loi n°8082 initial, les taux nationaux de l'IMOB sur les terrains immédiatement constructibles variaient de 0 pour cent à 450 pour cent, le taux plafond s'appliquant à partir de la 20e année d'inscription au registre national des terrains non bâtis. L'amendement gouvernemental 39 modifie le projet de loi n°8082A sur ce point et propose de convertir les 450 pour cent en 4,5 euros par point.

Quant aux taux nationaux de l'IMOB sur les terrains non immédiatement constructibles, ils variaient dans le projet de loi n°8082 initial de 0 pour cent à 150 pour cent, le taux plafond s'appliquant à partir de la 20e année d'inscription au registre national des terrains non bâtis. L'amendement gouvernemental 39 modifie le projet de loi n°8082A aussi sur ce point et propose que ces taux nationaux varient de 0 à 9 euros par point.

La Chambre de Commerce se demande si la fourchette correcte ne devrait pas être de 0 à 0,9 euro par point. En effet, cette approche permettrait de rester cohérent avec le projet de loi n°8082 initial et avec la modification liée à l'imposition des terrains immédiatement constructibles où 450 pour cent a été converti en 4,5 euros par point. Dans le cas contraire, les dispositions modifiées par les amendements gouvernementaux sous avis relatives au taux national maximal impliqueraient une taxe de 900 pour cent.

Par ailleurs, l'amendement gouvernemental 39 supprime les taux de 120 pour cent et de 150 pour cent qui étaient initialement appliqués lorsque le terrain était inscrit au registre national des terrains non bâtis depuis au moins 19 ou 20 ans, respectivement. La Chambre de Commerce s'interroge sur cette suppression, d'une part, parce qu'elle n'est aucunement mentionnée dans les amendements gouvernementaux sous avis et, d'autre part, quant à l'effet qu'elle pourrait avoir sur l'efficacité de la mesure.

Concernant l'amendement gouvernemental 63

L'amendement gouvernemental 63 insère au projet de loi n°8082A un nouvel article 56 relatif à l'entrée en vigueur de la future loi. Les dispositions de l'article 56 précité prévoient que la future loi entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2029 et que l'année 2030 constituera la première année d'imposition.

En prenant en considération le fait que le taux de l'IMOB est de 0 pour cent pour les 5 à 10 premières années, force est de constater que la première taxe IMOB ne serait perçue que pour l'année 2035 au plus tôt.

Au vu de ce qui précède, la Chambre de Commerce se doit de constater que les délais de mise en œuvre de la réforme ne correspondent absolument pas à la nécessité de répondre rapidement au défi du logement au Luxembourg qui représente une urgence. Si la Chambre de Commerce comprend que des contraintes liées à la mise en œuvre administrative et informatique de la réforme exigent les délais plus longs, elle observe aussi que le calendrier de mise en œuvre proposé ne tient malheureusement pas compte de l'urgence vécue par les personnes souhaitant trouver un logement au Luxembourg.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver les amendements gouvernementaux sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses observations.

