

N° 8353¹⁰

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

**portant introduction d'un paquet de mesures
en vue de la relance du marché du logement et portant modification**

**1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de
l'enregistrement ;**

**2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt
sur le revenu ;**

**3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides indivi-
duelles au logement ;**

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES ET DE LA COMMISSION DU LOGEMENT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

(2.5.2024)

La Commission des Finances se compose de : Mme Diane ADEHM, Président-Rapporteur ; M. Guy ARENDT, M. Maurice BAUER, M. André BAULER, Mme Taina BOFFERDING, Mme Corinne CAHEN, M. Sven CLEMENT, M. Franz FAYOT, M. Patrick GOLDSCHMIDT, M. Claude HAAGEN, M. Fred KEUP, M. Laurent MOSAR, M. Marc SPAUTZ, Mme Sam TANSON et M. Michel WOLTER, Membres.

La Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire se compose de : M. Gilles BAUM, Président-Rapporteur ; Mme Barbara AGOSTINO, M. François BAUSCH, M. Dan BIANCALANA, Mme Taina BOFFERDING, M. Yves CRUCHTEN, M. Alex DONNERSBACH, M. Emile EICHER, M. Félix EISCHEN, M. Luc EMERING, M. Max HENGEL, Mme Paulette LENERT, M. Marc LIES, Mme Lydie POLFER, Mme Alexandra SCHOOS, M. David WAGNER, Membres.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi n°8353 a été déposé par le Ministre des Finances et le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire le 7 février 2024.

L'avis de la Chambre des Métiers a été rendu en date du 26 février 2024.

La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics a émis son avis en date du 27 février 2024.

Le Conseil d'Etat a émis son avis le 19 mars 2024.

L'avis de la Chambre de Commerce a été rendu le 20 mars 2024.

Lors de la réunion de la Commission des Finances et de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire du 28 mars 2024 :

- La présentation du projet de loi a eu lieu ;
- Les avis des chambres professionnelles et du Conseil d'État ont été examinés ;
- Des amendements parlementaires ont été adoptés ;
- Madame Diane Adehm et Monsieur Gilles Baum ont été désignés rapporteurs du projet de loi.

L'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils a émis un avis en date du 16 avril 2024.

La Chambre des Métiers a émis un avis complémentaire en date du 17 avril 2024.

L'avis de la Chambre des Salariés a été rendu le 24 avril 2024.

L'avis complémentaire du Conseil d'État a été rendu en date du 26 avril 2024.

Le projet de rapport a été présenté et adopté par la Commission des Finances et la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire lors de la réunion du 2 mai 2024.

*

II. OBJET DU PROJET DE LOI

Le présent projet de loi vise à redynamiser le marché du logement et le secteur de la construction immobilière en introduisant un premier paquet de mesures aussi bien fiscales que non fiscales, devant agir à court, moyen et long terme. Ces mesures ont été élaborées en coopération avec les partenaires publics et privés et poursuivent un triple but, à savoir de renforcer le secteur de la construction et de l'artisanat afin d'y maintenir les emplois, d'augmenter l'offre de logements et de soutenir les personnes physiques et ménages souhaitant acquérir ou louer un logement.

Le Gouvernement, conscient de la gravité et de l'urgence de la crise du secteur du bâtiment et du défi que présente le logement en général au Luxembourg, s'est engagé dans son accord de coalition 2023-2028 à aborder cette double crise. C'est dans ce contexte que le Gouvernement a présenté un premier paquet de mesures intitulé « *Neie Schwong fir de Wunnengsbau – Ënnerstëtzung fir Leit an Handwierk* » pour soutenir et redonner confiance au secteur de la construction.

*

III. CONSIDERATIONS GENERALES

1. Mesures fiscales limitées à l'année 2024

1.1. Les crédits d'impôt

- Le crédit d'impôt « Bëllegen Akt »

Le crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement des actes notariés immobiliers, communément appelé « Bëllegen Akt », pour l'acquisition d'un logement destiné à servir d'habitation principale documentée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 passe de 30 000 à 40 000 euros par personne physique. Du fait du caractère temporaire de la mesure, le crédit d'impôt passe à nouveau à 30 000 euros à partir de l'année 2025.

- Un nouveau « Bëllegen Akt » pour l'investissement dans le logement locatif

Le projet de loi introduit un nouveau crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement pour des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire. Ce nouveau crédit d'impôt est également limité dans le temps (avec effet rétroactif), à savoir à l'année 2024. Le montant maximal de l'abattement est de 20 000 euros par acquéreur-investisseur et se limite aux ventes de nouvelles constructions mises à la vente en l'état futur d'achèvement.

Le déchet fiscal cumulé de l'augmentation du crédit d'impôt à des fins d'habitation principale et de l'introduction d'un crédit d'impôt à des fins de location, est estimé à 40 millions d'euros pour l'année budgétaire 2024.

1.2. Réduction du taux d'imposition des plus-values au quart du taux global

Il est proposé de réintroduire l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières réalisées entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024.

Selon la fiche financière du projet de loi déposé, cette mesure ne devrait pas impliquer de moins-value budgétaire globale en ce sens que la moins-value fiscale directement liée à la réduction du taux d'imposition des plus-values immobilières sera compensée par l'augmentation du nombre des transactions immobilières.

Afin d'accélérer les effets incitatifs de la mesure du quart-taux global et de limiter la spéculation immobilière, il est aussi proposé d'adapter au niveau de l'article 99*bis* de la loi sur l'impôt de revenu (L.I.R.) le délai de spéculation dans le cadre d'une vente d'immeubles d'une période de deux ans à une période de cinq ans. Ce nouveau délai sera applicable à partir de l'année d'imposition 2025.

Cette hausse n'a pas de conséquences sur le budget de l'État.

1.3. Réintroduction de la neutralité fiscale des plus-values immobilières

Un régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière sera temporairement réintroduit pour l'année 2024 sous réserve que celle-ci soit transférée sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble respectant les exigences relatives aux classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale A+.

Selon la fiche financière, le déchet fiscal du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière est très difficile à estimer de façon exacte vu que cela dépend du comportement individuel des investisseurs. Ainsi, un déchet fiscal forfaitaire de 5 millions d'euros a été pris en compte pour le calcul de cette mesure.

1.4. Augmentation du taux et de la durée de l'amortissement accéléré des logements construits en vue de leur location

Afin d'inciter la création de logements locatifs, le taux de l'amortissement accéléré sera augmenté à 6 pour cent pour une période de 6 ans pour les acquisitions d'immeubles à construire durant l'année 2024.

Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement et dont l'achèvement remonte au 1^{er} janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans. Le montant de l'abattement est plafonné à un montant de 250 000 euros.

Le déchet fiscal de l'amortissement accéléré temporaire à hauteur de 6 pour cent est estimé à 8 millions d'euros par an.

2. Mesures structurelles non-limitées dans le temps

2.1. Augmentation de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs

Le montant maximal de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs correspondant à l'habitation occupée par le propriétaire ou destinée à être occupée par le propriétaire sera augmenté à hauteur d'un tiers. Les trois plafonds annuels de déduction augmentent par conséquent à 4 000 euros pour l'année de la fixation de la valeur locative et les 5 années suivantes, à 3 000 euros pour les 5 années subséquentes et à 2 000 euros pour les années suivantes.

Le déchet budgétaire de cette mesure est estimé à 45 millions d'euros pour l'année 2024 de même que pour chacune des années consécutives.

2.2. Augmentation de l'exemption des revenus nets provenant de la gestion locative sociale

En ce qui concerne les revenus locatifs net provenant de la gestion locative sociale, le projet de loi propose d'en porter l'exonération fiscale de 75 pour cent à 90 pour cent.

L'impact budgétaire est chiffré à 0,5 million d'euros par année d'imposition.

2.3. Extension du régime de l'exemption d'impôt sur les plus-values au Fonds du Logement

Le projet de loi prévoit d'étendre le champ d'application de l'exemption des bénéfices de spéculation (article 99*bis* L.I.R.) et de l'exemption des bénéfices de cession (article 99*ter* L.I.R.) réalisées en relation avec des biens immobiliers aux aliénations d'immeubles au Fonds du Logement.

L'extension de l'exemption d'impôt sur le revenu aux plus-values et des bénéfices de cession réalisées en relation avec des biens immobiliers cédés au Fonds du Logement ne peut pas être estimée de

manière fiable étant donné que cela dépend entièrement du comportement des contribuables et du nombre d'aliénations réalisées dans ces conditions.

2.4. Introduction d'une exonération fiscale partielle des primes versées à des fins de location d'un logement

Afin de faciliter l'entrée sur le marché de travail de jeunes professionnels et de diversifier les éléments de rémunération à disposition des employeurs dans leur recherche de candidats adéquats, il est proposé de mettre en place une exemption partielle des primes accordées par un employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale par ce salarié.

L'exemption de cette prime locative à hauteur de 25 pour cent est réservée aux salariés jusqu'à l'âge de 30 ans qui bénéficient d'un salaire annuel maximal égal à 2,5 fois le montant du salaire social annuel minimum pour travailleurs qualifiés.

Le déchet fiscal de cette nouvelle mesure dépend étroitement du nombre d'employeurs qui accorderaient à l'avenir une telle prime à leurs salariés remplissant les conditions légales. Il est estimé à 30 millions d'euros par an.

2.5. Autre mesure

Le présent projet de loi vise à permettre à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans l'intérêt de l'efficacité du recouvrement, de faire signifier la contrainte par des agents de l'administration et de recouvrer les droits en souffrance par voie de sommation à tiers détenteur, comme en matière de TVA. Alors que le recouvrement de la plupart des amendes administratives se fait par l'administration « comme en matière d'enregistrement », la modification proposée vise également à réduire la charge administrative y liée et à renforcer sensiblement l'efficacité du recouvrement forcé de toutes ces amendes.

3. Mesures non fiscales

En ce qui concerne les mesures non fiscales, le projet de loi envisage d'apporter des adaptations ponctuelles à la législation concernant les aides individuelles au logement ainsi qu'aux dispositifs de logement abordable.

3.1. La loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

Le plafond des **aides individuelles** au logement est ajusté pour suivre l'évolution du niveau de vie corrigé. Cette adaptation élargira l'éligibilité à un plus grand nombre de personnes pour diverses aides financières liées au logement, notamment celles dont les plafonds se situent à des niveaux de revenus (déciles) plus élevés. A titre d'exemple, les plafonds actuellement en vigueur pour les ménages célibataires augmentent en moyenne de 6 pour cent, tandis que ceux pour les ménages avec enfants augmentent de 8 à 25 pour cent, selon le nombre d'enfants.

Le montant maximal de la **subvention de loyer** pour les ménages avec enfants est ajusté. Actuellement, ce montant s'élève à 200 euros par mois pour un célibataire dont le revenu mensuel ne dépasse pas 3 727 euros selon l'indice en vigueur, et à 280 euros pour un couple dont le revenu mensuel net ne dépasse pas 5 591 euros. Pour les communautés domestiques comprenant également un ou plusieurs enfants, le montant maximal de la subvention est augmenté de 40 euros par enfant. Ce montant sera doublé à 80 euros par enfant.

Il s'avère nécessaire d'adapter les plafonds de revenu fixés pour la **prime d'accession à la propriété**. La fixation des limites de revenu augmentera le nombre de ménages éligibles de 59 pour cent et augmentera en même temps le nombre potentiel de bénéficiaires d'une prime d'épargne, comme il s'agit d'une prime complémentaire à la prime d'accession à la propriété.

Le taux maximal de la **subvention d'intérêt**, fixé à 2,45 pour cent au moment du dépôt (décembre 2021) du projet de loi relative aux aides individuelles au logement, est adapté, et les plafonds de revenu applicables sont augmentés. En vue de l'augmentation récente des taux d'intérêt sur le marché des prêts immobiliers et dans le but de couvrir une partie de la charge d'intérêts débiteurs du crédit

immobilier, le taux maximal prévu pour la subvention d'intérêt de 2,45 pour cent sera augmenté à 3,5 pour cent. Cette mesure s'applique aux nouveaux prêts immobiliers, ainsi qu'aux prêts en cours.

Étant donné les taux d'intérêt élevés observés sur le marché actuel, il est approprié de modifier la disposition concernant les conditions d'octroi d'une **garantie de l'État** en augmentant le taux de 3 pour cent à 6 pour cent. En conséquence, le taux maximal de la garantie étatique, qui est actuellement fixé à 30 pour cent du coût du projet de construction ou d'acquisition/amélioration du logement, sera également augmenté à 40 pour cent. De plus, les plafonds de revenu applicables à cette garantie étatique seront réévalués.

3.2 La loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

En plus de l'ajustement des plafonds en fonction des données les plus récentes d'EU-SILC¹, il est suggéré de modifier les plafonds d'éligibilité pour l'achat de **logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré** développés par des promoteurs publics. Cette proposition vise à permettre aux ménages dont le revenu net est inférieur au décile 7 (au lieu du décile 6) d'acquérir un logement destiné à la vente abordable, et aux ménages dont le revenu net est inférieur au décile 8 (au lieu du décile 7) d'acquérir un logement destiné à la vente à coût modéré.

Cet élargissement de la base des acheteurs potentiels soutient les ventes des promoteurs publics, à savoir les communes, le Fonds du Logement et la SNHBM. Cette mesure vise à stimuler le marché des ventes des promoteurs publics. Il sera donc nécessaire d'analyser ses effets à court et moyen termes.

Pour tout détail complémentaire, il est renvoyé au commentaire des articles.

*

IV. LES AVIS

1. Avis du Conseil d'Etat

Le Conseil d'État a émis un premier avis en date du 19 mars 2024 et un avis complémentaire le 26 avril 2024.

En ce qui concerne les mesures fiscales, le Conseil d'État note que certaines d'entre elles sont inspirées, voire reprises de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, et concernent tant le domaine du droit d'enregistrement que celui des impôts directs.

2. Avis de la Chambre des Métiers

La Chambre des Métiers a émis son premier avis en date du 26 février 2024 et son avis complémentaire le 17 avril 2024.

Dans son avis, la Chambre des Métiers rappelle qu'elle accueille favorablement la volonté du Gouvernement de prendre des mesures visant à redynamiser l'activité dans la construction à court terme et salue expressément le présent paquet de mesures arrêté par le Gouvernement, en ce que celui-ci vise à renforcer le secteur de la construction et, ce faisant, de maintenir les emplois. Elle estime que dans un contexte de crise, il s'agit effectivement de relancer la réalisation de logements et l'activité de construction, notamment à travers un soutien renforcé et temporaire de la demande.

En ce qui concerne le nouveau crédit d'impôt, appelé « crédit d'impôt location », la Chambre des Métiers regrette que le bénéfice du crédit d'impôt se limite aux personnes physiques en excluant les personnes morales et elle est d'avis qu'il faudrait, pour exercer un effet plus important sur l'activité de la construction, relever le montant pour le porter par exemple à 40 000 euros. L'augmentation du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement des actes notariés immobiliers, communément appelé «Bëllegen Akt », de 30 000 à 40 000 euros est saluée par la Chambre des Métiers même si elle aurait préféré avoir vu le crédit d'impôt être porté à 50 000 euros.

¹ European Union Statistics on Income and Living Conditions.

La réintroduction de l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières réalisées entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 est approuvée par la Chambre des Métiers de même que l'augmentation du taux de l'amortissement accéléré à 6 pour cent des logements construits en vue de leur location. En ce qui concerne l'amortissement accéléré, la Chambre des Métiers souscrit à la limitation du bénéfice de la mesure aux immeubles ou parties d'immeubles bâtis acquis par vente en état futur d'achèvement.

La Chambre des Métiers approuve également le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière.

D'après la Chambre des Métiers, l'extension du régime de l'exemption d'impôt sur les plus-values au Fonds du Logement aidera le Fonds du Logement à étendre sa réserve foncière.

Selon la Chambre des Métiers, la prime locative pourrait être un élément favorisant l'entrée sur le marché du travail de jeunes salariés qualifiés. Elle note cependant que le paiement d'une telle prime, qui ne serait pas à interpréter comme une libéralité à la discrétion de l'employeur, représentera une charge relativement limitée dans les entreprises de grande taille, disposant de réserves suffisantes, alors qu'elle constitue une charge proportionnellement plus grande pour les entreprises artisanales de petite taille.

La Chambre des Métiers estime que l'avantage compétitif supposé s'y rattacher peut vite s'avérer un désavantage compétitif à terme, étant donné que la prime locative en question risque d'être interprétée comme faisant partie intégrante du salaire, avec pour conséquence la nécessité pour l'employeur de garantir cet avantage au-delà des limites d'âge et de salaire annuel prévus par le projet de loi sous rubrique (voire même au-delà de l'existence d'un contrat de bail dans le chef du salarié concerné) et donc d'avoir un impact substantiel sur les charges futures à supporter par les entreprises concernées.

Bien que la Chambre des Métiers accueille favorablement ces mesures, elle regrette toutefois que les adaptations à apporter aux aides individuelles liées à l'acquisition de logements ne soient pas limitées dans le temps afin d'exercer un effet stimulant maximal sur l'activité de la construction.

Par ailleurs, elle propose des mesures supplémentaires comme le lancement par le Gouvernement d'un large programme de rachat de projets de construction privés (existants) comprenant à côté des projets d'envergure des projets de taille réduite accessibles aux entreprises artisanales et l'introduction d'une garantie d'État sur le différentiel entre le seuil de prévente requis, soit 80 pour cent, et les logements vendus en prévente en vue de débloquer des projets de construction de logements.

3. Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés Publics

La Chambre des Fonctionnaires et Employés Publics (ci-après « CHFEP ») a émis son avis en date du 27 février 2024.

Dans son avis la CHFEP remarque que la plupart des mesures projetées sont de nature essentiellement technique. La CHFEP soutient sans ambages toute mesure favorisant l'accès des ménages, surtout de ceux à faible revenu, à un logement (en propriété ou en location).

Elle note cependant qu'une grande partie des dispositifs prévus par les textes sont principalement destinés à soutenir les investisseurs, c'est-à-dire des personnes physiques et morales fortunées investissant dans le secteur immobilier.

Selon la CHFEP, des mesures telles que l'augmentation de deux à cinq ans du délai pendant lequel les bénéfices réalisés par la vente d'un immeuble qui n'est pas la résidence principale du contribuable sont considérés comme bénéfices de spéculation et imposés comme tels peuvent même être contre-productives. La CHFEP considère que, alors même que cette mesure vise à lutter contre les bénéfices de spéculation, ce qu'elle estime être une mesure favorable, elle risque néanmoins d'entraîner une réticence pour les propriétaires, qui seraient intéressés à vendre leurs biens immobiliers, de ce faire à brève échéance.

La CHFEP estime que la hausse de 30 000 à 40 000 euros du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » n'atteigne pas le public ciblé, c'est-à-dire les ménages à faible revenu et de la classe moyenne. Selon la CHFEP la hausse du crédit d'impôt limité à une année seulement, n'aura pas l'effet escompté pour les ménages n'ayant pas les moyens financiers nécessaires pour l'acquisition d'un logement, mais elle profitera certainement aux personnes fortunées.

En ce qui concerne l'augmentation des montants fiscalement déductibles des intérêts débiteurs des prêts immobiliers contractés pour l'acquisition d'une habitation occupée ou destinée à être occupée par

le propriétaire, la CHFEP rappelle qu'elle est d'avis que le montant initial ne devrait pas subir de réduction après cinq ans et, encore une fois, après dix ans, mais qu'il devrait rester constant sur toute la durée de l'occupation de l'habitation.

La CHFEP approuve les différentes mesures sociales prévues par les textes et notamment la hausse des plafonds en matière d'aides individuelles au logement. Elle doute cependant que les dispositions proposées aient l'effet escompté de permettre l'accès à un logement, surtout pour les personnes et ménages à revenu modeste et de la classe moyenne qui ne disposent pas des moyens financiers pour acquérir un logement en propriété à des fins d'habitation principale.

Outre les remarques qu'elle a faites, la CHFEP se déclare d'accord avec le projet de loi.

4. Avis de la Chambre de Commerce

La Chambre de Commerce a émis son avis en date du 20 mars 2024.

La Chambre de Commerce accueille favorablement l'orientation générale du Paquet Logement qui vise à redynamiser l'ensemble du marché immobilier. Elle se réjouit de la rapidité de réponse du Gouvernement aux défis soulevés par la crise actuelle dans le secteur de la construction.

L'augmentation du crédit d'impôt issu du « Bëllegen Akt » de 30 000 à 40 000 euros constitue pour la Chambre de Commerce un pas dans la bonne direction afin d'augmenter l'accessibilité au logement des ménages et notamment des primo-accédants.

La Chambre de Commerce approuve l'introduction d'un crédit d'impôt location dans son ensemble ainsi que sa limitation aux ventes en état futur d'achèvement. Elle regrette cependant que ce nouveau crédit d'impôt s'applique uniquement aux acquéreurs-investisseurs personnes physiques.

La réintroduction de l'imposition des plus-values au quart du taux global est souteneur et approuvée par la Chambre de Commerce.

La Chambre de Commerce approuve également la réintroduction temporaire du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière. Elle se demande toutefois si les conditions d'accès à cette mesure, à savoir le transfert sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble de remplacement qui est un bâtiment d'habitation atteignant le niveau A+, ne sont pas trop contraignantes et si par conséquent elles pourront produire l'effet escompté sur la redynamisation du marché immobilier. Elle approuve que les immeubles acquis ou constitués en remplacement doivent être des immeubles nouvellement construits.

La Chambre de Commerce est d'avis que la réintroduction du taux d'amortissement accéléré temporaire à 6 pour cent pourrait, combinée avec les autres mesures du Paquet Logement, inciter plus d'investissements dans l'immobilier locatif et mettre sur le marché des constructions supplémentaires et, par voie de conséquence, stimuler l'augmentation de l'offre sur le marché immobilier national. Elle salue et soutient par conséquent l'augmentation temporaire du taux d'amortissement accéléré à 6 pour cent qui pourrait inciter davantage les investissements dans l'immobilier locatif.

La Chambre de Commerce soutient l'introduction d'une prime locative ainsi que l'augmentation du plafond annuel des intérêts passifs déductibles, elle propose toutefois que cette dernière mesure soit adaptée afin d'être plus ciblée.

La Chambre de Commerce approuve l'augmentation de l'exemption des revenus locatifs nets en rapport avec des logements loués à travers des organismes conventionnés œuvrant dans le domaine de la gestion locative sociale de 75 à 90 pour cent.

La Chambre de Commerce réitère son appel à inclure davantage les entreprises privées dans le marché de la location et de la vente de logements abordables.

5. Avis de l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils

L'Ordre des architectes et ingénieurs-conseils (ci-après « OAI ») a émis son avis en date du 16 avril 2024.

L'OAI partage les initiatives prises dans le projet de loi afin de rétablir la confiance des investisseurs et du secteur de la construction, et de relancer la demande en matière de logement avec l'objectif d'éviter de graves conséquences en matière d'emploi dans le secteur de la construction.

L'OAI indique qu'il accueille favorablement toutes mesures et actions concrètes, fiscales et non-fiscales (structurelles), ayant un effet rapide voire immédiat en la matière, tout en rappelant qu'il faudra prévoir un monitoring sur l'efficacité des mesures à effectuer après 1 à 2 ans.

À l'article 21, l'OAI salue la nouvelle proposition, du point de vue du montant et de la durée d'application, d'une déduction plafonnée en relation avec un amortissement supplémentaire de 4 pour cent en l'année de l'achèvement et les six années suivantes, qui s'ajoute à l'amortissement de 2 pour cent fixé par voie réglementaire pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis éligibles.

Néanmoins, l'OAI juge que le taux d'amortissement est encore trop faible et s'avère encore non attractif pour un investisseur ou un constructeur. La période plus importante prévue, au cours de laquelle un abattement sera possible, reçoit l'assentiment de l'OAI.

En ce qui concerne la réintroduction du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière pour l'année 2024, l'OAI propose d'élargir ce régime sur d'autres types d'immeubles d'habitation que ceux respectant les exigences relatives aux classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale A+.

6. Avis de la Chambre des Salariés

La Chambre des Salariés (ci-après « CSL ») a émis son avis en date du 24 avril 2024.

En ce qui concerne les mesures fiscales, la CSL se dit tout à fait consciente du fait qu'il faut prendre des mesures pour éviter que le déséquilibre entre production en logements et croissance démographique s'exacerbe. La CSL souligne cependant que les mesures fiscales proposées risquent d'être partiellement, voire intégralement captées par les promoteurs à travers des hausses de prix.

La CSL rejette l'introduction du crédit d'impôt location au profit des investisseurs-bailleurs. La hausse temporaire du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement et de transcription des actes notariés, communément appelé « Bëllegen Akt », de 30 000 à 40 000 euros est salué par la CSL. Elle regrette néanmoins que cette hausse se limite aux seuls actes notariés passés en 2024.

La réintroduction temporaire du taux amortissement accéléré de 6 pour cent pour les logements locatifs dont l'achèvement remonte au début de l'exercice d'exploitation à moins de 6 ans et dont l'acquisition en mode « vente en état futur d'achèvement » a été faite durant l'année 2024 ne trouve pas l'aval de la CSL. Elle estime que le régime proposé vise *de facto* exclusivement les personnes les plus riches et ne représente pas une solution efficace, équilibrée et juste pour relancer le marché des ventes en état futur d'achèvement à court et à moyen terme. Elle est d'avis que cette relance devrait se faire, à part des programmes d'acquisition par la main publique dans le but de développer davantage le parc immobilier public, grâce à des aides étatiques accordées à des acquéreurs-occupants dont notamment les primo-acquéreurs.

Vu la situation actuelle où les problèmes se trouvent plutôt du côté de la demande, la CSL note qu'il n'y a aucune raison qui légitimerait la réintroduction temporaire de l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières. Selon la CSL cette mesure ne profite nullement aux propriétaires-occupants, mais aux seules multipropriétaires.

La CSL tient à exprimer son soutien quant aux mesures proposées dans le cadre des articles 16 et 17 du projet de loi qui visent l'augmentation à partir de l'année d'imposition 2025 du délai de spéculation à respecter afin de pouvoir bénéficier de l'imposition au demi taux d'une période de deux ans à une période de cinq ans.

Concernant l'introduction temporaire d'un régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière pour l'année 2024, la CSL se montre plutôt réticente. Elle estime que cette mesure vise uniquement les multipropriétaires respectivement les propriétaires terriens et ne garantit nullement la création de logements abordables.

La CSL salue la hausse du plafond annuel des intérêts déductibles en relation avec l'habitation occupée par le propriétaire. Cette modification permettrait de soulager les propriétaires-occupants et les primo-acquéreurs. La CSL considère ce soutien fort nécessaire au vu de l'évolution des prix immobiliers sur la dernière décennie et de l'envolée récente et abrupte des taux d'intérêt.

La CSL avise favorablement la hausse de l'exonération fiscale de 75 pour cent à 90 pour cent pour les revenus locatifs provenant de la gestion locative.

La CSL soutient à priori l'introduction d'une prime locative partiellement exemptée de l'impôt en faveur des jeunes salariés aux revenus modestes. Cependant, elle se pose des questions concernant le traitement fiscal de la prime locative au niveau de l'employeur dont notamment le niveau de cotisations sociales versées en relation avec la prime locative.

La CSL salue l'adaptation des plafonds d'éligibilité à l'évolution du niveau de vie corrigé, tout en posant la question s'il ne faudrait pas également augmenter le niveau des aides vu l'envolée récente du coût de financement d'acquisitions immobilières.

La CSL approuve l'ajustement du montant maximum de la subvention de loyer pour les ménages avec enfants, tout en suggérant d'étendre également cette augmentation de la subvention de loyer aux célibataires (représentant 36,6 pour cent des candidats-locataires se trouvant sur les listes d'attente du Fonds du logement en janvier 2024).

La CSL soutient l'augmentation des limites de revenu pour la prime d'accession à la propriété ainsi que l'augmentation du taux maximal de la subvention d'intérêts et de la limite de revenu.

La CSL salue également l'augmentation du taux-plafond de la garantie de l'État de 30 à 40 pour cent du coût du projet relatif au logement. Concernant les modifications apportées à la loi relative au logement abordable, la CSL ne s'oppose pas à l'idée d'élargir l'accès à la vente subventionnée, et, dans le contexte actuel des taux d'intérêt élevés – vu qu'elle soit bien consciente du fait que les promoteurs publics rencontrent actuellement des problèmes à trouver des acquéreurs éligibles aux capacités financières suffisantes – la CSL souligne que cette approche devrait être réévaluée une fois que le contexte monétaire évolue afin de garantir à moyen terme que les ménages les moins aisés continuent à être ciblés en première ligne.

En outre, la CSL est d'avis que la promotion du logement abordable public devrait se faire davantage à travers la location abordable, comme la constitution d'un parc abordable locatif est, d'après la CSL, une condition *sine qua non* pour une lutte soutenable contre la crise du logement. La CSL propose que les responsables politiques analysent la possibilité de reclasser les logements en vente subventionnée pour lesquelles aucun acquéreur éligible puisse se trouver de manière permanente en logement en location abordable.

*

V. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Observation générale d'ordre légistique

Dans son avis du 19 mars 2024, le Conseil d'État indique que, pour marquer une obligation, il suffit généralement de recourir au seul présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative, au lieu d'employer le verbe « devoir ».

La Commission des Finances et la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire décident de suivre l'observation générale d'ordre légistique du Conseil d'État.

Intitulé

Dans son avis, le Conseil d'État signale que l'énumération des actes à modifier est introduite par un deux-points.

L'intitulé n'est pas à faire suivre d'un point final, étant donné que les intitulés ne forment pas de phrase.

Les commissions décident de suivre la remarque d'ordre légistique du Conseil d'État formulée à l'endroit de l'intitulé.

Chapitre 1^{er}

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État note qu'au chapitre sous revue, les auteurs ont à la fois recours aux termes de « crédit d'impôt location » et au terme « abattement ». Afin d'éviter toute confusion au niveau de la terminologie employée, le Conseil d'État demande de compléter l'article 2 par un point 4^o qui prend la teneur suivante :

« 4^o « crédit d'impôt location » : abattement. »

En procédant de cette manière, il convient de reformuler l'article 3 comme suit :

« Art. 3. Le montant du crédit d'impôt location ne peut être supérieur à 20 000 euros pour chaque acquéreur-investisseur. »

Par ailleurs, il y a lieu d'employer systématiquement le terme « crédit d'impôt location » dans le reste du chapitre 1^{er}.

Les commissions renvoient à l'amendement de l'article 1^{er} visant à donner suite à la remarque du Conseil d'État relative à l'emploi des termes « crédit d'impôt location » et « abattement » à travers le chapitre 1^{er}.

Ad article 1^{er}

A titre préliminaire, il faut relever que les dispositions introduites par le chapitre 1^{er} s'inspirent en majeure partie de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation (ci-après « loi du 30 juillet 2002 »).

En vertu de l'article 1^{er} projeté, il est accordé à tout acquéreur d'un immeuble à usage d'habitation et destiné à la location un avantage fiscal consistant en un montant déductible sur les droits d'enregistrement et de transcription lors de la formalité de l'enregistrement.

A noter que cet avantage fiscal est limité dans le temps et s'applique, avec effet rétroactif, aux seuls actes notariés d'acquisition passés pendant l'année 2024.

Au vu des remarques formulées par le Conseil d'État à l'endroit du chapitre 1^{er} relatives à l'emploi des termes « abattement » et « crédit d'impôt location », les commissions décident d'amender l'article 1^{er} du projet de loi comme suit :

« **Art. 1^{er}**. Lors de l'acquisition par un acquéreur-investisseur d'un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire documentée par acte notarié passé entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024, il est accordé sous les limites et conditions déterminées ci-après, à tout acquéreur-investisseur, ~~un abattement~~ un crédit d'impôt portant sur les droits d'enregistrement et de transcription, appelé « crédit d'impôt location ». ».

À partir de la modification apportée à l'article 1^{er} du projet de loi, le terme « abattement » a été substitué par les termes « crédit d'impôt location » aux endroits pertinents et de manière cohérente à travers le chapitre en question.

Ad article 2

Cet article reprend certaines définitions.

Point 1^o

Dans la mesure où l'objectif visé à travers la mesure proposée consiste en la dynamisation du marché de la construction à court terme, les « acquisitions » visées dans ce contexte se limitent aux ventes en état futur d'achèvement (ci-après « VEFA ») en raison du contexte particulier observé sur ce segment du marché. Selon l'Observatoire de l'Habitat, l'activité sur le marché des appartements en construction a ainsi véritablement plongé depuis le début de l'année 2023, dont la mesure où la hausse des taux d'intérêt a diminué aussi bien l'attrait des logements neufs pour les investisseurs locatifs que la capacité d'achat des accédants à la propriété. De même, les incertitudes sur le prix futur d'un logement acheté en VEFA ont contribué à la baisse marquée des transactions observées sur ce segment du marché². Ainsi, le nombre de transactions VEFA a très fortement baissé au cours des derniers mois, pour atteindre seulement 119 ventes au troisième trimestre 2023 (-59,9% par rapport au 3^e trimestre 2022). Le nombre de transactions VEFA est ainsi plus de 5 fois inférieur à la moyenne des années précédant la crise sanitaire (671 ventes d'appartements en construction au 3^e trimestre en moyenne sur les années 2017 à 2019).

Dans son avis, le Conseil d'État constate que les auteurs se départent de l'esprit de la loi du 30 juillet 2002, notamment de l'aspect égalitaire y retenu, qui octroyait le bénéfice du crédit d'impôt sans distinction quant à la forme, voire au type d'acquisition de l'immeuble destiné à servir d'habitation.

Les commissions confirment le choix politique de limiter les « acquisitions » visées dans ce contexte aux seules VEFA. L'idée de cette mesure est de redynamiser, de manière temporaire, un segment du secteur de la construction, qui a connu une décroissance importante en 2023.

² Observatoire de l'habitat, Rapport d'analyse « Le marché immobilier résidentiel au 3^e trimestre 2023 », 21 décembre 2023

Point 2°

La deuxième définition s'inspire de la loi du 30 juillet 2002, tout en y ajoutant une durée obligatoire du contrat de bail. Cette durée est alignée sur la durée d'occupation minimale de deux ans.

Point 3°

Finalement, il y a lieu de noter que la mesure est limitée aux bénéficiaires personnes physiques.

Dans son avis, le Conseil d'État note que le point 3° définit le terme d'« acquéreur-investisseur » qui vise toute personne physique sans aucune autre condition à remplir. Contrairement à l'objet de la nouvelle faveur fiscale, le cercle de ses bénéficiaires est beaucoup plus large que celui de la loi du 30 juillet 2002 qui concernait uniquement les personnes physiques résidentes au Luxembourg. Étant donné que les auteurs ne fournissent pas d'autres précisions à ce titre, le Conseil d'État assume que la notion d'acquéreur-investisseur englobe toutes les personnes physiques qu'elles soient ou non résidentes au Luxembourg.

Les commissions confirment l'interprétation du Conseil d'État relative à la définition d'acquéreur-investisseur.

Ad article 3

Le montant maximal de l'avantage fiscal par acquéreur est fixé à 20 000 euros.

Au vu de la remarque d'ordre légistique du Conseil d'État formulée à l'égard du chapitre 1^{er} ainsi que de l'amendement opéré au niveau de l'article 1^{er}, les deux commissions décident de modifier l'article 3 comme suit :

« **Art. 3.** Le montant ~~de l'abattement, appelé~~ « du crédit d'impôt location », ne peut être supérieur à 20 000 euros pour chaque acquéreur-investisseur. »

Ad article 4

Cet article fixe les indications devant figurer obligatoirement dans l'acte notarié d'acquisition afin de pouvoir bénéficier de l'abattement : il s'agit de la demande afférente de l'acquéreur, ainsi que de son engagement d'affecter l'immeuble à des fins de location, de présenter le contrat de bail à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA à des fins de contrôle par celle-ci, et de déclarer tout changement d'affectation à l'administration.

Dans son avis, le Conseil d'État propose de continuer d'utiliser, aux endroits pertinents, de manière cohérente le terme de « crédit d'impôt location » étant donné qu'il a été prévu à l'article 3 de se référer à ce terme pour l'abattement en question.

Dans la lignée des modifications réalisées au niveau des articles 1^{er} et 3, les commissions décident de suivre la proposition du Conseil d'État relative à l'emploi des termes « crédit d'impôt location ».

La Haute Corporation note également que les auteurs prévoient, au point 4°, que le bénéfice du crédit d'impôt location est subordonné à la condition que l'acte notarié d'acquisition contienne « l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer entre autres par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné intervenus pendant la durée visée à l'article 8 ». À cet égard, le Conseil d'État fait remarquer que la disposition sous revue ne prévoit pas précisément en quoi consiste l'élément déclencheur du délai de trois mois en question, contrairement au point 3° de la prédite disposition qui prévoit clairement que le délai de trois mois court à partir de la date de signature du contrat de bail. Il invite ainsi les auteurs à compléter le texte en question en y conférant la précision nécessaire.

Les commissions prennent note de la suggestion du Conseil d'État relative à l'article 4, point 4°, et décident d'amender la disposition comme suit :

« 4° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois, ~~toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné intervenus pendant la durée visée à l'article 8 de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble concerné, ladite cession ou ledit changement d'affectation, intervenus pendant la durée visée à l'article 8.~~ ».

Il est ainsi précisé que le délai de trois mois court à partir de la date effective de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble.

Ad article 5

Cet article est repris de la loi du 30 juillet 2002 précitée, et n'appelle pas d'observations particulières.

Ad article 6

Cet article est repris de la loi du 30 juillet 2002 précitée, et n'appelle pas d'observations particulières.

Ad article 7

Les dispositions de cet article s'alignent également sur celles prévues par la loi du 30 juillet 2002.

Comme le champ d'application du chapitre 1^{er} est limité aux VEFA, le délai d'occupation est fixé à quatre ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Sauf prorogation demandée, l'inobservation de ce délai entraîne le remboursement total de l'abattement accordé, auquel s'ajoutent les intérêts au taux légal à partir du jour de l'octroi.

Dans ses observations d'ordre légistique relatives à l'article 7, alinéa 3, le Conseil d'État signale que dans le cadre de renvois à des alinéas, l'emploi d'une tournure telle que « ci-dessus » est à écarter. Mieux vaut viser le numéro de l'alinéa en question, étant donné que l'insertion d'une nouvelle disposition à l'occasion d'une modification ultérieure peut avoir pour conséquence de rendre le renvoi inexact. Par ailleurs, le terme « respectivement » est employé de manière inappropriée et est à remplacer par le terme « ou ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 7.

Ad article 8

La durée d'occupation par le locataire est fixée à deux ans, durée d'occupation identique à celle prévue dans la loi du 30 juillet 2002, sauf cas de force majeure.

La sanction pour une cession ou une interruption de l'affectation de l'immeuble à des fins de location consiste en un remboursement total de l'abattement accordé, auquel s'ajoutent les intérêts au taux légal à partir du jour de l'octroi.

Ad article 9

À côté du délai et de la durée d'occupation, l'acquéreur-investisseur doit remplir une condition supplémentaire afin de pouvoir bénéficier de l'abattement. Ainsi, à des fins de contrôle par l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, l'acquéreur doit présenter le contrat de bail d'une durée minimale de deux ans signé avec le locataire.

Le non-respect de ces conditions entraîne l'obligation de rembourser l'abattement accordé avec les intérêts au taux légal à partir du jour de l'octroi.

Ad article 10

Cet article est repris de la loi du 30 juillet 2002 précitée, et n'appelle pas d'observations particulières.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État indique qu'au point 1°, le terme « ou » est à remplacer par le terme « soit » pour écrire « , soit du prix soit de la valeur vénale déclarée ; ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 10.

Ad article 11

Cet article est repris de la loi du 30 juillet 2002 précitée, et n'appelle pas d'observations particulières.

Ad article 12

S'agissant de l'introduction d'une faveur fiscale nouvelle en cours d'année, il est prévu que les demandeurs de l'abattement pouvant en bénéficier rétroactivement se présentent auprès du bureau

compétent, afin de signer une déclaration d'acceptation reprenant les conditions prévues à l'article 4 projeté.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État affirme que les textes normatifs sont en principe rédigés au présent et non au futur. Ainsi, il convient de remplacer à la deuxième phrase, le terme « signeront » par le terme « signent » et à la troisième phrase, les termes « ne sera » par les termes « n'est ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 12.

Chapitre 2

Ad article 13

Compte tenu des mesures annoncées dans l'accord de coalition, il est proposé de relever temporairement le montant de l'abattement (« Bëllegen Akt ») de 30 000 à 40 000 euros.

Dans son avis, le Conseil d'État note que, du fait du caractère temporaire de la mesure, le crédit d'impôt passe à nouveau à 30 000 euros à partir de l'année 2025. Le Conseil d'État donne à considérer que cette réduction n'est dès lors pas sans conséquence sur les situations dans lesquelles un acquéreur n'a pas épuisé l'intégralité de son crédit d'impôt de 40 000 euros en 2024 et où il lui reste un solde disponible qui pourrait en principe être utilisé lors d'une autre acquisition ultérieure par application de l'article 9 de la loi du 30 juillet 2002. Or, avec le rétablissement du montant du crédit d'impôt au montant antérieur de 30 000 euros à partir de l'année 2025, le report d'un éventuel surplus non épuisé en 2024 n'est plus possible.

Les commissions confirment que le report d'un éventuel surplus du montant du crédit d'impôt non épuisé en 2024 n'est pas possible. Ce choix politique s'inscrit dans la volonté de créer une redynamisation du marché de manière ponctuelle et temporaire.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État souligne qu'il y a lieu d'indiquer avec précision la disposition en question pour écrire « , visé à l'article 6 de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, ».

La Haute Corporation affirme par ailleurs qu'il est indiqué de faire figurer les termes « crédit d'impôt » entre guillemets pour écrire « , appelé « crédit d'impôt », ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 13.

Chapitre 3

Ad article 14

En ce qui concerne la vente d'immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé de personnes physiques, il y a lieu de distinguer entre le bénéfice de spéculation, réalisé endéans une certaine période suivant l'acquisition ou la constitution de l'immeuble (article 99bis de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, ci-après « L.I.R. »), et le revenu provenant d'une aliénation à titre onéreux après ce délai (article 99ter L.I.R.).

Le droit commun prévoit, dans le chef des contribuables, personnes physiques, l'imposition des bénéfices de spéculation visés à l'article 99bis, alinéa 1, numéro 1, lettre a) L.I.R. au taux marginal et l'imposition des bénéfices de cession visés à l'article 99ter L.I.R. à un taux correspondant à la moitié du taux global.

Le présent projet de loi a pour objectif de soumettre temporairement les bénéfices de cession réalisés dans le cadre de l'article 99ter L.I.R. à un taux d'impôt réduit qui s'élève au quart du taux global (impôt sur bénéfice de cession = $\frac{1}{4}$ x taux moyen résultant de l'imposition de tous les revenus du contribuable).

Aux fins de la détermination de l'applicabilité temporelle de cette mesure « du quart du taux global », il y a lieu de noter que les revenus nets sont imposables au titre de l'année de l'aliénation du bien en cause, indépendamment de la date du paiement du prix. La date de réalisation du bien est la date de l'acte notarié ou la date du jugement en tenant lieu ou la date de l'acte administratif en tenant lieu.

Cette mesure avait déjà été d'application pour la période du 1^{er} juillet 2016 au 31 décembre 2018 en vertu de la loi du 29 juin 2016 portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs et de la loi du 15 décembre 2017 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2018. En effet, cette mesure a, à l'époque, pu stimuler l'offre de terrains à bâtir et de logements, et a également contribué à une hausse des ventes immobilières.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État indique que la référence à une loi à plusieurs endroits du même dispositif doit en principe comporter l'intitulé complet de l'acte auquel il est fait référence. Toutefois, afin de faciliter la lecture du dispositif, il peut exceptionnellement être recouru à la formule « loi précitée du 4 décembre 1967 ». Par ailleurs, lors des renvois, les différents éléments auxquels il est renvoyé sont à séparer par des virgules. En outre, lorsqu'on se réfère au premier alinéa, les lettres « er » sont à insérer en exposant derrière le numéro pour écrire « alinéa 1^{er} ».

Au vu des développements qui précèdent, il convient d'écrire « l'article 131, alinéa 1^{er}, lettre d), de la loi précitée du 4 décembre 1967 ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 14.

Chapitre 4

Ad article 15

La modification projetée à l'article 15 permet à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, de faire signifier la contrainte par des agents de l'administration et de recouvrer les droits en souffrance par voie de sommation à tiers détenteur, comme en matière de TVA.

Chapitre 5

Ad article 16

Afin d'accélérer les effets incitatifs de la mesure du quart-taux prévue à l'article 14, et afin de limiter la spéculation immobilière, le point 1^o propose d'adapter au niveau de l'article 99bis L.I.R. le délai de spéculation dans le cadre d'une vente d'immeubles d'une période de deux ans à une période de cinq ans. Il est proposé que ce nouveau délai sera applicable à partir de l'année d'imposition 2025.

Le point 2 est en lien avec l'ajout du nouvel article 102ter L.I.R. prévu à l'article 19 du projet de loi.

Ad article 17

L'article 17 propose de modifier l'article 99ter L.I.R. sur deux points spécifiques.

En tant que corollaire à la modification proposée de l'article 99bis L.I.R., le point 1^o précise également au niveau de l'article 99ter L.I.R. que la vente d'immeubles bâtis et non bâtis (terrains de toute nature) faisant partie du patrimoine privé de personnes physiques ne pourra être qualifiée comme un revenu provenant d'une aliénation à titre onéreux qu'après un écoulement d'une période de plus de cinq ans après leur acquisition ou leur constitution.

Le point 2^o est en lien avec l'ajout du nouvel article 102ter L.I.R. prévu à l'article 19 du projet de loi.

Ad article 18

Il est proposé de réintroduire un régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value sur un bien de remploi, tout en liant ce régime à deux conditions spécifiques ayant trait aux types de catégories d'immeubles de remplacement visés :

- des catégories d'immeubles de remplacement qui sont destinés à des fins de gestion locative sociale prévus par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, ou
- des catégories d'immeubles de remplacement qui sont des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies par le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments.

L'article 18 tel qu'il a été déposé, précisait le cadre juridique et les conditions qu'un règlement grand-ducal devrait respecter en ce qui concerne le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value sur un bien de remploi.

Dans son avis, le Conseil d'État note que l'article, tel que déposé, vise à conférer une nouvelle teneur à l'article 102 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, ci-après « L.I.R. », en remplaçant l'alinéa 8 actuellement en vigueur dudit article par un alinéa 8 nouveau. L'article 102, alinéa 8, nouveau, L.I.R., constitue la base légale du projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (n° CE 61.766) dont le Conseil d'État a été saisi parallèlement au présent projet de loi et qui vise à réintroduire le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value sur un bien de remploi en vertu de l'article 102, alinéa 8, L.I.R., tout en prévoyant des conditions supplémentaires spécifiques tenant notamment à la finalité sociale ou la performance énergétique du logement dans lequel la plus-value est réinvestie.

Le Conseil d'État relève que le nouvel alinéa 8, en ce qu'il vise l'imposition des plus-values immobilières, en ce compris le transfert desdites plus-values, est constitutif d'une matière réservée à la loi par l'article 116, paragraphe 1^{er}, de la Constitution. Le Conseil d'État rappelle que d'après les arrêts n° 177/23 du 3 mars 2023 et n° 166/21 du 4 juin 2021 de la Cour constitutionnelle³, l'article 45, paragraphe 2, de la Constitution exige que dans les matières réservées à la loi, « la fixation des objectifs des mesures d'exécution doit être clairement énoncée, de même que les conditions auxquelles elles sont, le cas échéant, soumises. L'orientation et l'encadrement du pouvoir exécutif doivent, en tout état de cause, être consistants, précis et lisibles, l'essentiel des dispositions afférentes étant appelé à figurer dans la loi ». La disposition sous avis ne répondant pas à ces exigences, notamment en ce qu'elle ne fait pas état des conditions essentielles en vertu desquelles les plus-values peuvent être transférées, le Conseil d'État doit par conséquent s'y opposer formellement.

Le Conseil d'État renvoie également à cet égard à son avis du 19 mars 2024 relatif au projet de règlement portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu⁴. Au vu de l'avis précité, le Conseil d'État estime qu'il convient de regrouper les dispositions pertinentes dans un article distinct à insérer dans la L.I.R.

Par ailleurs, le Conseil d'État constate que l'article 102, alinéa 8, nouveau, fait référence aux « bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies par le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments ». Ce procédé est critiquable étant donné qu'il mène à inverser la hiérarchie des normes en faisant dépendre la compréhension et la définition du champ d'application de la loi de la définition de concepts dans des normes qui lui sont inférieures. Lorsqu'il concerne des matières réservées à la loi par la Constitution, le champ d'application de la loi ne peut être conditionné par des définitions émanant de normes inférieures. Le Conseil d'État exige dès lors, sous peine d'opposition formelle, de ne faire référence qu'aux dispositions des lois ayant servi de bases légales aux normes inférieures.

Les commissions décident de suivre la suggestion du Conseil d'État de regrouper les dispositions initialement prévues dans le projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu dans un article distinct à insérer dans la L.I.R. Il est, dans ce contexte, renvoyé à l'amendement relatif à l'article 19 du projet de loi.

L'article 18 est par conséquent amendé pour y prévoir la suppression de l'article 102, alinéa 8, L.I.R.

Dans son avis complémentaire du 26 avril 2024, le Conseil d'État note que l'amendement ci-avant a pour objet de remplacer le libellé de l'article 18 afin d'y prévoir la suppression de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, ci-après « L.I.R. », qui constitue le fondement légal du projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu. Dans la même logique, les auteurs prévoient de modifier également l'article 19 du projet de loi sous rubrique afin de regrouper les dispositions du projet de règlement grand-ducal précité dans un article 102^{quater} distinct à insérer dans la L.I.R. Au regard de l'amendement sous examen et des modifications opérées à

3 Cour const., arrêts n° 177 du 3 mars 2023, Mém. A, n° 127 du 10 mars 2023, et n° 166 du 4 juin 2021, Mém. A, n° 440 du 10 juin 2021.

4 Avis n° 61.766 du Conseil d'État du 19 mars 2024 relatif au projet de règlement portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

l'amendement relatif à l'article 19, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle y relative.

Ad article 19

Afin de remédier aux oppositions formelles du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 18 du projet de loi et tout en tenant compte de ses observations d'ordre légistique relatives à la phrase liminaire, les commissions décident d'amender l'article 19 comme suit :

« Art. 19. Il est inséré un nouvel article 102ter, libellé comme suit : À la suite de l'article 102bis de la même loi, sont insérés les articles 102ter et 102quater nouveaux, libellés comme suit :

« Art. 102ter.

Les bénéfices de spéculation visés à l'article 99bis et les bénéfices de cession visés à l'article 99ter sont exemptés de l'impôt sur le revenu s'ils sont réalisés par des personnes physiques sur des immeubles aliénés respectivement à l'État, aux communes, aux syndicats de communes, et au Fonds du Logement. La première phrase n'est pas applicable lorsque les immeubles en question sont aliénés moyennant l'exercice d'un droit de préemption légal.

Art. 102quater.

(1) Les plus-values réalisées au cours de l'année d'imposition 2024 au Grand-Duché de Luxembourg et dégagées par application de l'article 99ter peuvent être transférées sur demande par le contribuable sur un ou plusieurs immeubles de remplacement aux conditions déterminées aux alinéas ci-après.

(2) Seul celui qui a réalisé la plus-value peut opérer le transfert. Toutefois, en cas de décès du contribuable avant le transfert sur des immeubles de remplacement, le ou les successeurs peuvent demander le transfert.

(3) En cas d'imposition collective au sens de l'article 3, de l'article 3bis ou de l'article 157ter, chaque conjoint est en droit d'opérer le transfert pour la part lui revenant dans la plus-value réalisée.

(4) Le transfert de la plus-value est à demander au bureau d'imposition compétent lors de la remise de la déclaration d'impôt pour l'année au cours de laquelle a eu lieu l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert. La demande renseigne le montant de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(5) La plus-value dégagée peut être transférée sur un immeuble visé aux alinéas 9 et 10 acquis en remploi du prix de cession. Lorsque le prix de cession n'est réinvesti que partiellement, la plus-value est transférée dans la proportion de la fraction réinvestie. La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(6) Pour que la plus-value puisse être transférée, il faut qu'un montant au moins égal à la plus-value à transférer soit réinvesti en fonds propres au plus tard à la fin de l'année d'imposition qui suit l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert.

(7) La quote-part de la plus-value transférée sur le terrain ne peut être supérieure à 50 pour cent du montant total de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(8) Le contribuable et ses successeurs conservent les pièces et les données relatives à l'aliénation d'immeubles et celles concernant les immeubles acquis en remplacement dans des conditions permettant la vérification ultérieure de la plus-value transférée.

(9) Les plus-values sont à transférer soit sur des immeubles acquis ou constitués situés au Grand-Duché de Luxembourg utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, soit sur des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies en application de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

(10) Aux fins de bénéficier du transfert de la plus-value, les immeubles acquis ou constitués en remploi sont des immeubles nouvellement construits et appartiennent en pleine propriété ou en nue-propriété au contribuable qui est propriétaire ou nu-propriétaire tant du bâtiment que du terrain sur lequel il est construit. En cas de transfert sur un immeuble en copropriété indivise, les parts du copropriétaire dans le terrain et dans la construction sont du même pourcentage.

(11) Le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026.

(12) Sur demande motivée et pièces à l'appui, l'échéance prévue à l'alinéa 11 peut être prorogée de deux années supplémentaires par le bureau d'imposition compétent si, à son expiration, l'immeuble sur lequel la plus-value doit être transférée est en voie de construction.

(13) Un transfert anticipé à charge d'une année d'imposition antérieure à celle au cours de laquelle la plus-value a été réalisée n'est pas permis.

(14) La plus-value transférée sur l'immeuble acquis ou constitué en remploi réduit à due concurrence le prix d'acquisition ou de revient de cet immeuble.

(15) Le prix d'acquisition ou de revient ainsi réduit constitue le prix d'acquisition ou de revient au sens des articles 99ter, alinéa 2, et 106, alinéa 1^{er}.

(16) La plus-value transférée devient imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble ou une partie de l'immeuble acquis en remplacement :

1° est apporté à une entreprise commerciale, industrielle, minière ou artisanale ;

2° cesse de remplir une des conditions prévues aux alinéas 9 et 10 ;

3° devient la résidence principale du contribuable au sens de l'article 102bis.

(17) La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année de l'aliénation du bien dégageant une plus-value.

(18) En cas de transfert d'un montant inférieur au transfert demandé, la partie de la plus-value non transférée devient imposable et donne lieu à une imposition rectificative de l'année au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(19) La non-observation des conditions et charges prévues aux alinéas 6 à 13 entraîne l'imposition de la plus-value et donne lieu à une imposition rectificative des années en cause. Hormis les dispositions de l'alinéa 2, il en est de même si le contribuable décède avant d'avoir réalisé le réinvestissement. ».

Ad article 102ter L.I.R. nouveau

Il est proposé d'intégrer la disposition actuelle de l'article 29 de 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, initialement dite « loi pacte logement », ci-après désignée par la « loi de 2008 », dans la L.I.R., ainsi que d'élargir son champ d'application aux aliénations d'immeubles au Fonds du Logement. Il est à noter dans ce contexte que le projet de loi n°8216 a initialement prévu de procéder à la même modification de la L.I.R. que celle envisagée à travers la présente disposition. La modification proposée à travers le projet de loi n°8216 sera en conséquence retirée de ce dernier.

La disposition précitée de l'article 29 de la loi de 2008 avait déjà prévu une exemption des bénéfices de spéculation au sens de l'article 99bis ou des bénéfices de cession au sens de l'article 99ter L.I.R. pour les immeubles aliénés par des personnes physiques à l'État ou à une commune ou un syndicat de communes, à l'exception des terrains aliénés via l'exercice d'un droit de préemption au sens de la loi de 2008. Aux termes du nouvel article 102ter L.I.R., cette exemption est maintenue et englobe désormais les aliénations au Fonds du Logement. Par contre, les immeubles aliénés via l'exercice d'un droit de préemption légal, que ce soit celui prévu par la loi de 2008 ou un autre droit de préemption légal,

sont imposables comme bénéfice de spéculation au sens de l'article 99bis ou comme bénéfice de cession au sens de l'article 99ter L.I.R.

En ce qui concerne plus particulièrement l'élargissement du champ d'application aux aliénations au Fonds du Logement, il convient de relever qu'à l'instar des communes, le Fonds du Logement bénéficie d'un droit de préemption légal prévu par la loi de 2008. A cela s'ajoute que le Fonds du Logement est un établissement public. Il ressort d'ailleurs des travaux préparatoires de la du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » que cet établissement public est à considérer comme une entité quasi étatique ou quasi in-house, en raison des étroits mécanismes de contrôle étatiques (doc.parl. 6916, pp.7-8 notamment).

Dans son avis, le Conseil d'État s'interroge quant aux raisons pour lesquelles les auteurs souhaitent limiter l'élargissement en question au seul Fonds du Logement alors qu'il existe d'autres établissements publics ayant la même activité ou les mêmes missions que ce dernier et qu'une telle distinction n'est pas opérée à l'égard des syndicats de communes.

Les commissions prennent note de la remarque du Conseil d'État et tiennent à préciser que ce choix s'inscrit dans la continuité de la politique de promotion de la construction de logements abordables par l'État via le Fonds du Logement.

Ad article 102quater L.I.R. nouveau

Afin de remédier aux oppositions formelles du Conseil d'État à l'endroit de l'article 18, les commissions décident d'insérer dans la L.I.R., par l'intermédiaire d'un article 102quater nouveau, les conditions essentielles relatives au transfert des plus-values initialement prévues dans le projet de règlement portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Ad article 102quater, alinéa 2, L.I.R. nouveau

L'article 102quater, alinéa 2, nouveau définit les personnes qui sont autorisées à transférer les plus-values. Il faut en principe que la plus-value soit transférée sur un immeuble acquis ou construit par le même contribuable qui a réalisé la plus-value. En cas de décès du contribuable, le successeur peut cependant faire valoir le transfert.

Ad article 102quater, alinéa 3, L.I.R. nouveau

L'alinéa 3 nouveau précise qu'en cas d'imposition collective, chaque conjoint peut opérer le transfert dans les conditions et limites déterminées ci-après, pourvu qu'il ait réalisé une plus-value pouvant être transférée.

En outre, cette disposition ne s'applique qu'aux revenus réalisés par l'aliénation pendant l'année d'imposition 2024, à titre onéreux plus de deux ans après leur acquisition ou leur constitution, d'immeubles faisant partie du patrimoine privé du contribuable ou de terrains agricoles et forestiers. Les bénéficiés de spéculation prévus à l'article 99bis L.I.R. sont donc exclus du transfert.

Ad article 102quater, alinéa 4, L.I.R. nouveau

L'alinéa 4 nouveau précise que le transfert de la plus-value doit être demandé au bureau d'imposition compétent lors de la remise de la déclaration d'impôt pour l'année 2024. La demande renseigne le montant de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

Ad article 102quater, alinéa 5, L.I.R. nouveau

L'alinéa 5 nouveau indique que la plus-value dégagée peut être transférée sur un immeuble visé aux alinéas 9 et 10 acquis en remploi du prix de cession. Lorsque le prix de cession n'est réinvesti que partiellement, la plus-value peut être transférée dans la proportion de la fraction réinvestie. La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle la plus-value a été réalisée, c'est-à-dire l'année d'imposition 2024.

Ad article 102quater, alinéa 6, L.I.R. nouveau

Selon l'alinéa 6 nouveau, il faut qu'un montant au moins égal à la plus-value à transférer soit réinvesti en fonds propres au plus tard à la fin de l'année d'imposition qui suit l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert, c'est-à-dire l'année d'imposition 2025.

Ad article 102quater, alinéa 7, L.I.R. nouveau

L'alinéa 7 nouveau précise que la quote-part de la plus-value transférée sur le terrain ne peut pas non plus être supérieure à 50% du montant total de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

Ad article 102quater, alinéa 8, L.I.R. nouveau

L'alinéa 8 nouveau a trait à la conservation des pièces justificatives concernant les immeubles et les plus-values transférées.

Ad article 102quater, alinéa 9, L.I.R. nouveau

L'alinéa 9 détermine les immeubles de remplacement sur lesquels la plus-value peut être transférée.

Condition liée à la gestion locative sociale

En tant que première possibilité, le bien immobilier de remploi doit être mis à disposition dans le cadre d'une gestion locative sociale selon l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable dès son achèvement. La gestion locative sociale consiste en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des communautés domestiques à faible revenu. Il faut en plus qu'il s'agisse d'un immeuble nouvellement construit qui se situe au Grand-Duché de Luxembourg. Cette condition est retenue afin de faire face à la pénurie de logements abordables et locatifs en favorisant l'offre de logements abordables. Cet objectif clair en matière de politique sociale est également en ligne avec la jurisprudence récente de la Cour de Justice de l'Union européenne (ci-après « CJUE »)⁵.

Les commissions prennent note de l'avis du Conseil d'État du 19 mars 2024 relatif au projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, dans lequel la Haute Corporation a soulevé la question de la conformité de la condition de territorialité de l'immeuble de remploi par rapport au principe de la libre circulation des capitaux au niveau de l'Union européenne.

Alors que la CJUE a déjà admis que des exigences liées à la politique du logement social d'un Etat membre et au financement de celle-ci peuvent constituer des raisons impérieuses d'intérêt général permettant de déroger, sous certaines conditions, aux dispositions des traités européens, elle a toutefois relevé dans son arrêt (première chambre), C-670/21, du 12 octobre 2023, qu'« il importe (...) de vérifier (...) si la restriction à la libre circulation des capitaux qu'engendre la réglementation nationale en cause au principal est propre à garantir, de façon cohérente et systématique, la réalisation de l'objectif qu'elle poursuit et ne va pas au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre cet objectif ».

Le Conseil d'État indique qu'il n'est pas en mesure d'apprécier si les exigences de nécessité et de proportionnalité fixées par la CJUE sont remplies en l'espèce.

Les commissions tiennent à souligner que la condition de territorialité retenue pour les immeubles mis à disposition dans le cadre d'une gestion locative sociale vise à faire face à la pénurie de logements abordables et locatifs au Luxembourg. L'introduction d'une neutralité fiscale des transferts de plus-values réalisées pour ce type d'immeuble sur le territoire du Grand-Duché du Luxembourg poursuit ainsi le but précis d'accroître l'offre de logements abordables et s'inscrit donc dans un objectif clair de mise en œuvre d'une politique sociale.

Condition liée à la performance énergétique

Alternativement, le bien immobilier de remploi doit répondre aux conditions du règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments pour les bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les trois classes de performance, à savoir la performance énergétique totale, l'isolation thermique et les émissions de CO₂. Ce niveau doit être documenté par un certificat de performance énergétique établi par un expert agréé au Luxembourg sur base du règlement grand-ducal précité du 9 juin 2021.

Au vu de la deuxième opposition formelle du Conseil d'État formulée à l'endroit de l'article 18 du projet de loi, les commissions décident de remplacer la référence aux bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance

⁵ Arrêt de la Cour de Justice de l'Union européenne (première chambre), C-670/21, du 12 octobre 2023

environnementale, telles que définies par le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments, par la référence à la loi ayant servi de base légale pour le règlement grand-ducal précité, à savoir la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Ad article 102quater, alinéa 10, L.I.R. nouveau

L'alinéa 10 nouveau précise que ces immeubles de remplacement sont nouvellement construits. Par immeubles nouvellement construits, il y a lieu de comprendre les constructions dont la date d'achèvement se situe au plus tôt au cours de l'année d'imposition pendant laquelle la plus-value transférable est réalisée.

Le même alinéa exige qu'il y ait identité de propriétaire pour le terrain et pour la construction. Il faut en outre que l'immeuble appartienne en pleine propriété ou en nue-propriété au contribuable. Le transfert sur un immeuble en copropriété indivise est permis, si le contribuable est propriétaire du terrain et de la construction dans la même proportion (p.ex. 1/3 ; 23 millièmes etc.).

Ad article 102quater, alinéa 11, L.I.R. nouveau

L'alinéa 11 nouveau fixe le délai pendant lequel le transfert peut être opéré. Le transfert sur un ou des immeubles de remplacement doit s'effectuer au cours de l'année d'imposition pendant laquelle la plus-value a été réalisée ou au cours des deux années d'imposition suivantes. Comme l'application de la présente disposition est limitée aux plus-values réalisées au cours de l'année d'imposition 2024, le transfert doit s'effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026.

Ad article 102quater, alinéa 12, L.I.R. nouveau

L'alinéa 12 nouveau précise que le délai visé à l'alinéa 11 nouveau peut être prorogé de deux années supplémentaires sur demande à faire par le contribuable si, à l'expiration du délai, l'immeuble en question est encore en voie de construction.

Ad article 102quater, alinéas 14 et 15, L.I.R. nouveau

L'alinéa 14 nouveau a pour objet de régler la procédure du transfert de la plus-value dégagée par application de l'article 99ter L.I.R. sur un immeuble acquis en remplacement. La plus-value à transférer provient toujours de la réalisation d'un immeuble du patrimoine privé. Le prix d'acquisition ou de revient ainsi réduit constitue le prix d'acquisition ou de revient au sens des articles 99ter, alinéa 2 et 106, alinéa 1^{er} L.I.R.

Ad article 102quater, alinéa 16, L.I.R. nouveau

L'alinéa 16 nouveau précise que la plus-value transférée devient imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble ou une partie de l'immeuble acquis en remplacement est apporté à une entreprise commerciale, industrielle, minière ou artisanale ou elle cesse de remplir une des conditions prévues aux alinéas 9 et 10.

Ad article 102quater, alinéas 17, 18 et 19, L.I.R. nouveau

Les alinéas 17 à 19 nouveaux règlent l'imposition de la plus-value que le contribuable entendait transférer, mais qui pour une raison ou une autre n'a pas pu être transférée (p.ex. l'intégralité du prix de cession n'a pas été réinvestie, l'immeuble de remplacement ne répond pas aux conditions exigées, le délai du emploi n'est pas respecté, etc.). Dans ces cas, une imposition rectificative peut être effectuée pour l'année d'imposition où la plus-value a été réalisée et éventuellement des autres années concernées.

L'alinéa 2 prévoit que celui qui a réalisé la plus-value peut opérer le transfert mais qu'en cas de décès du contribuable avant le transfert sur des immeubles de remplacement, le ou les successeurs peuvent également demander le transfert. Si le successeur toutefois ne remplit pas cette condition, il y a lieu de procéder à des impositions rectificatives dans le chef du de cujus.

Dans son avis complémentaire, le Conseil d'État note que les auteurs font suite à sa demande de ne faire référence qu'aux dispositions des lois ayant servi de bases légales aux normes inférieures pour éviter d'inverser la hiérarchie des normes en faisant dépendre la compréhension et la définition du

champ d'application de la loi en projet de la définition de concepts dans des normes qui lui sont inférieures. Partant, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Dans ses observations légistiques, la Haute Corporation signale encore qu'à l'article 102^{quater}, alinéa 12, nouveau, il est indiqué que pour marquer une obligation, il suffit généralement de recourir au seul présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative, au lieu d'employer le verbe « devoir ».

Les commissions décident de suivre l'observation légistique du Conseil d'État formulée dans son avis complémentaire.

Ad article 20

L'article 20 propose de modifier l'article 115 sur deux points spécifiques.

Point 1°

Le point 1° introduit la nouvelle prime locative. Pour que le salarié puisse bénéficier de l'exemption de la prime locative à hauteur de 25 pour cent, plusieurs paramètres sont à prendre en compte. Tout d'abord, le montant du loyer supporté par le salarié au titre de sa résidence principale impacte le montant maximal que l'employeur peut effectivement verser au salarié aux fins de la prime locative. Ainsi, si le montant du loyer effectivement payé par le salarié est de 750 euros par exemple, le montant maximal de la prime locative éligible à l'exemption que peut verser l'employeur à ce salarié est ce même montant de 750 euros. L'exemption d'une telle prime locative se trouve alors limitée à 25 pour cent de ce montant de 750 euros (c'est-à-dire 187,5 euros). Le montant maximal de la prime locative que peut verser l'employeur se trouve finalement limité par un deuxième seuil. Ainsi, l'exemption de 25 pour cent ne joue plus pour les tranches d'une prime locative qui dépassent un montant mensuel de 1 000 euros. A titre d'exemple, si un employeur verse au salarié une prime locative d'un montant de 2 000 euros, l'exemption de 25 pour cent susvisée ne joue qu'à concurrence du montant mensuel maximal de 1 000 euros de la prime locative.

Il y a lieu de noter que le montant mensuel maximal de 1 000 euros est le montant correspondant à une occupation par mois entier et à temps plein. Au cas où le salarié n'exerce pas une occupation par mois entier et à temps plein, le montant mensuel maximal de la prime locative diminue en fonction du degré de la tâche exercée.

Il y a lieu de noter que le montant maximal que peut verser l'employeur pour que la prime locative bénéficie de l'exemption de 25 pour cent est à déterminer en fonction du montant du loyer supporté par le salarié, tel que cela est mis en évidence par le contrat de bail afférant signé par le salarié dans sa qualité de locataire. Ainsi, afin de bénéficier de la mesure fiscale en question, le contribuable-locataire doit au préalable pouvoir faire état de sa qualité de contractant d'un contrat de bail. De même, et à titre d'exemple, si le contrat de bail fait apparaître deux personnes distinctes en leur qualité de locataire ayant conclu le bail en question (p.ex. en cas de colocation), il est considéré qu'aux fins de la prime locative, le montant « supporté par le salarié au titre de son loyer, tel que mis en évidence par le contrat de bail » est la moitié du montant du loyer indiqué dans ce contrat de bail. C'est ce montant qu'il y a lieu de prendre en compte aux fins de la détermination du montant maximal de la prime locative susceptible de bénéficier de l'exemption de 25 pour cent.

Le bénéfice de l'exemption est réservé aux salariés qui sont âgés de moins de 30 ans au début de l'année d'imposition où ils obtiennent le versement d'une prime locative pour laquelle l'exemption de 25 pour cent est demandée. Cette limite se trouve justifiée par le fait que les primo-accédants au marché de travail luxembourgeois prennent plus fréquemment la décision de louer un logement dans un premier temps, avant le cas échéant de s'orienter, une fois établi sur le marché du travail, vers la propriété immobilière. Ce coup de pouce financier que représente une exemption partielle d'une prime locative est particulièrement important pour des employés se trouvant en début de carrière. La limitation de l'exemption aux employés bénéficiant d'un salaire annuel maximal égal à 2,5 fois le montant du salaire social annuel minimum⁶ pour travailleurs qualifiés se trouve justifiée par le même objectif d'apporter en particulier un appui aux salariés débutant leur carrière professionnelle, qui disposent par ailleurs souvent de capacités financières plus réduites que des salariés en milieu, voire fin de carrière

⁶ Correspondant à trente fois le salaire social mensuel minimum pour travailleurs qualifiés, et donc au 1^{er} septembre 2023 : 30 x 3 085,11 euros = 92 553,3 euros.

professionnelle⁷. Il est rappelé dans ce contexte que les employeurs peuvent évidemment verser des primes destinées à prendre en charge une partie du loyer à des salariés autres que ceux visés par le présent numéro, étant précisé que de telles primes ne peuvent alors bénéficier de l'exemption fiscale.

Finalement, l'employé à qui ont été versées des primes locatives au cours d'une année d'imposition et qui souhaite faire valoir l'exemption à hauteur de 25 pour cent, est tenu d'apporter à l'employeur des éléments de preuve adéquats dans ce contexte. En particulier, afin de pouvoir vérifier le montant maximal de l'exemption auquel il peut prétendre, l'employé est tenu d'apporter des éléments quant au montant du loyer supporté par lui. Il peut s'agir notamment du contrat de bail recensant le salarié dans sa qualité de locataire.

Dans son avis, le Conseil d'État indique, qu'à défaut de plus amples précisions, il comprend que l'exemption de l'impôt liée à la prime locative n'est pas réservée aux seuls résidents luxembourgeois. À l'exposé des motifs du projet de loi déposé, les auteurs se limitent à préciser qu'« [a]fin de faciliter l'entrée sur le marché de travail de jeunes professionnels, et de diversifier les éléments de rémunération à disposition des employeurs dans leur recherche de candidats adéquats, il est proposé par ailleurs de mettre en place une exemption partielle des primes accordées par un employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale par ce salarié » et que « [c]ette exemption se justifie par la difficulté que peuvent rencontrer certains employeurs en pratique pour attirer des candidats adéquats aux profils recherchés, compte tenu du coût du logement locatif considéré souvent comment un élément décisif dans la décision d'accepter ou non un emploi au Luxembourg ». L'exemption en question semble donc être destinée à soutenir les primo-accédants au marché de travail luxembourgeois, qu'ils soient résidents luxembourgeois ou non, et à procurer aux employeurs luxembourgeois un moyen susceptible de faciliter l'attraction de jeunes talents. Sur cette toile de fond, le Conseil d'État s'interroge si la disposition sous revue ne trouverait pas mieux sa place dans une loi spécifique et séparée alors que l'objectif du projet de loi sous revue vise à remédier aux différents aspects et conséquences de la crise du marché de la construction de logements au Luxembourg, et non à celle des pays limitrophes.

Les commissions décident de ne pas suivre la suggestion du Conseil d'État consistant à prévoir une loi spécifique pour la mesure visée à l'article 20, point 1°, étant donné que la prime locative s'inscrit légitimement dans l'objectif poursuivi dans le présent paquet de mesures.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État propose de reformuler au point 1°, la phrase liminaire comme suit :

« À la suite du numéro 13b, il est inséré un numéro 13c nouveau, libellé comme suit : ».

La Haute Corporation propose en outre d'écrire au point 1°, à l'article 115, numéro 13c, alinéa 1^{er}, nouveau, « [...], dénommée ci après « prime locative ». »

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 20, point 1°.

Point 2°

Le point 2° a pour objet une augmentation de l'exemption des revenus locatifs nets en rapport avec des logements loués à travers des organismes conventionnés œuvrant dans le domaine de la gestion locative sociale de 75 pour cent à 90 pour cent. Suite à l'entrée en vigueur de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, l'ancienne référence à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est remplacée par celle de la loi de 2023.

L'article 49 de la loi précitée du 7 août 2023 précise que la gestion locative sociale peut être exercée entre autres par les promoteurs publics, les offices sociaux, les fondations ou les associations sans but lucratif. Aux fins de cette loi, le terme « promoteur public » englobe entre autres les communes ou les syndicats de communes. Dès lors, de par la référence à cette loi, l'exemption des revenus locatifs nets visée à l'article 115, numéro 22a., est étendue à la gestion locative sociale via les communes. Cette modification donne ainsi suite à l'accord de coalition 2023-2028 qui prévoit que « [cette] exemption sera étendue en cas de location de logements via les communes ».

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État propose d'écrire au point 2°, à l'article 115, numéro 22a, nouveau, « 90 pour cent ».

⁷ Cour constitutionnelle, arrêt n°159 du 13 novembre 2020.

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 20, point 2°.

Ad article 21

Il est proposé d'introduire un nouvel article 129f L.I.R. Sa conception a pour objectif de revenir à la mise en compte, du point de vue du montant et de la durée d'application, d'une déduction – plafonnée – d'un amortissement supplémentaire de 4 pour cent en l'année de l'achèvement (au prorata des mois entiers au cours desquels les immeubles ou parties d'immeubles bâtis sont considérés comme achevés) et les six années suivantes, qui s'ajoute à l'amortissement de 2 pour cent fixé par voie réglementaire pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis éligibles.

En vertu de l'article 129f, alinéa 1^{er}, a droit à un abattement qualifié d'abattement construction spécial le contribuable qui réalise un revenu net au sens de l'article 10, numéro 7 imposable au Grand-Duché de Luxembourg, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés par l'alinéa 2 et qui sont affectés au logement locatif.

Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement et dont l'achèvement remonte au 1^{er} janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans. La limitation aux immeubles ou parties d'immeubles bâtis acquis par vente en état futur d'achèvement se trouve justifiée par la situation particulière dans laquelle se trouve ce secteur d'activité, comme développé dans le cadre du commentaire des articles relatif à l'article 2.

Il ressort ainsi que l'abattement est donc accordé au titre de 7 années d'imposition au plus, c'est-à-dire le cas échéant au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés et affectés au logement locatif sont achevés (au prorata des mois entiers au cours desquels les immeubles ou parties d'immeubles bâtis sont considérés comme achevés) ainsi qu'au titre des six années suivantes.

Le montant de l'abattement construction spécial s'élève à 4 pour cent de la somme des valeurs qui se trouvent à la base du calcul de l'amortissement de 2 pour cent en vertu de l'article 106, alinéa 4 L.I.R., au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés par l'alinéa 2 affectés au logement locatif, ceci sans toutefois pouvoir dépasser 250 000 euros.

Il est entendu que les immeubles ou parties d'immeubles bâtis acquis ou constitués, autres que les immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif pour lesquels le contribuable a signé entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement, et qui sont le cas échéant déjà, ou qui seront amortissables à 2 pour cent, selon la réglementation actuellement en vigueur, ne font pas l'objet du présent abattement.

Il est également entendu que l'abattement construction spécial ne peut pas être cumulé avec l'abattement immobilier spécial visé à l'article 129e L.I.R. pour ce qui concerne les mêmes immeubles ou parties d'immeubles bâtis.

Pour déterminer le montant de l'abattement, il faut prendre en considération la somme des valeurs amortissables des immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif et tels que délimités à l'alinéa 2 de l'article 129f.

Le montant de l'abattement est plafonné à un montant de 250 000 euros. Ce montant est atteint lorsque l'abattement se calcule sur des valeurs amortissables de 6 250 000 euros.

Exemple :

Soit le contribuable A, propriétaire des immeubles bâtis suivants, affectés au logement locatif, acquis par acte de vente en état futur d'achèvement, appartenant à son patrimoine privé et sis au Luxembourg :

Immeuble 1 :

- date acquisition : 1/3/2024
- prix acquisition hors terrain : 700 000 euros
- achèvement : 1/3/2025

Immeuble 2 :

- date acquisition : 1/4/2024
- prix acquisition hors terrain : 400 000 euros

- achèvement : 1/10/2024

Immeuble 3 :

- date acquisition : 1/9/2024
- prix acquisition hors terrain : 300 000 euros
- achèvement : 1/9/2027

Immeuble 4 :

- date acquisition : 1/5/2024
- prix acquisition hors terrain : 600 000 euros
- achèvement : 1/9/2025

Etant que ces immeubles ont tous été acquis par voie d'acte en état futur d'achèvement, ils sont amortissables à un taux de 2 pour cent dès achèvement.

Calcul de l'abattement pour l'année d'imposition 2024 :

Valeurs amortissables à 2 pour cent en 2024 :

- Immeuble 1 : non encore achevé
- Immeuble 2 : $400\,000 \times 3/12 = 100\,000$ (amortissement de 2 pour cent pris en compte pour 3 mois)
- Immeuble 3 : non encore achevé
- Immeuble 4 : non encore achevé

Somme des valeurs amortissables à 2 pour cent = 100 000

4 pour cent de 100 000 = 4 000

Il sera accordé à A, en sus de l'amortissement de 2 pour cent pour cet immeuble, un abattement de 4 000 euros.

Calcul de l'abattement pour l'année d'imposition 2025 :

Valeurs amortissables à 2 pour cent en 2025 :

- Immeuble 1 : $700\,000 \times 10/12 = 583\,333,33$ (amortissement de 2 pour cent pris en compte pour 10 mois)
- Immeuble 2 : 400 000
- Immeuble 3 : non encore achevé
- Immeuble 4 : $600\,000 \times 4/12 = 200\,000$ (amortissement de 2 pour cent pris en compte pour 4 mois)

Somme des valeurs amortissables à 2 pour cent : $583\,333,33 + 400\,000 + 200\,000 = 1\,183\,333,33$

4 pour cent de 1 183 333,33 = 47 333,33

Il sera accordé à A, en sus de l'amortissement de 2 pour cent pour ces immeubles, un abattement de 47 333,33 euros.

Calcul de l'abattement pour l'année d'imposition 2026 :

Valeurs amortissables à 2 pour cent en 2026 :

- Immeuble 1 : 700 000
- Immeuble 2 : 400 000
- Immeuble 3 : non encore achevé
- Immeuble 4 : 600 000

Somme des valeurs amortissables à 2 pour cent : $700\,000 + 400\,000 + 600\,000 = 1\,700\,000$

4 pour cent de 1 700 000 = 68 000

Il sera accordé à A, en sus de l'amortissement de 2 pour cent pour ces immeubles, un abattement de 68 000 euros.

Calcul de l'abattement pour l'année d'imposition 2027 :

Valeurs amortissables à 2 pour cent en 2027 :

- Immeuble 1 : 700 000

- Immeuble 2 : 400 000
- Immeuble 3 : 300 000 x 4/12 = 100 000 (amortissement de 2 pour cent pris en compte pour 4 mois)
- Immeuble 4 : 600 000

Somme des valeurs amortissables à 2 pour cent : 700 000 + 400 000 + 100 000 + 600 000 = 1 800 000

4 pour cent de 1 800 000 = 72 000

Il sera accordé à A, en sus de l'amortissement de 2 pour cent pour ces immeubles, un abattement de 72 000 euros.

Dans son examen relatif à l'article 21, le Conseil d'État constate que l'objet de l'amortissement immobilier construction est identique, voire analogue à celui du nouveau crédit d'impôt location, à savoir les seules VEFA.

Les commissions confirment l'interprétation avancée ci-avant par le Conseil d'État et précisent que l'abattement construction spécial, d'application pour la seule année 2024, vise à redynamiser les investissements privés dans le logement au vu du constat qu'il s'avère insuffisant de remédier à l'ampleur de la problématique par les seuls acteurs publics. Cette mesure fiscale s'adresse uniquement aux personnes physiques.

Dans ses observations d'ordre légistique, la Haute Corporation propose de reformuler la phrase liminaire comme suit :

« À la suite de l'article 129e de la même loi, il est inséré un article 129f nouveau, libellé comme suit : ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 21.

Chapitre 6

Ad article 22

Une partie de la phrase de définition est déplacée pour assurer une meilleure compréhension.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État propose de formuler l'article 22 comme suit :

« **Art. 22.** À l'article 2, point 1°, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, les termes « ou pour la création d'un logement intégré » sont insérés après les termes « l'assainissement énergétique d'un logement » et les termes « , ou pour la création d'un logement intégré » sont supprimés. »

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 22.

Ad article 23

La formulation de l'article 9, paragraphe 1^{er} de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement est adaptée pour être cohérente avec celle employée à l'article 21.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État indique qu'à la phrase liminaire, il y a lieu d'insérer une virgule après les termes « de la même loi ». Cette observation vaut également pour les articles 24 et 28.

Au point 1°, il y a lieu de remplacer les termes « par la phrase suivante » par les termes « comme suit ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 23.

Ad article 24

Suite à l'ajout de cet alinéa, la détermination du revenu se fera par analogie aux dispositions de l'article 56 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Dans son avis, le Conseil d'État constate, à la lecture de l'article 11, dans sa teneur proposée, que, contrairement à ce qui est prévu à l'article 56 précité, celui-ci ne prévoit pas, pour ce qui concerne les

enfants faisant partie de la communauté domestique, que « [les] revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. À partir de cette première année, les enfants sont considérés comme des adultes de la communauté domestique ». Dans la mesure où les auteurs écrivent que la détermination du revenu se fera par analogie aux dispositions de l'article 56 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, le Conseil d'État s'interroge si l'intention des auteurs est en effet d'omettre les deuxième et troisième phrases de l'alinéa 4 du paragraphe 3 dudit article.

Les commissions prennent note de l'observation du Conseil d'État émise à l'égard de l'article 24 et confirment l'intention des auteurs d'omettre les deuxième et troisième phrases de l'alinéa 4, paragraphe 3, de l'article 56 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable en raison de contraintes administratives et informatiques.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État propose de remplacer les termes « un nouvel quatrième et dernier alinéa » par les termes « un alinéa 4 nouveau ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 24.

Ad article 25

Point 1°

En ce qui concerne le point 1°, les demandeurs d'une aide sous forme de garantie de l'État ayant ouvert un compte d'épargne ou d'un épargne-logement il y deux ans – par exemple – et qui l'ont alimenté annuellement d'un montant de 290 euros se trouvent désormais écartés du bénéfice de la garantie de l'État, même s'ils sont de bonne foi et ont régulièrement épargné en vue de l'obtention de cette aide étatique.

En effet, la nouvelle loi du 7 août 2023 n'a pas prévu de disposition transitoire concernant la condition relative à l'épargne consécutive et régulière des emprunteurs : la nouvelle loi prévoit maintenant que le solde du compte en question doit avoir été alimenté annuellement d'un montant net de 1 000 euros – au lieu de 290 euros avant l'entrée en vigueur de la loi – pendant au moins 3 ans avant la date de la demande d'aide.

Il y a donc lieu de compléter le texte de la nouvelle législation de 2023 afin de ne pas pénaliser les emprunteurs ayant respecté – sous l'ancienne législation de 1979 – les conditions d'épargne relatives à l'obtention d'une garantie de l'État.

Dans son avis, le Conseil d'État constate qu'en employant les seuls termes « par dérogation », les auteurs omettent de préciser en quoi consiste l'objet exact de la dérogation proposée.

En outre, il est relevé que contrairement à la disposition que les auteurs entendent compléter, le libellé proposé par le point sous examen n'indique ni la période pendant laquelle les épargnes doivent être constituées ni le point de départ de ladite période. À cela s'ajoute que l'article 51, alinéa 3, de l'ancien règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sur lequel est calqué le libellé proposé, faisait état de ces éléments.

Finalement, le Conseil d'État comprend que la modification proposée constitue une disposition qui tend à s'appliquer uniquement aux épargnes constituées « jusqu'au 31 décembre 2023 ». Or, en employant les termes « doit augmenter », il ne ressort pas de manière évidente que la nouvelle disposition ne vise que les épargnes constituées avant la date précitée.

Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle pour des raisons d'insécurité juridique, de reformuler le dispositif sous examen.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État indique en outre qu'au point 1°, il y a lieu de supprimer les termes « à la fin » pour être superfétatoires et de remplacer les termes « la phrase suivante » par les termes « le bout de phrase suivant ».

Afin de remédier à l'opposition formelle du Conseil d'État émise à l'égard de l'article 25, point 1° du projet de loi, les commissions décident d'amender la disposition précitée comme suit :

« 1° Le paragraphe 1^{er}, point 1°, est **complété à la fin par la phrase suivante : « par dérogation, pour les épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023, le solde du compte d'épargne**

doit augmenter d'un montant net de 290 euros ; » ; remplacé par les points 1° et 1°bis suivants :

« 1° qui rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante auprès d'un établissement de crédit pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande ;

1°bis dont le solde du compte d'épargne augmente d'un montant net de 1 000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande pour les épargnes constituées à partir du 1^{er} janvier 2024 ; pour les épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023, le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 290 euros par an ; ».

Le point 1° du paragraphe 1^{er} de l'article 13 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement est donc remplacé par deux points 1° et 1°bis nouveaux :

- Le point 1° nouveau prévoit toujours qu'il faut une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins trois ans. Il est précisé que la période considérée pour cette durée minimale de trois ans est celle précédant la date de la demande de la garantie de l'État. Le point de départ de ladite période est ainsi clairement défini.
- Le point 1°bis nouveau prévoit la règle générale que le solde du compte d'épargne doit augmenter au minimum d'un montant net de 1 000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande. Cette règle générale vaut pour les épargnes constituées à partir du 1^{er} janvier 2024.

En outre, le point 1°bis nouveau prévoit la situation particulière des épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023 pour lesquelles une épargne annuelle minimale de 290 euros est requise à l'instar de la réglementation précédente, afin d'assurer que les administrés s'étant conformés à l'ancienne réglementation ne soient pas « pénalisés » par l'entrée en vigueur de la nouvelle législation.

Les commissions tiennent en outre à préciser que tous les points de l'article 13, paragraphe 1^{er}, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement s'appliquent de manière cumulative.

Dans son avis complémentaire, le Conseil d'État note que, suite à l'amendement ci-avant visant à remédier à l'opposition formelle formulée à l'endroit de l'article 25, point 1°, du projet de loi, il est en mesure de lever son opposition formelle.

La Haute Corporation précise toutefois qu'au point 1°bis, il n'est pas nécessaire de répéter la référence à la « période d'au moins trois ans précédant la date de la demande » qui résulte déjà du point 1°. Afin de mettre en exergue l'application successive des deux seuils, le Conseil d'État propose la rédaction suivante :

- « 1°bis dont le solde du compte d'épargne a, durant la période visée au point 1°, augmenté au moins :
- a) d'un montant net de 290 euros par an pour l'épargne constituée jusqu'au 31 décembre 2023 ;
 - b) d'un montant net de 1 000 euros par an pour l'épargne constituée à partir du 1^{er} janvier 2024 ; ».

Les commissions décident de suivre la suggestion du Conseil d'État relative à l'article 25, point 1°, du projet de loi.

Point 2°

Au moment de la rédaction du projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement devenu la loi du 7 août 2023, les taux débiteurs sur les prêts immobiliers se situaient à un niveau historiquement bas.

Depuis fin 2021, donc suite au dépôt du projet de loi en question, les taux débiteurs des prêts immobiliers ont progressivement augmenté. Le projet de loi n'a toutefois pas été modifié sur ce point.

Au vu des taux d'intérêt actuels élevés du marché, il convient dès lors d'adapter le texte de l'article 13, paragraphe 1^{er}, point 2°, relatif aux conditions d'octroi d'une garantie de l'État, en utilisant une formulation similaire à celle qui existait déjà avant l'entrée en vigueur de la prédite loi de 2023 (prévue plus précisément par l'article 57 – abrogé – de l'ancien règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement).

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État indique qu'aux points 2° et 3°, il convient d'insérer un exposant « ° » après les chiffres « 2 » et « 5 », pour écrire « point 2° » et « point 5° ».

Au point 2°, la Haute Corporation propose de conjuguer le verbe « dépasser » au singulier pour écrire « dépasse ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 25, point 2°.

Point 3°

L'augmentation des plafonds de revenus entraîne cette modification.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État propose de reformuler le point 3° comme suit :

« 3° Au point 5, le terme « 9 400 » est remplacé par le terme « 10 610 » et le terme « 11 200 » est remplacé par le terme « 14 690 » ; ».

Les commissions décident de modifier l'article 25, point 3°, comme suit :

« 3° Au paragraphe 1^{er}, point 5°, ~~les chiffres~~ le terme « 9 400 » ~~sont~~ est remplacés par le terme « 10 610 » et ~~les chiffres~~ le terme « 11 200 » ~~sont~~ est remplacés par le terme « 14 690 » ; »

Point 4°

Comme pour les aides à la location (articles 11, paragraphe 2, alinéa 2) ou pour des aides à la propriété d'un logement (article 32, paragraphe 5, alinéa 2), il convient de prévoir la précision concernant le cas d'une modification du contrat de travail – ayant un impact sur le revenu durant l'année civile en cours de laquelle l'aide est accordé – également pour l'aide sous forme d'une garantie de l'État, afin d'assurer une harmonisation et une certaine cohérence des différentes dispositions relatives aux aides individuelles au logement prévues par la nouvelle législation.

Point 5°

Suite à l'ajoute de cet alinéa la détermination du revenu se fera par analogie aux dispositions de l'article 56 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Dans son avis, le Conseil d'État renvoie à son observation formulée à l'endroit de l'article 24.

Les commissions renvoient aux explications données à l'endroit du commentaire relatif à l'article 24 du projet de loi.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État propose, au point 5°, de remplacer les termes « nouvel troisième alinéa » par les termes « un alinéa 3 nouveau ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 25, point 5°.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État donne encore à considérer, en ce qui concerne la structure de l'article sous revue, qu'il est indiqué de regrouper les modifications qu'il s'agit d'apporter à une même subdivision d'un même article sous un seul article, en reprenant chaque modification sous un numéro « 1° », « 2° », « 3° » ... Les modifications à effectuer à une même subdivision peuvent être regroupées sous un même numéro à leur tour en ayant recours à une subdivision en lettres minuscules alphabétiques suivies d'une parenthèse fermante a), b), c), ... Partant, l'article sous examen est à reformuler de la manière suivante :

« **Art. 25.** L'article 13 de la même loi est modifié comme suit :

1° Le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit :

- a) Le point 1° est complété par le bout de phrase suivant : « [...] » ;
- b) Au point 2°, [...] ;
- c) Au point 5°, [...] ;

2° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

- a) À l'alinéa 1^{er}, la deuxième phrase est remplacée comme suit : « [...] » ;
- b) Il est complété par un alinéa 3 nouveau libellé comme suit : « [...] ».

Les commissions décident de ne pas suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État relatives à la structure de l'article 25.

Ad article 26

Cette modification reflète l'augmentation du taux maximal de la garantie de l'État de 30 pour cent à 40 pour cent.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État indique qu'il faut insérer une virgule avant les termes « de la même loi ». Cette observation vaut également pour l'article 27. En outre, il y a lieu de remplacer les termes « les chiffres « 30 » sont remplacés » par les termes « le terme « 30 » est remplacé » et d'insérer les termes « le terme » avant le terme « 40 ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 26.

Ad article 27

Cette modification reflète l'augmentation du taux-plafond de la subvention d'intérêt de 3 pour cent à 3,5 pour cent.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État propose de remplacer les termes « le chiffre » par les termes « le terme » et d'insérer les termes « le terme » avant le terme « 3,5 ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 27.

Ad article 28

Suite à l'ajoute de cet alinéa la détermination du revenu se fera par analogie aux dispositions de l'article 56 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Dans son avis, le Conseil d'État renvoie à son observation formulée à l'endroit de l'article 24.

Les commissions renvoient aux explications données à l'endroit du commentaire relatif à l'article 24 du projet de loi.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État propose de remplacer les termes « un nouvel cinquième et dernier alinéa » par les termes « un alinéa 5 nouveau ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 28.

Ad article 29

Au vu de l'évolution des taux d'intérêt du marché au cours des deux dernières années, il convient également d'adapter le texte de l'article 38, alinéa 1^{er}, point 2^o, relatif à l'obtention d'une garantie de l'État pour un prêt climatique, car cet article 38 prévoit la même formulation concernant le taux d'intérêt débiteur que celle prévue pour la garantie de l'État en cas d'accession à la propriété d'un logement (voir point 2^o de l'article précédent).

Ad article 30

Afin d'assurer une bonne lisibilité et d'éviter des erreurs matérielles susceptibles de se produire lors de remplacements partiels, les annexes I à VIII de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement sont entièrement remplacées.

Les explications relatives à l'adaptation des annexes, et plus particulièrement des barèmes, figurent ci-après.

Observations générales quant à l'adaptation des barèmes relevant du logement

Lors de l'élaboration des plafonds d'éligibilité des différentes mesures introduites ou réformées par les projets de loi 7937, devenu entretemps la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et 7938, devenu la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, l'idée centrale ayant guidé les travaux préparatoires était que des ménages se situant dans une situation comparable en termes de niveau de vie, devraient être aidés de façon équitable. En effet, les aides apportées par les deux lois constituent essentiellement des aides économiques, supportant la situation de revenu des ménages. Il est dès lors opportun de recourir à un indicateur reconnu tel le niveau de vie qui permet en outre de tenir compte de différentes typologies de composition de ménage.

Une exception notoire a été apportée à cette approche au regard des ménages monoparentaux. Ceci a comme effet qu'une famille monoparentale – pour un même niveau d'aides – peut disposer de revenus substantiellement plus élevés afin de tenir compte de sa situation plus précaire.

L'impact budgétaire de ces mesures a été estimé à partir des ménages potentiellement éligibles en fonction de la répartition des ménages locataires ou accédants dans les différents déciles et en tenant compte du taux de recours aux aides observées entre 2010 et 2020. Les simulations se basaient à l'époque sur les données des niveaux de vie et des conditions d'occupation les plus récentes disponibles et qui étaient celles issues de EU-SILC de l'année 2018 se basant sur les revenus de l'année 2017.

Les deux projets de loi apportaient encore une autre nouveauté dans le régime de gestion des aides. En effet, sur base des expériences de terrain, il avait été recommandé de remplacer le recours au revenu imposable comme référence de calcul des plafonds par le revenu net. Le revenu net est déjà utilisé depuis 2016 pour la détermination de l'éligibilité à la subvention de loyer. L'idée était de généraliser cette approche. Il fallait donc transformer les seuils supérieurs des déciles de niveau de vie tel que fourni par EU-SILC en seuils supérieurs des déciles exprimées en revenu net.

Ces seuils ont été déterminés grâce modèle EUROMOD⁸ dans sa version I3.0+, sur base des paramètres fiscaux 2020 et de données EU-SILC 2018 dont les revenus monétaires avaient été actualisés à 2020. Le modèle EUROMOD simule les principaux impôts directs, cotisations sociales et allocations sociales à partir des revenus bruts renseignés dans EU-SILC. La simulation détaillée des différents dispositifs sociaux et fiscaux permet d'approcher les différentes définitions du revenu au plus proche de celles définies dans le projet loi.

Évidemment le modèle a des limites. Par exemple, il suppose un recours à 100 pour cent aux aides sociales ce qui a pour conséquence de surestimer les revenus des moins aisés. De plus, les principales déductions fiscales sont simulées mais certaines assez spécifiques ne le sont pas. Ainsi, les revenus simulés et par conséquent les seuils de déciles sont une approximation de la réalité. L'objectif était évidemment de se rapprocher le plus possible à des plafonds retraçant la réalité du terrain.

Par la suite, il s'est avéré que les services administratifs du département Logement n'ont pas recours au revenu net dont – parmi d'autre – les impôts à payer auraient été déduits après considération des crédits d'impôt, mais au revenu net dont les impôts sont déduits tels que déterminés à la source et les montants correspondant aux crédits d'impôts sont considérés parmi les revenus retenus. Cette approche est indispensable afin de pouvoir traiter les demandes dans un délai raisonnable sur base des données administratives et fiscales dont dispose le demandeur au moment de la demande de l'aide.

Par conséquent, les seuils tels que retenus initialement sous-estiment les seuils des déciles de revenu net. Ceci est particulièrement vrai pour les déciles 4, 5, 6 et 7 étant donné que l'impact des réductions d'impôts suite à la prise en compte des dépenses spéciales est plus important pour les déciles supérieurs que pour les déciles inférieurs.

Par conséquent, il s'est avéré indispensable de simuler à nouveau les seuils sur base d'une nouvelle approximation du revenu net. Ainsi, le modèle Euromod a été paramétré pour déterminer les seuils des déciles selon un revenu net approximé par les revenus bruts (salaires, pensions, chômage, retraite, veuf/veuve, maladie, invalidité, rentes) – impôts retenus à la source – cotisations sociales – pensions alimentaires versées + pensions alimentaires reçues. En outre, la nouvelle simulation a été réalisée sur base de données EU-SILC 2020 se basant sur les revenus de l'année 2019. Il s'agit donc des données réelles les plus récentes disponibles et non de données actualisées par application d'un indice d'inflation.

En conséquence, les plafonds proposés par le présent projet de loi sont adaptés vers le haut à raison de 3,5 pour cent à 12 pour cent (selon les déciles) afin de mieux corrélés aux revenus effectivement pris compte lors du traitement des dossiers de demande.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État indique que la taille des annexes à remplacer étant trop importante, celles-ci sont à joindre *in fine* à l'acte en projet. Chaque annexe est en plus munie d'un numéro ou d'une lettre propres, distincts de ceux de l'annexe qu'il s'agit de modifier, afin d'éviter d'éventuelles confusions au niveau des références qui y sont faites dans le dispositif de l'acte modificateur. En procédant ainsi, l'article sous revue est à libeller de la manière suivante :

« **Art. 30.** Les annexes I à VIII de la même loi sont remplacées par l'annexe A ».

Les commissions décident de ne pas suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 30 consistant à joindre les annexes *in fine* à l'acte en projet.

⁸ (<https://euromod-web.jrc.ec.europa.eu/>).

Plus de détails sur la version luxembourgeoise du modèle EUROMOD peuvent être trouvés dans le country report sur le site de la commission européenne (<https://euromod-web.jrc.ec.europa.eu/resources/country-reports/latest>).

Aux annexes IV et VI de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, dans leur teneur proposée, le Conseil d'État précise qu'il convient de remplacer, à l'endroit des définitions des formules y visées, les lettres « T » et « R » majuscules par des lettres « t » et « r » minuscules.

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 30 consistant à remplacer, à l'endroit des définitions des formules y visées, les lettres « T » et « R » majuscules par des lettres « t » et « r » minuscules.

Au niveau des annexes II et III, les commissions décident en outre de remplacer à l'endroit des définitions des formules y visées, les lettres « A » et « R » majuscules par des lettres « a » et « r » minuscules.

Chapitre 7

Ad article 31

Dans l'idée de soutenir les acquéreurs éligibles, il est proposé d'ajouter qu'un certificat d'éligibilité est valable pendant toute l'année de son émission (donc non seulement pendant six mois) (cela concerne essentiellement les certificats émis en début d'année) et au moins pendant six mois, tel que cela était déjà prévue (cela concerne essentiellement les certificats émis en fin d'année).

Ad article 32

Afin d'assurer une bonne lisibilité et d'éviter des erreurs matérielles susceptibles de se produire lors de remplacements partiels, les annexes I à III de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable sont entièrement remplacées.

Les explications relatives à l'adaptation des annexes, et plus particulièrement des barèmes, figurent au commentaire de l'article 30.

Dans ses observations d'ordre légistique et en référence à son observation relative à l'article 30, le Conseil d'État propose de reformuler l'article 32 comme suit :

« **Art. 32.** Les annexes I à III de la même loi sont remplacées par l'annexe B. »

Les commissions tiennent à relever qu'elles ont décidé de ne pas suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 30 du projet de loi consistant à joindre les annexes *in fine* à l'acte en projet.

Chapitre 8

Ad article 33

Afin de faciliter la citation de la future loi, il est proposé de prévoir un intitulé de citation spécifique.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État propose de reformuler l'article 33 de la manière suivante :

« **Art. 33.** La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « loi du [...] portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché de logement ». »

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 33.

Ad article 34

Il est proposé que l'entrée en vigueur de la loi se fasse au lendemain de sa publication dans le Journal officiel, étant entendu que les dispositions des chapitres 1^{er} à 3 sont susceptibles de s'appliquer à l'égard de transactions ayant le cas échéant eu lieu entre le 1^{er} janvier 2024 et l'entrée en vigueur de la loi.

En ce qui concerne l'adaptation du délai de spéculation de deux ans à cinq ans, il est proposé une entrée en vigueur spécifique qui prend effet à partir de l'année d'imposition 2025.

Les autres articles qui concernent la L.I.R. sont applicables à partir de l'année d'imposition 2024, sauf la mesure relative à la prime locative qui entre en vigueur le lendemain de la publication dans le Journal officiel.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État donne à considérer qu'il y a lieu d'indiquer avec précision et de manière correcte les textes auxquels il est renvoyé, en commençant par l'article et ensuite, dans l'ordre, le paragraphe, l'alinéa, le point, la lettre et la phrase visés.

Le point 1° comporte une mise en vigueur rétroactive, de sorte qu'il y a lieu de libeller le point sous revue de la manière suivante :

« 1° des articles 16, point 1°, 17, point 2°, 18, 19, 20, point 2°, et 21, qui produisent leurs effets à partir de l'année d'imposition 2024 ; ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 34. Elles donnent également à considérer que la rétroactivité s'applique à l'article 16, point 2° et non pas à l'article 16, point 1°.

Annexes (selon l'avis du Conseil d'État)

Dans ses observations d'ordre légistique relatives aux articles 30 et 32, le Conseil d'État propose de présenter les annexes de la loi en projet de la manière suivante :

« ANNEXES

ANNEXE A

ANNEXES I à VIII

[...]

ANNEXE B

ANNEXES I à III

[...] ».

Les commissions tiennent à rappeler qu'elles ont décidé de ne pas suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État émises à l'endroit des articles 30 et 32.

*

VI. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION PARLEMENTAIRE

Compte tenu de ce qui précède, la Commission des Finances et la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire recommandent à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi n°8353 dans la teneur qui suit :

*

PROJET DE LOI

**portant introduction d'un paquet de mesures
en vue de la relance du marché du logement et portant modification :**

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Chapitre 1^{er} – Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire

Art. 1^{er}. Lors de l'acquisition par un acquéreur-investisseur d'un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire documentée par acte notarié passé entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024, il est accordé sous les limites et conditions déterminées ci-après, à tout acquéreur-investisseur, un crédit d'impôt portant sur les droits d'enregistrement et de transcription, appelé « crédit d'impôt location ».

Art. 2. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

- 1° « acquisition » : l'acquisition d'un immeuble ou de fractions d'immeuble en pleine propriété avec, le cas échéant, les dépendances, effectuée par vente en état futur d'achèvement conformément à l'article 1601-3 du Code civil ;
- 2° « immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire » : l'immeuble ou les parts indivises d'un même immeuble ainsi que la place à bâtir située dans une zone d'habitation et sur laquelle il peut être érigée immédiatement une construction en vertu d'un règlement sur les bâtisses, devant servir d'habitation principale à un locataire en vertu d'un contrat de bail d'une durée minimale de deux ans ;
- 3° « acquéreur-investisseur » : toute personne physique, qui, lors de la passation de l'acte notarié, s'engage à affecter l'immeuble à des fins d'habitation à un locataire.

Art. 3. Le montant du crédit d'impôt location ne peut être supérieur à 20 000 euros pour chaque acquéreur-investisseur.

Art. 4. Le bénéfice du crédit d'impôt location est subordonné à la condition que l'acte notarié d'acquisition contienne :

- 1° la requête afférente de l'acquéreur-investisseur ;
- 2° l'engagement de l'acquéreur-investisseur d'affecter l'immeuble à des fins d'habitation à un locataire dans les délais et pendant la durée prévus aux articles 7 et 8, de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période et de rembourser le montant du crédit d'impôt location accordé en cas de non-respect des conditions prévues par les articles 7, 8 et 10 ;
- 3° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de présenter à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de sa signature, le contrat de bail signé avec un locataire et de rembourser le montant du crédit d'impôt location accordé en cas de non-présentation du contrat de bail endéans le délai imparti ;
- 4° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble concerné, ladite cession ou ledit changement d'affectation, intervenus pendant la durée visée à l'article 8.

Art. 5. Le crédit d'impôt location est celui en vigueur lors de la passation de l'acte notarié. Il est appliqué jusqu'à concurrence du montant des droits d'enregistrement et de transcription dus sur l'acte notarié à l'exclusion d'intérêts ou de droits et taxes perçus ou à percevoir à titre de sanctions ou d'amendes, sans pouvoir dépasser le montant visé à l'article 3.

L'imputation du crédit d'impôt location est opérée lors de la formalité de l'enregistrement et de la transcription de l'acte.

En cas de pluralité d'acquéreurs-investisseurs, l'imputation est opérée proportionnellement à la part de chaque acquéreur-investisseur.

Le droit d'enregistrement à percevoir ne peut être inférieur à 100 euros.

Art. 6. Pour l'ensemble de ses acquisitions au sens du présent chapitre, un acquéreur-investisseur ne peut bénéficier que du montant maximum du crédit d'impôt location en vigueur lors de la dernière acquisition.

Le montant du crédit d'impôt location qui est sollicité par un acquéreur-investisseur n'ayant pas épuisé la totalité du crédit d'impôt location lors d'acquisitions antérieures ne peut dépasser la différence entre le montant maximum du crédit d'impôt location visé à l'article 3 et le montant accordé lors d'acquisitions antérieures.

Art. 7. L'occupation par un locataire est effective dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Toutefois, ce délai peut être prorogé par décision du directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA pour des cas d'exception au vu d'une demande écrite et dûment motivée, présentée par le bénéficiaire du crédit d'impôt location.

L'inobservation du délai visé aux alinéas 1^{er} et 2 fixé ou prorogé donne lieu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 8. La durée d'occupation par un locataire est fixée à une période ininterrompue de deux ans au moins. Toutefois, le directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA peut dispenser, sur demande écrite et dûment motivée du bénéficiaire du crédit d'impôt location, de cette condition dans les cas où celle-ci ne peut être respectée pour des raisons de force majeure.

La cession de l'immeuble, de même que l'interruption de l'affectation à des fins d'habitation à un locataire, intervenues endéans les deux ans à partir de la date d'occupation, donnent lieu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 9. L'acquéreur-investisseur présente à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de sa signature, le contrat de bail d'une durée minimale de deux ans signé avec un locataire.

Le non-respect de cette obligation donne lieu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 10. L'acquéreur-investisseur est pareillement tenu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée :

1° dans le cas d'une expertise fiscale prévue par l'article 45 de la loi modifiée du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines, si la plus-value constatée par le rapport des experts est égale ou supérieure à un huitième, soit du prix soit de la valeur vénale déclarée ;

2° en cas de dissimulations établies, visées par la section première de la loi modifiée du 28 janvier 1948 tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession.

Art. 11. Dans tous les cas où il y a lieu au remboursement du crédit d'impôt location en vertu des articles 7 à 10, celui-ci est restitué à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA avec les intérêts légaux à partir du jour de l'octroi. Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

Un nouveau crédit d'impôt location n'est accordé qu'à l'acquéreur-investisseur ayant rempli les conditions de remboursement prévues à l'alinéa 1^{er}.

Art. 12. Les bénéficiaires des dispositions du présent chapitre ayant procédé à des acquisitions entre le 1^{er} janvier 2024 et l'entrée en vigueur de la présente loi sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un remboursement éventuel des droits. Ils signent, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues à l'article 4. Aucun remboursement n'est effectué sans l'accomplissement de cette formalité.

Chapitre 2 – Hausse temporaire du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement et de transcription des actes notariés immobiliers

Art. 13. Pour les acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024, le montant de l'abattement, appelé « crédit d'impôt », visé à l'article 6 de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, est de 40 000 euros.

Chapitre 3 – Mesure ciblée en matière fiscale directe

Art. 14. Les revenus nets réalisés au cours de la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024, par un contribuable, personne physique, aux termes de l'article 99^{ter} de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu sont à considérer comme revenus extraordinaires imposables par application de l'article 131, alinéa 1^{er}, lettre d), de la loi précitée du 4 décembre 1967.

Chapitre 4 – Modification de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement

Art. 15. L'article 64 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1^{er}, les termes « ou par un agent de l'administration » sont insérés après les termes « par exploit d'huissier de justice » ;

2° L'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2 :

« L'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA bénéficie pour le recouvrement du droit de procéder à une sommation à tiers détenteur conformément à l'article 8 de la loi modifiée du 27 novembre 1933 concernant le recouvrement des contributions directes, des droits d'accise sur l'eau-de-vie et des cotisations d'assurance sociale. ».

Chapitre 5 – Modification de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu

Art. 16. L'article 99*bis* de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1^{er}, numéro 1, lettre a), les termes « deux ans » sont remplacés par les termes « cinq ans » ;

2° À l'alinéa 3, après les termes « résidence principale du contribuable » sont insérés les termes « , ni dans le cas où les conditions de l'article 102*ter* sont remplies ».

Art. 17. L'article 99*ter* de la même loi est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1^{er}, les termes « plus de deux ans » sont remplacés par les termes « plus de cinq ans » ;

2° À l'alinéa 6, après les termes « résidence principale du contribuable » sont insérés les termes « , ni dans le cas où les conditions de l'article 102*ter* sont remplies ».

Art. 18. L'article 102, alinéa 8, de la même loi, est supprimé.

Art. 19. À la suite de l'article 102*bis* de la même loi, sont insérés les articles 102*ter* et 102*quater* nouveaux, libellés comme suit :

« Art. 102*ter*.

Les bénéfices de spéculation visés à l'article 99*bis* et les bénéfices de cession visés à l'article 99*ter* sont exemptés de l'impôt sur le revenu s'ils sont réalisés par des personnes physiques sur des immeubles aliénés respectivement à l'État, aux communes, aux syndicats de communes, et au Fonds du Logement. La première phrase n'est pas applicable lorsque les immeubles en question sont aliénés moyennant l'exercice d'un droit de préemption légal.

Art. 102*quater*.

(1) Les plus-values réalisées au cours de l'année d'imposition 2024 au Grand-Duché de Luxembourg et dégagées par application de l'article 99*ter* peuvent être transférées sur demande par le contribuable sur un ou plusieurs immeubles de remplacement aux conditions déterminées aux alinéas ci-après.

(2) Seul celui qui a réalisé la plus-value peut opérer le transfert. Toutefois, en cas de décès du contribuable avant le transfert sur des immeubles de remplacement, le ou les successeurs peuvent demander le transfert.

(3) En cas d'imposition collective au sens de l'article 3, de l'article 3*bis* ou de l'article 157*ter*, chaque conjoint est en droit d'opérer le transfert pour la part lui revenant dans la plus-value réalisée.

(4) Le transfert de la plus-value est à demander au bureau d'imposition compétent lors de la remise de la déclaration d'impôt pour l'année au cours de laquelle a eu lieu l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert. La demande renseigne le montant de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(5) La plus-value dégagée peut être transférée sur un immeuble visé aux alinéas 9 et 10 acquis en remploi du prix de cession. Lorsque le prix de cession n'est réinvesti que partiellement, la plus-value est transférée dans la proportion de la fraction réinvestie. La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(6) Pour que la plus-value puisse être transférée, il faut qu'un montant au moins égal à la plus-value à transférer soit réinvesti en fonds propres au plus tard à la fin de l'année d'imposition qui suit l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert.

(7) La quote-part de la plus-value transférée sur le terrain ne peut être supérieure à 50 pour cent du montant total de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(8) Le contribuable et ses successeurs conservent les pièces et les données relatives à l'aliénation d'immeubles et celles concernant les immeubles acquis en remplacement dans des conditions permettant la vérification ultérieure de la plus-value transférée.

(9) Les plus-values sont à transférer soit sur des immeubles acquis ou constitués situés au Grand-Duché de Luxembourg utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, soit sur des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies en application de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

(10) Aux fins de bénéficier du transfert de la plus-value, les immeubles acquis ou constitués en remploi sont des immeubles nouvellement construits et appartiennent en pleine propriété ou en nue-propriété au contribuable qui est propriétaire ou nu-propriétaire tant du bâtiment que du terrain sur lequel il est construit. En cas de transfert sur un immeuble en copropriété indivise, les parts du copropriétaire dans le terrain et dans la construction sont du même pourcentage.

(11) Le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026.

(12) Sur demande motivée et pièces à l'appui, l'échéance prévue à l'alinéa 11 peut être prorogée de deux années supplémentaires par le bureau d'imposition compétent si, à son expiration, l'immeuble sur lequel la plus-value est transférée est en voie de construction.

(13) Un transfert anticipé à charge d'une année d'imposition antérieure à celle au cours de laquelle la plus-value a été réalisée n'est pas permis.

(14) La plus-value transférée sur l'immeuble acquis ou constitué en remploi réduit à due concurrence le prix d'acquisition ou de revient de cet immeuble.

(15) Le prix d'acquisition ou de revient ainsi réduit constitue le prix d'acquisition ou de revient au sens des articles 99ter, alinéa 2, et 106, alinéa 1^{er}.

(16) La plus-value transférée devient imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble ou une partie de l'immeuble acquis en remplacement :

1° est apporté à une entreprise commerciale, industrielle, minière ou artisanale ;

2° cesse de remplir une des conditions prévues aux alinéas 9 et 10 ;

3° devient la résidence principale du contribuable au sens de l'article 102bis.

(17) La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année de l'aliénation du bien dégageant une plus-value.

(18) En cas de transfert d'un montant inférieur au transfert demandé, la partie de la plus-value non transférée devient imposable et donne lieu à une imposition rectificative de l'année au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(19) La non-observation des conditions et charges prévues aux alinéas 6 à 13 entraîne l'imposition de la plus-value et donne lieu à une imposition rectificative des années en cause. Hormis les

dispositions de l'alinéa 2, il en est de même si le contribuable décède avant d'avoir réalisé le réinvestissement. ».

Art. 20. L'article 115 de la même loi est modifié comme suit :

1° À la suite du numéro 13b, il est inséré un numéro 13c nouveau, libellé comme suit :

« 13c. 25 pour cent de la prime versée mensuellement par l'employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale, ci-après « prime locative ». Le montant mensuel maximal de la prime locative, déterminé pour une occupation par mois entier et à temps plein, donnant lieu à l'exemption est de 1 000 euros.

La prime locative bénéficie de l'exemption visée ci-avant, si au moment de la mise à disposition par l'employeur, les conditions suivantes sont remplies :

1. Le salarié est âgé de moins de 30 ans au début de l'année d'imposition ;
2. Le montant versé par l'employeur ne peut pas dépasser le montant supporté par le salarié au titre de son loyer, hors charges, tel que mis en évidence par le contrat de bail conclu par le salarié ;
3. Le montant brut de la rémunération annuelle, y compris l'ensemble des émoluments et avantages, à l'exclusion de la prime locative, du salarié à qui est versée la prime locative ne dépasse pas trente fois le salaire social mensuel minimum pour travailleurs qualifiés.

Afin de vérifier que les conditions légales sont remplies, les preuves requises relatives à la situation locative sont mises à disposition de l'employeur par le salarié.

En présence de revenu exonéré par application d'une convention internationale contre les doubles impositions ou d'une autre convention interétatique, une ventilation de l'exemption est à faire selon la relation des jours travaillés et imposables au Luxembourg et des jours travaillés à l'étranger au courant du mois du paiement de la prime locative.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'application du présent numéro. Il détermine les modalités d'octroi de la prime locative et les modalités de calcul de l'exemption, y compris pour les périodes de rémunération ne correspondant pas à des périodes d'occupation par mois entier et à temps plein. ».

2° Le numéro 22a. est remplacé comme suit :

« 22a. une tranche de 90 pour cent des revenus locatifs nets provenant d'organismes conventionnés exerçant la gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ; ».

Art. 21. À la suite de l'article 129e de la même loi, il est inséré un article 129f nouveau, libellé comme suit :

« Art. 129f.

(1) Le contribuable qui réalise un revenu net au sens de l'article 10, numéro 7, imposable au Grand-Duché de Luxembourg, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, a droit à un abattement de revenu imposable qualifié d'abattement construction spécial.

(2) Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement, et dont l'achèvement remonte au 1^{er} janvier de l'année d'imposition à moins de six ans.

(3) Le montant de l'abattement s'élève à 4 pour cent de la somme des valeurs qui se trouvent, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, à la base du calcul de l'amortissement de 2 pour cent en vertu de l'article 106, alinéa 4, sans toutefois pouvoir dépasser 250 000 euros.

(4) L'abattement construction spécial est porté en déduction du revenu imposable, diminué le cas échéant de l'abattement pour charges extraordinaires prévu par les articles 127 et 127bis, l'abattement extraprofessionnel prévu par l'article 129b et l'abattement immobilier spécial prévu par l'article 129e.

(5) En cas d'imposition collective, chaque conjoint ou partenaire obtient le bénéfice de l'abattement construction spécial dans les conditions définies ci-dessus. ».

Chapitre 6 – Modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

Art. 22. A l'article 2, point 1°, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, les termes « ou pour la création d'un logement intégré » sont insérés après les termes « l'assainissement énergétique d'un logement » et les termes « , ou pour la création d'un logement intégré » sont supprimés.

Art. 23. L'article 9, paragraphe 1^{er}, de la même loi, est modifié comme suit :

1° L'alinéa 1^{er} est remplacé comme suit : « Le montant de la subvention de loyer est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe II. » ;

2° L'alinéa 2 est supprimé.

Art. 24. A l'article 11, paragraphe 1^{er}, de la même loi, est ajouté un alinéa 4 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 25. L'article 13 de la même loi est modifié comme suit :

1° Le paragraphe 1^{er}, point 1°, est remplacé par les points 1° et 1°*bis* suivants :

« 1° qui rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante auprès d'un établissement de crédit pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande ;

1°*bis* dont le solde du compte d'épargne a, durant la période visée au point 1°, augmenté au moins :

a) d'un montant net de 290 euros par an pour l'épargne constituée jusqu'au 31 décembre 2023 ;

b) d'un montant net de 1 000 euros par an pour l'épargne constituée à partir du 1^{er} janvier 2024 ; » ;

2° Au paragraphe 1^{er}, point 2°, les mots « n'est pas supérieur au » sont remplacés par les mots « ne dépasse pas de plus de 2,5 pour cent le » ;

3° Au paragraphe 1^{er}, point 5°, le terme « 9 400 » est remplacé par le terme « 10 610 » et le terme « 11 200 » est remplacé par le terme « 14 690 » ;

4° Au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, la deuxième phrase est remplacée comme suit :

« En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année. » ;

5° Au paragraphe 2 est ajouté un alinéa 3 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 26. A l'article 14, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la même loi, le terme « 30 » est remplacé par le terme « 40 ».

Art. 27. A l'article 21, alinéa 1^{er}, de la même loi, le terme « 3 » est remplacé par le terme « 3,5 ».

Art. 28. A l'article 32, paragraphe 1^{er}, de la même loi, est ajouté un alinéa 5 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 29. A l'article 38, alinéa 1^{er}, point 2°, de la même loi, les mots « n'est pas supérieur au » sont remplacés par les mots « ne dépasse pas de plus de 2,5 pour cent le ».

Art. 30. Les annexes I à VIII de la même loi sont remplacées par les annexes I à VIII suivantes :

**« Annexe I – Tableau des limites de revenu pour l’obtention
d’une aide au financement d’une garantie locative**

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Limite de revenu</i>
	<i>Revenu net annuel (en euros)</i>
Personne seule (sans enfant à charge)	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 421

Les limites de revenu indiquées dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l’indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l’État.

*

Annexe II – Subvention de loyer

Formule de calcul :

$$a = AS - \left[\left(\frac{r-RI}{RS-RI} \right) * (AS - AI) \right]$$

Pour l’application de cette formule, on entend par :

a	Montant de la subvention de loyer
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>AS</i>	<i>AI</i>	<i>RI</i>	<i>RS</i>
	<i>Montant maximal de la subvention de loyer</i>	<i>Montant minimal de la subvention de loyer</i>	<i>Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale</i>	<i>Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale</i>
			<i>Revenu net annuel (en euros)</i>	<i>Revenu net annuel (en euros)</i>
Personne seule	200 €	10 €	3 310	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	280 €	10 €	4 965	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	360 €	10 €	6 289	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	440 €	10 €	7 613	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	520 €	10 €	8 937	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+993	+ 1 421

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe III – Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul :

$$a = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI} \right) * (AS - AI) \right]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

Pour l'application de cette formule, on entend par :

a	Montant de la prime
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	AS	AI	RI	RS
	Montant de la prime maximale	Montant de la prime minimale	Plafond de revenu pour la prime maximale Revenu net annuel (en euros)	Plafond de revenu pour la prime minimale Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	5 000 €	500 €	2 805	5 485
Communauté domestique sans enfant à charge	7 000 €	500 €	4 207	8 227
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 000 €	500 €	5 329	10 421
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 000 €	500 €	6 451	12 615
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10 000 €	500 €	7 573	14 809
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 000 €	/	+ 841	+ 1 645

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe IV – Subventions d'intérêt

Formule de calcul :

$$t = AS - \left[\left(\frac{r-RI}{RS-RI} \right) * (AS - AI) \right]$$

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de la subvention d'intérêt
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	AS	AI	RI	RS
	Montant de la prime maximale	Montant de la prime minimale	Plafond de revenu pour la prime maximale	Plafond de revenu pour la prime minimale
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	3,50 %	0,25 %	2 805	5 485
Communauté domestique sans enfant à charge	3,50 %	0,25 %	4 207	8 227
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	3,50 %	0,25 %	5 329	10 421
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	3,50 %	0,25 %	6 451	12 615
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	3,50 %	0,25 %	7 573	14 809
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 1 645

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

**Annexe V – Tableau d’amortissement relatif
à la subvention d’intérêt prévu aux articles 22 et 27**

<i>Durée écoulée (en mois)</i>	<i>Solde (en euros)</i>
0	200 000,00
24	188 895,91
48	177 110,44
72	164 601,76
96	151 325,51
120	137 234,58
144	122 278,99
168	106 405,66
192	89 558,29
216	71 677,10
240	52 698,67
264	32 555,65
288	11 176,58
300	0,00

*

Annexe VI – Primes d’amélioration

Formule de calcul :

$$t = AS - \left[\left(\frac{r-RI}{RS-RI} \right) * (AS - AI) \right]$$

Pour l’application de cette formule, on entend par :

t	Taux de prise en charge – pourcentage du montant des factures – pourcentage du montant de l’aide « PRIME House »
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l’aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l’aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l’aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l’aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	AS		AI	RI	RS
	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 1 ^{er}	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2	Taux minimal de l'aide	Plafond de revenu pour l'aide maximale Revenu net annuel (en euros)	Plafond de revenu pour l'aide minimale Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	40 %	100%	10 %	2 805	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100%	10 %	4 207	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100%	10 %	5 329	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100%	10 %	6 451	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	100%	10 %	7 573	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	+ 1 421

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe VII – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Formule de calcul :

$$t = AS - \left[\left(\frac{r-RI}{RS-RI} \right) * (AS - AI) \right]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de prise en charge (pourcentage du coût des travaux éligibles)
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	AS	AI	RI	RS
	Montant maximal de l'aide	Montant minimal de l'aide	Plafond de revenu pour l'aide maximale	Plafond de revenu pour l'aide minimale
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	60 %	10 %	2 805	4 036
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4 207	6 054
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5 329	7 669
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6 451	9 283
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7 573	10 897
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 1 211

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

**Annexe VIII – Tableau d'amortissement
relatif à la subvention d'intérêt prévu à l'article 42**

<i>Durée écoulée (en mois)</i>	<i>Solde (en euros)</i>
0	100 000,00
24	89 102,17
48	77 535,60
72	65 259,27
96	52 229,62
120	38 400,43
144	23 722,62
168	8 144,14
180	0,00

».

**Chapitre 7 – Modification de la loi du 7 août 2023
relative au logement abordable**

Art. 31. A l'article 7, paragraphe 2, alinéa 2, de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, la deuxième phrase est remplacée comme suit :

« Il est valable pour l'année de son émission et pour une durée minimale de six mois à partir de la date de son émission. ».

Art. 32. Les annexes I à III de la même loi sont remplacées par les annexes I à III suivantes :

« Annexe I : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré »

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Plafond d'éligibilité Revenu annuel</i>
1 adulte sans enfant à charge	6 397
Communauté domestique sans enfant à charge	9 596
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	12 155
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	14 714
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	17 273
Enfant à charge supplémentaire	1 919

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Plafond d'éligibilité Revenu annuel</i>
1 adulte sans enfant à charge	7 534
Communauté domestique sans enfant à charge	11 302
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	14 315
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	17 329
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	20 343
Enfant à charge supplémentaire	2 260

Les valeurs du tableau B s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe II : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu annuel (euros)
1 adulte	4 736
2 adultes – 0 enfant à charge	7 104
1 ou 2 adultes – 1 enfant à charge	8 998
1 ou 2 adultes – 2 enfants à charge	10 893
1 ou 2 adultes – 3 enfants à charge	12 787
Enfant à charge supplémentaire	1 421
Adulte supplémentaire	1 894

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe III : Détermination du loyer abordable

1° Loyer abordable brut

a) Détermination du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * \left[10\% + \frac{RND - \text{Seuil de faibles revenus}}{\text{Seuil du } TE_{MAX} - \text{Seuil de faibles revenus}} * (35\% - 10\%) \right]$$

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article 60.

RND = Revenu net disponible déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10 pour cent, conformément à l'article 60, paragraphe 2.

Seuil du TE_{MAX} = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35 pour cent du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

b) Plafond du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35 pour cent du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	<i>Seuil de faible revenu</i>	<i>Seuil du taux d'effort maximal</i>	<i>Seuil du plafond de loyer</i>
<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Revenu annuel (euros)</i>	<i>Revenu annuel (euros)</i>	<i>Revenu annuel (euros)</i>
1 adulte	2 013	5 485	6397
1 adulte–1 enfant à charge	3 019	8 227	9 596
1 adulte–2 enfants à charge	3 824	10 421	12 155
1 adulte–3 enfants à charge	4 629	12 615	14 714
Enfant à charge supplémentaire	604	1 645	1 919
2 adultes - 0 enfant à charge	3 019	8 227	9 596
2 adultes – 1 enfant à charge	3 824	10 421	12 155
2 adultes – 2 enfants à charge	4 629	12 615	14 714
2 adultes – 3 enfants à charge	5 434	14 809	17 273
Enfant à charge supplémentaire	604	1 645	1 919
Adulte supplémentaire	805	2 194	2 559

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

c) Application des paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1^{er} janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant à charge.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1^{er} janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

2° Loyer abordable net

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a) Le loyer abordable brut est réduit de :

- 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;
- 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b) Le loyer abordable brut est augmenté de :

- 10 pour cent pour les maisons.

c) Le forfait compensatoire pour performance énergétique

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1^{er} janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficacité énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

<i>Surface utile d'habitation (SUH) du logement</i>	<i>Forfait mensuel en euros</i>
50m ² ou moins	1,75
51 à 70m ²	2,34
71 à 90m ²	2,92
91 à 110m ²	3,51
111 à 130m ²	4,09
131 à 150m ²	4,67
151m ² et plus	5,26

Les valeurs du tableau B s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État. ».

Chapitre 8 – Dispositions finales

Art. 33. La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « loi du [...] portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement ».

Art. 34. La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, à l'exception :

1° des articles 16, point 2°, 17, point 2°, 18, 19, 20, point 2°, et 21 qui produisent leurs effets à partir de l'année d'imposition 2024 ;

2° des articles 16, point 1° et 17, point 1° qui sont applicables à partir de l'année d'imposition 2025.

Luxembourg, le 2 mai 2024

Le Président-Rapporteur,
Diane ADEHM

Le Président-Rapporteur,
Gilles BAUM