

N° 8353⁷

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

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DES METIERS

(17.4.2024)

Par sa lettre du 29 mars 2024, Monsieur le Ministre des Finances a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet des amendements parlementaires au projet de loi repris sous rubrique.

Ces amendements tiennent compte de plusieurs oppositions formelles formulées par le Conseil d'État dans son avis du 19 mars 2024¹ ainsi que des observations d'ordre légistique.

Au total, les auteurs proposent cinq amendements au projet de loi n°8353 :

1. Le terme « abattement », qui porte sur les droits d'enregistrement, est remplacé à l'article 1^{er} par les termes « crédit d'impôt location ». Cette adaptation est appliquée à travers tout le chapitre en question.
2. À l'article 4, point 4°, l'amendement tient compte d'une observation du Conseil d'État et vise à préciser qu'un délai de trois mois court à partir de la date effective de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble.
3. Un autre amendement répond à une opposition formelle 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.
4. Afin de tenir compte des éléments modifiés à travers le troisième amendement, les auteurs rajoutent un article 102quater nouveau qui reprend le texte concernant le transfert des plus-values immobilières du projet de règlement grand-ducal évoqué ci-avant. Ils tiennent ainsi compte de deux oppositions formelles du Conseil d'État.
5. Finalement, le point 1° à l'article 25 est divisé en deux points 1° et 1°bis nouveaux. Le point 1° nouveau reprend qu'il faut faire une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins trois ans et que cette période est celle qui précède la demande de la garantie d'État. Le point 1°bis nouveau quant à lui prévoit la règle générale que le solde du compte d'épargne doit augmenter au moins d'un montant net de 1.000 euros par an sur une période d'au moins trois ans pour les épargnes constituées à partir du 1^{er} janvier 2024. Pour les épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023, une disposition particulière est prévue, visant à éviter que les administrés qui s'étaient conformés à

¹ Avis 61-770 du Conseil d'État du 19 mars 2024,

https://conseil-etat.public.lu/content/dam/conseil_etat/fr/avis/2024/19032024/61770-avis-du-19-mars-2024.pdf

l'ancienne législation ne soient « pénalisés », étant donné que sous la réglementation précédente l'épargne net annuelle requise était de 290 euros.

La Chambre des Métiers n'a pas d'observations particulières à formuler sur les cinq amendements lui soumis pour avis. Elle profite cependant de cet avis complémentaire pour rappeler les observations et propositions formulées dans son avis n°24-016 du 26 février 2024.

Elle salue expressément le 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. 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.

Dans cette logique, les mesures prévues s'adressent aux acquéreurs-occupants et acquéreurs-investisseurs potentiels, de même qu'aux locataires.

Si la Chambre des Métiers accueille donc favorablement ce train de mesures dans sa globalité, 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, au regard de l'ampleur de la crise, elle propose des mesures supplémentaires comme l'abolition temporaire des droits d'enregistrement sur la quote-part construction déjà réalisée, 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'Etat sur le différentiel entre le seuil de prévente requis, soit 80%, et les logements vendus en prévente en vue de débloquer des projets de construction de logements. Elle regrette par ailleurs que le plafond en matière de TVA logement reste figé à 50.000 euros, malgré l'évolution des prix au fil des années et malgré le fait que le taux super-réduit de TVA est un élément important dans la lutte contre le travail clandestin.

Au-delà des mesures conjoncturelles comprises dans le paquet arrêté par le Gouvernement, la Chambre des Métiers soutient la politique structurelle esquissée lors de la réunion nationale logement en date du 22 février 2024 visant à augmenter l'offre de logements, y compris abordables, et à accélérer et moderniser les procédures d'autorisation.

Dans ce contexte, elle salue l'ambition du Gouvernement d'arrêter des mesures concrètes dans un délai de 3 mois.

*

Compte tenu des remarques qui précèdent, la Chambre des Métiers est en mesure d'approuver les amendements parlementaires prévus par le projet de loi sous rubrique.

Luxembourg, le 25 avril 2024

Pour la Chambre des Métiers

Le Directeur Général,
Tom WIRION

Le Président,
Tom OBERWEIS