

N° 8470⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant modification :

1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(7.3.2025)

Le projet de loi et le projet de règlement grand-ducal sous avis ont pour objet de prolonger les aides fiscales pour le logement entrées en vigueur au cours de l'année 2024. Lesdites aides visent trois objectifs : le soutien aux secteurs de la construction et de l'artisanat, l'augmentation de l'offre de logements et le soutien aux particuliers pour l'achat ou la location d'un logement.

En bref

- La Chambre de Commerce salue le prolongement des mesures fiscales pour le logement.
- Elle renvoie à ses commentaires formulés dans l'avis sur le projet de loi n°8383 et le projet de règlement grand-ducal portant introduction d'un paquet de mesures pour la relance du marché du logement.
- La Chambre de Commerce s'interroge cependant sur un manque d'incitations fiscales pour les investisseurs. En outre, elle propose de hausser le plafond de la déduction des intérêts déductibles ainsi que d'assouplir les conditions d'éligibilité pour bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi et le projet de règlement grand-ducal sous avis sous réserve de la prise en compte de ses commentaires.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Les mesures fiscales dans le domaine du logement, entrées en vigueur au cours de l'année 2024, avaient pour objectif de soutenir et de redynamiser le marché immobilier. A la lecture des données des derniers mois, il apparaît une légère relance de l'activité immobilière.

Toutefois, le marché du logement se trouve encore loin des niveaux habituels de dynamisme qu'on lui connaît. Ce rebond de l'activité immobilière est principalement dû à la hausse des ventes des biens existants. En effet, selon les derniers chiffres de l'Observatoire de l'habitat, 995¹ appartements existants ont été vendus au troisième trimestre. Cela correspond à une hausse de 44,2% par rapport au troisième trimestre 2023. Par contre, au niveau des ventes en état futur d'achèvement (VEFA), le niveau d'activité reste encore bien en-dessous des années précédentes. Au troisième trimestre 2024, 144² VEFA ont été

1 Lien vers la base de données de l'Observatoire de l'habitat

2 Lien vers la base de données de l'Observatoire de l'habitat

enregistrées, contre 119 au troisième trimestre 2023. Malgré cette légère hausse, l'activité sur le marché des nouvelles constructions peine à reprendre le rythme. En effet, le nombre des autorisations de bâtir pour les logements continuent leur tendance à la baisse. Alors qu'au troisième trimestre 2023, 828³ autorisations de bâtir ont été délivrées, elles n'étaient que de 697 au troisième trimestre 2024.

Avec le ralentissement de l'activité du marché des VEFA, les entreprises de construction ont du mal à remplir leur carnet de commandes. Selon les derniers chiffres du STATEC⁴, le nombre d'entreprises de construction en faillite a poursuivi sa hausse en 2024 (+26,2%), alors que le nombre de faillites avait déjà connu une hausse de 35,6% en 2023. 42 entreprises du domaine de la construction ont fait faillite en 2023 ainsi qu'en 2024.

Afin de maintenir cette dynamique favorable pour le marché des biens existants et d'augmenter l'activité du marché des VEFA, le projet de loi et le projet de règlement grand-ducal visent à prolonger les aides fiscales temporaires de 6 mois, jusqu'au 30 juin 2025, ce que la Chambre de Commerce salue. Pour ce qui est des mesures reconduites, elle renvoie aux observations formulées de son avis sur le projet de loi n°8353 et le projet de règlement grand-ducal portant introduction d'un paquet de mesures pour la relance du marché du logement.⁵

Ainsi, le projet de règlement grand-ducal sous avis prolonge jusqu'au 30 juin 2025, le régime temporaire de l'amortissement accéléré pour les immeubles ou les parties d'immeubles construits, affectés au logement locatif et achetés par un acte de VEFA. Quant au projet de loi sous avis, celui-ci prévoit un nouveau délai de spéculation dans le cadre d'une vente immobilière, suite à la prolongation du quart du taux global. Le nouveau délai de 5 ans ne concernera plus les immeubles achevés entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025. Ces immeubles seront considérés comme récemment acquis à titre onéreux si le délai entre leur acquisition ou constitution et leur réalisation est inférieur à deux ans. Dans la même logique que l'article 1^{er} du projet de loi sous avis, l'article 2 prévoit que le revenu tiré de l'aliénation à titre onéreux, effectuée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025, plus de deux ans après l'acquisition ou la constitution du bien, est imposable conformément à l'article 99ter L.I.R.

Par ailleurs, l'article 3 propose de prolonger jusqu'au 30 juin 2025 la durée du régime de transfert en neutralité fiscale des plus-values sur un bien de remplacement, toutes les autres conditions restant inchangées. De plus, la durée prévue pour effectuer le transfert vers un ou plusieurs immeubles de remplacement est ajustée afin de prendre en compte la nouvelle période d'application, allant du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025.

Parmi les mesures prolongées figure aussi l'abattement construction spécial pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis pour lesquels une personne physique a signé un acte de VEFA jusqu'au 30 juin 2025, ainsi que la réduction à 50% des droits d'enregistrement et de transcription.

Les articles 5 et 6 du projet de loi disposent que le crédit d'impôt location ainsi que le crédit d'impôt « Bellegen Akt » pour les acquisitions d'immeubles sont tous les deux prolongés jusqu'au 30 juin 2025. En dernier lieu, l'article 7 du projet de loi étend jusqu'au 30 juin 2025 la période durant laquelle les plus-values immobilières ne sont imposées qu'au quart du taux global.

Bien que la Chambre de Commerce accueille favorablement la prolongation des mesures, elle souhaite commenter les points qui suivent.

Concernant le manque de mesures pour les investisseurs

La Chambre de Commerce constate que bien que les mesures prolongées apportent un soutien appréciable aux futurs acheteurs de logements, elle s'interroge davantage sur le manque d'incitations fiscales pour les investisseurs. L'apport de capital par des investisseurs revêt une certaine importance pour le développement du marché immobilier au Luxembourg. Le Grand-Duché est confronté actuellement à une pénurie de logements et une demande relativement modeste pour l'achat de biens, surtout dans le secteur des VEFA, qui peine à séduire les investisseurs potentiels.

3 Liens vers le site du STATEC : Autorisation de bâtir

4 Lien vers le site du STATEC : Faillites prononcées

5 Lien vers l'avis de la Chambre de Commerce portant sur le paquet « Relance du marché du logement » sur le site de la Chambre de Commerce

Dans ce contexte, la Chambre de Commerce propose des ajustements visant à accroître l'attrait du marché immobilier luxembourgeois pour les investisseurs. Par exemple, le projet de règlement grand-ducal prévoit que seules les personnes physiques peuvent bénéficier du taux d'amortissement accéléré de 6%, excluant ainsi les personnes morales. Cette restriction limite la capacité des investisseurs à optimiser leur investissement immobilier.

De plus, un autre obstacle est le plafonnement de l'abattement à 250.000 euros, considéré comme trop bas par la Chambre de Commerce. Ce montant permet seulement de bénéficier de l'abattement sur l'achat de 8 à 10 appartements, ce qui peut s'avérer limité pour attirer les investisseurs.

Dans le but de renforcer l'attraction des investisseurs sur le marché immobilier luxembourgeois, la Chambre de Commerce propose d'introduire un abattement spécial construction de 50.000 euros par logement créé, ce qui correspond à l'avantage de TVA non applicable pour les biens locatifs.⁶

Concernant la subvention d'intérêt

Lors d'un achat d'un logement au Luxembourg, l'Etat est en mesure de couvrir une partie de la charge d'intérêts débiteurs du crédit immobilier. Bien que les taux d'intérêts affichent une tendance baissière depuis quelques mois, ils restent encore toutefois à un niveau élevé. Par conséquent, les conditions d'octroi d'un prêt ne sont pas très favorables pour une partie de la population, notamment les célibataires ou de manière générale les primo-acquéreurs. La combinaison des prix immobiliers élevés ainsi que lesdites conditions bancaires défavorables, limitent ou ne donnent pas la possibilité à une partie de la population de pouvoir s'acheter un bien et profiter des mesures visant à relancer le marché du logement actuellement en vigueur. La Chambre de Commerce estime dès lors qu'une augmentation du plafond de la déduction des intérêts déductibles pourrait être considérée. Toutefois, il est nécessaire que cette aide soit ciblée socialement, afin de ne pas peser excessivement sur les finances publiques.

Concernant les droits d'enregistrement

Dans son avis sur le projet de budget de l'Etat pour 2025⁷, la Chambre de Commerce avait salué la mise en place de la réduction de moitié des droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'immeubles destinés à la location ou à l'habitation. Toutefois, étant donné que la réduction à 50% des droits d'enregistrement et de transcription est valable pour les acquisitions entre le 1^{er} octobre 2024 et le 30 juin 2025, c'est-à-dire une durée assez limitée, la Chambre de Commerce propose d'assouplir les conditions d'éligibilité de ces aides pour garantir une application efficace de celles-ci.

Plus précisément, la Chambre de Commerce propose de mettre en place une mesure permettant de faciliter l'octroi de la réduction des droits d'enregistrement et de transcription. Au vu de la limite temporaire desdites aides, il existe le risque d'un afflux massif de dossiers à l'approche de la date limite, que ce soit pour les banquiers ou les notaires. Afin d'éviter au mieux cet afflux et pour pouvoir bénéficier de ces aides, la Chambre de Commerce estime opportun de prendre en compte un document à valeur probante, tel que le compromis de vente daté de la période de référence. Ensuite, et comme prévu à l'heure actuelle dans le texte du Projet, la demande de cette réduction devra être incluse également dans l'acte notarié d'acquisition. ». A cet égard, la Chambre de Commerce estimerait utile qu'un modèle d'un document à valeur probante ou tout au moins d'une clause standardisée soit mise à disposition des acquéreurs concernés. Cette solution offrirait aux acteurs du marché la possibilité de répondre efficacement à la demande, optimisant ainsi la planification de leurs activités et la gestion des dossiers, tout en offrant à un grand nombre d'investisseurs, de primo-acquéreurs et de propriétaires de bénéficier de ce cadre fiscal avantageux.

6 Les travaux de construction et de rénovation d'un logement sont soumis au taux de TVA réduit de 3% à condition qu'il soit affecté à des fins d'habitation principale, soit directement dans son propre chef, soit indirectement dans le chef d'un tiers. L'application du taux super réduit de 3% en relation avec des travaux de création est réservée aux seuls logements servant d'habitation principale dans le chef du propriétaire du logement. Les logements mis à la disposition de tiers ne bénéficient plus de la faveur fiscale, à l'exception toutefois des travaux de rénovation effectués en rapport avec ces logements. Le montant total de la faveur fiscale résultant de l'application du taux super-réduit de 3 % ne peut pas excéder 50.000 euros par logement créé et/ou rénové.

7 Lien vers l'avis sur le projet de budget sur le site de la Chambre de Commerce

Concernant la fiche financière, elle regrette que ses commentaires dans son avis sur le projet de loi n°8353 et le projet de règlement grand-ducal portant introduction d'un paquet de mesures pour la relance du marché du logement n'aient pas été pris en compte.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi et le projet de règlement grand-ducal sous-avis sous réserve de la prise en compte de ses commentaires.