

N° 8540
CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

**modifiant 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**

* * *

Document de dépôt

Dépôt: le 15.5.2025

*

Le Premier ministre,

Vu les articles 76 et 95, alinéa 1^{er}, de la Constitution ;

Vu l'article 10 du Règlement interne du Gouvernement ;

Vu l'article 58, paragraphe 1^{er}, du Règlement de la Chambre des Députés ;

Vu l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, de la loi modifiée du 16 juin 2017 sur l'organisation du Conseil d'État ;

Considérant la décision du Gouvernement en conseil du 2 mai 2025 approuvant sur proposition du Ministre des Finances le projet de loi ci-après ;

Arrête :

Art. 1^{er}. Le Ministre des Finances est autorisé à déposer au nom du Gouvernement à la Chambre des Députés le projet de loi modifiant 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 à demander l'avis y relatif au Conseil d'État.

Art. 2. La Ministre déléguée auprès du Premier ministre, chargée des Relations avec le Parlement est chargée, pour le compte du Premier ministre et du Ministre des Finances, de l'exécution du présent arrêté.

Luxembourg, le 15 mai 2025

Le Premier ministre,
Luc FRIEDEN

Le Ministre des Finances,
Gilles ROTH

*

EXPOSE DES MOTIFS

Face à un marché de l'immobilier en berne, le Gouvernement avait dès janvier 2024 décidé un premier paquet de mesures ayant pour but de (i) renforcer le secteur de la construction et de l'artisanat afin de maintenir les emplois dans le secteur et (ii) d'augmenter l'offre de logements et de soutenir en conséquence les personnes pour acquérir ou louer un logement.

En décembre 2024, il a été proposé de prolonger les mesures fiscales temporaires de ce paquet de mesures jusqu'au 30 juin 2025. Le projet de loi afférent, devenu la loi 4 avril 2025 portant modification 1^o de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 2^o de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, a été votée le 2 avril 2025 par la Chambre des Députés.

Lors des débats à la Chambre des députés, le Gouvernement a indiqué ne pas renouveler une nouvelle fois le paquet de mesures, cela au vu de l'évolution de l'activité sur les marchés immobiliers et fonciers résidentiels. A cette même occasion, un consensus s'est toutefois dégagé en faveur du maintien du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » à 40.000 euros au-delà de l'échéance du 30 juin 2025.

Afin donc de soutenir l'évolution positive et l'accès au logement aussi pour les primo-acquéreurs, le Gouvernement a décidé de pérenniser la hausse du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » à 40.000 euros.

*

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Le Conseil d'État entendu ;

Vu l'adoption par la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du ... et celle du Conseil d'État du ... portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Art. 1^{er}. 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, le terme « 30 000 » est remplacé par celui de « 40 000 ».

Art. 2. Les dispositions de la présente loi sont applicables aux acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé à partir du 1^{er} juillet 2025.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad. Article 1^{er}.

Compte tenu de l'évolution des prix immobiliers et de l'objectif initial de la mesure, visant à favoriser l'acquisition d'habitations personnelles, il est proposé de relever de façon permanente le montant du crédit d'impôt de 30.000 à 40.000 euros.

Dans la situation où un acquéreur a déjà épuisé la totalité de son crédit d'impôt de 30.000 euros en vigueur antérieurement, ou bien une partie de ce crédit d'impôt lors d'une acquisition, il est entendu que cet acquéreur bénéficiera, lors d'acquisitions ultérieures réalisées après l'entrée en vigueur de la présente loi, de son solde disponible auquel s'ajoutera la majoration du montant du crédit d'impôt prévue par le présent article.

Ad. Article 2.

Les acquéreurs bénéficieront des dispositions de la présente loi à compter du 1^{er} juillet 2025, date d'expiration de la mesure temporaire d'augmentation du crédit d'impôt.

*

TEXTE COORDONNE**LOI MODIFIEE 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 (extrait)**

Art. 6

Le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, ne peut être supérieur à ~~30.000~~ **40.000** euros pour chaque acquéreur.

*

FICHE FINANCIERE

(art. 79 de la loi du 8 juin 1999 sur le Budget,
la Comptabilité et la Trésorerie de l'État)

Prenant appui sur les estimations avancées dans la fiche financière ayant accompagné le projet de loi n°8470 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, et sur base du déchet fiscal retenu par l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA au 31 décembre 2024 pour l'année 2024, l'impact budgétaire pour les 6 mois restants de l'année 2025 pourrait être estimé à environ 25 millions d'euros.

Pour les années suivantes, le déchet fiscal est estimé se maintenir dans un ordre de grandeur similaire, sous réserve des fluctuations liées à l'évolution du marché immobilier.

*

CHECK DE DURABILITÉ - NOHALTEGKEETSCHECK



La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

Ministre responsable :	Ministre des Finances
Projet de loi ou amendement :	Projet de loi modifiant 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

Le check de durabilité est un outil d'évaluation des actes législatifs par rapport à leur impact sur le développement durable. Son objectif est de donner l'occasion d'introduire des aspects relatifs au développement durable à un stade préparatoire des projets de loi. Tout en faisant avancer ce thème transversal qu'est le développement durable, il permet aussi d'assurer une plus grande cohérence politique et une meilleure qualité des textes législatifs.

1. Est-ce que le projet de loi sous rubrique a un impact sur le champ d'action (1-10) du 3^{ième} Plan national pour un développement durable (PNDD) ?
2. En cas de réponse négative, expliquez-en succinctement les raisons.
3. En cas de réponse positive sous 1., quels seront les effets positifs et/ou négatifs éventuels de cet impact ?
4. Quelles catégories de personnes seront touchées par cet impact ?
5. Quelles mesures sont envisagées afin de pouvoir atténuer les effets négatifs et comment pourront être renforcés les aspects positifs de cet impact ?

Afin de faciliter cet exercice, l'instrument du contrôle de la durabilité est accompagné par des points d'orientation – **auxquels il n'est pas besoin de réagir ou répondre mais qui servent uniquement d'orientation**, ainsi que par une documentation sur les dix champs d'actions précités.

1. Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous.

Points d'orientation
Documentation ☒ Oui ☐ Non

L'accessibilité du logement, via la mesure prévue par le projet de loi, participe à l'inclusion sociale. Le projet aura donc un impact positif

2. Assurer les conditions d'une population en bonne santé.

Points d'orientation
Documentation ☐ Oui ☒ Non

Le projet n'aura pas d'impact sur les conditions d'une population en bonne santé.

3. Promouvoir une consommation et une production durables.

Points d'orientation
Documentation ☐ Oui ☒ Non

Le projet n'aura pas d'impact sur une consommation et une production durables.

4. Diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d'avenir.

Points d'orientation
Documentation

☒ Oui ☐ Non

Le projet aura un impact sur les conditions de vie des citoyens en termes d'accès au logement.

5. Planifier et coordonner l'utilisation du territoire.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Le projet n'aura pas d'impact sur l'utilisation du territoire.

6. Assurer une mobilité durable.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Le projet n'aura pas d'impact sur la mobilité durable.

7. Arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Le projet n'aura pas d'impact sur l'arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles.

8. Protéger le climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Le projet n'aura pas d'impact sur la protection du climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable.

9. Contribuer, sur le plan global, à l'éradication de la pauvreté et à la cohérence des politiques pour le développement durable.

Points d'orientation
Documentation

☒ Oui ☐ Non

Le projet aura un impact sur le marché du logement, au niveau des prix de l'immobilier (et donc de l'accessibilité au logement) et du maintien dans l'emploi des travailleurs du secteur de la construction.

10. Garantir des finances durables.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Le projet n'aura pas d'impact sur les finances durables.

Cette partie du formulaire est facultative - Veuillez cocher la case correspondante

En outre, et dans une optique d'enrichir davantage l'analyse apportée par le contrôle de la durabilité, il est proposé de recourir, de manière facultative, à une évaluation de l'impact des mesures sur base d'indicateurs retenus dans le PNDD. Ces indicateurs sont suivis par le STATEC.

Continuer avec l'évaluation ? ☐ Oui ☒ Non

(1) Dans le tableau, choisissez l'évaluation : **non applicable**, ou de 1 = **pas du tout probable** à 5 = **très possible**

FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES



La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

1. Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi modifiant 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		
Ministre:	Le Ministre des Finances		
Auteur(s) :	Ministère des Finances		
Téléphone :		Courriel :	carlo.fassbinder@fi.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Augmentation du plafond du crédit d'impôt en matière de droits d'enregistrement		
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune (s) impliqué(e)(s)	n/a		
Date :	14/04/2025		

2. Objectifs à valeur constitutionnelle

Le projet contribue-t-il à la réalisation des objectifs à valeur constitutionnelle ? ☒ Oui ☐ Non

Dans l'affirmative, veuillez sélectionner les objectifs concernés et veuillez fournir une brève explication dans la case «Remarques» indiquant en quoi cet ou ces objectifs sont réalisés :

☐ Garantir le droit au travail et veiller à assurer l'exercice de ce droit

☐ Promouvoir le dialogue social

☒ Veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et dispose d'un logement approprié

☐ Garantir la protection de l'environnement humain et naturel en œuvrant à l'établissement d'un équilibre durable entre la conservation de la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, ainsi que la sauvegarde de la biodiversité, et satisfaction des besoins des générations présentes et futures

☐ S'engager à lutter contre le dérèglement climatique et œuvrer en faveur de la neutralité climatique

☐ Protéger le bien-être des animaux

☐ Garantir l'accès à la culture et le droit à l'épanouissement culturel

☐ Promouvoir la protection du patrimoine culturel

☐ Promouvoir la liberté de la recherche scientifique dans le respect des valeurs d'une société démocratique fondée sur les droits fondamentaux et les libertés publiques

Remarques :

3. Mieux légiférer

Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens,...) consultée(s) :

☐ Oui

☒ Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Remarques / Observations :

Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales :

☐ Oui

☒ Non

- Citoyens :

☒ Oui

☐ Non

- Administrations :

☐ Oui

☒ Non

Le principe « Think small first » est-il respecté ?

(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

☐ Oui

☐ Non

☒ N.a. ¹

Remarques / Observations :

¹ N.a. : non applicable.

Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ?

☒ Oui

☐ Non

Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ?

☐ Oui

☒ Non

Remarques / Observations :

Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ?

☐ Oui

☒ Non

Remarques / Observations :

Le projet contient-il une charge administrative ² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?)

☐ Oui

☒ Non

Si oui, quel est le coût administratif ³ approximatif total ? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)

² Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en œuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

³ Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple : taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ?

☐ Oui

☐ Non

☒ N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ⁴ ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

⁴ Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE. (www.cnpd.public.lu)

Le projet prévoit-il :

- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.
- des délais de réponse à respecter par l'administration ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.
- le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Si oui, laquelle :

En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Sinon, pourquoi ?

Le projet contribue-t-il en général à une :

- a) simplification administrative, et/ou à une** ☐ Oui ☒ Non
- b) amélioration de la qualité réglementaire ?** ☐ Oui ☒ Non

Remarques / Observations :

Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office) ☐ Oui ☒ Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a.

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

4. Egalité des chances

Le projet est-il :

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez de quelle manière :	
- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ?	☒ Oui ☐ Non
Si oui, expliquez pourquoi :	il n'y a pas d'application différentes des dispositions entre femmes et hommes
- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ?	☐ Oui ☒ Non
Si oui, expliquez de quelle manière :	
Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ?	☐ Oui ☒ Non ☐ N.a.
Si oui, expliquez de quelle manière :	

5. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ?	☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.
Si oui, veuillez contacter le Ministère de l'Economie en suivant les démarches suivantes : https://meco.gouvernement.lu/fr/le-ministere/domaines-activite/services-marche-interieur/notifications-directive-services.html	
Directive « règles techniques » : Le projet introduit-il une exigence ou réglementation technique par rapport à un produit ou à un service de la société de l'information (domaine de la technologie et de l'information)?	☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.
Si oui, veuillez contacter l'ILNAS en suivant les démarches suivantes : https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/publications/normalisation/2017/ilnas-notification-infolyer-web.pdf	

