

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 du Conseil d'État

(16 juin 2025)

En vertu de l'arrêté du 3 juin 2025 du Premier ministre, le Conseil d'État a été saisi pour avis du projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre des Finances.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles, les textes coordonnés, par extraits, des lois que le projet de loi sous rubrique vise à modifier, une fiche financière, une fiche d'évaluation d'impact ainsi qu'un « check de durabilité – Nohaltegkeetscheck ».

Considérations générales

Le projet de loi sous examen vise, d'une part, à modifier la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu et, en particulier, ses articles 99*bis*, 99*ter*, 102*quater* et 129f, alinéa 2, et, d'autre part, à modifier les articles 1^{er}, 13 et 14 de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement. Les mesures fiscales introduites en 2024 et prolongées par la loi du 4 avril 2025¹ prennent définitivement fin le 30 juin 2025, à l'exception du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » qui fait l'objet du projet de loi n° 8540² et sur lequel le Conseil d'État a adopté un avis en date du 3 juin 2025³. Les modifications proposées par les auteurs ont pour but de faire encore bénéficier des mesures fiscales précitées les acquéreurs d'immeubles dont les contrats de réservation et les compromis de vente, signés et sous condition d'être dûment enregistrés jusqu'au 30 juin 2025, ne pourraient être formalisés par acte notarié endéans le même délai, ceci dû à un afflux de dossiers qui ne semblent pas pouvoir

¹ Loi du 4 avril 2025 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.

² 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.

³ Avis du Conseil d'État n° 62.156 relatif au 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.

être traités par les banques et notaires avant cette même date. Afin de remédier à cette difficulté matérielle par la flexibilité nécessaire, le projet de loi sous avis permet la formalisation par acte notarié des acquisitions immobilières en question jusqu'au 30 septembre 2025. Les modifications proposées concernent tant le domaine du droit d'enregistrement que celui des impôts directs.

Examen des articles

Articles 1^{er} à 3

Les articles sous examen ont pour objet d'introduire une modification temporaire au régime d'imposition des plus-values immobilières qui s'ajoute à celle déjà introduite par la loi du 4 avril 2025⁴ et s'appliquant aux réalisations d'immeubles à titre onéreux entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2025. Les auteurs prévoient en particulier de compléter les articles 99*bis*, 99*ter* et 102*quater* LIR pour y adresser les situations spécifiques relatives à des acquisitions immobilières dont les compromis de vente, signés et dûment enregistrés jusqu'au 30 juin 2025, mais dont la formalisation par acte notarié n'a pu avoir lieu endéans le même délai pour les raisons techniques explicitées ci-avant. Le Conseil d'État constate que la modification projetée, consistant en la prise en considération de la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025 pour la signature des actes notariés en question, revient en définitive, pour ces cas spécifiques, et pour les besoins de l'imposition, à un décalage du délai de spéculation de trois mois supplémentaires, voire en une prolongation correspondante du transfert temporaire de la plus-value en neutralité fiscale. Le Conseil d'État comprend que ceci est nécessaire, car conforme au principe qu'en matière d'impôts directs, la date du transfert à titre onéreux d'un droit réel portant sur un bien immobilier n'est pas la date du compromis de vente, mais toujours la date de l'acte notarié, principe consacré par le paragraphe 8*bis* de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs (« Bewertungsgesetz ») et tel qu'introduit dans la législation fiscale en 2002⁵. Alors que les modifications projetées constituent une nouvelle exception au principe de l'annualité de l'impôt, le Conseil d'État renvoie à ses observations plus amplement détaillées à ce même sujet dans son avis n° 62.026 du 25 février 2025⁶.

Article 4

L'objet de la disposition sous revue est la prolongation jusqu'au 30 septembre 2025 du bénéfice de l'abattement construction spécial tel que prévu par l'article 129f LIR⁷ et vise les situations spécifiques des compromis de vente, signés et dûment enregistrés jusqu'au 30 juin 2025, mais dont la formalisation par acte notarié n'a pu avoir lieu endéans le même délai pour les raisons techniques explicitées ci-avant. Comme cette mesure comporte

⁴ Loi du 4 avril 2025 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.

⁵ Article 15 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.

⁶ Avis du Conseil d'État n° 62.026 du 25 février 2025 relatif au 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.

⁷ Article 21 de la loi précitée du 22 mai 2024.

également une nouvelle exception au principe de l'annualité de l'impôt, le Conseil d'État renvoie à ses observations à l'endroit des articles 1^{er} à 3 qui s'appliquent *mutatis mutandis* en l'espèce.

Articles 5 à 8

Sans observation.

Observations d'ordre légistique

Observation générale

Lorsqu'on se réfère au premier paragraphe, les lettres « er » sont à insérer en exposant derrière le numéro pour écrire « 1^{er} ». Partant, il convient de se référer systématiquement au « paragraphe 1^{er} » au lieu du « premier paragraphe ».

Intitulé

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

Article 1^{er}

À la phrase liminaire, il y a lieu d'écrire « paragraphe 2 » au lieu de « deuxième paragraphe ». Cette observation vaut également pour l'article 2, phrase liminaire.

Article 4

À la phrase liminaire, le point suivant le numéro d'article est à omettre pour écrire « l'article 129f, alinéa 2, ».

Article 5

À l'article 1^{er}, paragraphe 3, deuxième phrase, nouveau, il est signalé 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 ». Cette observation vaut également pour l'article 6, à l'article 13, paragraphe 1^{bis}, deuxième phrase, nouveau.

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 21 votants, le 16 juin 2025.

Le Secrétaire général,

s. Marc Besch

Le Président,

s. Marc Thewes