CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Projet de loi 4972

Projet de loi 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 portant modification:
1. de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;
2 .de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;
3. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;
4. de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;
5. de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects

Date de dépôt : 14-06-2002
Date de l'avis du Conseil d'État : 09-07-2002

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
14-06-2002	Déposé	4972/00	3
02-07-2002	4972/06 4973/06 1) Avis de la Chambre des Employés privés (2.7.2002) 2) Avis de la Chambre de Commerce (11.7.2002) - Dépêche du Directeur de la Chambre de Commerce au Président de la C [...]	4971/06, 4972/06, 4973/06	16
02-07-2002	4972/1 Projet de loi portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles 4973/1 Projet de loi relatif aux mesures, en matière d' [...]	4971/01, 4972/01, 4973/01	25
03-07-2002	4972/1 Projet de loi portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles 4973/1 Projet de loi relatif aux mesures, en matière d' [...]	4971/02, 4972/02, 4973/02	42
05-07-2002	Amendements adoptés par la/les commission(s) : Commission des Finances et du Budget	4971/03, 4972/03, 4973/03	55
09-07-2002	4972/04 4973/04 Avis complémentaire du Conseil d'Etat (9.7.2002)	4971/04, 4972/04, 4973/04	60
12-07-2002	Rapport de commission(s) : Commission des Finances et du Budget Rapporteur(s) :	4971/05, 4972/05, 4973/05	63
19-07-2002	Dispense du second vote constitutionnel par le Conseil d'Etat (19-07-2002) Evacué par dispense du second vote (19-07-2002)	4971/07, 4972/07, 4973/07	79
16-07-2002	Création d'un droit de préemption immobilier au bénéfice des pouvoirs publics favorisant la constitution d'une réserve foncière publique	Document écrit de dépot	82
31-12-2002	Publié au Mémorial A n°82 en page 1718	4971,4972,4973	84

4972/00

N° 4972

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2001-2002

P R O J E T D E L O I

portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles

* * *

(Dépôt: le 14.6.2002)

SOMMAIRE:

		page
1)	Arrêté Grand-Ducal de dépôt (14.6.2002)	1
2)	Texte du projet de loi	2
3)	Exposé des motifs	4
4)	Commentaire des articles	9

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

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

Sur le rapport de Notre Ministre des Finances et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

Article unique.– Notre Ministre des Finances déposera en Notre nom à la Chambre des Députés les 3 projets de loi suivants:

– Projet de loi relatif aux mesures, en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'habitations
– Projet de loi portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles
– Projet de loi modifiant et complétant la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée.

Palais de Luxembourg, le 12 juin 2002

Le Ministre des Finances,
Jean-Claude JUNCKER

HENRI

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Art. 1.– Lors de l'acquisition d'un immeuble destiné à servir d'habitation, il est accordé sous les limites et conditions déterminées ci-après, à tout acquéreur, un abattement portant sur les droits d'enregistrement et de transcription.

Art. 2.– Au sens de la présente loi, on entend par:

a) „acquisition", l'acquisition d'un immeuble ou de fractions d'immeuble soit en pleine propriété, soit en nue-propriété ou en usufruit aboutissant à la réunion de ces deux droits sur la même tête, avec le cas échéant, les dépendances, effectuée par vente, adjudication, licitation, partage et échange avec retours ou plus-values;

b) „immeuble destiné à servir d'habitation", 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 érigé immédiatement une construction en vertu d'un règlement sur les bâtisses, servant ou devant servir d'habitation principale, personnelle et effective à son propriétaire.

c) „acquéreur", toute personne physique, qui, au moment de la passation de l'acte notarié, est
   – soit résidente au Grand-Duché de Luxembourg et inscrite au bureau de la population d'une commune,
   – soit non encore résidente mais qui s'engage à prendre la qualité de résident dans l'immeuble acquis dans les délais et sous les conditions fixés aux articles 5 et 7 ci-après.

Art. 3.– Le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, ne peut être supérieur à 20.000.– euros pour chaque acquéreur. Ce montant peut être adapté par la loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat.

Art. 4.– Le bénéfice de l'abattement est subordonné à la condition que l'acte notarié contienne:

– la requête afférente de l'acquéreur;
– l'engagement de l'acquéreur d'occuper personnellement l'immeuble dans les délais et pendant la durée prévus par la présente loi, de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période et de rembourser le montant de l'abattement accordé en cas de non-respect des conditions prévues par la présente loi;
– l'engagement de l'acquéreur de déclarer par écrit à l'administration, dans le délai de trois mois, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné.

Art. 5.– Le crédit d'impôt 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 est opérée:

– pour les personnes résidentes au moment de la passation de l'acte notarié: lors de la formalité de l'enregistrement et de la transcription de l'acte;
– pour les personnes non encore résidentes au moment de la passation de l'acte notarié: lors de l'occupation réelle de l'immeuble dans les délais fixés à l'article 7. Dans ce cas la restitution du montant correspondant à l'abattement ne se fait que sur demande écrite, appuyée du certificat de résidence.

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

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

Art. 6.– Pour l'ensemble de ses acquisitions au sens de la présente loi, un acquéreur ne peut bénéficier que du montant maximum du crédit d'impôt en vigueur lors de la dernière acquisition.

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

Art. 7.– L'occupation doit être effective dans un délai de deux ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Ce délai est fixé à quatre ans en cas d'acquisition d'une place à bâtir ou d'un immeuble en voie de construction.

Toutefois ces délais peuvent être prorogés par décision du directeur de l'administration de l'enregistrement et des domaines pour des cas d'exception et suivant qu'il sera jugé nécessaire au vu d'une demande écrite et dûment motivée, présentée par le bénéficiaire de l'abattement.

L'inobservation des délais ci-dessus fixés respectivement prorogés donne lieu au remboursement total de l'abattement accordé pour l'opération concernée.

Art. 8.– La durée d'occupation est fixée à une période ininterrompue de cinq ans au moins. Toutefois le directeur de l'administration de l'enregistrement et des domaines peut dispenser de cette condition dans les cas où celle-ci ne peut être respectée pour des raisons de force majeure ou à la suite d'une situation telle que:

– la maladie de l'acquéreur, rendant impossible l'occupation de l'immeuble;
– la vente forcée de l'immeuble;
– l'expropriation pour cause d'utilité publique;
– le décès du conjoint;
– le divorce.

La location même partielle de l'immeuble, la cession de l'immeuble et l'interruption de l'occupation intervenues endéans les cinq années donnent lieu au remboursement total de l'abattement accordé.

Si néanmoins l'interruption de l'occupation résulte de l'obligation pour l'acquéreur de transférer le lieu de sa résidence pour des raisons professionnelles et indépendantes de sa volonté, il pourra être accordé par le directeur de l'administration de l'enregistrement et des domaines dispense du remboursement sous condition que l'occupation de l'immeuble soit reprise dès le retour de l'acquéreur et jusqu'au parachèvement d'une durée d'occupation totale de cinq ans.

Art. 9.– L'acquéreur est pareillement tenu au remboursement total de l'abattement accordé:

a) dans le cas d'une expertise fiscale prévue par l'article 45 de la loi 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 ou de la valeur vénale déclarée;
b) en cas de dissimulations établies, visées par la section première de la loi du 28 janvier 1948, tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession.

Art. 10.– Dans tous les cas où il y a lieu au remboursement de l'abattement en vertu des articles 7, 8 et 9, celui-ci est restitué à l'administration de l'enregistrement et des domaines avec les intérêts légaux à partir du jour de l'octroi. Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

Un nouvel abattement n'est accordé qu'à l'acquéreur ayant rempli entièrement les conditions de remboursement prévues à l'alinéa précédent.

Art. 11.– Le montant de la réduction des droits d'enregistrement et de transcription accordée à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi aux bénéficiaires de la faveur fiscale sous le régime des dispositions légales citées à l'article 13 ci-après, est imputé sur le crédit d'impôt prévu à la présente loi.

Les bénéficiaires des dispositions de la présente loi ayant procédé à des acquisitions à partir du 7 mai 2002 jusqu'à l'abrogation des anciennes dispositions citées à l'article 13 ci-après, sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un remboursement éventuel des droits. Ils signeront, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues dans la présente loi. Aucun remboursement ne sera effectué sans l'accomplissement de cette formalité.

Art. 12.– La présente loi entre en vigueur le 7 mai 2002.

Art. 13.– Les dispositions légales et réglementaires contraires aux dispositions qui précèdent et notamment l'article 13, 2e alinéa, de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché et

l'article 9 de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects, sont abrogées trois jours francs après la publication de la présente loi au Mémorial.

Néanmoins les bénéficiaires de la faveur fiscale sous le régime des dispositions légales abrogées doivent en respecter les conditions d'application.

*

EXPOSE DES MOTIFS

Considérations générales

Depuis presqu'une centaine d'années, l'une des préoccupations de tous les gouvernements luxembourgeois consiste à faciliter et à encourager l'accès à la propriété des habitations personnelles.

Le présent projet de loi portant réforme des dispositions fiscales en matière „d'habitations à bon marché" (qui prennent leur origine dans la loi du 29.5.1906) contient une approche intellectuelle et technique radicalement différente par rapport à la réglementation actuellement en vigueur. Les raisons qui plaident pour une refonte sont multiples:

Reprenons d'abord les commentaires reproduits et reconduits invariablement depuis des années dans le Code fiscal: *„La législation fiscale sur l'acquisition de la petite propriété; notamment en matière d'habitation à bon marché et de jardins ouvriers, est parmi celles dont l'application ne va pas sans soulever de nombreuses difficultés. Cette situation provient d'abord du fait que la diversité et l'éparpillement des textes et surtout leur confusion avec les prescriptions intéressant spécialement les prêts ne permettent de s'y retrouver qu'à grand-peine. En second lieu, il convient de relever que les dispositions actuellement en vigueur ne répondent plus, dans beaucoup de cas, aux réalités économiques et sociales d'aujourd'hui. Enfin, certains problèmes n'ont pu trouver une solution satisfaisante pour la raison qu'ils ne sont pas prévus par la réglementation existante et que l'administration ne les a jamais abordés que par le biais de décisions d'espèce. Ces problèmes et ces difficultés ont été résolus … (on omet) par des instructions ministérielles."*

Il faut dire que la pratique actuelle des décisions ministérielles, jugée non compatible avec le droit constitutionnel[1] a servi pendant des décennies comme instrument d'adaptation et d'interprétation extrêmement souple, la preuve en est d'ailleurs l'absence de tout contentieux judiciaire en la matière. Cela explique donc également le fait que cette matière n'ait jamais été présentée sous la forme de règlements grand-ducaux.

Mis à part cette obligation formelle de présenter la législation conformément aux exigences constitutionnelles, il est devenu nécessaire d'en modifier les dispositions de fond en examinant l'aspect fiscal et l'aspect social.

Dans sa lettre du 27 juillet 1998 Monsieur le Ministre des Finances rappelle d'ailleurs à Monsieur le Directeur de l'Enregistrement et des Domaines „qu'il lui semble opportun d'étudier dans quelle mesure le régime actuel mériterait à être revu dans sa globalité".

L'aspect fiscal[2]

Cet aspect présente deux volets:

L'égalité du citoyen devant la loi fiscale et la technique fiscale.

Aux termes de l'article 101 de la Constitution, il ne peut être établi de privilège en matière d'impôts. Nulle exemption ou modération ne peut être établie que par une loi.

---

1 Arrêt de la Cour Constitutionnelle du 6 mars 1998

2 Observation sur la terminologie

En ce qui concerne la terminologie employée dans cette loi et notamment celle de la description de l'opération effectuée par le receveur, les auteurs ont employé les termes suivants:

Le receveur calcule les droits normalement dus. Le cas échéant, c.-à-d. en cas d'application de la loi, le montant calculé subit un „ABATTEMENT" et l'opération aboutit à une REDUCTION totale ou partielle des droits.

Le montant de l'abattement est déduit du CREDIT D'IMPOT du bénéficiaire, tel que visé à l'article 3.

Tel que le système d'exemption du droit d'enregistrement fonctionne actuellement, on pourrait avoir des doutes sur sa constitutionnalité. L'exemption fiscale accordée s'apparente en effet beaucoup plus à l'allocation d'une subvention réservée à certaines personnes plutôt qu'à un avantage fiscal dont peut bénéficier tout citoyen. Il est vrai que la technique utilisée ne se prêtait pas à une autre approche.

Le changement radical d'approche pourra choquer mainte personne habituée à penser et à agir d'après des schémas de pensée bien établis en matière sociale. Les critères utilisés associent presqu'automatiquement le concept social avec celui de l'indigence. Le présent projet de loi, en posant un nouvel accent fiscal, n'en élimine nullement l'accent social mais en propose une autre approche:

En renonçant à des montants importants d'impôts normalement dus en cas d'acquisitions d'immeubles, la Chambre adopte une loi à caractère social global, alors que dans la réglementation actuelle, le caractère social individualisé l'emporte nettement sur l'aspect fiscal.

On pourrait également évoquer une redistribution plus équitable des avantages fiscaux.

Se décider pour une optique plus égalitaire, donc plus juste devant la loi fiscale, ne veut donc pas dire que l'aspect social soit négligé. L'Etat ne subventionne ni ne privilégie l'acquisition de maisons ou d'appartements luxueux, il accorde à tout acquéreur résident un crédit d'impôt, qu'il utilisera lors de l'acquisition d'un logement convenable, dans lequel il est obligé de résider effectivement et à titre principal pendant une durée minimale.

Dans le système proposé, il n'y a plus lieu de procéder continuellement à l'adaptation de certains critères p.ex.: limites de revenu, fortune etc., mais d'adapter périodiquement seulement le montant du „crédit d'impôt", compte tenu de l'évolution des prix du marché immobilier.

Il est prévu de donner à chaque résident, acquéreur un seul „crédit d'impôt": A lui de décider de l'utiliser de la manière la plus judicieuse et la plus responsable.

L'aspect social

La terminologie utilisée dans l'ancienne réglementation révèle une approche sociale qui était peut-être de mise avant la Première Guerre Mondiale. La maison à acquérir sera la petite propriété, bien délimitée en mètres carrés avec une bonification pour le jardin ouvrier. Les limites des revenus et de fortune ont été progressivement augmentées pour tenir compte de l'évolution des salaires, du revenu des deux époux, des immeubles recueillis dans les successions parentales et autres. Les conditions des H.B.M., énumérées dans un questionnaire fastidieux établi normalement par le notaire, moyennant une rétribution de quelque 250 euros, portent sur une série de données décrites ci-après sous le chapitre de la simplification.

Il va sans dire que le contrôle de ces conditions constitue un travail administratif important, travail devant en fait aboutir à une exonération de l'impôt alors que d'autre part, les actes d'acquisition, ne bénéficiant pas des réductions fiscales, sont rapidement analysés et rapportent en outre l'impôt dû: Le „rendement fiscal" des receveurs est donc inversement proportionnel avec leur travail!

L'expérience a montré que les cas limites, les cas de rigueur sont inévitables, malgré un système raffiné d'atténuation progressive tant en ce qui concerne le revenu des bénéficiaires que le revenu cadastral de l'immeuble. La différenciation des logements construits avant 1930 et après 1930 se révèle aujourd'hui comme absolument obsolète et il a été jugé plus simple de prendre comme seule référence le prix payé pour le logement. Il est évident que ce seul critère retenu pour le bénéfice de l'exonération doit faire l'objet d'un contrôle sérieux. A cette fin les receveurs disposeront prochainement d'un programme informatisé de contrôle relatif à la valeur des immeubles (fichier immobilier national) telle que cette valeur se dégage des prix de vente appliqués. Ils exécuteront leur travail conformément aux dispositions de la loi du 28 janvier 1948 tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession.

Contrairement à l'approche actuelle consistant à accorder un avantage fiscal, parfois assez substantiel, à une catégorie de personnes remplissant certaines conditions et refusant l'avantage à celles qui ne les remplissent pas (ou manquent à une seule condition) la nouvelle approche ne prend en considération qu'un seul critère objectif applicable pour tous: la valeur de l'immeuble.

La limite du crédit proposé correspond au montant du droit d'enregistrement et de transcription à payer pour un logement d'une certaine qualité. Une personne célibataire qui achètera un logement pourrait d'après le projet bénéficier d'un „crédit d'impôt" jusqu'à concurrence de 20.000 euros, ce qui correspondrait au prix approximatif dudit logement de 285.700.– euros.

Etant prévu que chaque acquéreur aura droit à ce crédit, l'achat effectué par deux personnes, par exemple deux époux, donnera droit à un crédit d'impôt de 40.000.– euros, ce qui correspond à une valeur de l'immeuble d'approximativement 571.400.– euros.

Par rapport à la situation actuelle on pourrait avancer que le système actuel est plus favorable que le système proposé en ce sens que la loi actuelle accorde la réduction d'impôt à plusieurs reprises lorsque la maison est vendue après le délai obligatoire d'occupation.

A cet égard il faut observer que des catégories entières de personnes étaient exclues du bénéfice de la réduction fiscale, alors que le projet actuel observe une stricte égalité devant la loi fiscale. On oublie également dans ce raisonnement que chaque nouvelle acquisition devait répondre aux strictes conditions d'obtention de la réduction fiscale et qu'en pratique beaucoup de personnes ne remplissaient plus ces conditions lors d'une deuxième acquisition.

La question se pose dès lors si le législateur ne devrait pas, après la vente d'un logement ayant bénéficié de l'exemption d'impôt, accorder la totalité du crédit d'impôt à une deuxième acquisition, celle-ci n'étant par ailleurs soumise à aucune autre condition (p. ex. de fortune, revenu etc.), que celle exigée pour la première acquisition. Les auteurs de la loi ont écarté cette possibilité pour les raisons suivantes:

L'égalité devant la loi fiscale n'est plus assurée. Certaines personnes aisées pourront bénéficier indéfiniment de l'exonération en multipliant les acquisitions alors que les revenus du citoyen moyen, ne permettent à celui-ci de n'acquérir qu'une seule maison ou peut-être encore un appartement dans toute sa vie.

Il s'agit dès lors non pas de créer des avantages importants pour les personnes aisées, mais de favoriser l'accès à la propriété normale, du standard communément admis dans notre pays, précisément au profit de ce citoyen moyen.

Ceux qui, pour une raison quelconque, vendent leur logement de 571.400.– euros, ayant donc reçu un avantage fiscal énorme, le monnayeront lors de la vente, on ne voit pas pourquoi l'Etat devrait subventionner une deuxième acquisition.

Une autre raison est constituée dans le potentiel important de spéculation qui se réaliserait dans ces cas.

Très peu de ventes ont lieu sans la réalisation d'une plus-value. S'il n'y a rien de répréhensible dans la réalisation d'un bénéfice, fût-il important, lors de la vente d'un immeuble, on doit se demander si l'Etat doit, après réalisation d'un bénéfice petit ou grand, accorder une nouvelle subvention pour opérer éventuellement une deuxième vente et ainsi de suite.

Prendra-t-on en compte la comparaison entre le prix d'acquisition et le prix de vente pour accorder le cas échéant l'abattement? On retomberait dans l'incertain, dans l'arbitraire, la complication et la fameuse dissimulation de prix mise en oeuvre ad hoc.

Finalement, l'idée de crédit d'impôt est incompatible avec le renouvellement continuel de celui-ci. Le crédit d'impôt s'utilise et s'épuise, s'il se reconstituait nous serions dans une situation qui générerait en fait une abolition du droit fiscal. Aucun pays n'a procédé à une telle abolition, certains l'ont remplacé par la TVA. Le législateur luxembourgeois n'a pas repris cette option, pour de bonnes raisons.

Les options mises en oeuvre, le montant du crédit d'impôt et le mécanisme de fonctionnement constituent un équilibre raisonnable de ce que le citoyen peut attendre de l'Etat, et sur ce que l'Etat peut renoncer en fiscalité.

La simplification: Un autre objectif majeur de la loi

Citons pour commencer les critiques parfois fort justifiées des hommes de l'art:

„Il ne faut donc s'étonner que de plus en plus d'auteurs exigent une simplification fondamentale de la législation fiscale. Au fil des décennies, les règles applicables en la matière ont dégénéré en une indescriptible forêt vierge, dans laquelle seuls les professionnels qui s'en occupent à plein temps s'y retrouvent (et encore!). La multiplication des finalités assignées à l'impôt, les tentatives faites afin de personnaliser la charge fiscale dans la mesure du possible ont créé autant de distinctions et d'exceptions s'entremêlant, se superposant et se chevauchant. L'heure paraît venue d'élaguer le fourré, de simplifier les textes, la complexité débouchant sur l'obscurité, l'incompréhension, l'ésotérisme et finalement le rejet par le contribuable." (Alain Steichen, Manuel de Droit fiscal Tome 1 1996)

Pour que le nouveau régime devienne et reste un instrument simple et efficace, il faut se tenir au seul but de la loi: Accorder une exemption d'impôt unique à tout acquéreur résident qui acquiert un logement aux fins d'y habiter au moins pendant une période de cinq ans.

Il est délibérément fait abstraction, lors de l'allocation de l'abattement, de toute considération d'ordre patrimonial dans le chef des bénéficiaires.

En outre, il n'est pas tenu compte des conditions sociales: le mariage, le nombre d'enfants, le revenu, la fortune, la nationalité, l'invalidité et d'autres facteurs lesquels, s'ils étaient pris en compte, rendraient au projet la même complexité que le régime actuel.

D'autre part, il faut signaler que d'éventuelles situations limites qui résulteraient de l'application de cette loi pourront être corrigées plus efficacement et de façon personnalisée par des primes, allocations et subsides de tout genre à accorder par d'autres services de l'Etat, à la mesure des besoins de ces personnes. Le montant proposé devrait couvrir tous les cas et devrait permettre même dans certains cas, l'exonération au moins partielle de l'acquisition d'un deuxième logement. En tout état de cause, l'aide individuelle corrigerait plus efficacement les cas de rigueur (qui sont l'exception et non la règle) que la fixation d'un crédit d'impôt élevé pour tous les bénéficiaires, option qui provoquerait par ailleurs des déchets fiscaux trop importants.

En adoptant ce système simplifié, l'Administration rejoint d'ailleurs les idées directrices applicables en matière de droits de succession depuis 1817, à savoir que les seuls critères qui comptent dans le chef de l'héritier pour la détermination du taux de l'impôt sont son degré de parenté avec le défunt et la valeur de l'héritage, sans tenir aucun compte de sa fortune personnelle, du nombre d'enfants etc. Une loi simple, qui a été miraculeusement épargnée par le législateur.

Pour mieux comprendre la dimension de la simplification projetée, il est nécessaire de décrire la complexité de la procédure actuelle applicable pour l'obtention du taux de faveur:

Les acquéreurs désirant profiter de la faveur fiscale sont tenus de fournir tous les éléments d'appréciation nécessaires. A cet effet le notaire remet, ensemble avec l'acte d'acquisition à enregistrer, une demande couchée sur une formule établie par l'administration et signée par l'acquéreur. Cette demande fournit tous les renseignements requis pour juger de l'octroi de la faveur fiscale. Elle est accompagnée d'un certificat d'imposition de l'administration des contributions. Les salariés sont obligés en outre d'y joindre un certificat du patron indiquant le salaire brut touché pendant l'année écoulée. Le cas échéant, tous ces certificats doivent porter sur les trois derniers exercices. D'autres certificats sont à produire par les acquéreurs qui voudraient profiter des dispositions concernant les invalides et les enfants qui sont aux études. La demande doit en outre être appuyée d'un extrait cadastral ou d'un certificat attestant la classe cadastrale. Le nombre de documents susceptibles d'étayer certaines situations spécifiques est indéfini tout comme aussi les cas atypiques qui se présentent avec une belle régularité.

On pourra donc facilement s'imaginer les ressources à mettre en oeuvre pour l'examen des demandes, lesquelles, en plus, sont souvent mal remplies ou remplies incomplètement, que ce soit par erreur ou dans une intention frauduleuse. L'administration avait du reste proposé, il y a quelques années, d'introduire un droit fixe spécifique de 10.000.– francs à percevoir par l'administration pour les actes de l'espèce, destiné à rémunérer le service rendu au bénéficiaire.

Le revenu cadastral de l'habitation et le revenu dont dispose l'impétrant sont à l'heure actuelle les deux éléments de taille dont le dépassement fait perdre à l'acquéreur tout ou partie de la faveur fiscale.

En ce qui concerne le revenu cadastral, il faut convenir d'un côté, que ce critère a fait ses preuves durant des décennies. La stabilité du revenu cadastral est due à l'application des critères permanents tels que nature, volume, situation locale des immeubles à l'exclusion des facteurs temporaires tels que conjoncture économique, affectation passagère et vétusté. D'un autre côté, force est de constater, qu'un immeuble peut avoir changé de consistance depuis l'évaluation cadastrale; il arrive fréquemment que des ajoutes, réunions, rénovations, démolitions ou divisions sont intervenues et que le revenu cadastral signalé n'en tient pas compte et de ce fait n'est plus tout à fait fiable. D'après le „Rapport Krecké" la notion du revenu cadastral reste d'ailleurs contenue dans un seul domaine d'ordre fiscal, à savoir celui réglementant précisément les acquisitions en matière d'habitations à bon marché. Et le rapporteur de poursuivre: „Même dans le cadre de cette disposition unique, l'utilité du revenu cadastral n'est que toute relative: le Gouvernement doit recourir, en effet, à d'autres critères complémentaires pour garantir une certaine équité dans le traitement des demandes (recours à la notion de prix d'acquisition au n. i. 100 pour les logements construits avant 1930 et limitation du nombre des pièces). A notre avis, les niveaux

des seuils de revenu cadastral (325, 350, 375 ou 400 F) appliqués à l'égard d'immeubles construits depuis 1930 sont une autre preuve du caractère irréel du procédé d'évaluation."

Le présent projet de loi fait abstraction du revenu cadastral, le rend donc superflu.

Le critère du revenu imposable de l'impétrant, que ce revenu soit établi par l'administration des contributions ou qu'il résulte du certificat de l'employeur, est sujet à caution dans la mesure où le revenu déclaré est inférieur à celui effectivement encaissé. Les revenus du travail au noir, non pris en compte ni à l'administration des contributions ni à l'administration de l'enregistrement, donc non imposés, aboutissent de surcroît à l'octroi de l'allégement fiscal au fraudeur. Le requérant loyal au contraire, disposant des revenus identiques et déclarés dans leur intégralité, sera sanctionné pour son honnêteté en se voyant refuser la faveur fiscale pour dépassement des limites. Ce paradoxe, pour ne pas dire cette absurdité, ne saurait perdurer. Il y a lieu d'abandonner purement et simplement la condition de revenu pour s'en tenir à des règles de jeux plus objectives, non liées aux revenus du requérant.

En ce qui concerne la détention d'autres immeubles par l'acquéreur, il y a lieu de faire remarquer que d'après la réglementation actuelle „l'acquéreur et son conjoint, même séparés de biens, ne pourront posséder, en pleine ou en nue-propriété, la totalité d'une maison ou des parts dans une ou plusieurs maisons, sous condition que ces parts n'excèdent pas en totalité deux cinquièmes du revenu cadastral admis par la loi".

Le présent projet ne tient pas compte de la détention d'autres immeubles par l'acquéreur, comme il ne prend pas en considération la fortune personnelle de l'acquéreur. Actuellement les receveurs éprouvent des difficultés à contrôler la situation de fortune des étrangers, candidats à la réduction des droits. Ils sont souvent confrontés à des situations où une personne, enfant de parents riches encore en vie, profite de la faveur fiscale, tandis qu'une autre personne, enfant de parents aisés décédés, se voit refuser le bénéfice de l'exemption fiscale, la limite de la fortune étant alors dépassée.

Pour le moment, les actes documentant une acquisition d'un terrain à bâtir ou d'une maison en voie de construction sont enregistrés au tarif ordinaire pour le motif qu'au jour de la présentation de l'acte à la formalité de l'enregistrement, l'acquéreur ne peut pas rapporter la preuve que la maison ou l'appartement construits restent dans la limite du revenu cadastral. Dans ce cas, après accomplissement de cette condition, les receveurs sont obligés de demander, après vérification de toutes les autres conditions, l'autorisation auprès du directeur afin de restituer aux impétrants les droits différentiels d'enregistrement et de transcription par voie de déduction sur les recettes courantes.

Le nouveau projet rend superflu à l'avenir de telles opérations fastidieuses.

Conclusion

Si le projet a le mérite de procéder à une simplification extrême de l'allocation du bénéfice fiscal en matière d'enregistrement, il repose également sur des considérations d'égalité du citoyen devant la loi fiscale.

L'introduction des nouvelles mesures fiscales n'aura probablement pas d'impact négatif sur les recettes du droit d'enregistrement; elles contribueront cependant à une intensification du commerce des maisons et appartements „usagés", pour lesquels il existe actuellement un désavantage fiscal appréciable par rapport aux habitations „neuves", qui bénéficient en outre d'un remboursement de la T.V.A.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1er

En vertu de cet article, il est accordé à tout acquéreur d'une habitation un avantage fiscal consistant en un montant déductible sur les droits d'enregistrement et de transcription lors de la formalité de l'enregistrement sous les limites et conditions déterminées aux articles suivants de la présente loi. Le montant maximal déductible de cet abattement constitue le crédit d'impôt visé à l'article 3.

Article 2

Cet article donne une définition des notions essentielles se trouvant à l'article 1er.

A l'alinéa 1er sont énumérées les différentes conventions à titre onéreux soumises au droit de mutation de 5% cités aux Nos 2 et 6 du § IX de la loi du 7 août 1920 et se rapportant à l'acquisition d'un immeuble ou parts d'immeubles. Sont en principe visées les mutations déclenchant l'exigibilité du droit de vente. L'acquisition peut porter soit sur la pleine propriété, soit sur la nue-propriété ou même l'usufruit d'un immeuble ou de parts indivises d'un immeuble, à condition que par suite de cette acquisition, il n'existe plus de démembrement de la propriété, de sorte que l'acquéreur de la nue-propriété ou de l'usufruit devient propriétaire de l'immeuble en question. Le but de cette disposition est de favoriser l'accès à la pleine propriété.

En ce qui concerne les dépendances, on constate que le bénéfice de la faveur fiscale est réservé aux dépendances bâties (remise, garage, grange etc.) ou non bâties (jardins et lopins de terre) attenantes ou séparées mais situées à proximité de l'habitation.

Le 2e alinéa décrit la destination de l'immeuble qui doit servir de logement à l'acquéreur. Y est prévu pour l'octroi de la faveur fiscale une habitation principale, personnelle et effective. L'administration se réserve le droit de contrôle sur place. L'occupation de l'immeuble doit consister en une mise à disposition à l'acquéreur de locaux et d'installations nécessaires pour y vivre selon ses habitudes. Sont donc exclues notamment les résidences secondaires, les maisons de week-end et les immeubles destinés à la location même partielle.

Quant aux terrains à bâtir, ils doivent se trouver dans une zone réservée par les communes en vue d'une construction immédiate de maisons d'habitation.

La résidence citée à l'alinéa 3 peut être définie comme le lieu où une personne physique demeure effectivement au moment de la signature de l'acte notarié. En cas de doute, celle-ci devra être rapportée par un certificat d'inscription du bureau de la population d'une commune.

Les personnes non encore résidentes lors de la signature de l'acte notarié ne sont pas déchues de la faveur fiscale. Pour elles, l'abattement n'est appliqué que lors de l'occupation réelle de l'immeuble dans les délais prévus par la présente loi.

Article 3

Les dispositions de cet article fixent le montant maximum de l'avantage fiscal (crédit d'impôt) dont une personne peut profiter lors de l'acquisition d'un immeuble. Cet avantage est personnel et non transmissible. S'il y a plusieurs acquéreurs, chacun peut bénéficier de la faveur fiscale au prorata de ses droits de propriété. En cas d'acquisition par deux époux par exemple, chacun des conjoints a droit au crédit d'impôt.

Ce montant se réfère à un prix ou à une soulte de 285.714,29.– euros par personne ou à un montant de 571.428,58.– euros en cas d'acquisition par deux époux.

Au lieu d'une adaptation régulière du montant maximum en plus ou en moins lors d'une modification du nombre indice des prix à la consommation, on a préféré une adaptation du montant par la loi budgétaire en tenant compte des circonstances économiques nouvelles ou des effets de l'inflation.

Article 4

A défaut des indications citées à cet article, aucune faveur fiscale ne peut être accordée. Celles-ci doivent donc figurer dans l'acte authentique lors de la présentation de l'acte à la formalité de l'enregistrement, sinon l'acte est enregistré au droit ordinaire. Une restitution des droits perçus ne peut pas être opérée étant donné que la loi a fait de ces mentions des conditions expresses pour l'octroi de l'avantage fiscal au moment de la présentation de l'acte à la formalité de l'enregistrement.

Les notaires sont tenus de mentionner dans l'acte public toutes ces indications. L'acquéreur, quant à lui, est donc parfaitement renseigné sur les sanctions en cas de non-respect des conditions requises.

Article 5

Cet article décrit la technique de l'imputation du crédit d'impôt qui ne peut porter que sur les droits simples d'enregistrement et de transcription. De toute façon le montant du crédit d'impôt ne peut pas être supérieur au montant visé à l'article 3. Est à prendre en considération le montant en vigueur lors de la passation de l'acte notarié et non celui en vigueur lors de la signature du compromis de vente.

Alors que l'article 1er énonce le principe du droit à l'abattement, le moment précis où l'acquéreur pourra faire valoir celui-ci est réglé par le présent article.

L'acquéreur résident le fera valoir lors de la passation de l'acte notarié et non lors d'un événement antérieur comme par exemple la signature du compromis ou d'un événement postérieur comme par exemple par une déclaration postérieure à l'acte notarié.

L'acquéreur qui n'est pas résident au moment de la passation de l'acte notarié, devra, conformément à l'article 2 (c) devenir résident du Grand-Duché de Luxembourg pour pouvoir faire valoir le crédit d'impôt, étant entendu que dans ce cas également, l'acte notarié doit documenter que l'acquéreur déclare vouloir bénéficier du crédit d'impôt.

Les „résidents" entrent immédiatement dans le bénéfice du crédit d'impôt, tandis que les „non-résidents" au moment de la signature de l'acte notarié, n'auront droit au crédit d'impôt que sur présentation d'une demande écrite après l'occupation effective de l'immeuble, prouvée notamment par le certificat de résidence.

L'utilisation de la réduction fiscale étant liée à la personne, il en résulte qu'en cas d'acquisition d'un immeuble par plusieurs personnes, le crédit d'impôt leur sera accordé proportionnellement à leur part dans l'immeuble acquis.

Dans tous les cas, le montant à percevoir à titre de droits d'enregistrement sera au moins de cent euros.

Dans la nouvelle approche qui remplace la relation administration-administré par la relation administration-client, la question se pose si l'administration rend un service au „client" ou si le client rend un „service" à l'administration. Les deux aspects se retrouvent dans les relations entre l'AED et le public. Alors que dans le volet T.V.A., la relation essentielle est celle du payement du client de sa dette T.V.A., les volets Enregistrement, – Conservation des Hypothèques, – Domaines contiennent une nette prédominance de prestations de services rendues par l'Etat aux „clients". L'Etat met à la disposition de tous les citoyens un service, une infrastructure susceptible de réaliser des prestations de services au profit de ceux qui le demandent. Il est dès lors dans la logique des choses, que, p.ex. les citoyens qui ne possèdent pas d'immeubles et ne font pas usage de la formalité de l'enregistrement ne participent pas financièrement au coût des prestations fournies par l'administration à des individus déterminés. Dès lors, les prestations effectuées par l'administration et qui consistent dans la formalité de l'enregistrement des actes, de la transcription des actes, de l'inscription des hypothèques, prestations qui garantissent au citoyen la sécurité des transactions immobilières, soient rémunérées à l'acte. La taxe proposée n'est pas symbolique, (pourquoi le serait-elle?) elle constitue un forfait raisonnable de la rémunération des services rendus par l'Etat, le montant proposé étant de 100 euros. Par rapport au gain substantiel obtenu par le bénéficiaire des présentes dispositions, le montant est défendable. Il constitue par ailleurs la confirmation du principe d'une rémunération de prestation rendue à un client par l'Etat et sera par ailleurs repris dans le cadre des prestations rendues dans le cadre de la „Publicité Foncière".

Article 6

Le principe énoncé dans cet article appelle les observations suivantes:

On rencontrera des situations où un acquéreur n'a pas épuisé la totalité de son crédit d'impôt en vigueur lors d'une acquisition. Il a semblé équitable de faire bénéficier cet acquéreur, lors d'acquisitions ultérieures, du solde disponible auquel s'ajoutera, le cas échéant, une majoration du montant du crédit d'impôt prévue par l'article 3, intervenue après la dernière acquisition.

Pourra en outre bénéficier de la majoration du crédit d'impôt l'acquéreur qui, ayant profité de la totalité de son crédit d'impôt et occupé son immeuble pendant cinq ans, achète un nouvel immeuble. Ce cas, probablement plus rare, pourra se produire lorsque les montants maxima du crédit d'impôt auront été

fortement augmentés. Aucune obligation n'existe cependant pour l'acquéreur de se défaire de l'immeuble pour lequel il a profité de la faveur fiscale prévue par la présente loi.

Dans la logique de ce principe, un nouvel abattement sera accordé à tout acquéreur qui, lors d'une nouvelle acquisition, a, dans les cas visés à l'article 10, effectivement remboursé l'abattement accordé antérieurement.

Le système est donc modulé de façon à ce qu'un acquéreur ne puisse jamais obtenir un abattement supérieur au maximum du crédit d'impôt fixé par la loi, même s'il fait usage à plusieurs reprises de la faveur fiscale.

Dans les divers cas visés, il est entendu que chaque nouvelle acquisition qui bénéficie des avantages de la présente loi, sera soumise également aux conditions de celle-ci. On pourra donc exclure l'hypothèse que le crédit d'impôt est susceptible de susciter une spéculation immobilière quelconque.

Toute construction ou combinaison ayant comme résultat l'obtention d'un abattement supérieur applicable selon l'article 3 est considéré comme étant contraire à la loi.

Article 7

En cas d'acquisition d'un immeuble habitable, le délai d'occupation est fixé à deux ans. Il est étendu à quatre ans en cas d'acquisition d'une place à bâtir ou d'un immeuble en voie de construction.

En tout état de cause, il est réservé au directeur de l'enregistrement et des domaines un pouvoir discrétionnaire pour proroger les délais d'occupation susmentionnés dans des cas exceptionnels et sur demande écrite dûment motivée.

Article 8

Il faut que l'acquéreur ait l'intention d'habiter l'immeuble de façon continue et pendant une période normale. En tout cas l'occupation devra rester un fait acquis pendant une durée ininterrompue de cinq ans au moins sauf en cas de force majeure. Le cas de force majeure pourra être défini comme „un événement imprévisible et irrésistible qui provenant d'une cause extérieure au débiteur d'une obligation ou à l'auteur d'un dommage (force de la nature, fait d'un tiers, fait du prince) le libère de son obligation ou l'exonère de sa responsabilité". (cf. Gérard CORNU, Vocabulaire juridique)

Les cinq situations exceptionnelles énumérées dans cet article ne laissent pas présumer pour l'acquéreur un abandon de son domicile de son plein gré.

La sanction pour une location, une cession ou une interruption de l'occupation de l'immeuble consiste en un remboursement total de l'abattement accordé, auquel s'ajoutent les intérêts au taux légal à partir du jour de l'octroi (article 10).

En outre, toute personne qui, pour des raisons professionnelles et indépendantes de sa volonté est obligée de transférer le lieu de sa résidence vers un autre endroit, soit à l'étranger, soit à l'intérieur du pays, comme par exemple des fonctionnaires de la force publique, des officiers publics, des agents du Ministère des Affaires Etrangères ou des employés de sociétés et qui pour ces motifs ne peuvent pas respecter les conditions d'occupation de leur logement, peuvent bénéficier d'une dispense de remboursement immédiate à la condition d'occuper continuellement l'immeuble dès leur nouvelle affectation pour parachever la durée d'occupation totale de cinq ans. Le bénéfice de cette prorogation spéciale est subordonné à la production d'un certificat à établir par l'employeur ou par les autorités hiérarchiques indiquant clairement la nouvelle affectation et attestant que l'occupation du logement par l'intéressé est impossible pour des raisons impérieuses de service.

Dans ce cas précis la location de l'immeuble n'entraîne pas le remboursement de l'abattement.

Article 9

D'après les dispositions de cet article aucune faveur fiscale n'est accordée aux acquéreurs ayant indiqué à l'acte une valeur insuffisante de l'immeuble et qui par ce fait ont dû payer un supplément de droits et un droit en sus à la suite d'une expertise judiciaire.

Il n'est pas non plus accordé un bénéfice fiscal aux personnes qui ont dissimulé le prix ou la soulte d'un contrat ou d'un partage d'immeubles ou qui ont eu recours à une dissimulation par voie de simulation de contrat.

Article 10

En cas de non-observation du délai d'occupation, de la durée d'occupation prévus par les articles 7 et 8 et en cas de sanctions fiscales visées à l'article 9 de la présente loi, le remboursement de l'abattement se fait avec les intérêts légaux à calculer à partir du jour de l'octroi.

Le recouvrement du montant de l'abattement et des intérêts ainsi que les actes de poursuite se font d'après les dispositions légales prévues en matière d'enregistrement.

Le dernier alinéa prévoit l'octroi d'un nouvel abattement uniquement dans la situation où le remboursement avec les intérêts légaux d'un abattement accordé antérieurement a été effectivement opéré et ceci afin d'éviter tout abus de droit, sanction ultime contre ceux qui se sont soustraits à leur obligation de remboursement.

Article 11

La volonté du gouvernement ayant été de faire entrer en vigueur rétroactivement les dispositions de la nouvelle loi à partir du 7 mai 2002, l'ancienne loi coexistera pendant un certain temps avec la nouvelle loi. Il y a néanmoins lieu de ne pas accorder un avantage injustifié à ceux qui bénéficient des anciennes dispositions en n'imputant pas à ceux-ci le montant de l'abattement sur leur crédit d'impôt, alors que les bénéficiaires de la nouvelle loi se verraient imputer cet abattement pendant la période d'application simultanée des deux lois. Outre le fait que les bénéficiaires de l'ancien régime sont dispensés de faire l'avance des droits d'enregistrement, contrairement aux bénéficiaires de la nouvelle loi (pendant la période de transition du 7 mai 2002 jusqu'à la publication de la loi), l'obligation de résidence à leur égard existe seulement pendant une année contre cinq années dans la nouvelle loi.

Aucun des bénéficiaires ne perdra au change, la disposition concernée n'a pour objectif que l'équité fiscale.

La loi prévoit dans son article 4 que „le bénéfice de l'abattement est subordonné à la condition que l'acte notarié contienne …" un certain nombre d'engagements de la part de l'acquéreur. Alors que ces déclarations d'engagement n'ont pu figurer dans les actes notariés avant la publication de la loi, il est prévu de faire une déclaration analogue écrite en présence du receveur compétent. La formule sera établie par l'administration.

Articles 12 et 13

Les anciennes dispositions légales resteront d'application jusqu'à trois jours francs après la publication de la présente loi au Mémorial. Ainsi, cette loi aura couvert les cas de réduction d'impôts jusqu'à ce que la nouvelle loi soit effectivement applicable. Il en résulte, que malgré le fait que la nouvelle loi soit rétroactivement applicable jusqu'au 7 mai 2002, il n'y a pas lieu de faire coïncider l'abrogation de l'ancienne loi avec la mise en vigueur de la nouvelle loi, ceci afin d'éviter un vide juridique pendant la période du 7 mai 2002 jusqu'au jour de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi. Il n'en résulte aucun désavantage pour les bénéficiaires, puisque ceux qui remplissent les conditions de l'ancienne loi auront la réduction fiscale, alors que ceux qui ne les remplissent pas, pourront présenter leur demande de réduction pour autant que les actes notariés ont été reçus à partir du 7 mai 2002.

Il reste à remarquer que les personnes ayant pu profiter de la faveur fiscale d'après les anciennes dispositions légales, sont tenues de remplir toutes les conditions y prévues même après l'abrogation de ces dispositions.

Service Central des Imprimés de l'Etat

4971/06, 4972/06, 4973/06

Nos 4971[6]
4972[6]
4973[6]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2001-2002

PROJET DE LOI

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 portant modification:

1. **de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;**
2. **de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;**
3. **de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;**
4. **de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;**
5. **de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects**

* * *

SOMMAIRE:

page

1) Avis de la Chambre des Employés privés (2.7.2002) 2
2) Avis de la Chambre de Commerce (11.7.2002) 4
   – Dépêche du Directeur de la Chambre de Commerce au Président de la Chambre des Députés (15.7.2002)..... 4

*

AVIS DE LA CHAMBRE DES EMPLOYES PRIVES

(2.7.2002)

Par lettre du 14 juin 2002, Monsieur Jean-Claude Juncker, ministre des Finances, a soumis les projets de loi et de règlement grand-ducal sous rubrique à l'avis de la Chambre des Employés Privés.

1. Les présents projets de textes législatifs s'inscrivent dans le cadre des mesures annoncées le 7 mai 2002 par le Premier ministre à l'occasion de sa déclaration sur la situation économique, sociale et financière du pays.

Ils ont pour objet de remédier à la situation tendue sur le marché des habitations et des logements locatifs qui s'aggravera probablement encore au vu des perspectives relatives à l'évolution démographique.

2. Les prix des terrains ont constamment augmenté ces dernières années et tournent autour des 50.000 euros/are aux alentours de la ville de Luxembourg.

Entre 1994 et 1998, le prix moyen des terrains au Luxembourg a progressé de 32% pour atteindre 10.418 euros/are.

Malgré la construction de nombreux logements, la pénurie vient encore de s'alourdir. Selon le Premier ministre, 33.700 logements ont été construits de 1986 à 2000, c'est-à-dire 2.400 par an, alors que 3.500 auraient été nécessaires pour satisfaire aux besoins.

Récemment le Gouvernement a adapté la proposition du ministre du Logement qui envisage la construction de 9.000 logements sur cinq ans, alors que seuls 4.125 avaient été prévus. En outre, l'Etat continue sa collaboration avec les communes en établissant des plans financés en commun pour le développement de logements.

3. La Chambre des Employés Privés salue la présente initiative gouvernementale qui vise à pallier le manque massif d'habitations et de logements au Grand-Duché.

Par les projets soumis pour avis, le Gouvernement tient à augmenter l'offre de terrains à bâtir, d'habitations et de logements en créant un cadre fiscal avantageux à la vente de terrains et d'habitations. En outre, la demande sera stimulée notamment en réduisant les droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles.

4. Les modifications visant plus particulièrement l'offre sont les suivantes:

– pour les années d'imposition 2002, 2003 et 2004, la taxe sur les plus-values réalisées lors d'une vente de terrain à bâtir ou d'immeuble par des personnes privées sera ramenée à 25% du taux d'imposition moyen, c'est-à-dire un taux maximum de 9,5%.

  Ce nouveau taux est appliqué en cas de vente et en cas de spéculation (vente réalisée dans les deux ans suivant l'acquisition ou la constitution de l'immeuble). Actuellement, le bénéfice de spéculation est imposé au taux marginal imposable du contribuable (maximum 38%), tandis que le revenu provenant d'une vente est imposable à la moitié de ce taux (maximum 19%);

– les personnes physiques vendant des terrains se situant dans un lotissement sont imposées jusqu'à présent selon le régime d'imposition des commerçants (maximum 38%). Un taux maximum de 9,5% leur sera garanti sur les plus-values pendant la période 2002-2004, à condition toutefois que le terrain fasse partie du patrimoine privé du particulier depuis au moins 15 ans au moment de l'apport en vue d'un lotissement. En outre, en cas de donation de terrains, la mesure ne s'applique qu'à un seul terrain par bénéficiaire désigné par le donateur;

– de même, les organismes à caractère collectif bénéficieront de réductions fiscales sous forme d'une exemption de 25% du bénéfice provenant de la vente de terrains à bâtir entre 2002 et 2004. Ne sont pas visées les ventes d'immeubles bâtis qui restent entièrement imposables. En outre les terrains doivent se situer en zone d'habitation.

  Les personnes privées disposant d'un terrain dans le cadre d'une entreprise de lotissement, mais ne remplissant pas les conditions pour tomber sous le régime fiscal favorable, peuvent également bénéficier de la mesure de l'exemption de 25%;

– afin d'augmenter l'offre de logements locatifs, le taux d'amortissement accéléré sur les immeubles en propriété privée (personne physique ou morale) mis en location passe de 4 à 6% et la durée

d'amortissement de 4 à 6 ans. Cette disposition, à caractère définitif, a un effet rétroactif au 1er janvier 2002.

En ce qui concerne les modifications limitées aux années d'imposition 2002-2004, les anciennes dispositions seront à nouveau d'application après l'écoulement de cette période.

5. Au niveau de la demande, le projet prévoit les mesures suivantes:

– le droit d'enregistrement de 7% pour l'acquisition d'un terrain ou d'un logement, qui constitue actuellement la règle, devient désormais l'exception.

  En cas d'achat d'un terrain ou d'un logement, le droit d'enregistrement ne sera plus dû si le prix d'acquisition reste en dessous d'un montant forfaitaire. Cet abattement sur la taxe s'élèvera à 20.000 euros pour un célibataire et à 40.000 pour un couple.

  Si le prix d'acquisition dépasse ces montants, le droit d'enregistrement est seulement dû sur la différence. Si le prix d'acquisition est inférieur à l'abattement, le montant non épuisé pourra être reporté à une acquisition future. Cette mesure entre en vigueur avec effet rétroactif au 7 mai 2002;

– en ce qui concerne la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), le taux est actuellement de 3% après remboursement. Les délais d'attente pour le remboursement de 15 à 3% sont actuellement très longs. Ce principe de remboursement sera maintenu.

  Une exception sera faite en cas de travaux de réaménagement, d'agrandissement et de rénovation en permettant aux artisans de facturer directement les 3% de TVA dus par le client. Cette mesure a pour objet d'accélérer le traitement des autres dossiers.

6. La CEP•L accueille les nouvelles dispositions en matière de remboursement de la TVA, mais regrette cependant que celles-ci ne s'appliquent pas aux constructions neuves.

Elle propose ainsi d'étendre l'application immédiate du taux de TVA de 3% aux acquisitions de nouvelles habitations.

Afin d'éviter des abus, la Chambre des Employés Privés est d'avis qu'un contrôle strict des prix des entrepreneurs du secteur de construction sera nécessaire. Il faut en effet surveiller scrupuleusement ces prix pour que les entrepreneurs ne maintiennent pas leurs prix de vente au même niveau en intégrant la baisse de la TVA dans leur bénéfice aux dépens des consommateurs.

En outre, la CEP•L estime que le problème du remboursement de la TVA ne se serait jamais posé, si l'Administration traitait les dossiers dans des délais raisonnables.

S'il n'est pas envisagé d'étendre cette mesure aux nouvelles habitations, la CEP•L suggère alors que l'Administration prenne dans l'immédiat les mesures nécessaires afin de diminuer les délais d'attente intolérables. Elle est en effet d'avis que limiter la facturation immédiate à 3% de TVA aux seuls réaménagements ne peut contribuer efficacement à la réduction de ces délais d'attente.

7. En dehors de remarques ponctuelles, notamment en ce qui concerne la TVA, la CEP•L marque son accord aux présents projets de loi et de règlement grand-ducal.

Elle salue la volonté du Gouvernement de résoudre à court terme la problématique du manque de logements par des mesures incisives.

Dans ce contexte, elle approuve particulièrement que les modifications proposées ne sont applicables que transitoirement et qu'une évaluation de leur portée est prévue. Cette vérification des effets permettra, le moment venu, une remise en question des mesures adoptées.

La CEP•L est d'avis qu'en cas de constat d'inefficacité de ces dispositions, il ne faudra pas appliquer de nouveau automatiquement la législation actuelle.

Elle demande que, le cas échéant, des mesures plus incisives et éventuellement plus répressives soient introduites.

La Chambre des Employés Privés tient également à remarquer que si elle salue les mesures annoncées dans une optique de court terme, elle est toutefois d'avis qu'au vu des perspectives démographiques du Grand-Duché et l'exiguïté de son territoire, toute la problématique du logement mérite une réflexion sur le fond et nécessite des réformes plus structurelles.

Dans ce contexte, la CEP•L rappelle que le Gouvernement a annoncé depuis nombre d'années une réforme de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes qui jusqu'à ce jour est restée lettre morte.

Luxembourg, le 2 juillet 2002

Pour la Chambre des Employés Privés,

Le Directeur,
Théo WILTGEN

Le Président,
Jos KRATOCHWIL

*

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

DEPECHE DU DIRECTEUR DE LA CHAMBRE DE COMMERCE AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES

(15.7.2002)

Monsieur le Président,

Par la présente, nous vous transmettons (60 exemplaires de) l'avis de la Chambre de Commerce relatif aux projets de lois mentionnés sous rubrique. Etant donné que ces projets seront soumis au vote des députés sous peu, nous vous faisons parvenir notre avis exceptionnellement par cette voie.

Nous vous prions de distribuer par une procédure d'urgence ces documents aux députés pour leur permettre de consulter notre avis encore avant le vote des projets de lois. Par la même occasion, nous tenons à exprimer notre mécontentement quant au bref délai imparti aux instances consultatives pour élaborer un avis sur ces projets de loi. En effet, ces derniers ont été soumis à la Chambre de Commerce seulement en date du 14 juin 2002.

Aux yeux de la Chambre de Commerce, il n'aurait pas été nécessaire de soumettre ces textes au vote du Parlement encore avant la fin de la session parlementaire. Par contre, il aurait été plus raisonnable d'adopter les mesures après une période de consultation plus longue et de faire appliquer les dispositions à partir de l'année d'imposition en cours ou d'appliquer le droit commun en matière d'entrée en vigueur d'une loi.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments très distingués.

Le Directeur,
Paul HIPPERT

*

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(11.7.2002)

Par sa lettre du 14 juin 2002, Monsieur le Ministre des Finances a bien voulu saisir la Chambre de Commerce pour avis des trois projets de loi et des deux projets de règlement grand-ducal sous rubrique.

Ces projets s'inscrivent dans le contexte des actions gouvernementales visant à réduire le déséquilibre croissant entre l'offre et la demande de logements au Grand-Duché.

Les mesures relatives aux projets sous avis, essentiellement fiscales, ont été annoncées par le Premier Ministre lors de sa déclaration sur la situation économique et financière du pays en date du 7 mai 2002.

L'objectif des projets sous avis est en l'occurrence similaire à celui du projet de loi modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement qui porte principalement sur quatre axes de mesures, dont la promotion du droit au logement, la création d'un Obervatoire de l'Habitat, la promotion de la mixité sociale et la réalisation d'habitations bien conçues dans des structures urbaines de qualité.

Ce dernier s'inscrit dans le contexte de la transposition des mesures prévues par le programme d'action „Logement", qui suit de près les objectifs énoncés dans la déclaration gouvernementale du 12 août 1999.

D'emblée la Chambre de Commerce se doit de critiquer la procédure appliquée pour l'adoption des textes sous avis. En effet, le délai imparti aux instances consultatives ne leur a pas permis de rédiger un avis circonstancié sur cette matière, qui se distingue par sa complexité et qui est très importante d'un point de vue économique et fiscal. Par ailleurs, différentes dispositions soulèvent également des questions d'équité fiscale. Aussi la Chambre de Commerce doit-elle se limiter à commenter brièvement les mesures essentielles.

Aux yeux de la Chambre de Commerce, il n'y avait aucune raison qui aurait pu justifier la hâte et l'excès de zèle des auteurs des projets de loi pour soumettre ces projets au vote du Parlement encore avant la fin de la session parlementaire. Il aurait été plus logique, plus raisonnable et plus simple d'adopter les mesures après une période de consultation et de réflexion plus longue et de faire appliquer quelques dispositions à partir de l'année d'imposition en cours et, pour d'autres dispositions, d'appliquer le droit commun en matière d'entrée en vigueur d'une loi.

*

1) PROJET DE LOI
relative aux mesures, en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'habitations

Les mesures proposées par le premier projet de loi ont pour objet de déclencher une action offensive et positive en vue d'augmenter l'offre de terrains à bâtir, d'habitations et de logements locatifs et visent principalement à alléger temporairement la charge fiscale en matière de réalisation de terrains et d'immeubles bâtis. Le but est ainsi de créer sur une période de trois années un cadre fiscal avantageux à la vente de terrains et d'habitations.

Selon l'exposé des motifs, le Gouvernement entend procéder à un bilan des mesures après les années d'imposition 2002 à 2004 et décider à ce moment s'il sera utile de recourir à des mesures contraignantes en vue de pallier la rétention de terrains à des fins spéculatives.

Les articles du projet de loi sont regroupés sous deux titres; le premier concerne les dispositions qui se limitent sur trois années, le deuxième a trait aux mesures ayant un caractère définitif.

Le Titre I regroupe ainsi les mesures temporaires se limitant aux opérations réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé des contribuables, ainsi que sur des terrains à bâtir détenus soit par des personnes physiques dans le cadre d'une entreprise de lotissement, soit par des organismes à caractère collectif.

Pour ce qui est des immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé d'une personne physique, il est proposé de ramener l'imposition du bénéfice de spéculation et du revenu provenant d'une aliénation à titre onéreux après une période de deux ans à un taux équivalent à un quart du taux global (9,5%), ce qui correspond à une diminution de 75% pour la première catégorie et de 50% pour la deuxième par rapport à la situation actuelle.

Quant aux terrains à bâtir détenus par une personne physique dans le cadre d'un lotissement, le projet de loi prévoit, sous certaines conditions, un allégement fiscal temporaire en faveur des personnes (notamment de celles qui possèdent des terrains agricoles hérités se trouvant depuis des générations dans la même famille) disposées à participer à un projet de lotissement ou à vendre des terrains compris dans un lotissement. La mesure afférente conduit, lors de la vente d'un terrain à bâtir, à une charge fiscale au titre de l'impôt sur le revenu diminuée de 75% par rapport à la situation actuelle (avec un taux d'imposition maximum diminuant de 38% à 9,5%).

Les personnes concernées pourront par ailleurs bénéficier de l'abattement de revenu imposable de 50.000 euros pour une personne seule, respectivement de 100.000 euros pour un couple marié.

En ce qui concerne les terrains à bâtir détenus par un organisme à caractère collectif, le projet de loi propose d'introduire temporairement un allégement fiscal de 25% du bénéfice provenant de l'aliénation de terrains à bâtir par des collectivités soumises à l'impôt sur le revenu des collectivités.

La Chambre de Commerce n'est pas convaincue que les mesures proposées pour les années d'imposition 2002 à 2004 vont se solder par une offre accrue de terrains à bâtir ou d'immeubles d'habi-

tation. En effet, à son avis, les problèmes majeurs dans ce contexte sont plutôt le coût exorbitant et les délais trop longs liés à la réalisation d'un lotissement. Toujours est-il que la limitation dans le temps des mesures proposées permettra de dresser un bilan sur leur impact budgétaire et sur leur capacité de contribuer à l'augmentation de l'offre de terrains et de logements.

Le Titre II du projet de loi concerne deux mesures à caractère définitif, dont la modification de la date du transfert à titre onéreux d'un droit réel portant sur un bien immobilier (modification apportée à la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs, proposant le recours à la date de l'acte notarié ou des actes assimilés) et du régime d'amortissement pour logements locatifs.

Cette dernière modification vise à rendre plus attractif l'investissement dans le logement locatif en relevant le taux d'amortissement accéléré sur les immeubles bâtis de 4% à 6% et en étendant sa période d'application de 5 à 6 ans (après l'année de l'achèvement du logement). Ce nouveau taux serait applicable aux personnes physiques et morales, ainsi qu'aux dépenses d'investissement effectuées en cas de rénovation d'un logement ancien (à condition que les dépenses dépassent 20% du prix d'acquisition du bâtiment).

La Chambre de Commerce approuve ces dispositions qui devraient rendre plus attractif l'investissement immobilier ou l'investissement dans le logement locatif par rapport à d'autres formes d'investissement, le plus souvent financier, en relevant la rentabilité du premier par rapport au second.

*

2) PROJET DE LOI

portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles

En vue de faciliter l'accès à la propriété des habitations personnelles, ce projet de loi propose un abattement portant sur les droits d'enregistrement et de transcription lors de l'acquisition d'un immeuble destiné à servir d'habitation. Les auteurs du projet de loi fixent le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, à 20.000 euros pour chaque acquéreur, donc à 40.000 euros pour des époux achetant ensemble un logement.

Compte tenu du fait que les taxes d'enregistrement et de transcription se situent actuellement à quelque 7% de la valeur d'achat d'un immeuble, cet abattement ou crédit d'impôt aura pour effet que dorénavant l'acquéreur d'un immeuble ou d'un terrain à bâtir d'une valeur inférieure ou égale à 286.000 euros ne paye plus que la taxe minimale, c'est-à-dire 100 euros. En cas d'acquisition conjointe par deux époux, la valeur bénéficiant de l'abattement atteint le double, en l'occurrence 572.000 euros. Les tranches de valeur dépassant la partie bénéficiant de l'abattement seront taxées aux taux normaux.

Le bénéfice de l'abattement est subordonné à plusieurs conditions, dont notamment l'obligation pour l'acquéreur d'occuper personnellement l'immeuble pendant 5 années au moins.

Les auteurs du projet de loi estiment que le texte proposé conduira non seulement à une simplification extrême de l'allocation du bénéfice fiscal en matière d'enregistrement, mais assurera également l'égalité du citoyen devant la loi fiscale. Ils ne s'attendent pas à un impact négatif sur les recettes du droit d'enregistrement, mais à un impact positif sur le marché des maisons et appartements usagés, pour lesquels il existe actuellement un désavantage fiscal appréciable par rapport aux habitations nouvelles (bénéficiant par ailleurs d'un remboursement de la T.V.A.).

La date d'entrée en vigueur proposée est celle du 7 mai 2002, correspondant à celle de la déclaration sur l'état de la nation du Premier Ministre. La Chambre de Commerce réitère ses critiques quant à la procédure hâtive engagée par les autorités pour passer au vote ces dispositions, alors que dans le présent cas, elles auraient simplement pu faire appliquer les mesures aux acquisitions d'immeubles ou de terrains documentées par acte notarié conclu à partir du 1er janvier 2002.

La Chambre de Commerce ne s'oppose pas à l'abattement. Cependant, elle est d'avis que cet abattement aura comme seul effet de libérer, pour le contribuable, plus de moyens financiers lors de l'achat d'un immeuble d'habitation personnelle ou d'un terrain sur un marché en déséquilibre manifeste et constant entre l'offre et la demande. Il en découlera une nouvelle hausse des prix des immeubles d'habitation et des terrains. Il est à craindre que cette mesure du côté de la demande n'aille plus que compenser les mesures du côté de l'offre prévues par le premier projet de loi commenté ci-dessus (visant notamment une hausse de l'offre de terrains).

Par ailleurs, l'abattement n'engendrera certainement pas une simplification du système actuel ou moins de travail administratif pour l'Administration de l'Enregistrement. En effet, la surveillance du respect des conditions d'octroi demande beaucoup d'engagement et parfois, les responsables de l'Administration seront appelés à trancher des cas de rigueur.

En outre, le système proposé profitera seulement une fois à un acquéreur, alors que sous le régime de la loi sur les habitations à bon marché, certains acquéreurs pouvaient se voir appliquer plusieurs fois une réduction de taxes.

*

3) PROJET DE LOI
modifiant et complétant la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée

Afin de limiter les effets négatifs résultant des retards de remboursement d'une partie de la TVA-logement lors de la livraison, de la construction, de la rénovation ou de la transformation de logements, il est proposé dans ce projet de loi d'appliquer directement le taux superréduit de 3% aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt d'un logement affecté à des fins d'habitation principale.

Pour des motifs de contrôle, le système de remboursement actuel est maintenu dans certains cas. Les auteurs proposent pour les mêmes raisons que les requérants adressent une demande préalable pour l'application directe du taux superréduit à l'Administration de l'Enregistrement. Les assujettis doivent par ailleurs produire trimestriellement le détail des factures émises au taux superréduit.

La Chambre de Commerce peut approuver ce projet de loi. Elle est cependant d'avis que les autorités doivent tout mettre en œuvre afin de réduire dans les meilleurs délais les retards accumulés lors des remboursements de la TVA-logement.

Les projets de règlement grand-ducal se rapportent à l'exécution des nouvelles dispositions proposées par les différents projet de loi et ne donnent pas lieu à des observations particulières de la part de la Chambre de Commerce.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce peut approuver les projets de loi et de règlement grand-ducal quant au fond. Toutefois, elle doit vivement critiquer la quasi-absence de délai pour la procédure de consultation, ce qui a exclu la possibilité de rédiger un avis circonstancié sur un sujet complexe et important avant le vote par le Parlement. Ceci est d'autant plus regrettable qu'il n'y ait pas eu une urgence ayant pu justifier l'évacuation hâtive des projets sous rubrique avant la clôture de la présente session parlementaire.

Service Central des Imprimés de l'Etat

4971/01, 4972/01, 4973/01

N^os 4971[1]
4972[1]
4973[1]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2001-2002

PROJET DE LOI

modifiant et complétant la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée

PROJET DE LOI

portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles

PROJET DE LOI

relatif aux mesures, en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'habitations

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(2.7.2002)

Par dépêche du 19 juin 2002, le Premier Ministre, Ministre d'Etat, a soumis à l'avis du Conseil d'Etat les projets de loi 1. relatif aux mesures, en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'habitations, 2. portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles, 3. modifiant et complétant la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée.

Les projets de loi, élaborés par le ministre des Finances, étaient accompagnés chaque fois d'un exposé des motifs et d'un commentaire des articles.

Les avis des chambres professionnelles, bien que sollicités, n'ont pas été portés à la connaissance du Conseil d'Etat à la date de l'adoption du présent avis. Le Conseil d'Etat n'a pas eu connaissance non plus d'un avis de la Chambre des notaires dont les prises de position seraient particulièrement utiles pour l'examen du projet de loi portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Les différentes mesures traduisent dans des textes législatifs l'intention du Gouvernement, manifestée dans le cadre de sa déclaration sur la situation économique, sociale et financière du pays du 7 mai 2002, d'encourager l'offre en matière de logement, en allégeant la pression fiscale grevant la vente de terrains à bâtir, d'immeubles d'habitation ainsi que l'acquisition et la construction d'immeubles d'habitation.

Afin d'éviter une position attentiste des milieux concernés, contraire aux effets visés, le Gouvernement entend faire évacuer les projets sous revue avant la clôture de la présente session parlementaire, ce qui explique les délais extrêmement courts impartis aux instances législatives.

Comme les trois projets ont un objet identique, le Conseil d'Etat propose de les réunir dans un seul texte de loi.

1. Mesures en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

En matière de vente d'immeubles bâtis et non bâtis (terrains à bâtir), la législation applicable en matière d'impôt sur le revenu distingue actuellement entre trois situations différentes, auxquelles elle applique des régimes fiscaux différents.

a) *Terrains apportés par un particulier dans un lotissement*

Les terrains apportés par une personne physique dans un lotissement sont considérés comme un bénéfice commercial au sens de l'article 14 L.I.R. La vente d'un tel terrain, l'utilisation personnelle du terrain ou la donation à un enfant en vue de la construction d'une habitation sont considérées comme bénéfice commercial imposable au taux plein jusqu'à concurrence de 38%. S'y ajoute l'impôt commercial avec un taux de 7,5%.

b) *Aliénation d'immeubles bâtis et non bâtis endéans les deux ans après l'acquisition*

Les immeubles bâtis et non bâtis (terrains de toute nature) récemment acquis et réalisés endéans une période de deux ans suivant l'acquisition constituent un bénéfice de spéculation au sens de l'article 99*bis* L.I.R., imposable au taux marginal applicable au revenu imposable du contribuable, c'est-à-dire dans certains cas jusqu'à concurrence de 38%.

c) *Aliénation d'immeubles bâtis et non bâtis plus de deux ans après leur acquisition*

Les revenus provenant d'une cession d'immeubles acquis depuis plus de deux ans relèvent de l'article 99*ter* L.I.R. D'après l'article 130(4) L.I.R., ces revenus sont diminués d'un abattement de 50.000 euros, porté à 100.000 euros dans le chef d'époux imposés collectivement. Par application des articles 132(2),2 (détermination des revenus extraordinaires) et 131(1),c) (détermination de l'impôt correspondant à des revenus extraordinaires), ces revenus sont imposables à la moitié du taux global (taux moyen) atteint par le contribuable.

Au-delà des observations qu'il sera amené à faire au sujet du projet sous revue, le Conseil d'Etat tient à relever qu'à son avis la différence de traitement existant entre les situations décrites sous a) et c) peut constituer une inégalité. L'aliénation, sans intention de spéculation, d'un terrain figurant au patrimoine du contribuable peut donner lieu à une imposition variant du simple au plus que du double compte tenu des aléas de la situation géographique du terrain. Le Conseil d'Etat invite le Gouvernement à revoir dès à présent les dispositions en question de sorte que l'égalité soit établie pareillement au terme du régime temporaire institué par le présent projet.

Le projet sous revue a pour objet de ramener pendant les exercices d'imposition 2002 à 2004 l'imposition de l'aliénation de terrains à bâtir et d'immeubles à habitation au quart du taux d'imposition global, c'est-à-dire au maximum à 9,5%.

Cet objectif est atteint en appliquant aux situations relevant de l'article 14 (terrains apportés par un particulier dans un lotissement) et 99*bis* L.I.R. (aliénation d'immeubles bâtis et non bâtis endéans les deux ans après l'acquisition) le régime fiscal prévu à l'article 99*ter* L.I.R. (aliénation d'immeubles bâtis et non bâtis plus de deux ans après leur acquisition) et en les faisant bénéficier en tant que revenus extraordinaires du taux d'imposition prévu à l'article 131(1),d), c'est-à-dire au quart du taux global.

En dehors de ces mesures, le projet prévoit, afin d'inciter la création de logements locatifs, un amortissement annuel accéléré pour les immeubles bâtis et rénovés en augmentant le taux d'amortissement annuel de 4 à 6% et l'augmentation de la durée d'amortissement de 4 à 6 ans.

2. Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles

Les droits d'enregistrement et de mutation constituent indubitablement un facteur de renchérissement de l'accès à la propriété immobilière, ceci d'autant plus que, exprimé en pourcentages, le montant à régler augmente proportionnellement à l'augmentation du coût des transactions immobilières.

Le Conseil d'Etat partage l'analyse des auteurs du projet que l'Etat ne devrait pas contribuer à accroître le coût des transactions portant sur les terrains à bâtir et sur les logements dont il déplore par ailleurs, et à raison, les coûts élevés.

Le Conseil d'Etat peut également se rallier à l'approche des auteurs consistant à remplacer le système actuel de réduction des taxes d'enregistrement et de mutation régi par la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché. Il est vrai que l'application correcte des dispositions de cette loi n'est pas facile à mettre en œuvre en ce que de nombreuses recherches et vérifications sont nécessaires, tant au moment de la passation de l'acte que dans le suivi des conditions fixées par la loi.

Les auteurs du projet sous avis ont opté pour un système accordant à tout résident, personne physique, un abattement sur les taxes d'enregistrement et de transcription appelé „crédit d'impôt" de maximum 20.000 euros lors de l'acquisition d'un terrain à bâtir en vue d'y construire un immeuble d'habitation qu'il occupera personnellement pendant au moins cinq ans, respectivement lors de l'acquisition d'un immeuble bâti servant aux mêmes fins pendant la même durée.

Comme les taxes d'enregistrement et de transcription se situent d'ordinaire à quelque 7% de la valeur de l'immeuble cédé, cet abattement aura pour conséquence que tout achat d'un immeuble à destination d'habitation ou d'un terrain à bâtir d'une valeur jusqu'à 286.000 euros, respectivement du double de cette valeur en cas d'acquisition conjointe par deux époux, n'entraînera pour les acquéreurs le payement d'aucune taxe, sauf la taxe minimale de 100 euros. Il est entendu que la tranche de valeur se situant au-delà de la partie bénéficiant de l'abattement sera taxée aux taux normaux.

Au cas où l'abattement maximum de 20.000 euros n'est pas absorbé lors de la première acquisition d'un terrain ou d'une habitation, le reliquat peut être reporté sur une éventuelle acquisition future répondant aux mêmes conditions.

Le Conseil d'Etat, tout en saluant l'abandon de tout critère social ou de revenu dans le chef de l'acquéreur, sauf d'une manière indirecte en plafonnant l'abattement à 20.000 euros, estime néanmoins que le système préconisé ne répond que partiellement aux objectifs ambitieux que les auteurs se sont fixés.

Le Conseil d'Etat n'est nullement convaincu de ce que le système préconisé sera moins lourd à mettre en œuvre d'un point de vue administratif que le système actuel basé sur la loi sur les habitations à bon marché qu'il est appelé à remplacer. L'Administration devra, comme par le passé, surveiller le respect des conditions d'octroi dans le temps et dans l'espace. Des redressements et des remboursements de taxes éventuellement éludées seront toujours possibles. De nombreux cas de rigueur pouvant survenir pendant la durée d'occupation requise devront trouver des solutions équitables.

Le nouveau système risque même de devenir plus défavorable pour certains acquéreurs qui, sous le régime de la loi sur les habitations à bon marché, pouvaient se voir appliquer plusieurs fois le régime de la réduction de taxes. Notamment dans le cas où ils étaient obligés de changer d'habitation par suite de l'accroissement de leur famille. Sous le régime de la déductibilité plafonnée et attaché à la seule personne du bénéficiaire, proposé par les auteurs du projet sous avis, les acquéreurs ayant épuisé leur crédit d'impôt ne pourront plus jamais bénéficier d'une réduction voire d'une exonération des taxes d'enregistrement, quelles que soient les causes d'un éventuel changement d'habitation.

Enfin, le Conseil d'Etat donne à considérer que le régime proposé, malgré son apparente simplicité, ne sera pas facile à appliquer en pratique dans certains cas limites. Ainsi laisse-t-il, par exemple, sans solution le cas de l'acquisition d'un terrain à bâtir dans une zone d'habitation destinée à recevoir une maison unifamiliale que l'acquéreur entend occuper lui-même. Comme le prévoient de nombreux plans d'aménagements communaux, l'acquéreur décide par après de construire sur le terrain un immeuble à deux appartements dont un sera habité personnellement et l'autre sera mis en vente ou en location. Un problème identique risque de se poser lorsque l'immeuble à ériger ne servira qu'en partie à des fins d'habitation et qu'une autre partie est destinée à un usage professionnel.

D'après le Conseil d'Etat, la condition de résidence et d'habitation effective par le bénéficiaire n'est pas sans poser des problèmes d'ordre juridique non plus. Il convient de s'interroger sur la compatibilité

d'une telle exigence avec le principe fondamental de l'Union européenne de la libre circulation des personnes.

Est-ce que la condition d'habitation se limite au seul chef du bénéficiaire ou est-ce que cette condition peut aussi être remplie dans le chef d'autres membres de la famille, par exemple lors de la mise à disposition gratuite d'un logement à un ascendant ou à un descendant non cohabitant avec le bénéficiaire?

Le Conseil d'Etat relève enfin que les propositions du projet de loi sous avis ne suivent que partiellement l'intention politique du Gouvernement exprimée dans la déclaration gouvernementale du 7 mai 2002, intention consistant à proposer des mesures visant à endiguer le manque de logements en général, y compris le souhait de voir augmenter la création de logements locatifs nouveaux.

Pour l'ensemble des motifs soulevés ci-avant, le Conseil d'Etat propose un certain nombre d'amendements au régime proposé par les auteurs du projet.

Dans le régime préconisé par le Conseil d'Etat, l'abattement n'est plus attaché à la personne du bénéficiaire, mais il est d'application, dans les limites du plafond fixé, à chaque acquisition par une personne physique d'un terrain à bâtir un immeuble ou l'acquisition d'un immeuble construit pour l'habiter elle-même à titre privé ou en vue de le faire habiter par un ascendant ou un descendant en ligne directe.

Le Conseil d'Etat ne s'opposerait pas non plus à ce que l'abattement s'applique en plus à un seul logement destiné à la location, acquis dans le même immeuble que celui dans lequel le bénéficiaire de l'abattement habite.

Le Conseil d'Etat estime que le régime préconisé par lui n'est pas source d'abus. Comme par le passé, la majorité des bénéficiaires ne vont pas changer plus de deux à trois fois pendant leur vie le logement dont ils sont propriétaires.

Le régime aura cependant le double avantage de coller de plus près aux habitudes d'habitat d'une large part de la population et de nécessiter un suivi administratif nettement moins lourd que le régime proposé par le Gouvernement.

A défaut de la moindre évaluation de la moins-value fiscale de la mesure proposée par le Gouvernement, le Conseil d'Etat n'est pas en mesure d'apprécier l'envergure des déchets fiscaux. S'il s'avérait que l'impact financier des mesures proposées par le Conseil d'Etat serait trop important, le Conseil d'Etat ne s'opposerait, dès à présent, pas à ce que le plafond de l'abattement fiscal appliqué à chaque transaction immobilière éligible soit ramené à une valeur inférieure à 20.000 euros.

3. Application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation

Lors de la transposition du droit communautaire en la matière dans la législation nationale, il avait été retenu de ne pas appliquer directement le taux superréduit de 3% aux livraisons, constructions, rénovations et transformations de logement, mais de recourir à un régime de remboursement d'une partie de la TVA. Ce système a mené à des retards sensibles au niveau du traitement administratif des demandes en remboursement causant de nombreux inconvénients pour les particuliers intéressés. Le projet sous revue envisage dès lors une révision du système actuel en prévoyant l'application directe du taux superréduit pour certains travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt d'un logement affecté à des fins d'habitation principale. Le système de remboursement est toutefois maintenu dans certains cas. Ce maintien est motivé par des raisons de contrôle. Les mêmes raisons justifient d'après les auteurs du projet l'obligation pour le requérant et l'assujetti de demander une application du taux superréduit. Par ailleurs, l'assujetti doit produire trimestriellement le détail des factures émises au taux superréduit. A défaut d'indications plus précises, le Conseil d'Etat n'est pas en mesure d'apprécier si l'importance des irrégularités éventuelles justifie les mesures de contrôle mises en oeuvre.

*

EXAMEN DU TEXTE

Remarque préliminaire

D'après le Conseil d'Etat, il y a lieu de réunir les trois projets sous un même intitulé libellé comme suit:

> *„Projet de loi 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 portant modification:*
>
> *1. de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;*
>
> *2. de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;*
>
> *3. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;*
>
> *4. de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;*
>
> *5. de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects.“*

Pour permettre le recours à un intitulé abrégé pour toute référence ultérieure à la présente loi, le Conseil d'Etat proposera l'ajout d'un article 17 y relatif.

1. Projet de loi relatif aux mesures, en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'habitations

D'après le Conseil d'Etat, il y a lieu de supprimer la division du projet en titres. Par ailleurs, d'après la légistique formelle, les articles d'un projet doivent avoir une numérotation continue.

Le texte figurant immédiatement sous le titre 1er doit être repris dans un article. Quant au fond, il y a lieu de préciser le dispositif qui pourrait prêter à confusion.

Dès lors il y a lieu de libeller l'*article 1er* alinéa (1) comme suit:

> „**Art. 1er.** (1) Pour les années d'imposition 2002, 2003 et 2004, les contribuables, personnes physiques, considérés comme exploitants d'une entreprise commerciale ayant pour objet le lotissement dans une zone d'habitation de terrains agricoles ou d'autres terrains à bâtir, relevant de l'article 14, numéros 1 et 2 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, désignée ci-après „loi concernant l'impôt sur le revenu“, bénéficient du régime temporaire spécial défini dans les conditions et suivant les modalités du présent article.“

Le Conseil d'Etat estime que la condition que les terrains aient été acquis depuis plus de 15 ans, prévue à l'alinéa 2, est trop rigoureuse. Il pourrait dès lors se déclarer d'accord avec une réduction de ce délai au cours de la procédure législative.

Les alinéas 2 à 5 de l'article 1er ne donnent pas lieu à observation, sauf qu'il y a lieu de remplacer à l'alinéa 5 le signe „%“ par les termes „pour cent“. Cette remarque vaut également à l'endroit de l'article 4.

En ce qui concerne l'*article 2* du projet sous examen, le Conseil d'Etat se demande s'il n'y a pas lieu de supprimer les termes „99*ter* à 101“. Comme l'abattement prévu à l'article 130, alinéa 4 L.I.R. est d'ores et déjà prévu pour ces articles dans le droit commun, il est surabondant d'y faire référence dans le cadre du régime temporaire. Toutefois, le rappel des dispositions en question pourrait permettre de préciser que la compensation de pertes et profits en cas d'application conjointe des articles 99*bis* et 99*ter* L.I.R. est également admise.

De l'avis du Conseil d'Etat, les dispositions de l'*article 3* du projet sous revue pourraient être reprises utilement dans l'article 2 qui se lirait comme suit:

> „**Art. 2.** Pour les années d'imposition visées à l'article 1er, la somme des revenus nets réalisés par un contribuable personne physique, aux termes de l'article 99*bis* de la loi concernant l'impôt sur le revenu, est diminuée de l'abattement prévu à l'article 130, alinéa 4 de la même loi.
>
> Pendant la même période, les revenus … (suit le texte proposé).“

L'*article 4* (article 3 selon le Conseil d'Etat) prévoit un abattement de 25% sur les bénéfices provenant d'une entreprise commerciale, industrielle ou artisanale, d'une entreprise agricole et forestière ou provenant de l'exercice d'une profession libérale, réalisés lors de la vente de terrains à bâtir au profit de personnes physiques, exploitants individuels ou coexploitants d'entreprises collectives, soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, ou encore des organismes à caractère collectif soumis à l'impôt sur le revenu des collectivités qui n'ont pu bénéficier des autres dispositions de la loi.

Les *articles 1er et 2 du titre 2* (articles 14 et 15 selon le Conseil d'Etat) constituent des dispositions additionnelles se rapportant respectivement à la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs et à la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu qu'elles complètent par des dispositions concernant la date du transfert à titre onéreux d'un droit réel et l'amortissement accéléré admis à l'endroit des immeubles affectés au logement locatif. Ces dispositions ne donnent pas lieu à observation, sauf que, d'un point de vue formel, il y a lieu de remplacer le signe „%" par les termes „pour cent".

2. Projet de loi portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles

Article 1er (4 selon le Conseil d'Etat)

Cet article porte création d'un abattement sur les droits d'enregistrement et de transcription. Son libellé ne donne pas lieu à observation.

Article 2 (5 selon le Conseil d'Etat)

Le paragraphe a) de cet article détermine que l'abattement n'est accordé qu'aux immeubles éligibles acquis, soit en pleine propriété, soit à la suite de l'acquisition d'une nue-propriété ou d'un usufruit ayant pour effet de réunir en une main la pleine propriété de l'immeuble.

Comme l'immeuble éligible est défini au paragraphe suivant, il échet de ne pas encombrer le paragraphe a) de la question des dépendances. Le paragraphe a) se lira dès lors comme suit:

„a) „acquisition" l'acquisition d'un immeuble ou de fractions d'immeuble *destiné à servir d'habitation*, soit en pleine propriété, soit en nue-propriété ou en usufruit aboutissant à la réunion de ces deux droits sur la même tête, effectuée par vente, adjudication, licitation, partage *ou* échange avec retours ou plus-values;"

Le paragraphe b) définit l'immeuble destiné à servir d'habitation. La définition de l'immeuble d'habitation est essentielle pour bien cerner les immeubles éligibles pour l'abattement créé par le projet de loi. Conformément à ses développements au niveau des considérations générales, le Conseil d'Etat souhaite voir étendre l'abattement à certains immeubles destinés à la location.

Il estime également que les garages pour véhicules privés font actuellement partie du confort normal d'une habitation, voire même sont indispensables ou obligatoires, même si ces garages ne se situent pas dans l'immeuble servant d'habitation, ni même sur la même parcelle. Il est proposé de rendre l'abattement fiscal également applicable aux garages utilisés à des fins privées par le propriétaire d'un immeuble bénéficiant de l'abattement pour cet immeuble. L'acquisition du garage ne doit pas nécessairement se faire au même moment que l'acquisition de l'immeuble servant d'habitation.

Le Conseil d'Etat propose de donner au paragraphe b) la teneur suivante:

„b) „immeuble destiné à servir d'habitation",

- l'immeuble *bâti* ou les parts indivises d'un même immeuble *bâti conçu et aménagé pour servir d'habitation prolongée de personnes*;
- *le terrain* à bâtir situé dans une zone d'habitation et sur *lequel* il peut être érigé immédiatement une construction d'un immeuble conçu et aménagé pour servir d'habitation prolongée de personnes;
- le garage servant au dépôt de véhicules privés aménagé sur le même terrain que les immeubles définis ci-avant ou sur un terrain différent;"

Pour donner une plus grande précision au texte, le Conseil d'Etat propose d'intercaler un paragraphe c) nouveau entre le paragraphe b) et le paragraphe c) actuels du projet. Ce paragraphe porte définition du terme „habitation". Ce paragraphe serait libellé comme suit:

„c) „habitation", le fait par son propriétaire d'habiter à titre principal, personnel et permanent, seul ou avec son conjoint et/ou ses descendants et ascendants directs au moins cinquante pour cent de l'immeuble ayant bénéficié de l'abattement;"

Dans l'optique du Conseil d'Etat, le terme „conjoint" utilisé dans le présent libellé n'exclut pas une interprétation exhaustive restant à préciser dans le cadre du projet de loi *(4946)* relative aux effets légaux de certains partenariats.

Le paragraphe c), qui devient le paragraphe d) selon le Conseil d'Etat, définit le terme „acquéreur".

Le Conseil d'Etat estime qu'en l'occurrence, il n'est pas indiqué d'utiliser le terme de résident dans le chef de l'acquéreur. Indépendamment du fait que la notion de résidence est pour l'essentiel une question de fait, qui se prouve par tous les moyens et non seulement par une inscription sur un registre de la population d'une commune, ce qui compte vraiment dans le cadre du projet sous avis, est que l'acquéreur s'engage à habiter personnellement l'immeuble acquis conformément au paragraphe précédent.

Pour ce motif, mais également dans le but de ne pas soulever le cas échéant une mauvaise querelle sur la question de savoir si l'exigence d'une résidence au Luxembourg au moment de la passation de l'acte notarié est conforme aux principes communautaires, le Conseil d'Etat propose la rédaction suivante:

„*d)* „acquéreur", toute personne physique, qui, au moment de la passation de l'acte notarié, *s'engage à habiter à titre principal, personnel et permanent, l'immeuble pour lequel l'abattement est demandé.*"

Article 3 (6 selon le Conseil d'Etat)

Cet article fixe à 20.000 euros au maximum l'abattement accordé à chaque acquéreur.

Comme le Conseil d'Etat l'a développé dans ses considérations générales, il exprime une préférence très nette pour un abattement qui ne serait pas attaché à la personne de l'acquéreur, mais qui serait accordé lors de chaque acquisition d'un immeuble destiné à l'habitation conformément aux conditions de l'article 5, b) (selon le Conseil d'Etat). Cette approche permettrait de mieux tenir compte du fait que certains ménages souhaitent pouvoir changer plusieurs fois dans leur vie d'habitation principale, ceci essentiellement au regard de la composition changeante de la famille.

Le Conseil d'Etat voudrait illustrer cette approche par le cas d'un jeune couple qui se porte d'abord acquéreur d'un appartement, le revend par la suite pour acheter une maison unifamiliale lors de la survenance d'enfants et, à un âge plus avancé, lorsque les enfants auront quitté le foyer familial, revend la maison unifamiliale pour se retirer dans un appartement qu'ils achètent.

Le Conseil d'Etat n'est pas d'avis que cette proposition conduira à des abus. En plus de l'avantage de ne pas imposer à l'Administration l'obligation de devoir suivre pendant de longues années chaque dossier en vue de déterminer le reliquat éventuel de l'abattement revenant au contribuable, la solution préconisée par le Conseil d'Etat aura l'avantage de mieux coller avec les habitudes changeantes de la société.

En raison de son plafonnement, l'abattement, même lorsqu'il sera utilisé plusieurs fois, ne pourra à l'évidence être abusé pour l'achat de logements de grand luxe, voire de demeures somptueuses. Le prix d'achat de ces demeures et les taxes d'enregistrement afférentes se situeront en pratique au-delà du plafond de l'abattement, de sorte que les acquéreurs de tels immeubles auront de toute façon à régler les taxes non résorbées par l'abattement.

Le Conseil d'Etat propose également d'abandonner le terme de „crédit d'impôt" utilisé à plusieurs endroits du projet sous avis qui risque de prêter à confusion, et de s'en tenir au seul terme „abattement" pour désigner la mesure dont s'agit.

Il est par ailleurs superfétatoire d'indiquer dans la loi que le montant de l'abattement peut être adapté par la loi budgétaire. Cette disposition est partant à supprimer.

Pour toutes ces raisons, le Conseil d'Etat propose de donner la teneur suivante à l'article sous revue:

„**Art. 6.** Le montant de l'abattement ne peut être supérieur à 20.000 euros pour chaque *acquisition*."

Article 4 (7 selon le Conseil d'Etat)

Cet article prévoit que l'acte notarié devra comporter un certain nombre d'indications et de déclarations de la part de l'acquéreur pour pouvoir bénéficier de l'abattement.

Le Conseil d'Etat estime que toutes ces indications n'ont pas leur place dans l'acte notarié proprement dit, alors qu'elles concernent uniquement les modalités d'établissement des taxes d'enregistrement et ne grèvent pas l'immeuble qui fait l'objet de l'acte. Le Conseil d'Etat propose dès lors de recueillir ces données par le notaire lors de la passation de l'acte, mais non pas dans le cadre de l'acte notarié lui-même.

L'article est partant à libeller comme suit:

„**Art. 7.** Le bénéfice de l'abattement est soumis à la présentation par l'acquéreur d'une requête au moment de la passation de l'acte notarié portant engagement:

– d'occuper personnellement l'immeuble dans les délais et pendant la durée prévus par la loi;
– de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période et, en cas de changement d'affectation, d'en informer l'administration par écrit dans les trois mois;
– de rembourser le montant de l'abattement accordé en cas de non-respect des conditions prévues par la loi."

Article 5 (8 selon le Conseil d'Etat)

Cet article fixe les modalités d'application de l'abattement. Hormis le fait qu'il échet de ne pas utiliser le terme de „crédit d'impôt" pour désigner l'abattement, le Conseil d'Etat doit s'opposer à la disposition prévoyant un traitement différent entre les acquéreurs qui sont résidents au Luxembourg le jour de la passation de l'acte notarié et ceux qui ne le sont pas encore. Pour des raisons de non-discrimination évidentes, un traitement différent ne peut leur être réservé.

Le Conseil d'Etat propose dès lors la rédaction suivante:

„**Art. 8.** *L'abattement* 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 6.

L'imputation *de l'abattement* est opérée *lors de la formalité de l'enregistrement et de transcription de l'acte.*

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

Compte tenu de l'imputation de l'abattement, le droit d'enregistrement ne peut pas être inférieur à cent euros."

Article 6

En application du nouveau régime préconisé par le Conseil d'Etat, cet article devient superfétatoire et doit être supprimé.

Article 7 (9 selon le Conseil d'Etat)

Cet article fixe les délais dans lesquels l'occupation de l'immeuble ayant bénéficié de l'abattement doit s'effectuer et les pouvoirs du directeur de l'Administration de l'enregistrement et des domaines de proroger exceptionnellement ces délais en cas de nécessité dûment documentée. Le texte proposé ne donne pas lieu à observation. Le Conseil d'Etat voudrait néanmoins rappeler que, contrairement à ce qui est affirmé au commentaire de l'article, le directeur de l'administration ne dispose bien évidemment pas en l'occurrence d'un pouvoir discrétionnaire, mais, comme pour toute décision administrative, la décision doit être dûment motivée et est susceptible de recours.

Article 8 (10 selon le Conseil d'Etat)

Cet article fixe à cinq ans au moins la durée minimale d'occupation de l'habitation ayant donné lieu à abattement. Il réserve au directeur de l'Administration de l'enregistrement et des domaines de dispenser de cette condition pour des raisons de cas de force majeure. Il prévoit enfin que, sauf exception, l'interruption de l'occupation donne lieu au remboursement total de l'abattement accordé.

Pour être cohérent avec sa proposition au niveau du paragraphe c) (nouveau) de l'article 2 (5 selon le Conseil d'Etat), il est proposé de remplacer au deuxième alinéa de l'article sous revue le début de phrase

„La location même partielle de l'immeuble," par les termes „La location de l'immeuble au-delà de la quotité autorisée au titre de l'article 5, paragraphe c) de la présente loi,".

Le libellé des autres dispositions de cet article ne donne pas lieu à observation.

Article 9

Cet article prévoit la perte de l'abattement et l'obligation à son remboursement aux cas où le bénéficiaire aurait indiqué une valeur insuffisante de l'immeuble ou aurait dissimulé le prix ou la soulte d'un contrat ou d'un partage d'immeubles.

Le Conseil d'Etat propose la suppression du texte. Il estime que cette disposition risque de conduire à l'application des sanctions ordinaires que le législateur a mises à la disposition de l'administration pour sanctionner ces faits (redressements, surtaxes, etc.) et à l'obligation de rembourser l'abattement légalement accordé.

Le Conseil d'Etat est d'avis que l'introduction de l'abattement sur les droits d'enregistrement et de transcription devrait de toute façon réduire le nombre de déclarations insuffisantes des prix des transactions immobilières dans les actes notariés, alors que le motif de cette fraude consiste le plus souvent à éluder une partie de ces taxes.

L'article en question est partant à supprimer.

Article 10 (11 selon le Conseil d'Etat)

Cet article dispose que tous les cas de remboursement de l'abattement donnent lieu au payement d'intérêts légaux prenant cours à partir du jour de l'octroi de l'abattement. Le Conseil d'Etat estime que cette disposition est trop sévère alors que les cas de remboursement restants après les cas à éliminer selon les propositions du Conseil d'Etat, ont souvent trait à des changements de l'attitude du bénéficiaire qui, sans être tout à fait conformes aux conditions de l'octroi de l'abattement, ne lui sont cependant guère reprochables.

Le Conseil d'Etat propose dès lors, à titre principal, de faire abstraction de la disposition prévoyant le payement d'intérêts légaux à partir de l'octroi de l'abattement. Subsidiairement, les termes „… à partir du jour de l'octroi" pourraient être remplacés par les termes „… à partir du jour du fait ayant donné lieu au remboursement".

Le dernier alinéa de l'article appert également comme très sévère voire vexatoire et il convient de le supprimer.

Article 11 (12 selon le Conseil d'Etat)

Le premier alinéa de cet article prévoit que le montant de la réduction des droits d'enregistrement et de transcription accordée aux bénéficiaires des dispositions de la loi modifiée de 1906 sur les habitations à bon marché depuis l'entrée en vigueur de la loi nouvelle est imputé sur l'abattement introduit par la présente loi. Si la proposition du Conseil d'Etat de ne pas attacher l'abattement à la personne de l'acquéreur mais à chaque acquisition d'un immeuble éligible était retenue, cet alinéa deviendrait superfétatoire et pourrait être supprimé.

Sous réserve de ce qu'il proposera ci-après concernant la date d'entrée en vigueur des dispositions concernant l'abattement sur les taxes d'enregistrement, le Conseil d'Etat propose de remplacer le texte du deuxième alinéa par un libellé s'inspirant du libellé de l'article 4 (7 selon le Conseil d'Etat) concernant le contenu d'une requête en vue de voir accorder le bénéfice rétroactif de l'abattement. L'article se lirait comme suit:

> „**Art. 12.** Le bénéfice de l'abattement est accordé à l'acquéreur ayant acquis un immeuble d'habitation et qui n'a pas pu présenter la requête en vue de l'octroi de l'abattement au moment de la passation de l'acte notarié.
>
> A cet effet l'acquéreur soumet une requête écrite au receveur de l'administration de l'enregistrement compétent portant engagement:
>
> – d'occuper personnellement l'immeuble dans les délais et pendant la durée prévus par la loi;
> – de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période et, en cas de changement d'affectation, d'en informer l'administration par écrit dans les trois mois;
> – de rembourser le montant de l'abattement accordé en cas de non-respect des conditions prévues par la loi."

Article 12 (18 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat en est à se demander si la date du 7 mai 2002 choisie par les auteurs pour l'entrée en vigueur des mesures visant le présent chapitre, est appropriée. Elle ne présente aucun mérite, sauf celui de coïncider avec la date de l'annonce des mesures prévues par la loi par le Premier Ministre dans le cadre de sa déclaration gouvernementale.

En l'occurrence, le Conseil d'Etat propose de faire abstraction d'une disposition portant date d'entrée de la loi. Le droit commun s'appliquera de toute façon.

Le Conseil d'Etat donne à considérer s'il ne convient pas, à l'instar d'une pratique courante en matière fiscale, d'appliquer les mesures en question à toutes les acquisitions d'immeubles éligibles depuis le 1er janvier de l'année au cours de laquelle la loi entre en vigueur. Il propose partant le libellé suivant:

„**Art. 18.** Les dispositions du chapitre 2 sont applicables aux acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé après le 31 décembre 2001."

Article 13 (16 selon le Conseil d'Etat)

Cet article porte abrogation de l'article 13, alinéa 2 de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché et de l'article 9 de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects, ainsi que des „dispositions légales et réglementaires contraires aux dispositions qui précèdent". Le Conseil d'Etat demande la suppression des termes „Les dispositions légales et réglementaires contraires aux dispositions qui précèdent et notamment" comme étant par trop imprécis et contraires au parallélisme des normes.

L'article se lira dès lors comme suit:

„**Art. 16.** L'article 13, alinéa 2 de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché et l'article 9 de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects sont abrogés."

Il y a par ailleurs lieu de faire abstraction d'une date spécifique pour l'abrogation des dispositions en question, l'abrogation étant concomitante à l'entrée en vigueur.

3. Projet de loi modifiant et complétant la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée

Alors que d'après la disposition introductive de l'*article 1er* (article 15 selon le Conseil d'Etat), la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée est modifiée, il est superfétatoire de rappeler celle-ci dans le cadre des points 1 et 2. Toutefois, il y a lieu de préciser qu'il s'agit de la loi *modifiée* du 12 février 1979 qui fait l'objet des modifications envisagées.

Le Conseil d'Etat, constatant qu'une entrée en vigueur n'a pas été fixée pour la loi sous examen, propose de mettre ces dispositions en vigueur à la date du 1er octobre 2002. Le cas échéant, il peut déjà marquer son accord à une mise en vigueur différente.

Article 1er, point 4 (15, point 4 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation.

Suit le texte proposé par le Conseil d'Etat:

*

PROJET DE LOI

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 portant modification:

1. **de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;**
2. **de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;**
3. **de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;**
4. **de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;**
5. **de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects.**

Chapitre 1er. *Mesures en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation*

Art. 1er. (1) Pour les années d'imposition 2002, 2003 et 2004, les contribuables, personnes physiques, considérés comme exploitants d'une entreprise commerciale ayant pour objet le lotissement dans une zone d'habitation de terrains agricoles ou d'autres terrains à bâtir, relevant de l'article 14, numéros 1 et 2 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, désignée ci-après „loi concernant l'impôt sur le revenu", bénéficient du régime temporaire spécial défini dans les conditions et suivant les modalités du présent article.

(2) Les terrains doivent avoir fait l'objet d'un apport à l'entreprise en vue d'un lotissement. Au moment de l'apport des terrains, l'acquisition à titre onéreux doit remonter à au moins 15 années. Lorsque l'apporteur a acquis les terrains à titre gratuit, la date d'acquisition à considérer est celle de l'acquisition par le détenteur antérieur ayant acquis le bien en dernier lieu à titre onéreux. Si les terrains de l'entreprise ne répondent que partiellement aux conditions d'apport et de durée, il y a lieu de déterminer par ventilation le rapport entre la surface totale des terrains et la quote-part des terrains susceptible de bénéficier des mesures du présent article.

(3) En cas d'aliénation de la pleine propriété d'un ou de plusieurs terrains à bâtir résultant d'un lotissement qui répond aux conditions des alinéas 1 et 2, les terrains sont, sur demande du contribuable, réputés prélevés à la valeur comptable de l'actif net investi et transférés dans le patrimoine privé de l'exploitant, préalablement à l'acte de transmission de la propriété. Les revenus provenant de l'aliénation de ces terrains sont imposables aux termes de l'article 99*ter* de la loi concernant l'impôt sur le revenu. Les dispositions de l'article 102 de la loi concernant l'impôt sur le revenu sont applicables, à l'exception du transfert des plus-values prévu par l'article 102, alinéa 8 de la loi concernant l'impôt sur le revenu.

(4) Les dispositions de l'alinéa 3, 1ère phrase, sont d'application correspondante, si la pleine propriété des terrains est transmise par donation, à raison d'un terrain par bénéficiaire.

(5) En vue de la construction d'un immeuble destiné au moins à raison de 50 pour cent à des fins de logement, le contribuable peut, sur demande, prélever à la valeur comptable le terrain à bâtir résultant d'un lotissement qui répond aux conditions des alinéas 1 et 2, et le transférer dans son patrimoine privé au moment d'entamer les travaux de construction de l'immeuble sur le terrain prélevé. Si, à la fin de la troisième année d'imposition qui suit l'année du transfert du terrain dans le patrimoine privé, l'immeuble n'est pas achevé ou n'est pas affecté au moins à raison de 50 pour cent à des fins de logement, il est procédé, au titre de l'année d'imposition du prélèvement, à une imposition rectificative du bénéfice de l'entreprise de lotissement et du revenu du contribuable. L'imposition rectificative tient alors compte d'un prélèvement du terrain respectivement à la valeur d'exploitation ou à la valeur estimée de réalisation.

Art. 2. Pour les années d'imposition visées à l'article 1er, la somme des revenus nets réalisés par un contribuable personne physique, aux termes de l'article 99*bis* de la loi concernant l'impôt sur le revenu, est diminuée de l'abattement prévu à l'article 130, alinéa 4 de la même loi.

Pendant la même période, les revenus nets réalisés par un contribuable, personne physique, aux termes des articles 99*bis*, alinéa 1, lettre a) et 99*ter* de la loi concernant l'impôt sur le revenu sont à considérer comme revenus extraordinaires imposables par application de l'article 131, alinéa 1, lettre d) de la loi concernant l'impôt sur le revenu.

Art. 3. (1) Les contribuables qui ne remplissent pas toutes les conditions de l'article 1er, alinéas 1 et 2, et qui réalisent lors de l'aliénation de la pleine propriété de terrains à bâtir situés dans une zone d'habitation un bénéfice rentrant dans une des trois premières catégories de revenus de l'article 10 de la loi concernant l'impôt sur le revenu, peuvent bénéficier, sur demande, d'une exemption de 25 pour cent du bénéfice provenant de cette aliénation.

(2) Le bénéfice au sens de l'alinéa 1er est constitué par la différence entre le prix de réalisation, diminué des frais de réalisation et de la valeur comptable du terrain aliéné.

(3) Les dispositions des alinéas précédents sont d'application correspondante, si des contribuables au sens de l'article 159 de la loi concernant l'impôt sur le revenu et des organismes collectifs non résidents réalisent des revenus au sens des articles 99*bis* et 99*ter* de la loi concernant l'impôt sur le revenu lors de l'aliénation de la pleine propriété de terrains à bâtir situés dans une zone d'habitation.

Chapitre 2. *Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles*

Art. 4. Lors de l'acquisition d'un immeuble destiné à servir d'habitation, il est accordé sous les limites et conditions déterminées ci-après, à tout acquéreur, un abattement portant sur les droits d'enregistrement et de transcription.

Art. 5. Au sens de la présente loi, on entend par:

a) „acquisition", l'acquisition d'un immeuble ou de fractions d'immeuble destiné à servir d'habitation, soit en pleine propriété, soit en nue-propriété ou en usufruit aboutissant à la réunion de ces deux droits sur la même tête, effectuée par vente, adjudication, licitation, partage ou échange avec retours ou plus-values;

b) „immeuble destiné à servir d'habitation",
   - l'immeuble bâti ou les parts indivises d'un même immeuble bâti conçu et aménagé pour servir d'habitation prolongée de personnes;
   - le terrain à bâtir situé dans une zone d'habitation et sur lequel il peut être érigé immédiatement une construction d'un immeuble conçu et aménagé pour servir d'habitation prolongée de personnes;
   - le garage servant au dépôt de véhicules privés aménagé sur le même terrain que les immeubles définis ci-avant ou sur un terrain différent;

c) „habitation", le fait par son propriétaire d'habiter à titre principal, personnel et permanent, seul ou avec son conjoint et/ou ses descendants et ascendants directs au moins cinquante pour cent de l'immeuble ayant bénéficié de l'abattement;

d) „acquéreur", toute personne physique, qui, au moment de la passation de l'acte notarié, s'engage à habiter à titre principal, personnel et permanent, l'immeuble pour lequel l'abattement est demandé.

Art. 6. Le montant de l'abattement ne peut être supérieur à 20.000 euros pour chaque acquisition.

Art. 7. Le bénéfice de l'abattement est soumis à la présentation par l'acquéreur d'une requête au moment de la passation de l'acte notarié portant engagement:

- d'occuper personnellement l'immeuble dans les délais et pendant la durée prévus par la loi;
- de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période et, en cas de changement d'affectation, d'en informer l'administration par écrit dans les trois mois;
- de rembourser le montant de l'abattement accordé en cas de non-respect des conditions prévues par la loi.

Art. 8. L'abattement 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 6.

L'imputation de l'abattement est opérée lors de la formalité de l'enregistrement et de transcription de l'acte.

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

Compte tenu de l'imputation de l'abattement, le droit d'enregistrement ne peut pas être inférieur à cent euros.

Art. 9. L'occupation doit être effective dans un délai de deux ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Ce délai est fixé à quatre ans en cas d'acquisition d'une place à bâtir ou d'un immeuble en voie de construction.

Toutefois ces délais peuvent être prorogés par décision du directeur de l'Administration de l'enregistrement et des domaines pour des cas d'exception et suivant qu'il sera jugé nécessaire au vu d'une demande écrite et dûment motivée, présentée par le bénéficiaire de l'abattement.

L'inobservation des délais ci-dessus fixés respectivement prorogés donne lieu au remboursement total de l'abattement accordé pour l'opération concernée.

Art. 10. La durée d'occupation est fixée à une période ininterrompue de cinq ans au moins. Toutefois le directeur de l'Administration de l'enregistrement et des domaines peut dispenser de cette condition dans les cas où celle-ci ne peut être respectée pour des raisons de force majeure ou à la suite d'une situation telle que:

– la maladie de l'acquéreur, rendant impossible l'occupation de l'immeuble;
– la vente forcée de l'immeuble;
– l'expropriation pour cause d'utilité publique;
– le décès du conjoint;
– le divorce.

La location de l'immeuble au-delà de la quotité autorisée au titre de l'article 5, paragraphe c) de la présente loi, la cession de l'immeuble et l'interruption de l'occupation intervenues endéans les cinq années donnent lieu au remboursement total de l'abattement accordé.

Si néanmoins l'interruption de l'occupation résulte de l'obligation pour l'acquéreur de transférer le lieu de sa résidence pour des raisons professionnelles et indépendantes de sa volonté, il pourra être accordé par le directeur de l'Administration de l'enregistrement et des domaines dispense du remboursement sous condition que l'occupation de l'immeuble soit reprise dès le retour de l'acquéreur et jusqu'au parachèvement d'une durée d'occupation totale de cinq ans.

Art. 11. Dans tous les cas où il y a lieu au remboursement de l'abattement en vertu des articles 9 et 10 de la présente loi, celui-ci est restitué à l'Administration de l'enregistrement et des domaines. Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

Art. 12. Le bénéfice de l'abattement est accordé à l'acquéreur ayant acquis un immeuble d'habitation et qui n'a pas pu présenter la requête en vue de l'octroi de l'abattement au moment de la passation de l'acte notarié.

A cet effet l'acquéreur soumet une requête écrite au receveur de l'administration de l'enregistrement compétent portant engagement:

– d'occuper personnellement l'immeuble dans les délais et pendant la durée prévus par la loi;
– de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période et, en cas de changement d'affectation, d'en informer l'administration par écrit dans les trois mois;
– de rembourser le montant de l'abattement accordé en cas de non-respect des conditions prévues par la loi.

Chapitre 3. *Dispositions modificatives et abrogatoires*

Art. 13. La loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs est complétée par l'ajout du paragraphe suivant:

„§ 8*bis.* Date du transfert à titre onéreux d'un droit réel immobilier

La date du transfert à titre onéreux d'un droit réel portant sur un bien immobilier 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. Lorsque le transfert documenté dans l'acte notarié, ou dans le jugement en tenant lieu, ou dans l'acte administratif en tenant lieu, est affecté par une condition suspensive ou résolutoire, ou par un terme, les paragraphes 4 à 8 s'appliquent aux situations respectives."

Les dispositions du présent article s'appliquent à tous les transferts à titre onéreux de droits réels immobiliers opérés à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 14. Avec effet à partir de l'année d'imposition 2002, la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu est complétée par l'ajout d'un article 32*ter* de la teneur suivante:

„**Art. 32*ter*.** Un amortissement accéléré au taux de 6 pour cent est admis à l'endroit d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif, lorsque l'achèvement remonte au début de l'exercice d'exploitation à moins de 6 ans.

Ces dispositions sont d'application correspondante aux dépenses d'investissement effectuées en cas de rénovation d'un logement ancien, à condition qu'elles dépassent 20 pour cent du prix d'acquisition ou de revient du bâtiment.

L'amortissement accéléré n'est toutefois pas permis, lorsque l'exploitant a opté pour l'amortissement séparé des parties constitutives de l'immeuble."

Art. 15. La loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée est modifiée comme suit:

1. Il est ajouté à l'annexe B un point 22° ayant la teneur suivante:

„22° Certains travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt d'un logement affecté à des fins d'habitation principale dans les limites et les conditions à déterminer par règlement grand-ducal."

2. a) Il est ajouté à l'article 61 un paragraphe 6 dont la teneur est la suivante:

„6. 1. L'application du taux superréduit aux travaux de création et de rénovation visés à l'annexe B, point 22, de la présente loi, est soumise à autorisation de la part de l'administration de l'enregistrement et des domaines. A cette fin, l'assujetti doit, avant la réalisation de tels travaux, introduire, selon les modalités et la forme prescrites par l'administration, une demande à ladite administration.

2. Avant le quinzième jour de chaque trimestre civil, l'assujetti doit transmettre au bureau d'imposition compétent, selon les modalités et dans la forme prescrites par l'administration, une liste indiquant les détails des factures émises pendant le trimestre précédent et se rapportant à des travaux de création et de rénovation soumis au taux superréduit de 3 pour cent."

b) L'ancien paragraphe 6 de l'article 61 devient le nouveau paragraphe 7.

3. A l'article 37, paragraphe 2, deuxième alinéa, les termes „francs luxembourgeois" sont remplacés par les termes „euros".

4. A l'article 54, paragraphe 1, point b), les termes „et qui n'ont pas fait agréer un représentant responsable conformément aux dispositions de l'article 66" sont supprimés.

5. A l'article 88, deuxième alinéa, le terme „ministériel" est remplacé par le terme „grand-ducal".

Art. 16. L'article 13, alinéa 2 de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché et l'article 9 de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects sont abrogés.

Chapitre 4. *Dispositions finales*

Art. 17. La référence à la présente loi pourra se faire sous une forme abrégée en utilisant les termes de „loi du … déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation."

Art. 18. Les dispositions du chapitre 2 sont applicables aux acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé après le 31 décembre 2001.

Les dispositions de l'article 15 entrent en vigueur le 1er octobre 2002.

Ainsi délibéré en séance plénière, le 2 juillet 2002.

Le Secrétaire général, *Le Président,*

Marc BESCH Marcel SAUBER

Service Central des Imprimés de l'Etat

4971/02, 4972/02, 4973/02

Nos 4971[2]
4972[2]
4973[2]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2001-2002

PROJET DE LOI

modifiant et complétant la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée

PROJET DE LOI

portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles

PROJET DE LOI

relatif aux mesures, en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'habitations

*

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS
sur les projets de loi et de règlement grand-ducal afférents

(3.7.2002)

Par sa lettre du 14 juin 2002, Monsieur le Ministre des Finances a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet des projets de loi et de règlement grand-ducal repris sous rubrique.

*

1. CONSIDERATIONS D'ORDRE GENERAL

Les textes sous avis concernent des mesures annoncées par Monsieur le Premier Ministre dans sa déclaration sur la situation économique, sociale et financière du pays du 7 mai 2002 en rapport avec la situation du logement au Luxembourg. La Chambre des Métiers se doit également de souligner que la majorité des mesures prévues par les projets repris sous rubrique font partie des propositions émises par le Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, publiées en novembre 2001 dans le Programme d'action „Logement".

D'un point de vue formel, la Chambre des Métiers regrette vivement que les projets sous avis, bien que revêtant une certaine envergure, ne soient pas accompagnés d'une fiche d'impact, permettant aux parties engagées dans la procédure de consultation, d'apprécier l'impact des mesures proposées sur l'économie en général, et sur les PME en particulier.

La Chambre des Métiers constate que les mesures ayant trait à la fiscalité directe représentent un revirement de taille en matière de politique de logement. En effet, si la politique actuelle se caractérise avant tout par des initiatives affectant la demande de logements, par le biais d'un système d'aides

directes et indirectes à destination des ménages, la politique future, qui trouve sa transposition dans lesdits projets, se démarque en ce qu'elle s'attache à stimuler l'offre de logements et de terrains à bâtir.

La Chambre des Métiers se permet en effet de douter de l'efficacité des mesures actuelles qui prévoient des subventions, primes et autres aides aux particuliers. Une telle politique semble mal adaptée pour résoudre le problème de la hausse des prix des logements, évolution qui est principalement due à une augmentation importante des prix des terrains à bâtir, alors que le prix de la construction d'immeubles proprement dits suit à peu près l'évolution des prix à la consommation. En fait, la politique actuelle, en agissant sur la demande, produit des effets pervers, en ce sens que la hausse, à intervalles plus ou moins réguliers, des aides aux ménages se répercute dans les prix de vente des logements et des terrains à bâtir; en d'autres termes, la politique du subventionnement direct des logements ne fait que renforcer la spéculation immobilière et foncière.

Le prix d'un logement comporte deux éléments essentiels, à savoir le prix du terrain et le prix de la construction de l'immeuble proprement dit. Or, en ce qui concerne le second élément, le Statec constate que de 1995 à 2000 „les variations des prix de la construction, augmentant de 1,9% en moyenne annuelle, sont restées légèrement supérieures à l'inflation moyenne (1,6%)"[1], même s'il est vrai qu'en 2001 la hausse des prix de la construction a dépassé de manière notable celle des prix à la consommation. La montée significative des prix des logements est donc principalement imputable à l'augmentation importante du prix des terrains à bâtir. Cette dernière s'explique par le fait que face à une demande dynamique sur ce marché se trouve une offre limitée de terrains, une telle situation ne manquant pas de produire des pressions à la hausse sur les prix.

*

2. PROJET DE LOI
modifiant et complétant la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée (ci-après „loi TVA")

Le présent projet introduit l'application directe du taux de TVA superréduit pour certains travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt d'un logement affecté à des fins d'habitation principale dans les limites et les conditions à déterminer par règlement grand-ducal.

L'annexe B et l'article 61 de la loi TVA sont modifiés en ce sens.

Toutefois, le système actuel du remboursement de TVA reste maintenu:

- pour les ventes d'immeubles neufs non encore affectés, pour les contrats de vente d'immeubles à construire dans la mesure où ils portent sur des constructions réalisées au moment du contrat;
- pour les livraisons de matériaux de construction;
- pour les factures dont le montant hors taxe ne dépasse pas 3.000 euros.

L'article 61 prévoit en outre que l'application directe du taux superréduit est soumise à autorisation de la part de l'administration de l'enregistrement et des domaines. A cette fin, l'assujetti doit, avant la réalisation de tels travaux, introduire, selon les modalités et la forme prescrites par l'administration, une demande à cette administration. En outre, l'assujetti devra, avant le quinzième jour de chaque trimestre civil, transmettre au bureau d'imposition compétent, selon les modalités et la forme prescrites par l'administration, une liste indiquant les détails des factures émises pendant le trimestre précédent et se rapportant à des travaux de création et de rénovation soumis au taux superréduit de 3%.

La Chambre des Métiers constate que le présent projet a pour effet la coexistence de deux systèmes, à savoir:

- le système du remboursement du différentiel des taux de TVA normal et superréduit;
- le système de l'application directe du taux superréduit de 3%.

D'une manière générale, la Chambre des Métiers soutient pleinement la soumission, de façon directe ou non, des travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt d'un logement affecté à des fins d'habitation principale au taux de TVA superréduit. En effet, d'après la Chambre des Métiers, cette mesure a des retombées favorables au niveau économique et social. Tout d'abord, un taux de TVA peu

1 Note de conjoncture 1/2002; p. 59; Statec

élevé dans le domaine de la création ou de la rénovation de logements stimule la demande du secteur de la construction, mais revêt aussi un aspect social non négligeable en facilitant l'accès des citoyens à la propriété immobilière. D'autre part, et même si la preuve est difficile, voire impossible, à rapporter, la Chambre des Métiers est convaincue que le taux de TVA de 3% dans le domaine du logement contribue à combattre le travail au noir, fléau dont le secteur de la construction est particulièrement touché. Ainsi, un taux de TVA bas rend le recours des particuliers aux services de l'économie souterraine moins intéressant en termes financiers.

Dans ce contexte, la Chambre des Métiers accueille favorablement la mesure du présent projet tendant à instaurer pour certains travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt d'un logement affecté à des fins d'habitation principale un régime d'application directe du taux de TVA superréduit, sans devoir passer par le système du remboursement. Un tel régime présente, de l'avis de la Chambre des Métiers, les avantages suivants:

- les personnes bénéficiaires de cette mesure n'auront plus besoin de préfinancer le différentiel de TVA pendant une période plus ou moins longue;
- le système de l'application directe du taux de 3% réduit la charge de travail de l'administration compétente, en ce sens que le nombre de dossiers à instruire pour opérer le remboursement de la TVA va baisser;
- ceci devrait avoir pour conséquence, que les délais d'attente en matière de remboursement de TVA s'atténueront.

En ce qui concerne le volet financier de cette mesure, la Chambre des Métiers donne cependant à considérer que le nouveau régime d'application directe du taux de TVA superréduit pourra mener à des situations où l'entreprise détient une créance sur l'administration compétente, de sorte que celle-ci devra rembourser l'excédent de taxe en amont. Ainsi, l'entreprise achète par exemple des matériaux de construction soumis au taux de 15%, alors qu'elle facture ses services au taux de 3%. Dans ce contexte, la Chambre des Métiers lance un appel à l'administration compétente d'opérer les remboursements de TVA dans des délais raisonnables. Pour ce faire, la Chambre des Métiers propose l'introduction d'une procédure accélérée, pouvant par exemple prévoir une avance de 80% du solde créditeur lors de la déclaration périodique de TVA pour des entreprises agréées selon les principes énoncés ci-dessous:

- l'agrément ne pourra être accordé que sur base d'un certificat:
  - de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines;
  - du Centre Commun de la Sécurité Sociale;
  - de l'Administration des Contributions;
- l'entreprise nouvellement créée devra se munir d'une garantie adéquate à travers la Mutualité d'Aide aux Artisans;
- l'agrément est attribué sur une base annuelle.

D'un point de vue formel, la Chambre des Métiers se demande s'il n'y a pas lieu de prévoir au niveau du présent projet de loi un article spécifique abrogeant le règlement grand-ducal du 21 décembre 1991 concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives, du fait que le projet de règlement grand-ducal sous avis est destiné à remplacer le règlement grand-ducal précité.

Les modifications relatives aux articles 37, 54 et 88 de la loi TVA ne revêtant qu'un caractère technique, celles-ci ne suscitent, de la part de la Chambre des Métiers, pas d'observations particulières.

En conclusion, la Chambre des Métiers peut entièrement souscrire au régime d'application directe du taux de TVA superréduit, d'autant plus que les organisations professionnelles de l'artisanat ont demandé depuis un certain moment l'introduction d'un tel système.

*

3. PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL

concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives

Le présent projet prévoit les éléments suivants destinés à la fois:

- à uniformiser les définitions de création et de rénovation;
- à limiter les régularisations aux seuls cas d'une affectation à des fins autres que l'habitation principale;
- à prévoir l'application directe du taux superréduit de 3% aux livraisons se rapportant aux logements affectés à des fins d'habitation principale dans les conditions et les limites précisées.

En ce qui concerne le principe même de l'application directe du taux superréduit de 3%, la Chambre des Métiers accueille favorablement ce régime et renvoie pour le surplus à ses commentaires figurant sous le point 2. du présent avis.

3.1. Commentaire des articles

Ad articles 1 et 2:

Tandis que l'article 1er ne subit pas de changement, l'adaptation de nature purement technique au niveau de l'article 2 ne soulève, de la part de la Chambre des Métiers, pas d'observation particulière.

Ad article 3:

La Chambre des Métiers salue l'extension du cercle des bénéficiaires de la mesure de faveur à tous les cas où un logement est mis au service d'une habitation principale, alors que l'article 3, dans sa teneur actuelle, réserve la faveur fiscale au logement servant d'habitation principale, soit au propriétaire, soit au locataire de celui-ci.

Ad article 4:

L'article 4 qui reste inchangé ne soulève, de la part de la Chambre des Métiers, pas d'observation particulière.

Ad article 5:

Le projet sous avis étend la notion de „création d'un logement" aux garages et emplacements pour voiture attenants ou séparés, mais situés à proximité du logement, à condition d'être utilisés ou loués avec le logement par la même personne.

La Chambre des Métiers soutient pleinement cette extension, alors que de nos jours, presque chaque ménage dispose d'au moins une voiture et que le coût des garages et emplacements suit évidemment celui des logements proprement dits, et atteint de ce fait des montants non négligeables.

En outre, le projet ajoute à la liste des opérations éligibles les travaux suivants:

- les travaux de ferblanterie;
- l'installation électrique;
- les travaux se rapportant aux voies d'accès direct au logement et au garage.

La Chambre des Métiers salue l'extension de la liste des opérations susceptibles de bénéficier d'un traitement fiscal plus favorable, le volume de ces travaux revêtant une certaine envergure. Dans cet ordre d'idées, il est difficilement compréhensible pour quelle raison ces travaux n'ont pas déjà été rendus éligibles par le règlement grand-ducal du 21 décembre 1991.

Ad article 6:

L'article 6 élimine les iniquités créées par le règlement grand-ducal du 21 décembre 1991 entre les bénéficiaires de la faveur fiscale au titre de la création d'un logement et les bénéficiaires de la faveur fiscale au titre de la rénovation d'un logement.

La Chambre des Métiers conçoit difficilement pour quelle raison les personnes procédant à une rénovation d'un logement ne bénéficient pas du même traitement, du point de vue fiscal, que celles qui créent un logement. A titre d'exemple, l'on se demande pourquoi, dans le cadre de travaux substantiels d'amélioration d'un logement dont la construction date de 20 ans au moins, l'installation d'équipements sanitaires et de chauffage ne bénéficie de la faveur fiscale que s'il s'agit d'une première installation. Dans ce contexte, la Chambre des Métiers salue la modification projetée, exposée ci-dessus, en ce qu'elle élimine des différences de traitement non justifiées et simplifie par là le régime.

Il est en outre précisé que des périodes de rénovation de 5 ou de 2 ans peuvent se succéder avec ou sans intervalles, étant entendu que la limite de 50.000 euros prévue aux articles 9 et 11 ne peut être dépassée, respectivement par logement créé et par logement rénové.

En ce qui concerne le bien-fondé de la limite de 50.000 euros, la Chambre des Métiers se permet de renvoyer au commentaire de l'article 9.

Ad articles 7 et 8:

Ces articles se passent de tout commentaire du fait qu'ils restent inchangés.

Ad article 9:

L'article 9 prévoit les conditions à remplir et les formalités à accomplir pour pouvoir bénéficier du remboursement de la TVA.

Le montant limite de taxe à rembourser par logement passe de 38.000 euros à 50.000 euros. En outre, le projet adapte le montant minimal pour chaque demande et en même temps introduit un montant minimal pour les factures sujettes à bénéficier d'un remboursement.

La Chambre des Métiers plaide, au lieu de la révision à la hausse du montant limite de 38.000 euros qui se justifie, comme le remarquent les auteurs du présent projet, par „la hausse sensible de l'indice de la construction depuis 1992", en faveur de la suppression pure et simple du montant limite global, du fait que la grande majorité des demandes n'atteignent, de toute manière, jamais ce montant. En effet, un remboursement de TVA de 50.000 euros correspond à des travaux de création ou de rénovation d'un logement s'élevant à 416.667 euros hors TVA. Pour éviter à l'administration compétente une surcharge de travail, la Chambre des Métiers se prononce toutefois pour un montant minimal par demande et par facture.

Ad article 10:

Cet article se passe de tout commentaire du fait qu'il reste inchangé.

Ad article 11:

Le nouvel article 11 a pour objet de délimiter les travaux de création et de rénovation pouvant bénéficier de l'application directe du taux superréduit et visés à l'annexe B, point 22° de la loi TVA. Il s'agit des travaux visés respectivement à l'article 5 et à l'article 6 du règlement, de manière que sont exclus de l'application directe du taux de 3% les cas qui exigent des adaptations et des calculs, tels que visés à l'article 7. Il est également prévu de limiter l'application directe de ce taux aux factures portant sur un montant hors taxe dépassant 3.000 euros.

La Chambre des Métiers ne peut que réitérer son point de vue consistant à saluer cette mesure. En ce qui concerne le bien-fondé de la limite de 50.000 euros, la Chambre des Métiers se permet de renvoyer à son commentaire de l'article 9.

Ad article 12:

Le nouvel article 12 rappelle d'abord les obligations imposées par l'article 61, paragraphe 6 de la loi TVA aux assujettis effectuant des opérations soumises au taux de 3% et visées à l'annexe B, point 22° de cette loi. Les formalités sont les suivantes:

- demande d'une autorisation de l'administration de l'enregistrement et des domaines: en fait, l'assujetti doit, avant la réalisation de travaux éligibles, introduire, selon les modalités et la forme prescrites par l'administration, une demande à ladite administration;
- la décision d'autorisation provisoire ou la décision de rejet sont transmises à l'assujetti;

- en cas d'autorisation, l'assujetti doit annexer celle-ci en copie aux factures couvertes par la décision d'autorisation;
- l'assujetti devra, avant le quinzième jour de chaque trimestre civil, transmettre au bureau d'imposition compétent, selon les modalités et la forme prescrites par l'administration, une liste indiquant les détails des factures émises pendant le trimestre précédent et se rapportant à des travaux de création et de rénovation soumis au taux superréduit de 3%.

Dans le souci de limiter au strict minimum les charges administratives découlant pour les entreprises des nouvelles dispositions sous avis, la Chambre des Métiers invite l'administration compétente à prendre, dans les meilleurs délais et, le cas échéant, en collaboration avec les organisations de l'artisanat, les mesures suivantes:

- élaborer une demande d'autorisation type à adresser par l'assujetti à l'administration;
- prévoir un délai de réponse de 3 jours ouvrables endéans lequel l'administration devra communiquer sa décision à l'assujetti; en l'absence d'un tel délai le commencement des travaux risque d'être sérieusement retardé;
- élaborer une liste type à adresser par l'assujetti, sur une base trimestrielle, à l'administration;
- organiser des réunions d'information et de formation à l'attention des entreprises de construction, afin de présenter aux responsables de ces entreprises les implications et les modalités du régime d'application directe du taux superréduit de 3%;
- élaborer du matériel d'information, en complément aux formations susmentionnées.

En tout état de cause, les organisations professionnelles de l'artisanat se tiennent à la disposition de l'administration compétente pour faciliter l'application pratique de ce nouveau système auprès de leurs ressortissants.

De l'avis de la Chambre des Métiers, la mise en œuvre des mesures évoquées ci-devant présuppose, toutefois, une phase de préparation et d'implémentation plus ou moins longue, de sorte que la Chambre des Métiers ne peut que mettre en garde les responsables politiques contre une mise en vigueur précipitée des dispositions légales et réglementaires sous avis.

Ad article 13:

Le nouvel article 13 étend la portée de la régularisation à la taxe qui résulte de l'application aux travaux de création et de rénovation, d'un taux égal à la différence entre le taux normalement applicable et le taux superréduit appliqué en vertu de l'article 40, paragraphe 1, point 2° de la loi TVA en combinaison avec l'annexe B, point 22° de cette loi. L'objectif de cet article 13 consiste à limiter la régularisation prévue au cours d'une période de 10 ans aux seuls cas d'une affectation du logement à des fins autres que l'habitation principale, soit dans le chef de l'affectant, soit dans le chef d'un tiers.

La Chambre des Métiers accueille favorablement cette modification.

Ad article 14:

Cet article se passe de tout commentaire, alors qu'il reprend le texte de l'ancien article 12.

Ad article 15:

Cet article se passe de tout commentaire.

*

4. PROJET DE LOI

portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles

4.1. Considérations d'ordre général

Le présent projet entend introduire un abattement, appelé crédit d'impôt, portant sur les droits d'enregistrement et de transcription lors de l'acquisition d'un immeuble destiné à servir d'habitation d'un montant maximum de 20.000 euros par personne.

La Chambre des Métiers accueille favorablement cette mesure qui est de nature à diminuer les frais accessoires à l'acquisition d'un logement. D'un point de vue éthique, la Chambre des Métiers se doit de constater que la politique actuelle du logement est imprégnée d'un certain nombre d'incohérences: d'un côté, les responsables politiques s'efforcent-ils à encourager l'accès de la population à la propriété immobilière; d'un autre côté, le Trésor bénéficie de la hausse continue des prix des logements (qui, rappelons-le, sont essentiellement la résultante de la spéculation foncière et de la hausse des prix des terrains à bâtir en découlant), via les droits d'enregistrement et de transcription qui sont proportionnels au prix d'acquisition du logement, pour augmenter ses recettes. Cette observation doit, néanmoins, être tempérée par le fait que, dans de nombreux cas, les ménages sont, soit partiellement, soit totalement exempts de ces droits.

L'introduction de l'abattement a, d'après la Chambre des Métiers, plusieurs mérites:

- le système d'exemption du droit d'enregistrement actuel en accordant un avantage fiscal réservé à certaines personnes seulement, revêt en pratique le caractère d'une subvention étatique. Il se pose donc la question si ledit système n'est pas contraire au principe d'équité fiscale. Ce problème est éliminé par l'instauration de l'abattement en cause qui est accordé à tout acquéreur résident s'il acquiert un logement, dans lequel il est obligé de résider effectivement et à titre principal pendant une durée minimale. Le nouveau régime se substitue donc à un système se caractérisant par son incompatibilité avec le principe de l'équité fiscale, sa grande complexité et son manque de transparence vis-à-vis du public;
- un autre avantage, non négligeable, du système de l'abattement réside, par conséquent, dans la simplification du régime actuel qui présente le défaut d'être d'une grande technicité. Ainsi, la procédure actuelle prend en compte pour l'obtention du taux de faveur des conditions sociales, comme le revenu et la fortune, ainsi que le revenu cadastral. En ce qui concerne ce dernier, les auteurs du présent projet relèvent à juste titre qu'il s'agit d'une notion controversée. La nouvelle approche ne prend en considération qu'un seul critère objectif applicable à tous les acquéreurs, à savoir la valeur de l'immeuble.

En ce qui concerne l'introduction du crédit d'impôt, la Chambre des Métiers plaide vigoureusement en faveur de l'extension du bénéfice de cette faveur fiscale à l'acquisition d'immeubles destinés à des fins de location. De l'avis de la Chambre des Métiers, les abus sont évités par le plafonnement de l'abattement, tel qu'il est prévu à l'article 3 du projet de loi en cause.

Le système préconisé par la Chambre des Métiers a, contrairement à celui qui est prévu par le projet sous avis, pour effet de stimuler l'offre de logements locatifs. Or, la demande envers ce type de logements devrait connaître à l'avenir une forte progression, en raison de la hausse de personnes immigrantes, ne résidant que durant une période plus ou moins longue sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg.

La Chambre des Métiers constate également que ce type d'investissement souffre, par rapport à des formes d'investissement alternatives, d'un manque d'attractivité évident. La mesure décrite ci-dessus s'inscrit dans le contexte de la hausse du taux d'amortissement pour les logements locatifs et de la réforme prévue de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer qui devraient insuffler un nouvel élan au marché du logement locatif.

4.2. Commentaire des articles

Ad article 1er:

L'article 1er prévoit un abattement portant sur les droits d'enregistrement et de transcription lors de l'acquisition d'un immeuble destiné à servir d'habitation.

Cet article ne donne pas lieu à des observations particulières.

Ad article 2:

L'article 2 donne les définitions des notions „acquisition", „immeuble destiné à servir d'habitation" et „acquéreur". Il convient de signaler que les résidences secondaires, les maisons de week-end et les immeubles destinés à la location même partielle sont exclus du bénéfice de la présente mesure.

Ad article 3:

Les dispositions de cet article fixent le montant maximum de l'avantage fiscal dont une personne peut profiter lors de l'acquisition d'un immeuble, à savoir 20.000 euros. Ce montant peut être adapté par la loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat.

La Chambre des Métiers estime qu'un montant limite de 20.000 euros est approprié, alors que ce montant se réfère à un prix d'acquisition ou une soulte de 285.714,29 euros par personne. En effet, ce dernier devrait refléter un prix réaliste sur le marché immobilier actuel pour un logement de qualité moyenne.

La Chambre des Métiers accueille favorablement la faculté prévue par le présent article qui consiste à adapter le montant du crédit d'impôt, cette faculté devant garantir une certaine flexibilité en ce qui concerne la détermination du montant maximum.

Ad article 4:

L'article 4 prévoit les indications que doit contenir l'acte notarié et qui conditionnent le bénéfice de l'abattement.

Ces conditions ne soulèvent, de la part de la Chambre des Métiers, pas d'observations particulières.

Ad article 5:

Cet article décrit la technique de l'imputation du crédit d'impôt qui ne peut porter que sur les droits simples d'enregistrement et de transcription.

Le présent article, ne soulève de la part de la Chambre des Métiers, pas d'observations particulières.

Ad article 6:

L'article 6 prévoit que le montant de l'abattement qui est sollicité par un acquéreur n'ayant pas épuisé la totalité du crédit d'impôt lors d'acquisitions antérieures ne peut dépasser la différence entre le montant maximum du crédit d'impôt visé à l'article 3 et le montant accordé lors d'acquisitions antérieures.

La Chambre des Métiers salue le principe ancré dans le présent article d'après lequel, au cas où l'acquéreur n'a pas épuisé son crédit d'impôt, le solde n'est pas perdu, mais l'acquéreur pourra bénéficier lors d'acquisitions ultérieures de ce solde, ainsi que de la majoration du montant du crédit d'impôt éventuellement intervenue après la dernière acquisition.

Ad article 7:

En cas d'acquisition d'un immeuble habitable, le délai d'occupation est fixé à 2 ans. Il est étendu à 4 ans en cas d'acquisition d'une place à bâtir ou d'un immeuble en voie de construction. Toutefois, il est réservé au directeur de l'enregistrement et des domaines un pouvoir discrétionnaire pour proroger les délais d'occupation susmentionnés dans des cas exceptionnels et sur demande écrite dûment motivée.

La Chambre des Métiers estime qu'en principe les délais d'occupation revêtent un caractère réaliste. Elle donne cependant à considérer que le directeur de l'administration compétente devra user de son pouvoir discrétionnaire en la matière pour proroger ce délai dans les cas où l'acquéreur, indépendamment de sa volonté, ne peut respecter le délai lui imparti par la présente. Dans ce contexte, la Chambre des Métiers se demande si le directeur de l'administration compétente ne sera pas submergé par des demandes de prorogation vu les délais excessivement longs de délivrances d'autorisations de bâtir.

Ad article 8:

Cet article fixe la durée d'occupation à une période ininterrompue de 5 ans au moins, sauf en cas de force majeure ou autres cas prévus par la présente. En outre, il énumère les cas donnant lieu à un remboursement total de l'abattement accordé et ceux où le directeur de l'administration compétente pourra accorder une dispense du remboursement.

La Chambre des Métiers se demande pour quelle raison les auteurs fixent une durée d'occupation de 10 ans en matière de remboursement de la TVA sur les opérations de création, respectivement de rénovation d'un logement, ou en cas d'application directe du taux superréduit de 3% et une durée d'occupation de 5 ans en matière de crédit d'impôt relatif aux droits d'enregistrement et de transcrip-

tion. Pour des raisons de simplifications évidentes, la Chambre des Métiers estime qu'il y a lieu d'harmoniser ces durées à une période de 5 ans.

Ad article 9:

D'après les dispositions de cet article, aucune faveur fiscale n'est accordée aux acquéreurs ayant indiqué à l'acte une valeur insuffisante de l'immeuble et qui par ce fait ont dû payer un supplément de droits et un droit en sus à la suite d'une expertise judiciaire. Il n'est pas non plus accordé un bénéfice fiscal aux personnes qui ont dissimulé le prix ou la soulte d'un contrat ou d'un partage d'immeubles ou qui ont eu recours à une dissimulation par voie de simulation de contrat.

Cet article ne donne pas lieu à des observations particulières.

Ad article 10:

Cet article, qui règle les modalités du remboursement de l'abattement, ne donne pas lieu à des observations particulières.

Ad articles 11, 12 et 13:

Ces 3 articles règlent la mise en vigueur du présent projet.

*

5. PROJET DE LOI

relatif aux mesures, en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'habitations

Les mesures relatives aux impôts directs, faisant l'objet du présent projet de loi, ont pour vocation de déclencher une action offensive et positive en vue d'augmenter l'offre de terrains à bâtir, d'habitations et de logements locatifs. Elles relèvent principalement du souci d'assouplir la fiscalité en matière de réalisation de terrains et d'immeubles bâtis. La plupart des mesures ayant un caractère transitoire, un bilan sera dressé, d'après les auteurs du projet, à la fin de la période transitoire pour permettre de juger de l'utilité de telles mesures. Au cas où celles-ci se seraient révélées inefficaces pour augmenter l'offre de terrains à bâtir, d'habitations et de logements locatifs, le Gouvernement a déclaré son intention de vouloir recourir à des mesures contraignantes en vue de pallier à la rétention de terrains à des fins spéculatives.

La Chambre des Métiers est d'avis que les mesures annoncées par le présent projet traduisent le revirement de la politique en matière de logement évoqué sous le point 1 ci-devant.

Les articles du présent projet ne donnant pas lieu à des observations spécifiques, la Chambre des Métiers se borne à analyser et commenter, de façon générale, les différentes mesures regroupées en deux titres. Le titre I contient toutes les dispositions ayant un caractère transitoire, puisque limitées aux années d'imposition 2002, 2003 et 2004, alors que le titre II est consacré à des dispositions à caractère définitif.

5.1. Remarques concernant le titre I

5.1.1. *Immeubles bâtis et non bâtis (terrains) faisant partie du patrimoine privé d'une personne physique*

En ce qui concerne l'imposition des immeubles bâtis et non bâtis (terrains) faisant partie du patrimoine privé d'une personne physique, il y a d'abord lieu d'opérer une distinction entre:

- le bénéfice de spéculation réalisé endéans une période de deux ans suivant l'acquisition ou la constitution de l'immeuble;
- et le revenu provenant d'une aliénation à titre onéreux après cette période.

Actuellement, le bénéfice de spéculation est imposable au taux marginal, qui s'élève au maximum à 38%, alors que le deuxième type de revenu cité est imposable à la moitié du taux global et ne pourra donc pas dépasser 19%.

Dans les deux cas il est proposé de ramener l'imposition au quart du taux global; en d'autres termes le taux d'impôt maximum ne s'élèvera plus qu'à 9,5%.

La Chambre des Métiers soutient pleinement ces mesures destinées à stimuler l'offre d'immeubles bâtis et non bâtis en rendant, pendant une période de temps limitée, l'aliénation de ces objets moins „pénalisante" dans le chef du vendeur. Il y a encore lieu de constater qu'une vente réalisée pendant la période de spéculation fiscale sera imposée de manière identique à une vente réalisée au-delà de cette période.

	Taux d'imposition maximal		*Variation*	
	actuellement	*d'après projet*	*en points de%*	*en%*
bénéfice de spéculation	38%	9,5%	-28,5%	-75%
revenu sur cession > 2 ans après acquisition	19%	9,5%	- 9,5%	-50%

5.1.2. *Terrain à bâtir détenu par une personne physique dans le cadre d'un lotissement*

Ce régime prévoit que les terrains apportés dans une activité de lotissement de terrains agricoles en terrains à bâtir sont considérés, d'un point de vue fiscal, comme faisant partie de l'actif net d'une entreprise commerciale.

La Chambre des Métiers constate que ce régime souffre, par rapport à celui applicable en cas d'aliénation d'un terrain provenant du patrimoine privé, de deux désavantages majeurs:

- la vente d'un terrain „lotissé", l'utilisation personnelle du terrain en vue de la construction d'une habitation par le propriétaire ou la donation à un enfant, déclenchent un bénéfice commercial imposable au taux plein, avec un taux maximum de 38%, et ne bénéficie donc pas du taux d'imposition réduit;
- en outre, les abattements prévus en cas d'aliénation d'un terrain du patrimoine privé ne s'appliquent pas.

Comme le précisent les auteurs du projet, celui-ci entend apporter un allégement fiscal principalement à l'attention des personnes qui disposent de terrains agricoles hérités, se trouvant depuis des générations dans la même famille, ceci en vue de ne pas les décourager à participer à un projet de lotissement, voire à vendre des terrains compris dans un lotissement. Le projet pose cependant pour condition du bénéfice de cette mesure de faveur, que les terrains en cause fassent partie du patrimoine privé du contribuable, ou du cédant si le terrain a été acquis à titre gratuit, pendant au moins 15 ans au moment de l'apport à l'entreprise de lotissement. En cas de donation de terrains faisant partie d'un lotissement, la mesure ne s'applique qu'à un seul terrain par bénéficiaire désigné par le donateur.

La Chambre des Métiers salue le fait que le présent projet prévoit d'aligner, pendant la période transitoire, le régime fiscal des terrains à bâtir faisant partie d'un lotissement, et qui remplissent les conditions y prévues, à celui des terrains faisant partie du patrimoine privé. Ainsi, la vente du terrain à bâtir est imposable par application du nouveau taux réduit, à savoir le quart du taux global.

La Chambre des Métiers se prononce en faveur de cette mesure qui a pour effet de ramener la charge fiscale d'un taux maximum de 38% à un taux maximum de 9,5%. Elle se réjouit également du fait que le projet entend accorder aux personnes concernées un abattement de revenu imposable de 50.000 euros pour une personne seule, et de 100.000 euros pour un couple marié.

Si les conditions d'application du nouveau régime ne sont pas remplies, le régime actuel trouvera application. Il faut toutefois signaler que dans ce cas l'opération visée pourra bénéficier d'une exemption de 25% sur le bénéfice provenant de l'aliénation de terrains à bâtir faisant partie de l'actif net investi.

5.1.3. *Terrain à bâtir détenu par un organisme à caractère collectif*

Le Gouvernement propose d'introduire, dans le cadre du présent projet, une mesure transitoire à l'attention des collectivités soumises à l'impôt sur le revenu des collectivités. Celles-ci bénéficieront,

d'après le projet sous avis, d'une exemption de 25% du bénéfice provenant de l'aliénation de terrains à bâtir, dès lors que deux conditions sont remplies:

- il ne peut s'agir que de terrains à bâtir, l'aliénation d'immeubles bâtis n'étant pas visée;
- ces terrains devront se situer dans une zone d'habitation.

Cette exemption vaut également pour les entreprises non résidentes.

Il faut rappeler que les personnes physiques qui disposent d'un terrain dans le cadre d'une entreprise de lotissement, mais qui ne remplissent pas les conditions pour bénéficier du régime fiscal temporaire de faveur visé au point 5.1.2. pourront faire valoir la présente mesure d'exemption de 25% dans le cadre de l'imposition ordinaire de leur activité de lotissement.

La Chambre des Métiers approuve la présente mesure qui devrait contribuer avec celles évoquées aux points 5.1.1. et 5.1.2. à accroître l'offre de terrains à bâtir.

5.2. Remarques concernant le titre II

5.2.1. *Régime d'amortissement pour logements locatifs*

Le Gouvernement, en vue d'inciter la création et la mise à disposition de logements locatifs, propose l'application d'un taux d'amortissement accéléré de 6% à faire valoir tant par le propriétaire personne physique que par le propriétaire personne morale.

En ce qui concerne l'amortissement accéléré des logements locatifs faisant partie de l'actif net investi d'une entreprise, le présent projet introduit un nouvel article 32ter dans la loi du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (LIR). L'amortissement au taux de 6% vaut pour l'année de l'achèvement du nouveau logement, ainsi que pour les six années suivantes.

Le taux de l'amortissement accéléré s'adressant aux logements locatifs du domaine privé, prévu par le règlement grand-ducal du 19 novembre 1999 portant exécution de l'article 106, alinéas 3 et 4 LIR sera porté de 4% à 6%.

Si la Chambre des Métiers approuve cette hausse du taux d'amortissement pour logements locatifs, elle estime cependant qu'il s'agit d'une condition nécessaire mais non suffisante pour induire une hausse significative de l'offre de tels logements. En effet, la Chambre des Métiers estime que les responsables politiques doivent se rendre à l'évidence que l'investissement en logements locatifs ne constitue qu'un type d'investissement parmi d'autres, et que l'investisseur est, à un moment donné, amené à prendre une décision quant au type d'investissement à réaliser, en fonction de divers critères comme le rendement, les coûts accessoires à l'investissement, la complexité, la transparence et le risque de l'opération d'investissement. En d'autres termes, l'investissement en logements locatifs est en concurrence avec d'autres formes d'investissement, de sorte que l'investisseur évalue le coût d'opportunité d'une telle opération.

La Chambre des Métiers est d'avis que l'investissement en logements locatifs souffre d'un manque d'attractivité. Afin d'y remédier, la Chambre des Métiers estime indispensable la réforme de la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer dont l'objectif principal, sinon unique, est de protéger les intérêts du locataire vis-à-vis du bailleur. En ce qui concerne ses propositions concrètes, elle renvoie à son document contenant ses commentaires relatifs au Programme d'action „Logement" et transmis à la Chambre des Députés dans le cadre du débat d'orientation sur la politique du logement.

5.2.2. *Date du transfert à titre onéreux d'un droit réel portant sur un bien immobilier*

Le projet de loi apporte une modification importante à la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs, en y introduisant une définition simple et précise de la date à prendre en compte lors du transfert à titre onéreux d'un droit réel portant sur un bien immobilier.

Cette modification ne donne pas lieu à des observations particulières.

*

6. PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL
modifiant

- **le règlement grand-ducal du 19 novembre 1999 portant exécution de l'article 106, alinéas 3 et 4 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (base d'amortissement forfaitaire et taux d'amortissement pour immeubles locatifs);**
- **le règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation occupée en vertu du droit de propriété ou occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal;**
- **le règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation faisant partie du domaine agricole ou forestier de l'exploitant agricole et forestier**

L'article 1er du projet de règlement grand-ducal complète les dispositions du projet de loi relatif aux mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et de logements, sur le plan de l'amortissement accéléré des logements locatifs du patrimoine privé. Ainsi est-il proposé de relever tant la durée que le taux de l'amortissement accéléré qui sont fixés actuellement à respectivement 5 années et 4% par le règlement grand-ducal du 19 novembre 1999, pour les porter à 6 années et à 6%.

La Chambre des Métiers approuve cette mesure et renvoie, pour le surplus, à son commentaire du projet de loi précité, plus précisément au point 5.2.1.

L'article 2 du projet a pour objet de redresser une erreur qui s'est introduite dans les dispositions abrogatives du règlement grand-ducal du 1er août 2001 relatif au basculement en euro le 1er janvier 2002 et modifiant certaines dispositions réglementaires.

Cette modification ne soulève, de la part de la Chambre des Métiers, pas d'observation particulière.

La Chambre des Métiers approuve, sous le bénéfice des observations formulées ci-avant, les présents projets de loi et de règlement grand-ducal.

Luxembourg, le 3 juillet 2002

Pour la Chambre des Métiers,

Le Directeur,
Paul ENSCH

Le Président,
Paul RECKINGER

Service Central des Imprimés de l'Etat

4971/03, 4972/03, 4973/03

N^os 4971^3
4972^3
4973^3

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2001-2002

PROJET DE LOI

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 portant modification:

1. **de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;**
2. **de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;**
3. **de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;**
4. **de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;**
5. **de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects**

* * *

AMENDEMENTS ADOPTES PAR LA COMMISSION DES FINANCES ET DU BUDGET

DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT

(5.7.2002)

Monsieur le Président,

Conformément à l'article 19 (2) de la loi portant réforme du Conseil d'Etat, je m'empresse de vous informer que, lors de l'examen du projet de loi sous rubrique au cours de sa réunion de ce jour, la Commission des Finances et du Budget de la Chambre des Députés a adopté des amendements au projet de loi sous rubrique.

La commission tient à informer le Conseil d'Etat qu'elle a fait sienne l'idée du regroupement des trois anciens projets de loi 4971, 4972 et 4973 dans un seul texte. La structure du texte adopté par la commission est donc celle proposée par la Haute Corporation.

*

I. TEXTE DES AMENDEMENTS

A. Amendements au chapitre 1er: Mesures en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

1. L'article 1er, alinéa (1) est modifié et libellé comme suit:

„(1) Pour les années d'imposition 2002, 2003 et 2004, les contribuables, personnes physiques, considérés comme exploitants d'une entreprise commerciale ayant pour objet le lotissement dans une zone d'habitation de terrains agricoles ou d'autres terrains *en terrains* à bâtir, relevant de l'article 14, numéros 1 et 2 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, désignés ci-après „loi concernant l'impôt sur le revenu", bénéficient du régime *d'imposition* temporaire spécial défini dans les conditions et suivant les modalités du présent article."

2. L'article 1er, alinéa (2) est modifié et libellé comme suit:

„(2) Les terrains doivent avoir fait l'objet d'un apport à l'entreprise en vue d'un lotissement. Au moment de l'apport des terrains, l'acquisition à titre onéreux doit remonter à au moins *10* années. Lorsque l'apporteur a acquis les terrains à titre gratuit, la date d'acquisition à considérer est celle de l'acquisition par le détenteur antérieur ayant acquis le bien en dernier lieu à titre onéreux. Si les terrains de l'entreprise ne répondent que partiellement aux conditions d'apport et de durée, il y a lieu de déterminer *la quote-part des terrains susceptible de bénéficier des mesures du présent article sur la base du rapport entre la surface de ces terrains et de la surface totale des terrains appliqué à la surface des terrains vendus."*

3. L'article 2 du projet de loi est libellé comme suit:

„**Art. 2.** (1) Pour les années d'imposition visées à l'article 1er le champ d'application de l'abattement prévu à l'article 130, alinéa 4 de la loi concernant l'impôt sur le revenu est étendu aux revenus nets réalisés aux termes de l'article 99bis de la même loi par un contribuable, personne physique.

(2) Les revenus nets réalisés au titre des années d'imposition visées à l'article 1er par un contribuable, personne physique, aux termes des articles 99bis, alinéa 1, lettre a) et 99ter de la loi concernant l'impôt sur le revenu sont à considérer comme revenus extraordinaires imposables par application de l'article 131, alinéa 1, lettre d) de la même loi."

4. A l'article 3, alinéa (1), il est ajouté le bout de phrase suivant:

„(1) Pour les années d'imposition visées à l'article 1er, les contribuables …"

B. Amendement au chapitre 2: Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles

5. L'article 6 du projet de loi est modifié et libellé comme suit:

„**Art. 6.** Le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, ne peut être supérieur à 20.000.– euros pour chaque acquéreur."

C. Amendement au chapitre 4: Dispositions finales

6. L'article 20 du projet de loi est modifié et libellé comme suit:

„**Art. 20.** Les dispositions du chapitre 2 sont applicables aux acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé après le 7 mai 2002.

Les dispositions de l'article 17 entrent en vigueur le 1er novembre 2002."

*

II. COMMENTAIRE DES AMENDEMENTS

ad A. Amendements au chapitre 1er. Mesures en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

1. La commission propose d'ajouter les termes „en terrains" et „d'imposition". Il s'agit de reprendre des termes figurant dans le projet de loi initial et de redresser des oublis dans le texte du Conseil d'Etat.

2. Le Conseil d'Etat estime que la *condition de durée* de quinze ans d'appartenance au patrimoine privé qu'un terrain apporté dans un lotissement doit remplir afin que le contribuable puisse bénéficier du traitement de faveur est trop rigoureuse et il se déclare d'accord avec une réduction du délai. La mesure proposée a pour but d'alléger la charge fiscale pour les personnes qui ont dû apporter dans l'entreprise de lotissement des terrains agricoles hérités ou des terrains acquis de longue date dans un autre but que celui de la spéculation sur la plus-value à réaliser du seul fait qu'un terrain est intégré dans un lotissement. Etant donné que la plupart des procédures de lotissement sont terminées dans un délai de moins de dix ans, la commission est d'avis que l'effet de spéculation ne joue plus au-delà de ce délai. La commission propose dès lors d'amender le texte en conséquence.

La commission a encore procédé à une modification du *dernier bout de phrase* de l'alinéa (2). Il s'agit de déterminer avec plus de précision la quote-part éligible au régime de faveur.

3. La commission se rallie à l'idée du Conseil d'Etat de fusionner deux articles en un seul. Elle reformule cependant le *1er alinéa de l'article 2* parce qu'elle entend éviter l'introduction d'un nouvel abattement pour le bénéfice de spéculation, éventualité qui n'est pas exclue par la formulation de texte du Conseil d'Etat. Il s'agit de définir plus clairement le sens de la mesure prévue à l'article 2, en ce sens que l'article 130, alinéa 4 est applicable après compensation des revenus découlant des articles 99bis, 99ter, 100 et 101.

En ce qui concerne le *2e alinéa*, la commission estime que les termes „pendant la même période" manquent de précision. Elle propose d'indiquer clairement qu'il s'agit des revenus nets réalisés au titre des années d'imposition 2002, 2003 et 2004.

4. A l'article 3, la commission rajoute le bout de phrase relatif aux années d'imposition 2002, 2003 et 2004, à l'instar de ce que le Conseil d'Etat a proposé pour les articles 1 et 2 du projet de loi.

ad B. Amendement au chapitre 2: Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles

Suite à un échange de vues avec le gouvernement et tout en estimant que les propositions de texte du Conseil d'Etat ont des mérites incontestables, la commission s'est néanmoins ralliée au texte du projet de loi gouvernemental 4972. Il y a donc lieu d'intégrer les articles 1 à 11 de ce dernier projet de loi dans le cadre du présent chapitre, en les renumérotant de 4 à 14.

5. A l'endroit de l'article 6 du projet de loi, la commission maintient le texte de l'article 3 du projet de loi gouvernemental 4972, tout en supprimant la deuxième phrase. Le Conseil d'Etat estime d'ailleurs dans son avis que cette phrase est superfétatoire.

ad C. Amendement au chapitre 4: Dispositions finales

Etant donné que la commission a décidé de ne pas suivre le Conseil d'Etat en ce qui concerne le texte du chapitre 2, et vu la renumérotation des articles de ce dernier chapitre, les articles des chapitres 3 et 4 doivent également être renumérotés de 15 à 20.

6. La commission rétablit la date du 7 mai 2002 pour l'entrée en vigueur des mesures du chapitre 2. Cette date a justement le mérite de coïncider avec la date de l'annonce des mesures par le Premier Ministre. D'ailleurs, dans le présent cadre, l'impôt est dû non pas pour une année fiscale, mais pour un acte précis.

En ce qui concerne l'article 17 (15 dans le texte du Conseil d'Etat), la commission estime, en accord avec l'administration de l'enregistrement, que l'entrée en vigueur doit être fixée au 1er novembre 2002.

*

Etant donné que la Commission des Finances et du Budget entend adopter son rapport sur le présent projet de loi le 12 juillet 2002, je vous demande de bien vouloir aviser les amendements reproduits ci-dessus dans les meilleurs délais.

*

Copie de la présente est envoyée à Monsieur le Ministre des Finances.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Jean SPAUTZ
Président de la Chambre des Députés

4971/04, 4972/04, 4973/04

N^os 4971^4
4972^4
4973^4

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2001-2002

PROJET DE LOI

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 portant modification:

1. **de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;**
2. **de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;**
3. **de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;**
4. **de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;**
5. **de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects**

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ETAT

(9.7.2002)

Par dépêche du 5 juillet 2002, le Président de la Chambre des députés a soumis à l'avis du Conseil d'Etat en se référant à l'article 19 (2) de la loi portant réforme du Conseil d'Etat une série d'amendements au projet de loi 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 portant modification:

1. de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;
2. de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;
3. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;
4. de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;
5. de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects; adoptés le 5 juillet 2002 par la Commission des Finances et du Budget de la Chambre des députés.

La commission a repris la proposition du Conseil d'Etat de regrouper les trois projets dans un texte unique, de sorte que les amendements présentés se rapportent au texte proposé par le Conseil d'Etat.

Les amendements se rapportant au chapitre 1er: Mesures en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation sont essentiellement d'ordre technique et ne donnent pas lieu à observation, sauf qu'au libellé de l'article 1er, alinéa (1) il y a lieu d'écrire „loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, désigné*e* …".

Les autres amendements au texte présenté par le Gouvernement relèvent de la pure forme et sont exclusivement dictés par le regroupement des trois projets de loi en un seul texte. Leur libellé ne donne pas lieu à observation.

En ce qui concerne le chapitre 2: Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles, le Conseil d'Etat regrette que la Commission des Finances et du Budget de la Chambre des Députés, tout en leur reconnaissant des „mérites incontestables", ait néanmoins rejeté en bloc et sans les examiner en détail les propositions nouvelles qu'il a formulées en faveur d'un régime d'abattement des taxes d'enregistrement et de transcription plus généreux et moins bureaucratique. Le Conseil d'Etat maintient que le régime proposé par lui aurait certainement mieux rencontré les objectifs du Gouvernement de créer un véritable allègement financier dans le chef des acquéreurs d'immeubles en vue de les habiter eux-mêmes.

Ainsi délibéré en séance plénière, le 9 juillet 2002.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Marcel SAUBER

4971/05, 4972/05, 4973/05

N^os 4971^5
4972^5
4973^5

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2001-2002

P R O J E T D E L O I

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 portant modification:

1. **de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;**
2. **de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;**
3. **de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;**
4. **de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;**
5. **de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES ET DU BUDGET

(12.7.2002)

La Commission se compose de: M. Lucien WEILER, Président; MM. Lucien CLEMENT et Norbert HAUPERT, Rapporteurs; MM. François BAUSCH, Alex BODRY, Emile CALMES, Gusty GRAAS, Gast GIBERYEN, Jeannot KRECKE, Jean-Paul RIPPINGER, Serge URBANY et Claude WISELER, Membres.

*

A) INTRODUCTION

Depuis des années, le gouvernement ne cesse de multiplier ses efforts dans l'intérêt de la construction et de la mise sur le marché de logements. Au cours des dernières dix années, l'Etat a versé plus de 140 millions d'euros de subventions en capital et quelque 368 millions d'euros de subventions resp. bonifications d'intérêts à des particuliers à la recherche d'un logement personnel. Par ailleurs, l'Etat a remboursé au cours de la même période plus de 435 millions d'euros de TVA échue en matière de logement, ce qui porte l'aide de l'Etat au logement à plus de 90 millions d'euros par année au cours de la dernière décennie. L'effort du gouvernement sur le plan de l'offre du logement à travers les promoteurs publics n'est pas moins appréciable. Ainsi, depuis sa création en 1979, le Fonds du logement a construit resp. acheté environ 1.270 habitations pour son parc locatif. Durant la même période, le Fonds a construit et vendu près de 800 logements, permettant ainsi à des gens à revenu modeste de devenir propriétaire de leur habitation. Notons également qu'entre 1991 et 2000, alors que la population de notre pays a augmenté de 56.200 unités, plus de 28.000 logements nouveaux ont été achevés ce qui fait à peu près un logement nouveau pour deux habitants supplémentaires.

Malgré tous ces efforts, les problèmes liés au logement ne sont pas en recul. Il y a dix ans, notre pays comptait 144.686 ménages et 105.780 logements ce qui donnait un rapport de 1,36 ménage par logement. Le dernier recensement dénombre à peu près 174.000 ménages et plus de 128.300 logements, ce qui porte ce même rapport à 1,35. Le progrès semble minime en comparaison avec l'effort déployé. Le problème du logement au Grand-Duché se situe sur deux plans différents: celui du coût élevé du logement en propriété, d'une part, et celui de la pénurie du logement locatif, d'autre part.

Le renchérissement de la construction est dû avant tout à l'explosion des prix des terrains qui, elle, est le résultat de l'inadéquation entre l'offre et la demande de terrains. L'accroissement de la population, la modification dans la structure des ménages et l'amélioration du niveau de vie en général, ont sensiblement augmenté la demande de terrains à construire au cours de ces dernières années. Etant donné que la surface de notre territoire n'a pas changé et que les périmètres de nos localités n'ont pas été étendus pour autant, l'offre de terrains n'a pas suivi la demande, ce qui a conduit à une explosion des prix. Cette hausse des prix n'a pas entraîné l'augmentation escomptée de l'offre, étant donné que beaucoup de propriétaires se sentent encouragés à garder leurs terrains dont la valeur augmente de jour en jour. Face à une telle dérégulation du marché, l'Etat a deux possibilités d'agir: la mise en application de mesures plutôt coercitives qui consistent à pénaliser fiscalement la rétention de terrains à construire à des fins spéculatives, ou le recours à des mesures plutôt incitatives qui consistent à encourager les propriétaires à se débarrasser de leurs terrains et à les offrir sur le marché immobilier.

En ce qui concerne la pénurie d'habitations sur le marché du logement locatif, elle est surtout imputable à un manque d'attractivité de ce genre d'investissement dû d'une part à son faible rendement par rapport à celui d'un investissement financier, et d'autre part aux problèmes liés à la gestion d'un capital immobilier en comparaison avec un capital mobilier. Pour ce qui est du rendement de l'investissement dans le logement locatif, il dépend à la fois du loyer touché par le propriétaire et du traitement fiscal auquel est soumis ce loyer. Le loyer du logement normal est fixé par la loi à 5% du capital investi dans l'immeuble loué. Soucieux de protéger les locataires à revenu modeste qui, faute d'offre suffisante sur le marché, ne parviennent pas à louer un logement social, il n'est pas dans l'intention du gouvernement de relever ce taux dans un avenir immédiat. Disposé cependant à améliorer le rendement de l'investissement dans le logement locatif, il ne lui reste qu'à diminuer la charge fiscale qui pèse sur les revenus locatifs.

Le gouvernement a itérativement exprimé sa volonté de prendre des mesures dans l'intérêt du logement. En décembre dernier, le ministre du ressort a présenté un programme d'action en faveur du logement comprenant dix axes et une trentaine de mesures. Au cours de sa déclaration sur l'état de la Nation, le Premier Ministre a présenté plus concrètement les mesures fiscales en faveur du logement annoncées dans le programme d'action. Ne voulant pas d'emblée recourir à des mesures contraignantes pour pallier la rétention de terrains à des fins spéculatives, le Premier Ministre a proposé des mesures fiscales incitant plutôt les propriétaires à se dessaisir de leurs terrains pour les offrir sur le marché. Concernant le logement locatif, il a opté pour un traitement fiscal plus avantageux des loyers, approche qui permet d'augmenter le rendement de l'investissement dans la pierre tout en n'affectant pas les ressources disponibles des locataires.

*

B) ANTECEDENTS

Les projets de loi 4971, 4972 et 4973 ont été déposés le 14 juin 2002 par M. le Ministre des Finances.

La Commission des Finances et du Budget a désigné MM. Lucien Clement et Norbert Haupert comme rapporteurs et a procédé à un premier examen des projets au cours d'une réunion jointe avec la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement en date du 21 juin 2002.

La Chambre des Métiers a émis son avis le 3 juillet 2002. Il s'agit du seul avis d'une chambre professionnelle que la commission ait pu examiner.

L'avis du Conseil d'Etat du 2 juillet 2002, a été analysé par la commission le 5 juillet 2002. Au cours de cette même réunion, la commission a adopté des amendements, avisés par le Conseil d'Etat le 9 juillet 2002.

Le présent rapport a été adopté par la commission le 12 juillet 2002.

*

C) OBJET DU PROJET DE LOI

Le présent projet de loi s'inscrit dans le cadre du plan d'action en faveur du logement présenté par le ministre du ressort et doit introduire dans la législation luxembourgeoise les mesures fiscales proposées par le Premier Ministre lors de sa déclaration en date du 7 mai dernier. Il est subdivisé en quatre chapitres, dont les trois premiers sont respectivement consacrés à l'un des grands axes du paquet annoncé par le Premier Ministre, tandis que le quatrième contient les dispositions finales du projet.

- Le premier chapitre traite des mesures, en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation.
- Le deuxième chapitre concerne les droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles.
- Le troisième chapitre a trait, entre autres, à l'application directe du taux de TVA superréduit pour des travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt d'un logement personnel.

Le gouvernement avait initialement déposé trois projets de loi distincts, un pour chacun des axes de réforme fiscale en matière logement. Le Conseil d'Etat a insisté sur la réunion de l'ensemble des nouvelles mesures proposées dans un seul projet, et la Commission des Finances et du Budget a suivi la suggestion de la Haute Corporation. Le présent rapport s'applique donc, tout comme les avis du Conseil d'Etat et de la Chambre des Métiers, seul autre avis disponible au moment de l'élaboration du rapport de la commission, au projet de loi de synthèse contenant l'ensemble des dispositions fiscales en faveur du logement proposées par le gouvernement.

Chapitre premier – *Mesures en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation*

Le premier chapitre concerne l'imposition des plus-values réalisées sur la vente de terrains à bâtir et d'immeubles construits.

Les mesures qui figurent au premier volet du projet sont limitées dans le temps (années 2002 à 2004) et ont pour objectif d'alléger le régime fiscal de certaines opérations de vente de biens immobiliers aussi bien dans le chef des personnes physiques que dans celui des personnes morales. Elles devraient encourager l'offre surtout de terrains à bâtir durant cette période et contribuer à une normalisation de leurs prix sur le marché immobilier. Concernant les immeubles faisant partie du patrimoine privé d'une personne physique, ces mesures s'appliquent tant sur les immeubles bâtis que sur les terrains. S'il s'agit d'immeubles détenus par des organismes collectifs ou par une personne physique dans le cadre d'une entreprise de lotissement, les mesures s'appliquent uniquement aux ventes de terrains à bâtir.

En ce qui concerne l'imposition actuelle des plus-values réalisées sur la vente d'immeubles bâtis ou non, faisant partie du patrimoine privé d'une personne physique, la législation distingue entre les ventes effectuées endéans une période de deux ans suivant l'acquisition ou la construction de l'immeuble et les réalisations faites après cette période. Dans le premier cas, le contribuable réalise un bénéfice de spéculation. Ce bénéfice est aujourd'hui soumis dans sa totalité au taux marginal applicable au revenu imposable du contribuable dont le maximum est actuellement de 38%. Dans le second cas, la plus-value réalisée sur la vente est diminuée d'un abattement de 50.000 euros, doublé en cas de couple marié, et est imposée à la moitié du taux moyen atteint par le contribuable dont le maximum tend vers 19% sans jamais les atteindre. Dans les deux cas, le projet propose de ramener l'imposition au quart du taux moyen ce qui correspond à une baisse du taux d'imposition de resp. 75% et 50% par rapport à la situation actuelle suivant qu'il s'agit d'un bénéfice de spéculation ou d'une simple plus-value.

En ce qui concerne les terrains faisant l'objet d'un apport dans une activité de lotissement, ils sont considérés comme faisant partie de l'actif net d'une entreprise commerciale. La valeur d'apport se fait au prix d'acquisition réévalué et la plus-value réalisée en cas de vente est considérée comme un bénéfice commercial et soumis comme tel à l'impôt commercial communal, et imposé au taux plein (taux marginal maximum 38%) dans le cadre de l'imposition des revenus du contribuable. Cette imposition s'applique tant aux ventes d'un terrain „loti", qu'à son prélèvement pour utilisation personnelle ou encore à la donation d'un terrain à un enfant. Le projet prévoit que durant la période de 2002 à 2004, les terrains à bâtir destinés soit à la vente, soit à la construction d'un immeuble dont 50% constituent des logements, soit à une donation, pourront être prélevés de l'actif de l'entreprise et transférés dans le patri-

moine privé du contribuable à leur valeur comptable. Il en résulte qu'en cas d'utilisation personnelle ou de donation, l'opération de transfert ne donne lieu à aucune réalisation de plus-value imposable dans le chef de leur propriétaire. En cas de vente d'un terrain, la plus-value résultant de la différence entre le prix de vente et la valeur comptable est imposable suivant les dispositions applicables aux terrains faisant partie du patrimoine privé décrites ci-avant. La charge fiscale au seul titre de l'impôt sur le revenu est ainsi ramenée d'un taux maximum de 38% à un taux maximum de 9,5%, ce qui correspond à une baisse de 75%. En tenant compte encore de l'abattement de 50.000 resp. 100.000 euros que le contribuable peut faire valoir, ainsi que du changement de nature de l'opération, qui n'est plus traitée comme une opération commerciale, et qui est donc soustraite à l'application de l'impôt commercial communal, l'avantage fiscal s'élève à plus de 75%.

Notons toutefois que la mesure de faveur fiscale est limitée aux seuls terrains qui ont fait partie du patrimoine privé du contribuable pendant au moins 15 ans au moment de l'apport à l'entreprise de lotissement, et qu'en cas de donation elle ne s'applique qu'à un seul terrain par bénéficiaire désigné par le donateur. Si ces conditions ne sont pas remplies, les dispositions actuelles en matière de bénéfice commercial restent d'application. L'opération pourra cependant bénéficier d'une exemption de 25% sur le bénéfice provenant de l'aliénation de terrains à bâtir faisant partie de l'actif net investi.

Dans le cas d'un terrain détenu par une personne morale soumise à l'impôt sur le revenu des collectivités, le projet prévoit pour la période de 2002 à 2004 un allégement fiscal sous forme d'une exemption de 25% du bénéfice provenant de la vente de terrains à bâtir. Cette mesure s'applique également aux entreprises non résidentes qui réalisent des plus-values sur des terrains à bâtir situés au Grand-Duché.

Dans son avis relatif à cette partie du projet de loi, le Conseil d'Etat relève l'inégalité qui existe dans la législation actuelle entre le traitement fiscal de la plus-value réalisée sur la vente d'un terrain à bâtir apporté par un particulier dans un lotissement d'une part, et l'aliénation d'un même terrain ne faisant pas partie d'un lotissement d'autre part. Cette inégalité est supprimée par la mesure de faveur temporaire proposée par le projet. La Haute Corporation invite le Gouvernement à revoir dès à présent les dispositions en question afin que l'égalité instituée par le régime temporaire soit maintenue au-delà de l'année d'imposition 2004.

Le Conseil d'Etat estime par ailleurs que la condition de durée de 15 ans d'appartenance au patrimoine privé qu'un terrain apporté dans un lotissement doit remplir afin que le contribuable puisse bénéficier du traitement de faveur proposé par le projet est trop rigoureuse et il se déclare d'accord avec une réduction du délai. La Commission des Finances et du Budget note que la mesure proposée a pour but d'alléger la charge fiscale pour les personnes qui ont dû apporter dans l'entreprise de lotissement des terrains agricoles hérités ou des terrains acquis depuis de longue date dans un autre but que celui de la spéculation sur la plus-value à réaliser du seul fait qu'un terrain est intégré dans un lotissement. C'est pour éliminer du bénéfice de la mesure de faveur les propriétaires spéculateurs que la durée d'appartenance de 15 ans a été proposée. Etant donné toutefois que la plupart des procédures de lotissement sont achevées dans un délai ne dépassant pas 10 ans, la Commission est d'avis que l'effet de spéculation ne joue plus au-delà de ce délai et elle propose de ramener la condition de durée à 10 ans.

Chapitre 2 – *Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles*

Le projet de loi propose l'introduction d'un abattement, appelé crédit d'impôt, de 20.000 € que les personnes physiques désireuses d'acquérir un logement à des fins d'habitation personnelle peuvent faire valoir à l'encontre des taxes d'enregistrement applicables aux actes notariés relatifs aux acquisitions de tels logements.

Ce crédit est attaché à la personne de l'acquéreur: toute personne physique peut en disposer à partir de la date d'entrée en vigueur de cette loi, soit le 7 mai 2002, et l'utiliser pour ses acquisitions immobilières à des fins d'habitation personnelle jusqu'à son épuisement.

En pratique, le système fonctionnerait comme suit. Le crédit d'impôt est limité à 20.000 € par personne, indépendamment du montant des taxes d'enregistrement dues pour les acquisitions immobilières à des fins d'habitation personnelle effectuées par cette personne tout au long de sa vie. Ce crédit peut être épuisé en une seule fois, mais il peut également être utilisé au fur et à mesure, dans le cas où les taxes d'enregistrement dues sur une acquisition donnée n'atteignent pas le montant total du crédit

d'impôt: le reliquat peut alors être imputé sur des payements ultérieurs de taxes d'enregistrement de même origine.

Les taxes d'enregistrement se situant d'ordinaire aux alentours de 7 pour cent de la valeur du bien immobilier auquel elles se rapportent, une personne pourra ainsi acquérir un immeuble d'une valeur de 286.000 € en ne payant que le minimum de 100 € en termes de taxe d'enregistrement. Pour un couple, ce montant serait doublé, étant donné que le crédit d'impôt de 20.000 € s'applique à chaque personne individuellement. Si la taxe due sur une acquisition immobilière est supérieure à 20.000 €, l'acquéreur n'aura à payer que la partie excédant les 20.000 € de crédit d'impôt.

L'octroi du crédit d'impôt est subordonné à certaines conditions, et notamment

- Que l'acquéreur occupe effectivement et personnellement le bien acquis endéans les deux ans suivant l'acte notarié, respectivement endéans les quatre ans s'il s'agit d'un terrain à bâtir ou d'un immeuble en voie de construction. Des dérogations peuvent être consenties par le Directeur de l'Enregistrement.
- Qu'il s'engage à l'occuper effectivement et personnellement pendant une période ininterrompue de cinq ans au moins. Les exceptions à cette règle ne sont que celles qui relèvent de la force majeure, et celles accordées par le Directeur de l'Enregistrement.
- Qu'il soit résident au Luxembourg au moment de la passation de l'acte notarié ou le devienne au moment de l'occupation de l'immeuble.

Le crédit doit être remboursé en tout ou en partie si les conditions de son octroi ne sont pas ou ne sont plus remplies. L'Administration de l'Enregistrement et des Domaines est chargée du suivi des dossiers personnels relatifs au crédit d'impôt.

C'est surtout le présent chapitre du projet de loi qui a donné lieu à discussion au sein de la commission. Le Conseil d'Etat, dans son avis, avait effectivement proposé une logique fondamentalement différente de celle adoptée par les auteurs du projet gouvernemental, de manière à ce que la commission ait dû prendre une option de principe.

Selon le Conseil d'Etat, le crédit d'impôt devrait être attaché aux actes d'acquisition, et non à la personne de l'acquéreur. Contrairement à ce qui est prévu par le projet du gouvernement, le Conseil d'Etat avait ainsi suggéré d'affecter un tel crédit à chaque acquisition immobilière à des fins d'habitation personnelle qu'une même personne pourrait effectuer tout au long de sa vie.

Pour fonder cette approche alternative, le Conseil d'Etat s'était basé sur deux arguments. Le premier puisait sa substance dans les habitudes de l'habitat, tandis que le deuxième était fondé sur la philosophie du système et des réflexions de pratique administrative.

Selon le Conseil d'Etat, beaucoup de personnes respectivement de ménages changent de logement deux ou trois fois au cours de leur vie, et ces déménagements seraient notamment occasionnés par des changements dans leur structure familiale. A l'heure actuelle, des personnes se trouvant dans cette situation, dans la mesure où elles remplissent certaines conditions, peuvent bénéficier plusieurs fois du régime de réduction de taxes sous la loi sur les habitations à bon marché. L'octroi d'un crédit d'impôt unique pourrait s'avérer moins avantageux pour ces personnes que le système actuel.

En outre, le crédit de 20.000 € prévu par le projet gouvernemental étant une mesure unique, l'administration de l'Enregistrement devrait effectuer un suivi méticuleux des „comptes" des contribuables, afin d'en déterminer à chaque acquisition le montant qui, le cas échéant, reste disponible. Selon le Conseil d'Etat, un crédit d'impôt attaché à l'acte d'acquisition au lieu de la personne de l'acquéreur ferait disparaître ce problème, et réaffirmerait le caractère de la mesure fiscale, qui devrait être conçue comme un nouveau droit octroyé aux contribuables acquéreurs d'immeubles à des fins d'habitation personnelle, et non comme une faveur de l'administration, qui surveille l'usage qui en est fait.

Le Conseil d'Etat s'était pourtant déclaré d'accord, au vu d'un accroissement possible du déchet fiscal engendré par l'application de la mesure en cas d'adoption de sa logique systémique, avec une réduction du montant du crédit d'impôt attaché aux actes d'acquisition.

La commission a discuté des mérites aussi bien du projet gouvernemental que du système proposé par le Conseil d'Etat. Elle avait toutefois conscience qu'un choix de système devait être opéré, et qu'il était impossible d'intégrer certains éléments seulement des propositions du Conseil d'Etat dans le texte gouvernemental, étant donné qu'une telle démarche aurait détruit la cohérence du système retenu.

Après discussion approfondie au cours de la réunion du 5 juillet 2002 avec le Ministre des Finances et les représentants de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, la commission a retenu le projet gouvernemental. Elle a estimé notamment que ce projet répondait mieux à des soucis d'équité. En effet, un système de crédit d'impôt unique d'un certain montant et attaché à la personne de l'acquéreur se prête moins bien à une exploitation maximale des facilités fiscales offertes que le système proposé par le Conseil d'Etat: dans la logique de celui-ci, des personnes fortunées simplement désireuses de changer de logement plus souvent pourraient s'y voir incitées par la disponibilité d'un crédit d'impôt attaché à l'acquisition, et partant disponible lors de chaque changement de logement.

L'argument de l'administration selon lequel une telle démarche mènerait à des moins-values fiscales imprévisibles et démesurément élevées n'a cependant pas été retenu par la commission. Comme les taxes d'enregistrement perçues sur des mutations immobilières de particuliers ne représentent qu'une bonne cinquantaine de millions d'euros de recettes fiscales au maximum, la commission est d'avis qu'un déchet fiscal inacceptable ne peut de toute manière pas être généré par une mesure de faveur fiscale s'appliquant à ces seules taxes.

En outre, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines s'est déjà préparée, en termes de matériel et de capacités de gestion informatiques, à la mise en oeuvre pratique du contrôle des „comptes" du crédit d'impôt prévu par le projet gouvernemental. Les problèmes de suivi administratif soulevés par le Conseil d'Etat ne se présentent donc pas en pratique. L'administration a également convaincu la commission que l'octroi du crédit d'impôt et son mécanisme de suivi pourront se réaliser sans nouvel engagement de personnel.

Afin de s'assurer du bon fonctionnement du système et de mieux communiquer au public intéressé par la nouvelle mesure la volonté du gouvernement de l'appliquer avec détermination et de manière efficace, la commission décide de demander, par une motion votée ensemble avec le présent projet de loi, que l'administration fasse rapport sur le fonctionnement du système du crédit d'impôt en matière de taxe d'enregistrement après un an, et qu'elle présente un rapport consolidé à la Chambre après deux ans. Ce rapport doit également étudier la question de l'adaptation future des montants.

Finalement, la commission a décidé de maintenir la date du 7 mai 2002 pour l'entrée en vigueur de la mesure, qui est la date de son annonce par le Premier Ministre. Les taxes d'enregistrement étant dues à l'acte et non par référence à une année fiscale, une entrée en vigueur au 1er janvier 2002 n'est ni nécessaire, ni praticable au vu du nouveau traitement de milliers de dossiers par l'administration qu'elle entraînerait.

Chapitre 3 – *Dispositions modificatives et abrogatoires*

Le troisième chapitre du projet contient trois mesures destinées à compléter le paquet fiscal proposé par le gouvernement afin de dynamiser le marché du logement au Luxembourg.

Ce chapitre contient notamment les dispositions proposées concernant:

1) la définition précise de la date à prendre en compte lors du transfert, à titre onéreux, d'un droit réel portant sur un bien immobilier;
2) le traitement fiscal des revenus provenant de la location d'un logement;
3) l'application directe, en faveur de l'acquéreur d'un logement respectivement de la personne qui le rénove, du taux de TVA superréduit.

Section 1 – Date du transfert d'un droit réel portant sur un bien immobilier

Premièrement, une modification importante doit être apportée à la loi sur l'évaluation des biens et valeurs (loi modifie du 16 octobre 1934) pour y introduire une définition précise de la date à prendre en compte lors du transfert, à titre onéreux, d'un droit réel portant sur un bien immobilier.

Le projet de loi prévoit que désormais la date du transfert à titre onéreux d'un droit réel portant sur un bien immobilier est la date de l'acte notarié ou la date du jugement en tenant lieu ou encore la date de l'acte administratif en tenant lieu.

Jusqu'ici, la date à considérer au niveau fiscal pour le transfert de droits réels immobiliers n'a pas été explicitement déterminée par le droit fiscal, et la question a toujours été réglée par emprunt au droit civil, dont la solution ne s'adapte cependant qu'imparfaitement à la situation particulière de l'administration fiscale et qui de surcroît exige le plus souvent un examen au cas par cas de la nature et des

termes du contrat dont l'exacte volonté des parties ou la portée exacte des stipulations ne ressortent pas toujours clairement.

Il s'avère que le recours à la date de l'acte notarié ou des actes assimilés possède le double avantage d'être simple à déterminer et de donner ainsi une grande sécurité juridique à toutes les parties en cause, et en plus de correspondre sociologiquement à la date pressentie comme déterminante dans l'esprit du citoyen moyen non féru des dernières finesses juridiques en la matière.

Section 2 – Traitement fiscal des revenus provenant de la location d'un logement

En deuxième lieu, le traitement fiscal des revenus provenant de la location d'un logement sera rendu plus attrayant. Contrairement aux mesures décrites ci-dessus, les mesures proposées dans ce volet ont un caractère définitif. En vue d'inciter la création et la mise à disposition de logements locatifs, le projet propose de relever le taux d'amortissement accéléré de 4% à 6% et d'étendre sa période d'application de 5 à 7 ans, l'année d'achèvement de l'immeuble incluse. Cette mesure concerne tant les propriétaires personnes physiques que les propriétaires soumis à l'impôt sur le revenu des collectivités et est également applicable aux dépenses d'investissement effectuées dans le cadre de la rénovation d'un immeuble ancien, à condition que les dépenses dépassent un montant équivalant à 20% du prix d'acquisition de l'immeuble.

En ce qui concerne le relèvement du taux d'amortissement accéléré sur les logements locatifs, la Chambre des Métiers est d'avis qu'il s'agit d'une condition nécessaire mais non suffisante pour induire une hausse significative de tels logements. Afin de remédier au manque d'attractivité de l'investissement dans le logement locatif, la Chambre est d'avis qu'il est indispensable de modifier la loi du 14 février 1955 sur le bail à loyer. La commission partage cette appréciation de la Chambre des Métiers. Toutefois, une révision de la législation sur le bail à loyer n'a pas sa place dans le cadre du présent projet de loi. Cela étant, la commission est d'avis que le sujet d'une révision de cette législation, de même que les grandes lignes d'une réforme possible, devront être abordées dans le cadre du débat d'orientation sur la politique du logement qui sera organisée vers la fin de cette année.

Section 3 – Application directe du taux de TVA superréduit

Finalement, le troisième chapitre du projet de loi vise également à introduire l'application directe du taux de TVA superréduit pour certains travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt d'un logement personnel.

La pratique actuelle du remboursement du différentiel de TVA en matière de travaux de création et de rénovation de logements souffre depuis un certain temps de délais de traitements des dossiers excessivement longs, de manière à ce que de nombreux ménages soient contraints d'avancer, pendant des périodes de durée considérable, des montants au remboursement desquels ils ont droit. S'il est vrai que les lenteurs du système sont dans une large mesure imputables au caractère incomplet de nombreux dossiers soumis à l'Administration de l'Enregistrement, et aux redressements qui doivent y être opérés en conséquence avant que les remboursements ne peuvent être effectués, il n'en reste pas moins que le fonctionnement du système de remboursement de la TVA se trouve sérieusement affecté par des délais excessifs.

Le gouvernement s'est proposé de remédier à cet état des choses en introduisant d'une part un système d'application directe du taux superréduit de trois pour cent pour certains travaux, et en misant sur l'allégement de la charge de travail de l'administration ainsi généré pour rattraper les retards en matière de remboursement.

Le projet de loi propose l'application directe, en faveur de l'acquéreur d'un logement respectivement de la personne qui le rénove, du taux de TVA superréduit. Cette application directe sera possible sur demande adressée à l'Administration de l'Enregistrement de des Domaines, selon les modalités et dans la forme prescrites par celle-ci, et à l'exclusion des cas suivants, pour lesquels le régime de remboursement du différentiel reste maintenu:

- les ventes d'immeubles neufs non encore affectés,
- les ventes d'immeubles à construire dans la mesure où il s'agit de constructions réalisées au moment de la conclusion du contrat de vente,
- les livraisons de matériaux de construction,
- les factures dont le montant hors TVA n'excède pas 3.000 euros.

Cette application directe devrait conforter les propriétaires de logements dans leur droit à l'application du taux superréduit de TVA, dans la mesure où la plupart des travaux de construction seront dorénavant exceptés de la procédure de remboursement. Pour les cas dans lesquels le remboursement du différentiel reste la règle, une accélération notable de la procédure devrait se réaliser à partir de la mise en vigueur des dispositions permettant l'application directe du taux superréduit.

La Chambre des Métiers accueille très favorablement cette mesure, de laquelle elle s'attend, outre les bienfaits évidents pour les propriétaires d'immeubles concernés, également une tonification du marché de la construction. Elle s'attend en outre à une régression du travail au noir, compte tenu du fait que les coûts „officiels" de travaux de construction et d'aménagement de logements baisseront de manière sensible, rendant ainsi le recours au marché parallèle nettement moins attrayant.

La Chambre des Métiers insiste encore sur le fait que l'Administration devrait s'engager à effectuer les remboursements de TVA au taux normal, taux auquel restent soumises les entreprises artisanales effectuant les travaux de création et de rénovation soumis aux dispositions du présent projet de loi, dans des délais raisonnables. En effet, les entreprises disposeront dorénavant d'une créance sur l'Administration de l'Enregistrement: elles-mêmes restent soumises au taux de 15 pour cent, par exemple pour l'achat de matériaux, tandis qu'elle ne factureront plus que 3 pour cent à leurs clients sous l'empire de l'application directe, à ceux-ci, du taux superréduit. La différence sera constituée par des montants soumis au régime du remboursement, et il serait dans l'intérêt objectif de l'artisanat que ces remboursements soient effectués dans les meilleurs délais.

Quant au **chapitre 4**, la commission tient seulement à relever en cet endroit qu'elle a adopté un amendement relatif à la date d'entrée en vigueur des dispositions du chapitre 2 et de l'article 17, les premières devant entrer en vigueur le 7 mai 2002, les secondes le 1er novembre 2002 (voir ci-dessous).

*

D) COMMENTAIRE DES ARTICLES

ad chapitre 1er – *Mesures en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation*

Article 1

A l'alinéa (1), la commission propose d'ajouter les termes „en terrains" et „d'imposition". Il s'agit de reprendre des termes figurant dans le projet de loi initial et de redresser des oublis dans le texte du Conseil d'Etat, auquel la commission se rallie par ailleurs.

A l'alinéa (2), le Conseil d'Etat estime que la *condition de durée* de quinze ans d'appartenance au patrimoine privé qu'un terrain apporté dans un lotissement doit remplir afin que le contribuable puisse bénéficier du traitement de faveur est trop rigoureuse et il se déclare d'accord avec une réduction du délai. La mesure proposée a pour but d'alléger la charge fiscale pour les personnes qui ont dû apporter dans l'entreprise de lotissement des terrains agricoles hérités ou des terrains acquis de longue date dans un autre but que celui de la spéculation sur la plus-value à réaliser du seul fait qu'un terrain est intégré dans un lotissement. Etant donné que la plupart des procédures de lotissement sont terminées dans un délai de moins de dix ans, la commission est d'avis que l'effet de spéculation ne joue plus au-delà de ce délai. La commission propose dès lors d'amender le texte en conséquence.

La commission a encore procédé à une modification du *dernier bout de phras*e de l'alinéa (2). Il s'agit de déterminer avec plus de précision la quote-part éligible au régime de faveur.

Article 2

La commission se rallie à l'idée du Conseil d'Etat de fusionner deux articles en un seul. Elle reformule cependant le *1er alinéa* de l'article 2 parce qu'elle entend éviter l'introduction d'un nouvel abattement pour le bénéfice de spéculation, éventualité qui n'est pas exclue par la formulation de texte du Conseil d'Etat. Il s'agit de définir plus clairement le sens de la mesure prévue à l'article 2, en ce sens que l'article 130, alinéa 4 est applicable après compensation des revenus découlant des articles 99bis, 99ter, 100 et 101.

En ce qui concerne le *2e alinéa*, la commission estime que les termes „pendant la même période“ manquent de précision. Elle propose d'indiquer clairement qu'il s'agit des revenus nets réalisés au titre des années d'imposition 2002, 2003 et 2004.

Article 3

La commission rajoute le bout de phrase relatif aux années d'imposition 2002, 2003 et 2004, à l'instar de ce que le Conseil d'Etat a proposé pour les articles 1 et 2 du projet de loi.

ad chapitre 2 – *Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles*

Suite à un échange de vues avec le gouvernement et tout en estimant que les propositions de texte du Conseil d'Etat ont des mérites incontestables, la commission s'est néanmoins ralliée au texte du projet de loi gouvernemental 4972 (voir également les explications figurant ci-dessus).

Il y a donc lieu d'intégrer les articles 1 à 11 de ce dernier projet de loi dans le cadre du présent chapitre, en les renumérotant de 4 à 14.

Article 6

La commission maintient le texte de l'article 3 du projet de loi gouvernemental 4972, tout en supprimant la deuxième phrase. Le Conseil d'Etat estime d'ailleurs dans son avis que cette phrase est superfétatoire.

Etant donné que la commission a décidé de ne pas suivre le Conseil d'Etat en ce qui concerne le texte du chapitre 2, et vu la renumérotation des articles de ce dernier chapitre, les articles des *chapitres 3 et 4* doivent également être renumérotés de 15 à 20.

ad chapitre 4 – *Dispositions finales*

Article 20

La commission rétablit la date du 7 mai 2002 pour l'entrée en vigueur des mesures du chapitre 2. Cette date a justement le mérite de coïncider avec la date de l'annonce des mesures par le Premier Ministre. D'ailleurs, dans le présent cadre, l'impôt est dû non pas pour une année fiscale, mais pour un acte précis. En ce qui concerne l'article 17 (15 dans le texte du Conseil d'Etat), la commission estime, en accord avec l'administration de l'enregistrement, que l'entrée en vigueur doit être fixée au 1er novembre 2002.

*

Compte tenu de ce qui précède, la commission recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi tel que figurant ci-dessous:

*

PROJET DE LOI

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 portant modification:

1. **de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;**
2. **de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;**
3. **de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;**
4. **de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;**
5. **de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects.**

Chapitre 1er – *Mesures en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation*

Art. 1er. (1) Pour les années d'imposition 2002, 2003 et 2004, les contribuables, personnes physiques, considérés comme exploitants d'une entreprise commerciale ayant pour objet le lotissement dans une zone d'habitation de terrains agricoles ou d'autres terrains en terrains à bâtir, relevant de l'article 14, numéros 1 et 2 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, désignée ci-après „loi concernant l'impôt sur le revenu", bénéficient du régime d'imposition temporaire spécial défini dans les conditions et suivant les modalités du présent article.

(2) Les terrains doivent avoir fait l'objet d'un apport à l'entreprise en vue d'un lotissement. Au moment de l'apport des terrains, l'acquisition à titre onéreux doit remonter à au moins 10 années. Lorsque l'apporteur a acquis les terrains à titre gratuit, la date d'acquisition à considérer est celle de l'acquisition par le détenteur antérieur ayant acquis le bien en dernier lieu à titre onéreux. Si les terrains de l'entreprise ne répondent que partiellement aux conditions d'apport et de durée, il y a lieu de déterminer la quote-part des terrains susceptible de bénéficier des mesures du présent article sur la base du rapport entre la surface de ces terrains et de la surface totale des terrains appliqué à la surface des terrains vendus.

(3) En cas d'aliénation de la pleine propriété d'un ou de plusieurs terrains à bâtir résultant d'un lotissement qui répond aux conditions des alinéas 1 et 2, les terrains sont, sur demande du contribuable, réputés prélevés à la valeur comptable de l'actif net investi et transférés dans le patrimoine privé de l'exploitant, préalablement à l'acte de transmission de la propriété. Les revenus provenant de l'aliénation de ces terrains sont imposables aux termes de l'article 99ter de la loi concernant l'impôt sur le revenu. Les dispositions de l'article 102 de la loi concernant l'impôt sur le revenu sont applicables, à l'exception du transfert des plus-values prévu par l'article 102, alinéa 8 de la loi concernant l'impôt sur le revenu.

(4) Les dispositions de l'alinéa 3, 1ère phrase sont d'application correspondante, si la pleine propriété des terrains est transmise par donation, à raison d'un terrain par bénéficiaire.

(5) En vue de la construction d'un immeuble destiné au moins à raison de 50 pour cent à des fins de logement, le contribuable peut, sur demande, prélever à la valeur comptable le terrain à bâtir résultant d'un lotissement qui répond aux conditions des alinéas 1 et 2, et le transférer dans son patrimoine privé au moment d'entamer les travaux de construction de l'immeuble sur le terrain prélevé. Si à la fin de la troisième année d'imposition qui suit l'année du transfert du terrain dans le patrimoine privé, l'immeuble n'est pas achevé ou n'est pas affecté au moins à raison de 50 pour cent à des fins de logement, il est procédé, au titre de l'année d'imposition du prélèvement, à une imposition rectificative du bénéfice de l'entreprise de lotissement et du revenu du contribuable. L'imposition rectificative tient alors compte d'un prélèvement du terrain respectivement à la valeur d'exploitation ou à la valeur estimée de réalisation.

Art. 2. (1) Pour les années d'imposition visées à l'article 1er le champ d'application de l'abattement prévu à l'article 130, alinéa 4 de la loi concernant l'impôt sur le revenu est étendu aux revenus nets réalisés aux termes de l'article 99bis de la même loi par un contribuable, personne physique.

(2) Les revenus nets réalisés au titre des années d'imposition visées à l'article 1er par un contribuable, personne physique, aux termes des articles 99bis, alinéa 1, lettre a) et 99ter de la loi concernant l'impôt sur le revenu sont à considérer comme revenus extraordinaires imposables par application de l'article 131, alinéa 1, lettre d) de la même loi.

Art. 3. (1) Pour les années d'imposition visées à l'article 1er, les contribuables qui ne remplissent pas toutes les conditions de l'article 1er, alinéas 1 et 2 et qui réalisent lors de l'aliénation de la pleine propriété de terrains à bâtir situés dans une zone d'habitation un bénéfice rentrant dans une des trois premières catégories de revenus de l'article 10 de la loi concernant l'impôt sur le revenu, peuvent bénéficier, sur demande, d'une exemption de 25 pour cent du bénéfice provenant de cette aliénation.

(2) Le bénéfice au sens de l'alinéa 1er est constitué par la différence entre le prix de réalisation, diminué des frais de réalisation et de la valeur comptable du terrain aliéné.

(3) Les dispositions des alinéas précédents sont d'application correspondante, si des contribuables au sens de l'article 159 de la loi concernant l'impôt sur le revenu et des organismes collectifs non résidents réalisent des revenus au sens des articles 99bis et 99ter de la loi concernant l'impôt sur le revenu lors de l'aliénation de la pleine propriété de terrains à bâtir situés dans une zone d'habitation.

Chapitre 2 – *Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles*

Art. 4. Lors de l'acquisition d'un immeuble destiné à servir d'habitation, il est accordé sous les limites et conditions déterminées ci-après, à tout acquéreur, un abattement portant sur les droits d'enregistrement et de transcription.

Art. 5. Au sens de la présente loi, on entend par:

a) „acquisition", l'acquisition d'un immeuble ou de fractions d'immeuble soit en pleine propriété, soit en nue-propriété ou en usufruit aboutissant à la réunion de ces deux droits sur la même tête, avec le cas échéant, les dépendances, effectuée par vente, adjudication, licitation, partage ou échange avec retours ou plus-values;

b) „immeuble destiné à servir d'habitation", 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 érigé immédiatement une construction en vertu d'un règlement sur les bâtisses, servant ou devant servir d'habitation principale, personnelle et effective à son propriétaire;

c) „acquéreur", toute personne physique, qui, au moment de la passation de l'acte notarié, est
   – soit résidente au Grand-Duché de Luxembourg et inscrite au bureau de la population d'une commune,
   – soit non encore résidente mais qui s'engage à prendre la qualité de résident dans l'immeuble acquis dans les délais et sous les conditions fixés aux articles 8 et 10 ci-après.

Art. 6. Le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, ne peut être supérieur à 20.000.– euros pour chaque acquéreur.

Art. 7. Le bénéfice de l'abattement est subordonné à la condition que l'acte notarié contienne:

– la requête afférente de l'acquéreur;
– l'engagement de l'acquéreur d'occuper personnellement l'immeuble dans les délais et pendant la durée prévus par la présente loi, de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période et de rembourser le montant de l'abattement accordé en cas de non-respect des conditions prévues par la présente loi;

– l'engagement de l'acquéreur de déclarer par écrit à l'administration, dans le délai de trois mois, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné.

Art. 8. Le crédit d'impôt 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 6.

L'imputation du crédit d'impôt est opérée:

– pour les personnes résidentes au moment de la passation de l'acte notarié: lors de la formalité de l'enregistrement et de la transcription de l'acte;
– pour les personnes non encore résidentes au moment de la passation de l'acte notarié: lors de l'occupation réelle de l'immeuble dans les délais fixés à l'article 10. Dans ce cas la restitution du montant correspondant à l'abattement ne se fait que sur demande écrite, appuyée du certificat de résidence.

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

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

Art. 9. Pour l'ensemble de ses acquisitions au sens de la présente loi, un acquéreur ne peut bénéficier que du montant maximum du crédit d'impôt en vigueur lors de la dernière acquisition.

Le montant de l'abattement qui est sollicité par un acquéreur n'ayant pas épuisé la totalité du crédit d'impôt lors d'acquisitions antérieures ne peut dépasser la différence entre le montant maximum du crédit d'impôt visé à l'article 6 et le montant accordé lors d'acquisitions antérieures.

Art. 10. L'occupation doit être effective dans un délai de deux ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Ce délai est fixé à quatre ans en cas d'acquisition d'une place à bâtir ou d'un immeuble en voie de construction.

Toutefois ces délais peuvent être prorogés par décision du directeur de l'administration de l'enregistrement et des domaines pour des cas d'exception et suivant qu'il sera jugé nécessaire au vu d'une demande écrite et dûment motivée, présentée par le bénéficiaire de l'abattement.

L'inobservation des délais ci-dessus fixés respectivement prorogés donne lieu au remboursement total de l'abattement accordé pour l'opération concernée.

Art. 11. La durée d'occupation est fixée à une période ininterrompue de cinq ans au moins. Toutefois le directeur de l'administration de l'enregistrement et des domaines peut dispenser de cette condition dans les cas où celle-ci ne peut être respectée pour des raisons de force majeure ou à la suite d'une situation telle que:

– la maladie de l'acquéreur, rendant impossible l'occupation de l'immeuble;
– la vente forcée de l'immeuble;
– l'expropriation pour cause d'utilité publique;
– le décès du conjoint;
– le divorce.

La location même partielle de l'immeuble, la cession de l'immeuble et l'interruption de l'occupation intervenues endéans les cinq années donnent lieu au remboursement total de l'abattement accordé.

Si néanmoins l'interruption de l'occupation résulte de l'obligation pour l'acquéreur de transférer le lieu de sa résidence pour des raisons professionnelles et indépendantes de sa volonté, il pourra être accordé par le directeur de l'administration de l'enregistrement et des domaines dispense du remboursement sous condition que l'occupation de l'immeuble soit reprise dès le retour de l'acquéreur et jusqu'au parachèvement d'une durée d'occupation totale de cinq ans.

Art. 12. L'acquéreur est pareillement tenu au remboursement total de l'abattement accordé:

a) dans le cas d'une expertise fiscale prévue par l'article 45 de la loi 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 ou de la valeur vénale déclarée;

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

Art. 13. Dans tous les cas où il y a lieu au remboursement de l'abattement en vertu des articles 10, 11 et 12, celui-ci est restitué à l'administration de l'enregistrement et des domaines avec les intérêts légaux à partir du jour de l'octroi. Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

Un nouvel abattement n'est accordé qu'à l'acquéreur ayant rempli entièrement les conditions de remboursement prévues à l'alinéa précédent.

Art. 14. Le montant de la réduction des droits d'enregistrement et de transcription accordée à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi aux bénéficiaires de la faveur fiscale sous le régime des dispositions légales citées à l'article 18 ci-après, est imputé sur le crédit d'impôt prévu à la présente loi.

Les bénéficiaires des dispositions de la présente loi ayant procédé à des acquisitions à partir du 7 mai 2002 jusqu'à l'abrogation des anciennes dispositions citées à l'article 18 ci-après, sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un remboursement éventuel des droits. Ils signeront, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues dans la présente loi. Aucun remboursement ne sera effectué sans l'accomplissement de cette formalité.

Chapitre 3 – *Dispositions modificatives et abrogatoires*

Art. 15. La loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs est complétée par l'ajout du paragraphe suivant:

„**§ 8*bis*.** Date du transfert à titre onéreux d'un droit réel immobilier

La date du transfert à titre onéreux d'un droit réel portant sur un bien immobilier 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. Lorsque le transfert documenté dans l'acte notarié, ou dans le jugement en tenant lieu, ou dans l'acte administratif en tenant lieu, est affecté par une condition suspensive ou résolutoire, ou par un terme, les paragraphes 4 à 8 s'appliquent aux situations respectives."

Les dispositions du présent article s'appliquent à tous les transferts à titre onéreux de droits réels immobiliers opérés à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 16. Avec effet à partir de l'année d'imposition 2002, la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu est complétée par l'ajout d'un article 32*ter* de la teneur suivante:

„**Art. 32*ter*.** Un amortissement accéléré au taux de 6 pour cent est admis à l'endroit d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif, lorsque l'achèvement remonte au début de l'exercice d'exploitation à moins de 6 ans.

Ces dispositions sont d'application correspondante aux dépenses d'investissement effectuées en cas de rénovation d'un logement ancien, à condition qu'elles dépassent 20 pour cent du prix d'acquisition ou de revient du bâtiment.

L'amortissement accéléré n'est toutefois pas permis, lorsque l'exploitant a opté pour l'amortissement séparé des parties constitutives de l'immeuble."

Art. 17. La loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée est modifiée comme suit:

1. Il est ajouté à l'annexe B un point 22° ayant la teneur suivante:

„22° Certains travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt d'un logement affecté à des fins d'habitation principale dans les limites et les conditions à déterminer par règlement grand-ducal."

2. a) Il est ajouté à l'article 61 un paragraphe 6 dont la teneur est la suivante:

„6. 1. L'application du taux superréduit aux travaux de création et de rénovation visés à l'annexe B, point 22, de la présente loi, est soumise à autorisation de la part de l'administration de

l'enregistrement et des domaines. A cette fin, l'assujetti doit, avant la réalisation de tels travaux, introduire, selon les modalités et la forme prescrites par l'administration, une demande à ladite administration.

2. Avant le quinzième jour de chaque trimestre civil, l'assujetti doit transmettre au bureau d'imposition compétent, selon les modalités et dans la forme prescrites par l'administration, une liste indiquant les détails des factures émises pendant le trimestre précédent et se rapportant à des travaux de création et de rénovation soumis au taux superréduit de 3 pour cent."

b) L'ancien paragraphe 6 de l'article 61 devient le nouveau paragraphe 7.

3. A l'article 37, paragraphe 2, deuxième alinéa, les termes „francs luxembourgeois" sont remplacés par les termes „euros".

4. A l'article 54, paragraphe 1, point b), les termes „et qui n'ont pas fait agréer un représentant responsable conformément aux dispositions de l'article 66" sont supprimés.

5. A l'article 88, deuxième alinéa, le terme „ministériel" est remplacé par le terme „grand-ducal".

Art. 18. L'article 13, alinéa 2 de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché et l'article 9 de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects sont abrogés.

Chapitre 4 – *Dispositions finales*

Art. 19. La référence à la présente loi pourra se faire sous une forme abrégée en utilisant les termes de „loi du … déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation".

Art. 20. Les dispositions du chapitre 2 sont applicables aux acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé après le 7 mai 2002.

Les dispositions de l'article 17 entrent en vigueur le 1er novembre 2002.

Luxembourg, le 12 juillet 2002

Les Rapporteurs,
Lucien CLEMENT
Norbert HAUPERT

Le Président,
Lucien WEILER

Service Central des Imprimés de l'Etat

4971/07, 4972/07, 4973/07

N^os 4971^7
4972^7
4973^7

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2001-2002

PROJET DE LOI

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 portant modification:

1. **de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;**
2. **de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;**
3. **de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;**
4. **de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;**
5. **de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects**

* * *

DISPENSE DU SECOND VOTE CONSTITUTIONNEL PAR LE CONSEIL D'ETAT

(19.7.2002)

Le Conseil d'Etat,

appelé par dépêche du Premier Ministre, Ministre d'Etat, du 18 juillet 2002 à délibérer sur la question de dispense du second vote constitutionnel du

PROJET DE LOI

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 portant modification:

1. **de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;**
2. **de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;**
3. **de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;**
4. **de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;**
5. **de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects**

qui a été adopté par la Chambre des députés dans sa séance du 16 juillet 2002 et dispensé du second vote constitutionnel;

Vu ledit projet de loi et les avis émis par le Conseil d'Etat en ses séances des 2 juillet 2002 et 9 juillet 2002;

se déclare d'accord

avec la Chambre des députés pour dispenser le projet de loi en question du second vote prévu par l'article 59 de la Constitution.

Ainsi décidé en séance publique du 19 juillet 2002.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Marcel SAUBER

Document écrit de dépot

I-2001-O-M-2599-01(1457)

PL.4971/4972/4973
Dépôt :M.Jeannot Krecké
16.07.2002

4

Motion

La Chambre des Députés

Considérant la nécessité d'accroître le volume du parc immobilier luxembourgeois, notamment dans le domaine du logement locatif, et que les particuliers devraient partant être encouragés à investir dans le logement,

Considérant que les pouvoirs publics devront s'efforcer, au cours des années à venir, de constituer une réserve foncière publique, dont les éléments peuvent être situés aussi bien à l'intérieur des périmètres de construction que dans des zones susceptibles d'y être intégrées dans un avenir rapproché,

Considérant que les pouvoirs publics devraient être informés de la disponibilité d'immeubles supplémentaires sur le marché, et le cas échéant pouvoir acquérir les immeubles mis sur le marché sous l'effet des mesures incitatives de fiscalité directe,

Invite le Gouvernement

à envisager la création d'un droit de préemption immobilier au bénéfice des pouvoirs publics, droit qui devrait servir à faciliter la constitution d'une réserve foncière publique

Krecké — Mars di Bartolomeo — Jos Scheuer

Lafort — Lux

4971,4972,4973

MEMORIAL
Journal Officiel
du Grand-Duché de
Luxembourg

MEMORIAL
Amtsblatt
des Großherzogtums
Luxemburg

RECUEIL DE LEGISLATION

A — N° 82 1er août 2002

Sommaire

DIFFÉRENTES MESURES FISCALES DESTINÉES À ENCOURAGER LA MISE SUR LE MARCHÉ ET L'ACQUISITION DE TERRAINS À BÂTIR ET D'IMMEUBLES D'HABITATION

Loi 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 portant modification:
1. de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;
2. de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;
3. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;
4. de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;
5. de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects . . . . . page 1718

Règlement grand-ducal du 30 juillet 2002 concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives 1721

Règlement grand-ducal du 30 juillet 2002 modifiant
- le règlement grand-ducal du 19 novembre 1999 portant exécution de l'article 106, alinéas 3 et 4 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (base d'amortissement forfaitaire et taux d'amortissement pour immeubles locatifs);
- le règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation occupée en vertu du droit de propriété ou occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal;
- le règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation faisant partie du domaine agricole 1725

Loi 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 portant modification:

1. **de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;**
2. **de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;**
3. **de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;**
4. **de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;**
5. **de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects.**

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau;

Notre Conseil d'Etat entendu;

De l'assentiment de la Chambre des Députés;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 16 juillet 2002 et celle du Conseil d'Etat du 19 juillet 2002 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote;

Avons ordonné et ordonnons:

Chapitre 1er. Mesures en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

Art. 1er. (1) Pour les années d'imposition 2002, 2003 et 2004, les contribuables, personnes physiques, considérés comme exploitants d'une entreprise commerciale ayant pour objet le lotissement dans une zone d'habitation de terrains agricoles ou d'autres terrains en terrains à bâtir, relevant de l'article 14, numéros 1 et 2 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, désignée ci-après «loi concernant l'impôt sur le revenu», bénéficient du régime d'imposition temporaire spécial défini dans les conditions et suivant les modalités du présent article.

(2) Les terrains doivent avoir fait l'objet d'un apport à l'entreprise en vue d'un lotissement. Au moment de l'apport des terrains, l'acquisition à titre onéreux doit remonter à au moins 10 années. Lorsque l'apporteur a acquis les terrains à titre gratuit, la date d'acquisition à considérer est celle de l'acquisition par le détenteur antérieur ayant acquis le bien en dernier lieu à titre onéreux. Si les terrains de l'entreprise ne répondent que partiellement aux conditions d'apport et de durée, il y a lieu de déterminer la quote-part des terrains susceptible de bénéficier des mesures du présent article sur la base du rapport entre la surface de ces terrains et de la surface totale des terrains appliqué à la surface des terrains vendus.

(3) En cas d'aliénation de la pleine propriété d'un ou de plusieurs terrains à bâtir résultant d'un lotissement qui répond aux conditions des alinéas 1 et 2, les terrains sont, sur demande du contribuable, réputés prélevés à la valeur comptable de l'actif net investi et transférés dans le patrimoine privé de l'exploitant, préalablement à l'acte de transmission de la propriété. Les revenus provenant de l'aliénation de ces terrains sont imposables aux termes de l'article 99ter de la loi concernant l'impôt sur le revenu. Les dispositions de l'article 102 de la loi concernant l'impôt sur le revenu sont applicables, à l'exception du transfert des plus-values prévu par l'article 102, alinéa 8 de la loi concernant l'impôt sur le revenu.

(4) Les dispositions de l'alinéa 3, 1ère phrase sont d'application correspondante, si la pleine propriété des terrains est transmise par donation, à raison d'un terrain par bénéficiaire.

(5) En vue de la construction d'un immeuble destiné au moins à raison de 50 pour cent à des fins de logement, le contribuable peut, sur demande, prélever à la valeur comptable le terrain à bâtir résultant d'un lotissement qui répond aux conditions des alinéas 1 et 2, et le transférer dans son patrimoine privé au moment d'entamer les travaux de construction de l'immeuble sur le terrain prélevé. Si à la fin de la troisième année d'imposition qui suit l'année du transfert du terrain dans le patrimoine privé, l'immeuble n'est pas achevé ou n'est pas affecté au moins à raison de 50 pour cent à des fins de logement, il est procédé, au titre de l'année d'imposition du prélèvement, à une imposition rectificative du bénéfice de l'entreprise de lotissement et du revenu du contribuable. L'imposition rectificative tient alors compte d'un prélèvement du terrain respectivement à la valeur d'exploitation ou à la valeur estimée de réalisation.

Art. 2. (1) Pour les années d'imposition visées à l'article 1er le champ d'application de l'abattement prévu à l'article 130, alinéa 4 de la loi concernant l'impôt sur le revenu est étendu aux revenus nets réalisés aux termes de l'article 99bis de la même loi par un contribuable, personne physique.

(2) Les revenus nets réalisés au titre des années d'imposition visées à l'article 1er par un contribuable, personne physique, aux termes des articles 99bis, alinéa 1, lettre a) et 99ter de la loi concernant l'impôt sur le revenu sont à considérer comme revenus extraordinaires imposables par application de l'article 131, alinéa 1, lettre d) de la même loi.

Art. 3. (1) Pour les années d'imposition visées à l'article 1er, les contribuables qui ne remplissent pas toutes les conditions de l'article 1er, alinéas 1 et 2 et qui réalisent lors de l'aliénation de la pleine propriété de terrains à bâtir situés dans une zone d'habitation un bénéfice rentrant dans une des trois premières catégories de revenus de l'article 10 de la loi concernant l'impôt sur le revenu, peuvent bénéficier, sur demande, d'une exemption de 25 pour cent du bénéfice provenant de cette aliénation.

(2) Le bénéfice au sens de l'alinéa 1er est constitué par la différence entre le prix de réalisation, diminué des frais de réalisation et de la valeur comptable du terrain aliéné.

(3) Les dispositions des alinéas précédents sont d'application correspondante, si des contribuables au sens de l'article 159 de la loi concernant l'impôt sur le revenu et des organismes collectifs non résidents réalisent des revenus au sens des articles 99bis et 99ter de la loi concernant l'impôt sur le revenu lors de l'aliénation de la pleine propriété de terrains à bâtir situés dans une zone d'habitation.

Chapitre 2: Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles

Art. 4. Lors de l'acquisition d'un immeuble destiné à servir d'habitation, il est accordé sous les limites et conditions déterminées ci-après, à tout acquéreur, un abattement portant sur les droits d'enregistrement et de transcription.

Art. 5. Au sens de la présente loi, on entend par:

a) « acquisition », l'acquisition d'un immeuble ou de fractions d'immeuble soit en pleine propriété, soit en nue-propriété ou en usufruit aboutissant à la réunion de ces deux droits sur la même tête, avec le cas échéant, les dépendances, effectuée par vente, adjudication, licitation, partage ou échange avec retours ou plus-values;

b) « immeuble destiné à servir d'habitation», 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 érigé immédiatement une construction en vertu d'un règlement sur les bâtisses, servant ou devant servir d'habitation principale, personnelle et effective à son propriétaire.

c) « acquéreur », toute personne physique, qui, au moment de la passation de l'acte notarié, est

- soit résidente au Grand-Duché de Luxembourg et inscrite au bureau de la population d'une commune,
- soit non encore résidente mais qui s'engage à prendre la qualité de résident dans l'immeuble acquis dans les délais et sous les conditions fixés aux articles 8 et 10 ci-après.

Art. 6. Le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, ne peut être supérieur à 20.000.- euros pour chaque acquéreur.

Art. 7. Le bénéfice de l'abattement est subordonné à la condition que l'acte notarié contienne:

- la requête afférente de l'acquéreur;
- l'engagement de l'acquéreur d'occuper personnellement l'immeuble dans les délais et pendant la durée prévus par la présente loi, de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période et de rembourser le montant de l'abattement accordé en cas de non-respect des conditions prévues par la présente loi;
- l'engagement de l'acquéreur de déclarer par écrit à l'administration, dans le délai de trois mois, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné.

Art. 8. Le crédit d'impôt 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 6.

L'imputation du crédit d'impôt est opérée:

- pour les personnes résidentes au moment de la passation de l'acte notarié: lors de la formalité de l'enregistrement et de la transcription de l'acte;
- pour les personnes non encore résidentes au moment de la passation de l'acte notarié: lors de l'occupation réelle de l'immeuble dans les délais fixés à l'article 10. Dans ce cas la restitution du montant correspondant à l'abattement ne se fait que sur demande écrite, appuyée du certificat de résidence.

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

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

Art. 9. Pour l'ensemble de ses acquisitions au sens de la présente loi, un acquéreur ne peut bénéficier que du montant maximum du crédit d'impôt en vigueur lors de la dernière acquisition.

Le montant de l'abattement qui est sollicité par un acquéreur n'ayant pas épuisé la totalité du crédit d'impôt lors d'acquisitions antérieures ne peut dépasser la différence entre le montant maximum du crédit d'impôt visé à l'article 6 et le montant accordé lors d'acquisitions antérieures.

Art. 10. L'occupation doit être effective dans un délai de deux ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Ce délai est fixé à quatre ans en cas d'acquisition d'une place à bâtir ou d'un immeuble en voie de construction.

Toutefois ces délais peuvent être prorogés par décision du directeur de l'administration de l'enregistrement et des domaines pour des cas d'exception et suivant qu'il sera jugé nécessaire au vu d'une demande écrite et dûment motivée, présentée par le bénéficiaire de l'abattement.

L'inobservation des délais ci-dessus fixés respectivement prorogés donne lieu au remboursement total de l'abattement accordé pour l'opération concernée.

Art. 11. La durée d'occupation est fixée à une période ininterrompue de cinq ans au moins. Toutefois le directeur de l'administration de l'enregistrement et des domaines peut dispenser de cette condition dans les cas où celle-ci ne peut être respectée pour des raisons de force majeure ou à la suite d'une situation telle que:

- la maladie de l'acquéreur, rendant impossible l'occupation de l'immeuble;
- la vente forcée de l'immeuble;
- l'expropriation pour cause d'utilité publique;
- le décès du conjoint;
- le divorce.

La location même partielle de l'immeuble, la cession de l'immeuble et l'interruption de l'occupation intervenues endéans les cinq années donnent lieu au remboursement total de l'abattement accordé.

Si néanmoins l'interruption de l'occupation résulte de l'obligation pour l'acquéreur de transférer le lieu de sa résidence pour des raisons professionnelles et indépendantes de sa volonté, il pourra être accordé par le directeur de l'administration de l'enregistrement et des domaines dispense du remboursement sous condition que l'occupation de l'immeuble soit reprise dès le retour de l'acquéreur et jusqu'au parachèvement d'une durée d'occupation totale de cinq ans.

Art. 12. L'acquéreur est pareillement tenu au remboursement total de l'abattement accordé:

a) dans le cas d'une expertise fiscale prévue par l'article 45 de la loi 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 ou de la valeur vénale déclarée;

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

Art. 13. Dans tous les cas où il y a lieu au remboursement de l'abattement en vertu des articles 10, 11 et 12, celui-ci est restitué à l'administration de l'enregistrement et des domaines avec les intérêts légaux à partir du jour de l'octroi. Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

Un nouvel abattement n'est accordé qu'à l'acquéreur ayant rempli entièrement les conditions de remboursement prévues à l'alinéa précédent.

Art. 14. Le montant de la réduction des droits d'enregistrement et de transcription accordée à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi aux bénéficiaires de la faveur fiscale sous le régime des dispositions légales citées à l'article 18 ci-après, est imputé sur le crédit d'impôt prévu à la présente loi.

Les bénéficiaires des dispositions de la présente loi ayant procédé à des acquisitions à partir du 7 mai 2002 jusqu'à l'abrogation des anciennes dispositions citées à l'article 18 ci-après, sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un remboursement éventuel des droits. Ils signeront, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues dans la présente loi. Aucun remboursement ne sera effectué sans l'accomplissement de cette formalité.

Chapitre 3. Dispositions modificatives et abrogatoires

Art. 15. La loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs est complétée par l'ajout du paragraphe suivant:

«§ 8*bis*. Date du transfert à titre onéreux d'un droit réel immobilier

La date du transfert à titre onéreux d'un droit réel portant sur un bien immobilier 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. Lorsque le transfert documenté dans l'acte notarié, ou dans le jugement en tenant lieu, ou dans l'acte administratif en tenant lieu, est affecté par une condition suspensive ou résolutoire, ou par un terme, les paragraphes 4 à 8 s'appliquent aux situations respectives.»

Les dispositions du présent article s'appliquent à tous les transferts à titre onéreux de droits réels immobiliers opérés à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 16. Avec effet à partir de l'année d'imposition 2002, la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu est complétée par l'ajout d'un article 32ter de la teneur suivante:

«Art. 32*ter*. Un amortissement accéléré au taux de 6 pour cent est admis à l'endroit d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif, lorsque l'achèvement remonte au début de l'exercice d'exploitation à moins de 6 ans.

Ces dispositions sont d'application correspondante aux dépenses d'investissement effectuées en cas de rénovation d'un logement ancien, à condition qu'elles dépassent 20 pour cent du prix d'acquisition ou de revient du bâtiment.

L'amortissement accéléré n'est toutefois pas permis, lorsque l'exploitant a opté pour l'amortissement séparé des parties constitutives de l'immeuble.»

Art. 17. La loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée est modifiée comme suit:

1. Il est ajouté à l'annexe B un point 22° ayant la teneur suivante:

   « 22° Certains travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt d'un logement affecté à des fins d'habitation principale dans les limites et les conditions à déterminer par règlement grand-ducal.»

2. a) Il est ajouté à l'article 61 un paragraphe 6 dont la teneur est la suivante:

   « 6. 1. L'application du taux super-réduit aux travaux de création et de rénovation visés à l'annexe B, point 22, de la présente loi, est soumise à autorisation de la part de l'administration de l'enregistrement et des domaines. A cette fin, l'assujetti doit, avant la réalisation de tels travaux, introduire, selon les modalités et la forme prescrites par l'administration, une demande à ladite administration.

   2. Avant le quinzième jour de chaque trimestre civil, l'assujetti doit transmettre au bureau d'imposition compétent, selon les modalités et dans la forme prescrites par l'administration, une liste indiquant les détails des factures émises pendant le trimestre précédent et se rapportant à des travaux de création et de rénovation soumis au taux super-réduit de 3 pour cent. »

   b) L'ancien paragraphe 6 de l'article 61 devient le nouveau paragraphe 7.

3. A l'article 37, paragraphe 2, deuxième alinéa, les termes « francs luxembourgeois » sont remplacés par les termes « euros ».

4. A l'article 54, paragraphe 1, point b), les termes « et qui n'ont pas fait agréer un représentant responsable conformément aux dispositions de l'article 66 » sont supprimés.

5. A l'article 88, deuxième alinéa, le terme « ministériel » est remplacé par le terme « grand-ducal ».

Art. 18. L'article 13, alinéa 2 de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché et l'article 9 de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects sont abrogés.

Chapitre 4. Dispositions finales

Art. 19. La référence à la présente loi pourra se faire sous une forme abrégée en utilisant les termes de «loi 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.»

Art. 20. Les dispositions du chapitre 2 sont applicables aux acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé après le 7 mai 2002.

Les dispositions de l'article 17 entrent en vigueur le 1er novembre 2002.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Mémorial pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

Le Ministre des Finances,
Jean-Claude Juncker

Cabasson, le 30 juillet 2002.
Henri

Doc. parl. 4971, 4972, 4973; sess. ord. 2001-2002.

Règlement grand-ducal du 30 juillet 2002 concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives.

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau ;

Vu la loi du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée, telle qu'elle a été modifiée par la suite, et notamment ses articles 4, 13, 40, 56 et 61 ;

Vu les avis de la Chambre d'Agriculture, de la Chambre de Commerce, de la Chambre des Employés privés, de la Chambre des Métiers et de la Chambre de Travail ;

L'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics ayant été demandé ;

Notre Conseil d'État entendu ;

Sur le rapport de Notre Ministre des Finances et après délibération du Gouvernement en Conseil ;