



CHAMBRE DES DÉPUTÉS GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Proposition de loi 7484

Proposition de loi

modifiant la 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

Date de dépôt : 09-10-2019

Date de l'avis du Conseil d'État : 28-04-2020

Auteur(s) : Monsieur Marc Lies, Député

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
09-10-2019	Déposé	7484/00	<u>3</u>
30-12-2019	Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics (19.12.2019)	7484/01, 7486/01	<u>8</u>
06-02-2020	Avis de la Chambre de Commerce (23.1.2020)	7484/02	<u>13</u>
25-02-2020	Avis de la Chambre des Salariés (13.2.2020)	7484/03	<u>18</u>
28-04-2020	Avis du Conseil d'État (28.4.2020)	7484/04	<u>31</u>
11-06-2020	Commission du Logement Procès verbal (12) de la reunion du 11 juin 2020	12	<u>34</u>

7484/00

N° 7484

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROPOSITION DE LOI

modifiant la 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**

* * *

*Dépôt: (Monsieur Marc Lies, Député) et transmission
à la Conférence des Présidents: 9.10.2019*

*Déclaration de recevabilité et transmission
au Gouvernement: (23.10.2019)*

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
1) Exposé des motifs	1
2) Texte de la proposition de loi	3
3) Commentaire de l'article unique.....	3

*

EXPOSE DES MOTIFS

Au Luxembourg, l'acquisition d'un bien immobilier s'accompagne du paiement de droits d'enregistrement et de transcription qui s'élèvent en général à 7%, dont 6% sont dus au titre de droits d'enregistrement et 1% au titre de droits de transcription.

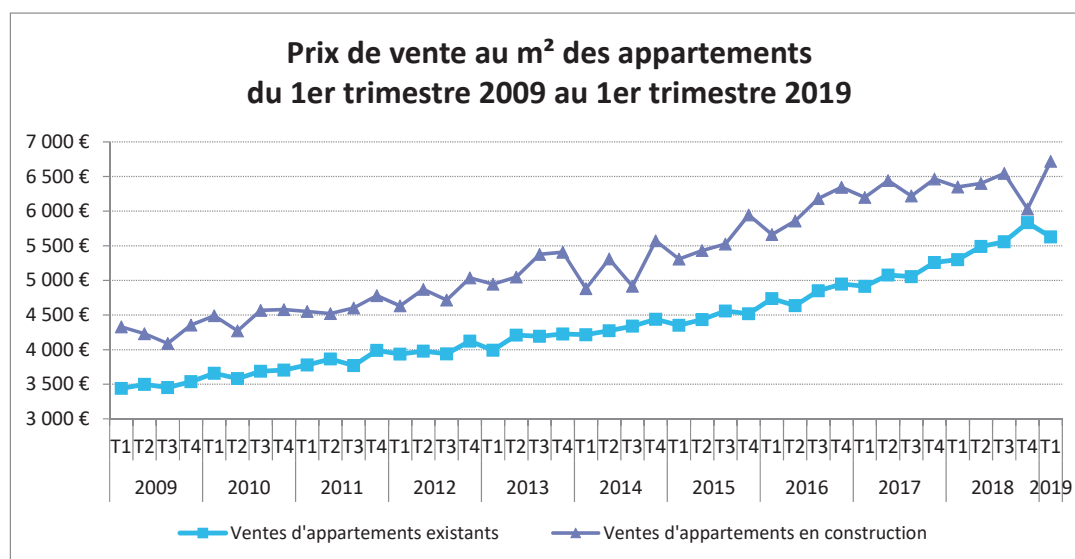
En 2002, le gouvernement a introduit un abattement, appelé « crédit d'impôt », sur ces droits d'enregistrement et de transcription pour toutes les personnes voulant acquérir un bien immobilier à des fins d'habitation personnelle. Toute personne résidante au Luxembourg peut bénéficier, lors de la passation de l'acte notarié portant acquisition d'une habitation personnelle, d'un crédit d'impôt à faire valoir sur les droits d'enregistrement et de transcription normalement dus. La loi en vigueur limite ce crédit d'impôt à 20.000.- euros et à 40.000.- euros pour un couple. Cette enveloppe peut être utilisée pour un ou plusieurs achats immobiliers.

L'acquéreur bénéficie d'un enregistrement au taux forfaitaire de 100.- euros, si les droits d'enregistrement ne dépassent pas le crédit d'impôt de 20.000.-euros.

Cette mesure a été introduite afin de diminuer les frais accessoires à l'acquisition d'un logement.

Depuis l'introduction du crédit d'impôt en 2002, le crédit d'impôt n'a, jusqu'à présent, jamais été adapté. Or depuis 2002, les prix immobiliers ont fortement évolué.

Selon l'Observatoire de l'Habitat, qui analyse les prix enregistrés pour les ventes d'appartements pour toutes les communes du pays, le prix de vente moyen au m² pour les appartements existants s'élevait au 1^{er} trimestre 2009 à 3.440.- euros et pour les appartements en état futur d'achèvement à 4.329.- euros. Dix ans plus tard, au 1^{er} trimestre 2019, le prix de vente moyen pour un appartement était de 6.111.- euros pour les appartements existants et 6.720.- euros pour les appartements en construction.



Sources : Statec / Liser : Statistique des prix de vente des logements – Prix moyens des appartements <https://statistiques.public.lu/stat/tableviewer/document.aspx?ReportId=13440> http://observatoire.liser.lu/serie_retro/PE/Serie_retrospective_PE_2017T3.xls

Au cours de cette période, les prix de ventes des logements ont augmenté de l'ordre de 55,2% voire même de l'ordre de 77,6% selon que les appartements étaient en construction ou existants.

A titre d'exemple, le prix de vente d'un appartement existant de 80m² est passé de 275.200.- euros à 488.880.- euros.

Avec le montant actuel du crédit d'impôt, une personne pourra acquérir un immeuble d'une valeur de 286.000.- euros en ne payant que le minimum de 100.- euros en termes de taxe d'enregistrement. Si la taxe due sur une acquisition immobilière est supérieure à 20.000.- euros, l'acquéreur n'aura à payer que la partie excédant les 20.000.- euros de crédit d'impôt.

L'achat du logement de 80m² à titre de résidence principale aurait été exonéré de droits d'enregistrement en 2009, car le prix d'achat n'aurait pas excédé la limite de 286.000 euros.

Or en 2019, pour un appartement de 80m² d'une valeur de 488.880.- euros, les taxes d'enregistrement dues s'élèvent à 14.221.63 euros. [(488.880x0.07)-(20.000)].

Vu la flambée des prix immobiliers depuis 2002, flambée qui a eu des répercussions directes sur le montant des droits d'enregistrement, il est proposé d'adapter le montant du crédit d'impôt à la hausse afin d'alléger ainsi les charges des personnes physiques désireuses d'acheter un logement à des fins d'habitation personnelle.

*

TEXTE DE LA PROPOSITION DE LOI

L'article 6 de la 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 est modifié comme suit :

« **Art. 6.** Le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, ne peut être supérieur à ~~20.000~~ **50.000.-** euros pour chaque acquéreur. »

*

COMMENTAIRE DE L'ARTICLE UNIQUE

Le montant du crédit d'impôt est porté de 20.000.- euros à 50.000.- euros dans le but d'alléger les charges pesant sur les acquéreurs et ainsi d'essayer de contenir le prix total que les personnes doivent déboursier en fin de compte pour acheter une habitation.

(signature)

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7484/01, 7486/01

N° 7484¹N° 7486¹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROPOSITION DE LOI

modifiant la 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

PROPOSITION DE LOI

portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs

* * *

**AVIS DE LA CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES
ET EMPLOYES PUBLICS**

(19.12.2019)

Par deux dépêches du 5 novembre 2019, Monsieur le Ministre des Finances a demandé, „*dans vos meilleurs délais*“, l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur les propositions de lois spécifiées à l'intitulé.

Lesdites propositions de lois prévoient respectivement les mesures suivantes:

- l'augmentation de 20.000 à 50.000 euros du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement et de transcription, accordé pour les acquisitions immobilières (communément appelé „*Bëllegen Akt*“);
- l'introduction d'un allègement de la charge fiscale sur les cessions de terrains et d'immeubles bâtis.

Ces mesures appellent les observations suivantes de la part de la Chambre des fonctionnaires et employés publics.

La hausse du montant du crédit d'impôt dit „*Bëllegen Akt*“

La Chambre approuve la proposition d'augmenter l'abattement sur les droits d'enregistrement et de transcription pouvant être accordé (sous réserve de remplir certaines conditions) à chaque personne lors de l'acquisition d'un immeuble destiné à servir d'habitation.

En effet, comme il est indiqué à juste titre à l'exposé des motifs accompagnant la proposition de loi n° 7484, le crédit d'impôt en question n'a jusqu'à présent jamais été adapté depuis son introduction en 2002, malgré la flambée des prix immobiliers depuis cette année. L'évolution des prix a cependant un impact sur les droits d'enregistrement à payer par les acquéreurs d'immeubles.

Une augmentation du montant du crédit d'impôt en question a pour effet d'alléger ces charges pesant sur les personnes physiques souhaitant acquérir un logement destiné à l'habitation personnelle, ce que la Chambre des fonctionnaires et employés publics ne peut qu'approuver.

La proposition de loi n° 7484 trouve ainsi l'accord de la Chambre quant au fond.

Quant à la forme, elle fait remarquer que, à l'intitulé de ladite proposition de loi, il y a lieu d'ajouter l'adjectif „*modifiée*“ avant la date au titre de la loi du 30 juillet 2002. En effet, cette loi a déjà fait l'objet de modifications depuis son entrée en vigueur.

La même adaptation est à effectuer à la phrase introductive du texte de la proposition de loi.

L'allègement de la charge fiscale sur les cessions de terrains et d'immeubles bâtis

La proposition de loi n° 7486 sous avis a pour objectif de réintroduire une mesure qui a initialement été prévue par l'article 2, paragraphe (2), de la 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.

Cette disposition prévoyait que les plus-values réalisées par les contribuables, personnes physiques, sur la cession de terrains à bâtir et d'immeubles bâtis étaient considérées comme des revenus extraordinaires imposables à un taux d'impôt réduit (c'est-à-dire au quart du taux global et non pas au demi-taux global prévu dans le régime commun). La disposition était applicable pour les années d'imposition 2002, 2003 et 2004. Par la suite, le gouvernement avait décidé de prolonger la mesure en question pour les années 2005 à 2007 (par l'article 3 de la loi du 21 décembre 2004 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2005).

Une loi du 29 juin 2016 avait par ailleurs réinstitué ladite mesure pour la période entre le 1^{er} juillet 2016 et le 31 décembre 2017, et la loi du 15 décembre 2017 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2018 l'avait prolongée jusqu'au 31 décembre 2018.

À la différence avec le régime en vigueur entre 2002 et 2007, celui applicable entre le 1^{er} juillet 2016 et le 31 décembre 2018 ne concernait pas les bénéfices de spéculation réalisés au cours d'une période de deux ans suivant l'acquisition des immeubles (article 99bis LIR).

La proposition de loi sous avis prévoit de réactiver ce dernier régime – tel qu'il était donc en vigueur jusqu'au 31 décembre 2018 – ceci pour les années d'imposition 2020, 2021 et 2022, „*afin de stimuler l'offre de biens à la vente sur le marché immobilier*“.

Si la Chambre des fonctionnaires et employés publics soutient en général toute mesure en faveur de la lutte contre la pénurie de logements, elle tient cependant à présenter certaines critiques quant à la proposition de réactiver le mécanisme fiscal en question.

Tout d'abord, l'effet positif de cette mesure sur l'offre de biens immobiliers n'est pas entièrement démontré, comme ceci découle d'ailleurs de la réponse commune des ministres des Finances, du Logement et de l'Intérieur à la question parlementaire n° 3695 du 13 mars 2018 relative au succès de la loi précitée du 29 juin 2016.

Selon l'exposé des motifs joint à la proposition sous avis, la mesure initialement prévue par la loi du 30 juillet 2002 „*avait à l'époque contribué de façon significative à augmenter l'offre de terrains*“. La Chambre se demande sur quelle source officielle se fonde cette affirmation, l'exposé des motifs omettant en effet de citer une telle. Si la mesure en question avait eu un succès énorme, on peut se demander pourquoi le gouvernement de l'époque n'avait pas choisi de la prolonger au-delà de l'année 2007. De plus, on doit constater que la pénurie sur le marché immobilier s'est fortement aggravée malgré cette mesure.

Ensuite, la Chambre des fonctionnaires et employés publics met en garde contre des problèmes qui se posent quant au champ d'application de la mesure dont la réactivation est proposée par le texte sous avis, ceci concernant, d'une part, la période projetée pendant laquelle la mesure serait applicable, et, d'autre part, les bénéficiaires de ladite mesure.

Si la Chambre approuve la volonté affichée par le texte de ne pas favoriser fiscalement la spéculation foncière (les bénéfices de spéculation réalisés au cours d'une période de deux ans suivant l'acquisition des immeubles étant en effet exclus), elle signale que le fait de pouvoir bénéficier de l'imposition favorable en question pendant une période de trois ans permettra aux contribuables intéressés de ne vendre qu'en décembre 2022. Ainsi, ils auront la sécurité juridique de bénéficier d'une imposition favorable, tout en profitant de l'augmentation du prix de leur logement jusqu'au dernier moment.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics est bien consciente de la pénurie de terrains constructibles et de logements et, surtout, de la spéculation foncière qui existe au Luxembourg. Pour cette dernière raison, elle propose de limiter le bénéfice de la mesure en question à une période plus courte (à un semestre par exemple) pour forcer les propriétaires intéressés à céder rapidement leurs immeubles.

Concernant les contribuables bénéficiaires de l'imposition favorable prévue par la proposition de loi, la Chambre relève qu'elle ne cible malheureusement pas le simple particulier qui possède un seul immeuble ou terrain, mais qu'elle vise surtout les magnats de l'immobilier (promoteurs, investisseurs et spéculateurs fonciers, agents immobiliers, etc.). De ce point de vue, la mesure proposée consiste dans une sorte de „cadeau fiscal“ pour les propriétaires nantis.

Au vu de cette remarque, la Chambre suggère d'adapter la disposition prévue à l'article unique de la proposition de loi sous avis en y ajoutant que seuls les bénéfices réalisés sur la vente à un **acquéreur tiers et utilisateur final** de l'immeuble (ou du terrain constructible) sont éligibles à l'application de l'impôt réduit. Ceci permettrait d'éviter des abus, comme dans le cas de la vente d'un immeuble par une personne physique à sa propre société civile immobilière par exemple.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics fait en outre remarquer que l'intitulé de la proposition de loi sous avis prête à confusion. En effet, il indique qu'une disposition en matière d'impôts directs est modifiée, ce qui n'est toutefois pas le cas.

Dans un souci de clarté, la Chambre propose de reformuler ledit intitulé comme suit:

*„Proposition de loi portant modification **temporaire de l'imposition des plus-values immobilières d'une imposition en matière d'impôts directs**“.*

Finalement, la Chambre relève encore qu'il faudra écrire correctement „aux termes des articles de l'article 99ter de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu du 4 décembre 1967“ à l'article unique de la proposition de loi.

Sous la réserve des observations qui précèdent, la Chambre des fonctionnaires et employés publics marque son accord avec les propositions de lois lui soumises pour avis.

Ainsi délibéré en séance plénière le 19 décembre 2019.

Le Directeur,
G. MULLER

Le Président,
R. WOLFF

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7484/02

N° 7484²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROPOSITION DE LOI

modifiant la 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**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(23.1.2020)

La proposition de loi sous avis (dénommée ci-après, la « Proposition ») a pour objet d'augmenter le montant du crédit d'impôt issu du « Bëllegen Akt » disponible pour l'acquisition d'un bien immobilier à des fins d'habitation personnelle, le faisant passer de 20.000 à 50.000 euros par acquéreur, et ce afin de compenser, dans une certaine mesure, la hausse des prix de l'immobilier. Pour rappel, le bénéfice de l'abattement est subordonné à plusieurs conditions, dont notamment l'obligation pour l'acquéreur d'occuper personnellement l'immeuble pendant deux années au moins.

La Proposition comporte un article unique qui vient modifier les plafonds prévus à l'article 6 du régime mis en œuvre par la loi modifiée du 30 juillet 2002¹.

En bref

- La Chambre de Commerce accueille avec prudence le rehaussement des plafonds des crédits d'impôt pour l'achat d'un bien immobilier à des fins d'habitation.

¹ 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, en abrégé ci-après, la « <Loi modifiée du 30 juillet 2002 > ».

- En effet, d'un point de vue économique, elle s'interroge, dans le contexte de tension accrue entre l'offre et la demande, sur la **pertinence d'une « subsidiation » additionnelle de la demande**, ainsi que sur l'**impact budgétaire** de la mesure qui n'a pas fait l'objet d'une fiche financière jointe à la Proposition.
- Sous réserve de ce qui précède, la Chambre de Commerce souhaiterait que soient apportées des clarifications juridiques sur les **conditions d'octroi du nouveau montant lorsque tout ou partie du montant précédent a déjà été utilisé**.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

La Chambre de Commerce prend acte du rehaussement des plafonds des crédits d'impôt et se permet de préciser ci-dessous ses considérations, d'ordre tantôt économique, tantôt juridique.

1. Considérations économiques

La Chambre de Commerce considère que les diverses répercussions potentielles de la mesure sur le marché du logement et sur la situation économique en général doivent inciter à une grande prudence en la matière.

En premier lieu, le Luxembourg est désormais confronté de manière endémique à une tension entre l'offre (insuffisante) et la demande (fort dynamique) de logements, avec pour résultante une hausse soutenue des prix de l'immobilier. Ainsi, selon le STATEC, les prix immobiliers moyens auraient augmenté de quelque 12% entre le 3ème trimestre de 2018 et le 3ème trimestre de 2019². La Chambre de Commerce s'interroge dans un tel contexte sur la pertinence d'une « subsidiation » additionnelle de la demande.

En second lieu, une telle disposition pourrait s'avérer assez coûteuse sur le plan budgétaire. Pour rappel, selon le projet de budget 2020 déposé en octobre 2019, le « *Bëllegen Akt* » dans son ensemble engendrerait actuellement, avant toute prise en compte de la Proposition, une dépense globale de l'ordre de 200 millions d'EUR.

1.1 Effets indésirables de la mesure

Suivant sa position exprimée dans son avis du 11 juillet 2002 qui a précédé l'adoption du *Bëllegen Akt*, la Chambre de Commerce reste 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 ne stimule encore davantage une demande déjà fort dynamique actuellement, qui fait face à une offre peu réactive (c'est-à-dire « inélastique » aux prix, sauf éventuellement à très long terme). Le déséquilibre entre l'offre et la demande est tellement manifeste qu'il est peu probable que les mesures du côté de l'offre prévues par la proposition de loi connexe n°7486 (visant notamment une hausse de l'offre de terrains) ne changent résolument la donne.

1.2 Absence d'estimation budgétaire

La Chambre de Commerce regrette que la Proposition ne soit pas accompagnée d'une fiche financière qui aurait permis d'anticiper l'impact de la mesure sur le budget de l'Etat. Elle note cependant que selon le projet de budget 2020 déposé à la Chambre des Députés en octobre 2019, le « *Bëllegen Akt* » se traduirait par un coût budgétaire de quelque 190 millions d'EUR. Ce montant a manifestement été estimé indépendamment du rehaussement de 20 000 à 50 000 euros par acquéreur du montant du crédit d'impôt, que vise la Proposition. Ainsi, pour l'année 2019 ne pouvant par définition pas avoir

² L'apparition sur le marché de logements de prestige dans certains quartiers bien précis pourraient expliquer en partie ce résultat, mais ne sont guère en mesure d'invalider le constat d'un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

été affectée par cette Proposition, le projet de budget précédent (c'est-à-dire le projet de budget 2019 déposé en mars 2019) renfermait déjà une estimation largement similaire (et même légèrement supérieure) du coût global du crédit d'impôt – soit un montant de 198 millions d'EUR. L'importance de ces montants, de l'ordre de 200 millions d'EUR, laisse augurer un coût budgétaire potentiel tout aussi élevé en ce qui concerne la Proposition en question. Dans un tel contexte, la Chambre de Commerce ne peut accepter l'absence d'une fiche financière. Elle note par ailleurs que ces charges budgétaires additionnelles ne sont guère susceptibles de profiter aux segments les plus défavorisés de la population.

2. Considérations juridiques

Sous réserve des considérations économiques qui précèdent, la Chambre de Commerce aimerait que soient clarifiées deux situations.

Pour rappel, selon l'article 8 de la loi du 30 juillet 2002, *« 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 »*.

De plus, l'article 9 de cette même loi dispose que *« 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 »*.

La première situation serait celle des personnes ayant déjà utilisé tout ou partie du crédit d'impôt avant l'entrée en vigueur de la loi qui sera issue de la Proposition. En particulier, la Chambre de Commerce souhaiterait voir confirmé que ces personnes pourraient profiter, au moment d'une nouvelle acquisition immobilière servant d'habitation personnelle, du crédit d'impôt de 50.000 euros déduction faite du montant déjà accordé lors d'acquisition(s) antérieure(s).

Le second cas de figure pour lequel des clarifications seraient nécessaires viserait la situation d'une personne ayant acquis un bien avec tout ou partie du crédit d'impôt de 20.000 euros mais qui ne remplirait plus les conditions pour pouvoir en bénéficier, par exemple en cas de revente de l'immeuble endéans les deux ans de l'achat. La question se poserait alors de connaître le montant du crédit d'impôt auquel elle aurait droit. Restera-t-elle tenue par l'ancien plafond de 20.000 euros ou bien pourra-t-elle, en cas d'acquisition d'un nouveau bien répondant aux conditions, bénéficier du nouveau plafond de 50.000 euros, ce qui, à son sens, devrait être le cas?

*

COMMENTAIRE DE L'ARTICLE UNIQUE

La Chambre de Commerce n'a pas de commentaire à formuler sur l'article unique mais elle relève que l'intitulé de la Proposition devrait faire référence à la loi « modifiée » du 30 juillet 2002.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce ne peut approuver la proposition de loi sous avis que sous réserve de la prise en compte de ses observations.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7484/03

N° 7484³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROPOSITION DE LOI

modifiant la 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**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES SALARIES

(13.2.2020)

Par lettre en date du 5 novembre 2019, Monsieur Pierre Gramegna, Ministre des Finances, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle la proposition de loi sous rubrique.

*

1. L'OBJET DE LA PROPOSITION DE LOI

1. Étant donné que les prix immobiliers ont connu une croissance exceptionnelle depuis des années et que l'acquisition d'un logement devient de plus en plus difficile et ceci surtout pour les ménages les plus modestes, le député Marc Lies propose une modification de la 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.

2. La proposition vise une augmentation du montant du crédit d'impôt appelé « Bëllegen Akt » de 20.000.– euros à 50.000.– euros, afin de le mettre en ligne avec la hausse des prix immobiliers et « *dans le but d'alléger les charges pesant sur les acquéreurs et ainsi d'essayer de contenir le prix total que les personnes doivent déboursier en fin de compte pour acheter une habitation* » (p.3).

*

2. LA LEGISLATION ACTUELLE

3. La loi du 30 juillet 2002 a introduit un abattement appelé « crédit d'impôt » qui est accordé sous certaines limites et conditions à tout acquéreur lors de l'acquisition d'un immeuble **destiné à servir d'habitation personnelle et effective.**

4. Toute personne résidante au Luxembourg peut bénéficier d'un abattement de 20.000.– euros (respectivement 40.000.– euros pour un couple) portant sur les droits d'enregistrement et de transcription normalement dus lors de la passation de l'acte notarié portant acquisition d'une habitation personnelle.

5. Cet abattement est limité à 20.000.– euros par personne et peut **soit être utilisé intégralement sur un seul coup, soit être divisé entre multiples acquisitions. Il s'agit d'un crédit d'impôt unique.** Une fois épuisé, la personne privée concernée ne peut plus profiter de cet abattement lors d'acquisitions futures.

6. Afin de profiter de l'abattement, l'acquéreur doit **s'engager d'occuper effectivement et personnellement l'immeuble** endéans un délai de deux ans à compter de la date de l'acte notarié (4 ans pour les immeubles pas encore achevés) et pendant une durée de deux ans.

7. En cas de location même partielle de l'immeuble, la cession de l'immeuble ou l'interruption de l'occupation intervenues endéans les deux années, **le propriétaire doit rembourser le total de l'abattement accordé** avec les intérêts légaux à partir du jour de l'octroi de l'abattement.

8. Au Luxembourg, l'acquisition d'un immeuble est accompagnée par le paiement des droits d'enregistrement et de transcription qui s'élèvent en général à 7%, dont 6% sont dus au titre de droits d'enregistrement et 1% au titre de transcription.

9. Ces coûts supplémentaires sont donc **proportionnels** au prix d'acquisition de l'immeuble en question et, par conséquence, **leur montant augmente proportionnellement à l'évolution (et la flambée actuelle) des prix immobiliers.**

10. Cependant, contrairement aux droits d'enregistrement et de transcription qui suivent l'évolution des prix immobiliers, **aucune indexation ou adaptation automatique du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » à l'évolution des prix immobiliers est prévue par la loi actuelle** et aucune adaptation a eu lieu depuis 2002.

11. Cette différence entre la hausse continue du montant des droits d'enregistrement et de transcription en valeur absolue d'un côté, et du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » en stagnation de l'autre côté, est à la base de cette proposition de loi du député Marc Lies.

*

3. L'EVOLUTION DE L'IMPACT REEL DU MONTANT DU CREDIT D'IMPOT DIT « BELLEGEN AKT »

3.1. L'impact réel du « Bëllegen Akt » en pleine chute

12. Si l'abattement « Bëllegen Akt » est sûrement un moyen apte à améliorer l'accès à la propriété immobilière aux ménages qui se retrouvent proches de la barrière des requis financiers nécessaires, il faut constater que la mesure a perdu largement en efficacité depuis son introduction.

13. Ainsi, le montant maximal de 20.000.– euros par personne fut introduit en 2002¹ et n'a connu aucun ajustement par après. Or, sur la même période, les prix immobiliers ont amplement augmenté et, par conséquence, les droits d'enregistrement et de transcription – fixés à 6% respectivement 1% du prix d'acquisition de l'immobilière – ont aussi augmenté. La hausse flamboyante des prix immobiliers est à la base de la perte d'efficacité de l'abattement dont le montant absolu a resté inchangé.

¹ Art. 6 : Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, „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,“ in *Mémorial, Journal Officiel Du Grand-Duché de Luxembourg*, vol. A-N° 82 (Luxembourg, 2002), 1719.

3.2. Un exemple fictif

14. Le prochain exemple fictif sert à donner une impression de l'envergure de la perte d'efficacité du crédit d'impôt « Bëllegen Akt ». L'exemple compare la part des droits d'enregistrement et de transcription qui a été couverte par le crédit d'impôt lors de l'achat d'un appartement au 1^{er} trimestre 2007 par rapport à l'achat du même appartement au 2^{ème} trimestre 2019.

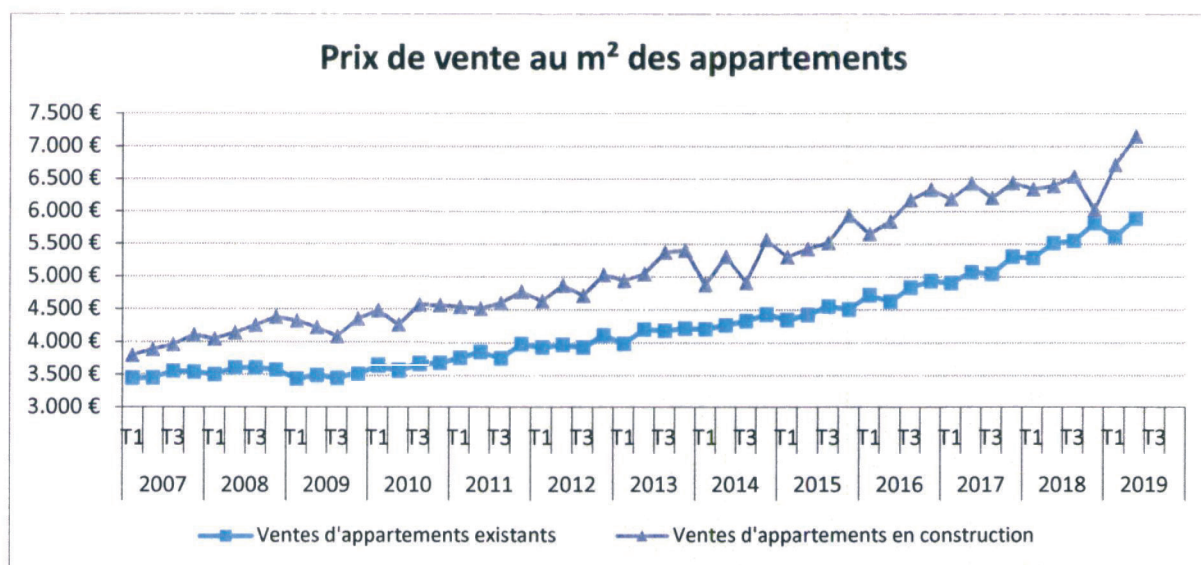
15. Pour une approximation de l'évolution du prix de vente probable de cet appartement, on se sert des données sur l'évolution des prix de vente enregistrés d'appartements, fourni par l'Observatoire de l'habitat du Luxembourg institute of socio-economic research (LISER).²

16. Évidemment, dans le cadre de notre calcul, il serait mieux d'utiliser l'année 2002 comme point de départ pour calculer la perte d'impact du crédit d'impôt depuis son introduction. Or, les statistiques du LISER sur les prix de vente enregistrés ne commencent qu'au 1^{er} trimestre 2007. Ainsi, il s'agit ici seulement d'une première approximation qui devrait toutefois être une sous-évaluation, vu le fait que les prix immobiliers étaient déjà en pleine hausse avant 2007.³

17. Selon l'Observatoire de l'habitat, au niveau national, le prix de vente moyen au m² pour les appartements existants s'élevait au **1^{er} trimestre 2007 à 3.450.– euros** et pour les appartements en construction à **3.805.– euros**. **Au 2^{ème} trimestre 2019**, selon les données actualisées, les prix étaient respectivement de **5.900.– et 7.158.– euros** (voir Annexe 1).

18. Au cours de cette période, les prix de vente des logements ont augmenté de l'ordre de **71%**, voire même de **88,1%** selon que les appartements étaient existants ou en construction.

Graphique 1 : Evolution des prix de vente au m² des appartements existants et en construction (en euros, 2007-2019)



Données et Graphique : LISER

19. Prenant donc l'exemple d'un appartement existant de 80m² vendu au 1^{er} trimestre **2007** (ce qui est la taille moyenne des appartements existants et vendus au Luxembourg). Cet appartement aurait coûté en moyenne nationale **276.000.– euros** (80*3.450). Ce même appartement aurait été vendu au **2^{ème} trimestre 2019** pour **472.000.– euros** (80*5.900).

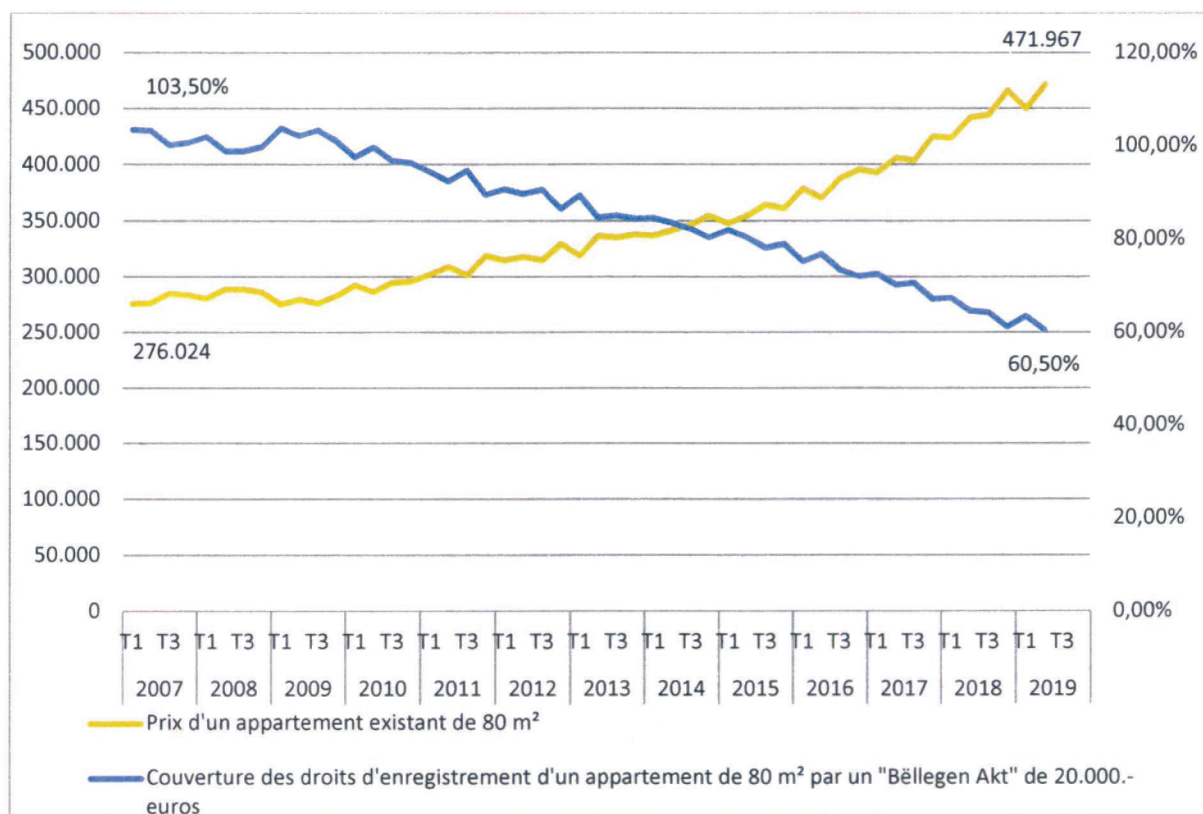
² L'Observatoire de l'habitat, „Série Rétrospective Des Prix de Vente Des Appartements Par Classe de Surface,“ accessed September 13, 2019, http://observatoire.liser.lu/serie_retro/Serie_retrospective_PE_2019T2.xls.

³ Cependant, il existe toute une série d'autres coefficients qui pourraient être utilisés pour le même calcul.

20. **Au 1er trimestre 2007**, l'acquisition de l'appartement aurait causé des droits d'enregistrement (6%) et de transcription (1%) à hauteur de **19.320.- euros** ($0.06 \times 276.000 + 0.01 \times 276.000 = 19.320.-$ euros). En utilisant l'intégralité du crédit d'impôt de 20.000.- euros dans le cadre de cette transaction, le « Bëllegen Akt » aurait couvert **103.5%** des droits d'enregistrement et de transcription ($20.000 / 19.320 = 1,035$). L'acquéreur aurait donc pu payer l'intégralité des droits d'enregistrement tout en conservant un crédit d'impôt de 680.- euros utilisable lors d'une acquisition future.

21. **Au 2ème trimestre 2019**, lors de l'acquisition du même appartement, celle-ci aurait causé des droits d'enregistrement et de transcription à hauteur de **33.040.- euros** ($0.06 \times 472.000 + 0.01 \times 472.000 = 33.040.-$ euros). Or, contrairement à cette hausse importante des frais d'acquisition, le crédit d'impôt n'a pas été ajusté. Par conséquent, celui-ci aurait seulement couvert **60,5%** des droits d'enregistrement en 2019 ($20.000 / 33.040 = 0,605$) et l'acquéreur aurait dû apporter lui-même un supplément de **13.040.- euros** (voir Annexe 2).

Graphique 2 : Couverture des droits d'enregistrement et de transcription d'un appartement existant de 80 m² par un „Bëllegen Akt“ de 20.000.- euros (en %, axe à droite, 2007-2019)



Données : LISER ; Graphique : CSL

22. Cet exemple théorique démontre que l'abattement a largement perdu en efficacité depuis 2007 (2002) par rapport à la hausse flamboyante des prix immobiliers. Ce sont surtout les ménages plus modestes qui, en se trouvant à la limite des moyens financiers nécessaires pour accéder à la propriété immobilière, sont désavantagés par la perte en efficacité de ce support fiscal.

23. En plus, comme l'exemple est basé sur les données du LISER, qui lui a seulement commencé à publier les données sur les prix moyens de vente en 2007, et en tenant compte du fait que les prix immobiliers étaient déjà bien en hausse entre 2002 et 2007, il devrait s'agir dans le cadre de notre calcul encore d'une légère sous-estimation de l'envergure de la perte d'efficacité du « Bëllegen Akt ». Par rapport à 2002, année de l'introduction du crédit d'impôt, sa valeur réelle par rapport aux prix immobiliers a diminué de plus de 50%.

3.3. Le remède à ce nivellement vers le bas de l'effet du « Bëllegen Akt »

24. Étant donné que la perte de l'effet du « Bëllegen Akt » en raison de la flambée des prix immobiliers est évidente et considérable, le député Marc Lies propose de modifier l'article 6 de la 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 comme suit :

« Art. 6. Le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, ne peut être supérieur à 20.000 50.000.– euros pour chaque acquéreur. »

*

4. OBSERVATIONS DE LA CHAMBRE DES SALARIES

4.1. Un bon levier pour faciliter l'accès à la propriété aux ménages les plus modestes.

25. La Chambre des salariés constate qu'entre 2002 et 2017, les coûts liés au logement ont fortement augmenté et ceci, proportionnellement au revenu disponible, surtout pour les ménages les plus défavorisés ; la charge de logement a crû de 20% pour les ménages du groupe de revenu Q1 et de 24% pour le Q2 contre seulement 7% pour le Q4.⁴

26. Par conséquence, la CSL est d'avis qu'il faudrait mobiliser tous les leviers possibles pour diminuer la charge liée au logement des ménages moins aisés. Face à la hausse flamboyante des loyers, il serait important de prévoir des mesures pour améliorer l'accès à la propriété immobilière pour les ménages plus modestes, afin de les rendre indépendant financièrement du marché locatif.

27. Dans ce contexte, la CSL constate qu'une hausse du montant maximal du crédit d'impôt accordé par l'Etat lors de l'achat d'une habitation principale serait – contrairement à une majorité des autres dispositions fiscales liées au logement qui sont actuellement en vigueur – un levier optimal à mobiliser afin d'améliorer l'accès à la propriété immobilière pour les ménages moins aisés.

28. Ceci d'autant plus qu'une telle mesure ne risquerait, grâce aux dispositions prévues par la loi – crédit d'impôt unique par personne, engagement d'occupation personnelle et effective de l'immeuble, interdiction de la location ou l'affectation à d'autres fins pendant deux années –, ni de stimuler davantage la spéculation immobilière par des promoteurs où des fonds d'investissement immobilier, ni d'augmenter les marges bénéficiaires des promoteurs, ni d'avoir un effet dissuasif réel sur les investissements dans la construction immobilière et donc la croissance du parc de logement.

4.2. Quelques réflexions de la CSL

29. Vu la perte en impact réel du crédit d'impôt qui est évidente (voire exemple ci-dessus) face à la hausse fortement dynamique des prix immobiliers depuis 2002, qui risque d'ailleurs de se confirmer au futur faute d'une adaptation régulière de son montant, et prise en compte du fait qu'une réforme ne risquerait à première vue pas de provoquer des effets néfastes et indésirables, **la Chambre des salariés soutient pleinement la proposition de loi du député Marc Lies qui demande une augmentation du montant du « Bëllegen Akt ».**

30. Cependant, les sous-chapitres suivants traitent différentes réflexions de la CSL qui devraient être prises en considération lors d'une réforme du crédit d'impôt dit « Bëllegen Akt ».

4.2.1. Pour ce qui est des acquéreurs qui n'ont utilisé qu'une partie de leur crédit d'impôt

31. Comme expliqué au point 2, la loi prévoit la possibilité pour un acquéreur de diviser son crédit d'impôt en multiples tranches tout en les utilisant l'une après l'autre au moment de différentes acquisitions. Ainsi, il devrait avoir aujourd'hui toute une série de résidents au Luxembourg qui ont seulement

4 STATEC, „Le Logement, Amplificateur Des Inégalités Au Luxembourg,“ Regards (Luxembourg, August 2019), 1.

épuisé une partie de leur crédit d'impôt personnel et pour lesquelles il en reste encore un certain montant sur leur « compte ».

32. Or, comme la proposition de loi traitée dans cet avis propose d'augmenter le montant du crédit d'impôt de 20.000.– euros à 50.000.– euros, ce qui équivaut à une multiplication par le facteur 2,5, le montant qui en reste pour les personnes qui ont déjà utilisé une partie de leur crédit devrait, lui aussi, être multiplié par 2,5.

33. Ainsi, une personne physique qui a, au jour de l'entrée en vigueur de la réforme, déjà utilisé une moitié de son crédit et pour laquelle il en reste encore 10.000.– euros sur son « compte personnel », devrait, elle aussi, voir ce montant multiplié par 2,5, ce qui augmenterait son compte à 25.000.– euros.

4.2.2. La possibilité de l'introduction d'un mécanisme d'adaptation automatique

34. Vu l'envergure de la chute de l'impact réel du crédit d'impôt entre 2002 et 2019, qui devrait, selon les statistiques, être, en total, légèrement supérieure à 50%, l'augmentation de son montant de 20.000.– à 50.000.– euros devrait à peu près restaurer l'impact réel que le « Bëllegen Akt » avait initialement lors de son introduction en 2002.

35. Cette réforme ne change toutefois pas le fait que, faute d'une indexation ou d'une adaptation régulière prévue par la loi, le nouveau montant de 50.000.– risque de perdre en effet une fois de plus dans le cas où la hausse des prix immobiliers se confirmera au futur.

36. On devrait donc généralement se poser la question s'il ne vaudrait pas mieux d'introduire un système d'adaptation régulière et automatique – une réforme qui serait d'un point de vue administratif évidemment plus difficile à introduire, mais qui assurerait la protection de l'impact réel du crédit d'impôt à long terme.

37. Une possibilité serait d'établir à l'aide des prix de transaction officiels renseignés par les actes notariés qui sont transmis à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines un coefficient qui reflète l'évolution annuelle des prix de vente moyens au Luxembourg.

38. Sur base de ce coefficient de référence, le montant du crédit d'impôt pourrait être recalculé de manière rétroactive sur base de l'évolution des prix immobiliers depuis 2002 et regagner ainsi son effet initial, tout en le conservant au futur en cas d'une hausse des prix immobiliers.

4.2.3. La possibilité de prévoir un principe de rétroactivité

39. La CSL constate que, dû à la hausse impressionnante des prix immobiliers, la chute de l'impact du crédit d'impôt était d'une envergure importante et que, plus les acquisitions étaient récentes, plus les acquéreurs ont subi les conséquences de cette déconnexion entre l'évolution des prix immobiliers et le montant du « Bëllegen Akt ».

40. Que faire donc de ces acquéreurs qui ont finalement « perdu » une partie de ses aides ? Devrait-on prévoir leur réaccorder une partie du nouveau montant de 50.000.– euros ? Ou pourrait-on même prévoir de leur redonner rétroactivement le montant dont ils ne pouvaient pas profiter lors de leur acquisition à cause du manque d'indexation du crédit d'impôt et si oui, jusqu'à quelle date ?

41. On peut légitimement se poser la question si une réforme sans aucun élément de rétroactivité ne risquerait pas d'être vécue comme injustice par les personnes défavorisées.

4.2.4. Réflexions sur l'introduction d'une tranche supplémentaire liée à la composition du ménage dont l'acquéreur fait partie

42. La CSL se demande s'il ne serait pas souhaitable d'ajouter une tranche supplémentaire au crédit d'impôt qui serait accessible aux ménages qui souffrent le plus sous la flambée des prix immobiliers, afin de donner des aides mieux ciblées.

43. Une étude récente du STATEC a fait l'analyse de l'augmentation du taux de risque de pauvreté provoquée par les coûts liés au logement en relation avec la situation familiale et a constaté que le taux de risque de pauvreté de certaines compositions de ménages est exceptionnellement élevé une fois que le logement est pris en compte.

44. Ainsi, on constate par exemple une importante différence entre la situation d'un ménage composé d'adultes sans enfants, de deux adultes avec 1 enfant et d'un ménage monoparental. Pour les premiers, après prise en compte du coût du logement, le taux de risque de pauvreté augmente de 12% à 15%, pour les seconds de 13% à 25% et pour les monoparentaux de 30% à 67%.

45. Tandis que le taux de risque de pauvreté ne change guère pour les couples sans enfants, il double presque pour les couples avec 1 enfant et il est plus que doublé pour les monoparentaux qui arrivent à un taux de risque de pauvreté dramatique de 67%.

46. Or, tandis que les monoparentaux ont, sous le régime actuel du « Bëllegen Akt », seulement droit à un seul abattement de 20 000.– euros, les couples sans enfants, pour lesquelles les coûts du logement sont amplement plus faciles à surmonter, bénéficient en somme d'un abattement de 40 000.– euros

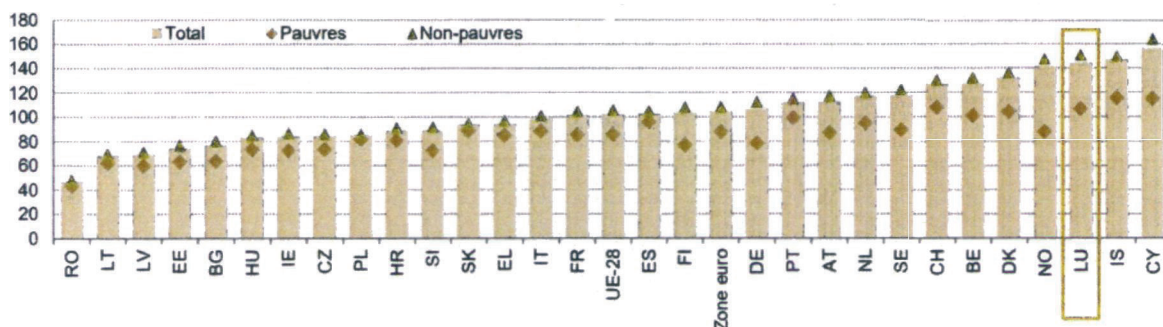
47. Afin d'assurer le droit fondamental à un logement décent aux membres les plus vulnérables de notre société – les enfants –, il serait donc important de prendre des mesures fiscales additionnelles pour combattre la hausse du taux de risque de pauvreté provoquée par les coûts du logement et ceci d'autant plus pour les couples avec enfants et les ménages monoparentaux.

48. Face à cette problématique, la CSL estime que l'introduction d'une tranche supplémentaire, dont la valeur sera encore à définir, pourrait au moins éliminer partiellement cet effet indésirable du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » et servir comme outil pour freiner la hausse inquiétante du taux de risque de pauvreté des couples avec enfants et des monoparentaux.

4.2.5. La possibilité d'utiliser le « Bëllegen Akt » pour inciter des personnes âgées à déménager dans un appartement

49. On constate qu'en moyenne, la surface des logements au Luxembourg est une des plus élevée en Europe. En 2012, avec une surface moyenne de 144,1m², le Luxembourg dépassait largement la moyenne de la zone euro qui était de 104,8m² et seule la Chypre (156,4m²) et l'Islande (147,1m²) avaient une surface moyenne par logement encore plus élevée.⁵

Graphique 3 : Surface moyenne des logements en Europe, 2012 (en m²)



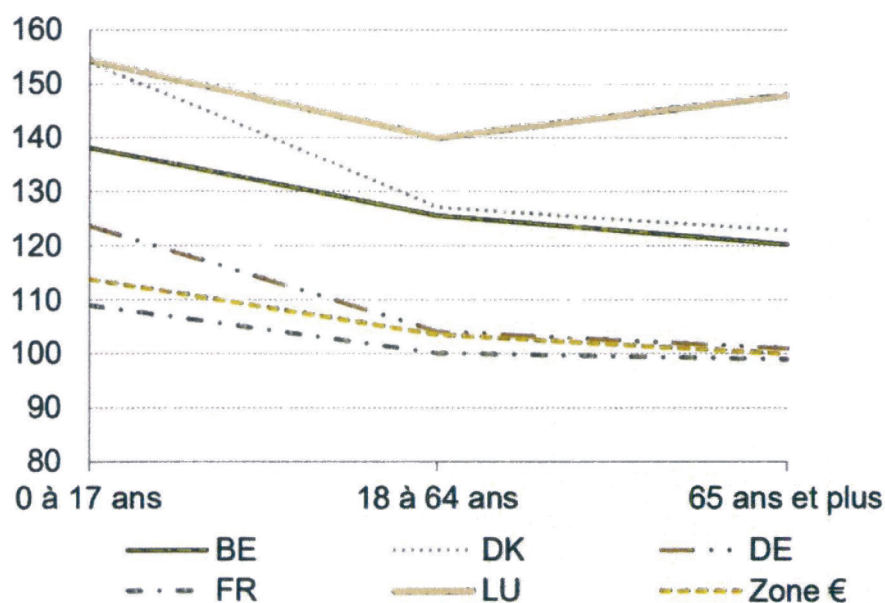
Source : STATEC, EUROSTAT

50. Or, ce constat est en contradiction avec la pénurie croissante en logements qui est partiellement responsable pour la flambée des prix immobiliers.

⁵ Paul Zahlen, „Regards Sur La Surface Des Logements,“ Regards (Luxembourg STATEC, December 2014), 2.

51. Tandis que la taille des logements a tendance à diminuer avec l'âge dans pratiquement tous les pays européens, le Luxembourg y est une exception. Ainsi, « au Luxembourg, la surface moyenne augmente en passant de 140,0m² dans la classe d'âge des 18-64 ans à 147,9m² pour les 65 ans et plus. »⁶

Graphique 4 : Surface moyenne du logement selon l'âge, 2012



Source : STATEC, EUROSTAT

52. Le fait que ses logements vastes qui sont souvent des maisons unifamiliales risquent à la fois de dépasser les besoins en m² réels des personnes âgées et de ne pas être adaptés aux conditions physiques des occupants, et en tenant compte du coût croissant du logement qui frappe particulièrement les jeunes actifs et les ménages avec enfants, on pourrait envisager des mesures fiscales afin d'inciter des personnes âgées à libérer leur maison unifamiliale et à se chercher un appartement qui satisfait mieux leurs besoins physiques.

53. Toutefois, en ce qui concerne le « Bëllegen Akt », il est fort probable que les personnes concernées ont déjà pleinement utilisé leur crédit d'impôt. Or, dans le cas de la vente de leur maison unifamiliale en échange pour l'acquisition d'un appartement, ils devraient verser les droits d'enregistrement y relatifs. Ces coûts supplémentaires pourraient être un obstacle à un tel échange.

54. En introduisant une tranche supplémentaire pour les 65 ans et plus, on pourrait donner une incitation fiscale aux personnes âgées de vendre leur résidence principale en échange pour un appartement tout en libérant une maison unifamiliale pour une jeune famille ou des jeunes actifs.

*

5. EN CONCLUSION

55. Faute d'une indexation ou d'un mécanisme d'adaptation automatique, l'impact réel du crédit d'impôt appelé « Bëllegen Akt » est, face à la croissance flamboyante des prix immobiliers, en pleine chute. Ainsi, la déconnexion entre, d'un côté, le montant du crédit d'impôt qui est en stagnation, et, de l'autre côté, les prix immobiliers en pleine hausse, devient de plus en plus importante. La Chambre des salariés est d'avis qu'un ajustement du montant du crédit d'impôt est une mesure apte à donner des aides fiscales bien ciblées aux ménages afin de faciliter l'accès à une habitation principale. Qui

⁶ Zahlen, 3.

plus est, les différentes conditions qui sont liées à l'octroi du « Bëllegen Akt » rendent improbable qu'une réforme puisse provoquer des effets secondaires néfastes et indésirables.

Luxembourg, le 13 février 2020

Pour la Chambre des salariés,

Le Directeur,
Sylvain HOFFMANN

La Présidente,
Nora BACK

*

ANNEXE

1. *L'évolution du prix moyen (en €), de la surface moyenne (en m²) et du prix au m² (en €/m²) enregistrés lors de ventes d'appartements existants et en construction, T1 2007 – T2 2019*

Année	Trimestre	Ventes d'appartements existants			Ventes d'appartements en construction		
		Prix (en €)	Surface (en m ²)	Prix au m ² (en €/m ²)	Prix (en €)	Surface (en m ²)	Prix au m ² (en €/m ²)
2007	T1	271.868	80	3.450	315.441	80	3.805
	T2	273.208	80	3.458	328.229	85	3.895
	T3	272.807	77	3.564	334.707	85	3.965
	T4	279.039	80	3.548	348.084	85	4.118
2008	T1	267.853	77	3.506	331.639	82	4.051
	T2	273.460	77	3.610	350.558	85	4.143
	T3	282.671	80	3.611	349.400	83	4.258
	T4	278.554	78	3.580	349.490	81	4.389
2009	T1	270.093	80	3.440	330.391	77	4.329
	T2	281.083	81	3.498	343.695	82	4.231
	T3	274.211	81	3.453	332.831	83	4.089
	T4	282.966	81	3.537	382.403	86	4.356
2010	T1	292.928	81	3.659	362.494	81	4.489
	T2	290.274	82	3.866	355.605	84	4.271
	T3	297.791	82	3.687	367.929	82	4.569
	T4	305.044	84	3.703	364.257	81	4.578
2011	T1	295.625	80	3.779	370.973	82	4.551
	T2	309.664	82	3.366	378.819	84	4.520
	T3	297.569	80	3.771	373.459	82	4.603
	T4	324.451	82	3.988	370.145	78	4.780
2012	T1	308.609	79	3.93S	358.507	78	4.633
	T2	311.062	79	3.978	390.842	81	4.872
	T3	322.642	84	3.939	387.316	83	4.717
	T4	325.181	80	4.225	412.524	83	5.036
2013	T1	318.210	81	3.992	402.304	82	4.945
	T2	335.129	81	4.209	405.311	81	5.048
	T3	340.204	83	4.192	414.873	79	5.376
	T4	327.638	79	4.225	448.471	85	5.408

<i>Année</i>	<i>Trimestre</i>	<i>Ventes d'appartements existants</i>			<i>Ventes d'appartements en construction</i>		
		<i>Prix (en €)</i>	<i>Surface (en m²)</i>	<i>Prix au m² (en €/m²)</i>	<i>Prix (en €)</i>	<i>Surface (en m²)</i>	<i>Prix au m² (en €/m²)</i>
2014	T1	336.822	81	4.216	405.014	84	4.882
	T2	346.447	82	4.273	434.310	82	5.311
	T3	345.799	81	4,339	404,205	82	4.917
	T4	352.109	81	4.438	441.537	80	5.572
2015	T1	343.606	81	4.351	420.149	79	5.309
	T2	360.042	83	4.434	467.722	86	5.432
	T3	361.854	81	4.559	479.547	87	5.525
	T4	357.481	81	4.518	458.357	78	5.946
2016	T1	383.502	83	4.736	455.275	81	5.663
	T2	371.437	81	4.636	452.156	78	5.859
	T3	394.313	83	4.850	454.036	76	6.182
	T4	385.331	80	4.947	486.152	78	6.346
2017	T1	381.512	80	4.915	499.151	81	6.200
	T2	418.681	83	5.078	498.143	80	8443
	T3	402.827	82	5.054	514.33.3	85	6.219
	T4	419.936	81	5.317	519.034	82	6.444
2018	T1	417.255	80	5.299	530.138	86	6.350
	T2	440.359	82	S.S2S	518.742	83	6.402
	T3	450.486	83	5.558	553.699	85	6.545
	T4	459.892	81	5.833	518.292	87	6.032
2019	T1	460.756	84	5.627	511.480	78	6.720
	T2	485.701	85	5.900	552.977	81	7.158
	T3						
	T4						

2. L'évolution du prix moyen (en €), de la surface moyenne (en m²),
du prix au m² (en €/m²) et de la couverture des droits d'enregistrement
par le « Bëllegen Akt » (en %), T1 2007 – T2 2019

Année	Trimestre	Ventes d'appartements existants				
		Prix (en €)	Surface (en m ²)	Prix au m ² (en €/m ²)	Prix d'un appartement existant de 80 m ²	Couverture des droits d'enregistrement d'un appartement de 80 m ² par un "Bëllegen Akt" de 20.000.– euros
2007	T1	271.868	80	3.450	276.024	103,50%
	T2	273.208	80	3.458	276.671	103,30%
	T3	272.807	77	3.564	285.090	100,20%
	T4	279.039	80	3.548	283.856	100,70%
2008	T1	267.853	77	3.506	280.491	101,90%
	T2	273.460	77	3.610	288.837	98,90%
	T3	282.671	80	3.611	288.860	98,90%
	T4	278.554	78	3.580	286.367	99,80%
2009	T1	270.093	80	3.440	275.232	103,80%
	T2	281.083	81	3.498	279.816	102,10%
	T3	274.211	81	3.453	276.273	103,40%
	T4	282.966	81	3.537	282.959	101,00%
2010	T1	292.928	81	3.659	292.759	97,60%
	T2	290.274	82	3.584	286.687	99,70%
	T3	297.791	82	3.687	294.988	96,90%
	T4	305.044	84	3.703	296.260	96,40%
2011	T1	295.625	80	3.779	302.299	94,50%
	T2	309.664	82	3.866	309.263	92,40%
	T3	297.569	80	3.771	301.670	94,70%
	T4	324.451	82	3.988	319.039	89,60%
2012	T1	308.609	79	3.935	314.809	90,80%
	T2	311.062	79	3.978	318.251	89,80%
	T3	322.642	84	3.939	315.156	90,70%
	T4	325.181	80	4.122	329.781	86,60%
2013	T1	318.210	81	3.992	319.322	89,50%
	T2	335.129	81	4.209	336.749	84,80%
	T3	340.204	83	4.192	335.347	85,20%
	T4	327.638	79	4.225	338.027	84,50%
2014	T1	336.822	81	4.216	337.317	84,70%
	T2	346.447	82	4.273	341.880	83,60%
	T3	345.799	81	4.339	347.100	82,30%
	T4	352.109	81	4.438	355.051	80,50%
2015	T1	343.606	81	4.351	348.057	82,10%
	T2	360.042	83	4.434	354.737	80,50%
	T3	362.854	81	4.559	364.690	78,30%
	T4	357.481	81	4.518	361.420	79,10%

Année	Trimestre	Ventes d'appartements existants				
		Prix (en €)	Surface (en m ²)	Prix au m ² (en €/m ²)	Prix d'un appartement existant de 80 m ²	Couverture des droits d'enregistrement d'un appartement de 80 m ² par un "Bëllegen Akt" de 20.000.– euros
2016	T1	383.502	83	4.736	378.914	75,40%
	T2	371.437	81	4.636	370.873	77,00%
	T3	394.313	83	4.850	388.015	73,60%
	T4	385.331	80	4.947	395.793	72,20%
2017	T1	381.512	80	4.915	393.195	72,70%
	T2	418.681	83	5.078	406.252	70,30%
	T3	402.827	82	5.054	404.328	70,70%
	T4	419.936	81	5.317	425.328	67,20%
2018	T1	417.255	80	5.299	423.946	67,40%
	T2	440.359	82	5.525	441.966	64,60%
	T3	450.486	83	5.558	444.651	64,30%
	T4	459.892	81	5.833	466.675	61,20%
2019	T1	460.756	84	5.627	450.150	63,50%
	T2	485.701	85	5.900	471.967	60,50%
	T3					
	T4					

7484/04

N° 7484⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROPOSITION DE LOI

modifiant la 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**

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(28.4.2020)

Par dépêche du 23 octobre 2019, le président de la Chambre des députés a soumis à l'avis du Conseil d'État la proposition de loi sous rubrique, déposée le 9 octobre 2019 par le député Marc Lies et déclarée recevable en date du 23 octobre 2019 par la Chambre des députés.

Au texte de la proposition de loi étaient joints un exposé des motifs ainsi qu'un commentaire de l'article unique.

Une fiche financière, telle que prévue à l'article 79 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'État, et qui est requise chaque fois que la proposition de loi est susceptible de grever le budget de l'État, fait défaut.

Les avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics, de la Chambre de commerce et de la Chambre des salariés ont été communiqués au Conseil d'État par dépêches respectivement des 24 décembre 2019, 5 février 2020 et 19 février 2020.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

La proposition de loi sous avis s'inscrit dans une série de propositions de loi, qui visent à mettre en place des solutions à la crise du logement que connaît actuellement le Grand-Duché de Luxembourg, que celles-ci portent sur des logements ou des terrains à bâtir disponibles pour pallier leur pénurie, qu'elles portent sur les loyers demandés par les propriétaires des logements ou de terrains ou qu'elles portent sur les modalités du contrat de bail ou encore sur le régime fiscal s'appliquant aux transactions immobilières. Il appartiendra à la Chambre des députés, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, d'adopter les mesures qu'elle estime les plus appropriées pour répondre à cette situation.

*

EXAMEN DE L'ARTICLE UNIQUE

Le texte de la proposition de loi sous examen n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État quant au fond.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Intitulé

Étant donné qu'il existe un intitulé de citation pour désigner la loi qu'il s'agit de modifier, le Conseil d'État recommande d'y recourir. Par ailleurs, il y a lieu d'insérer le terme « modifiée » entre la nature et la date de l'acte en question, étant donné que celui-ci a déjà fait l'objet de modifications depuis son entrée en vigueur. En outre, l'intitulé n'est pas à faire suivre d'un point final, étant donné que les intitulés ne forment pas de phrase. Partant, l'intitulé de la loi en projet sous avis est à rédiger comme suit :

« Proposition de loi modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation ~~et 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 modifiée du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects. »~~

Ces observations valent également pour l'article unique de la proposition de loi sous avis.

Article unique

Un article unique est indiqué en introduction du texte sous la forme « **Article unique.** ».

Le Conseil d'État constate que l'auteur de la proposition de loi entend remplacer l'article 6 de la loi à modifier dans son intégralité, alors qu'il ne s'agit que d'un changement textuel mineur. Or, le Conseil d'État se doit de signaler qu'il est surfait de remplacer un article ou un paragraphe dans son intégralité, s'il est envisagé de ne modifier qu'un seul mot ou qu'une seule phrase. Ce n'est que si plusieurs mots ou passages de textes sont à remplacer ou à ajouter à travers un article ou un paragraphe, qu'il est indiqué de remplacer cet article ou ce paragraphe dans son ensemble.

En ce qui concerne les montants d'argent, les tranches de mille sont séparées par une espace insécable, et non pas par un point, pour écrire « 50 000 ».

Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État suggère de rédiger l'article unique de la proposition de loi sous avis comme suit :

« **Article unique.** À l'article 6 de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, les termes « 20.000.- euros » sont remplacés par les termes « 50 000 euros ». »

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 22 votants, le 28 avril 2020.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

La Présidente,
Agné DURDU

12



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 11 juin 2020

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 14 mai 2020
2. 7484 Proposition de loi
modifiant la 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- Décision sur les suites à donner au dossier
3. 7485 Proposition de loi
 1. modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement
 2. modifiant la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »- Désignation d'un rapporteur
- Présentation du texte et des avis si disponibles
- Organisation des travaux
4. 7486 Proposition de loi portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs
- Décision sur les suites à donner au dossier
5. 7487 Proposition de loi modifiant la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes
- Désignation d'un rapporteur
- Présentation du texte et des avis si disponibles
- Organisation des travaux
6. 6830 Proposition de loi modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement
- Décision sur les suites à donner au dossier
7. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, Mme Simone Asselborn-Bintz remplaçant M. Mars Di Bartolomeo, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Emile Eicher, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, M. Marc Lies, M. Roy Reding, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué
Mme Cécile Hemmen, observatrice

M. Henri Kox, Ministre du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

M. Marc Reiter, attaché parlementaire du groupe politique CSV

Excusés : M. Mars Di Bartolomeo, M. Félix Eischen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Serge Wilmes

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 14 mai 2020

Le projet de procès-verbal est approuvé.

- 2. 7484 Proposition de loi**
modifiant la 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**

Vu que cette proposition de loi touche uniquement à des mesures fiscales (crédit d'impôt), M. le Ministre propose que le dossier parlementaire soit renvoyé à la Commission des Finances et du Budget. La même remarque vaut pour le dossier parlementaire 7486 (voir ci-dessous).

Le sujet pourrait déjà être abordé au cours de la réunion jointe des deux commissions parlementaires prévue pour lundi prochain à 10.30 heures.

M. Marc Lies (CSV), auteur de la proposition de loi, présente brièvement le contenu de son texte.

En 2002, le gouvernement a introduit un abattement, appelé « crédit d'impôt », sur les droits d'enregistrement et de transcription pour toutes les personnes voulant acquérir un bien immobilier à des fins d'habitation personnelle.

Cette mesure a été introduite afin de diminuer les frais accessoires à l'acquisition d'un logement.

Depuis l'introduction du crédit d'impôt en 2002, le crédit d'impôt n'a, jusqu'à présent, jamais été adapté. Or, depuis 2002, les prix immobiliers ont fortement évolué.

Vu la flambée des prix immobiliers depuis 2002, flambée qui a eu des répercussions directes sur le montant des droits d'enregistrement, il est proposé d'adapter le montant du crédit d'impôt à la hausse afin d'alléger ainsi les charges des personnes physiques désireuses d'acheter un logement à des fins d'habitation personnelle.

Le Conseil d'Etat critique l'absence d'une fiche financière. M. Lies estime l'incidence budgétaire à 452 millions d'euros si le maximum de l'abattement était à chaque fois accordé.

3. 7485 Proposition de loi

1. modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

2. modifiant la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »

a) Désignation d'un rapporteur

L'auteur de la proposition de loi est désigné rapporteur de son texte.

b) Présentation du texte

La proposition de loi propose l'introduction d'une solution intermédiaire entre la location et la vente appelée « location avec option d'achat ».

Les logements concernés par la location avec option d'achat sont les logements neufs et/ou existants construits par des promoteurs publics. Un pourcentage fixe de logements du parc locatif sera réservé pour la location avec option d'achat.

Avec la location avec option d'achat, les jeunes sont dans une première phase locataires. Dans une deuxième phase, ils ont l'option d'acquérir le logement qu'ils occupent.

Pendant la phase locative de cinq ans au maximum, le logement est à disposition du ménage qui verse un loyer respectivement une redevance aux promoteurs publics composée de la part locative (pour couvrir une partie des frais) et d'une épargne. L'épargne ainsi constituée devient l'apport personnel lors de la levée d'option d'achat pour l'acquisition du bien et son montant sera déduit du prix de vente. En cas de levée de l'option d'acquisition, le logement est cédé sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de préemption d'une durée de 99 années.

Si l'acquéreur potentiel décide de ne pas acheter le bien à l'issue de la période locative de cinq ans, il doit libérer le logement. Il doit notifier cette décision au promoteur public six mois avant l'expiration du bail par voie de lettre recommandée. L'épargne constituée par le ménage pendant la période de location lui est restituée.

La période locative de cinq ans peut exceptionnellement être reconduite dans le seul cas où l'acquéreur potentiel ne disposerait pas de fonds personnels suffisants pour obtenir un prêt auprès d'un établissement de crédit. Dans ce cas précis, la période locative peut être reconduite pour une nouvelle durée de cinq ans au maximum.

Pendant ce temps, l'acquéreur potentiel s'engage à fournir un plus grand effort au niveau de l'épargne. Si l'acquéreur potentiel n'arrive pas à bout de ce terme à obtenir un prêt auprès d'un établissement de crédit, le contrat de location avec option d'achat pour le bien en question sera résilié et le locataire devra libérer le logement. L'épargne constituée par le ménage pendant la première et la deuxième période locative lui est restituée.

Cette nouvelle formule d'achat en deux temps est, dès lors, une réponse supplémentaire aux besoins des jeunes. Elle est destinée aux personnes bénéficiant d'aides individuelles étatiques conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le loyer des logements donnés en location par les promoteurs publics est fixé et adapté en fonction du revenu disponible et de la composition du ménage occupant, ainsi que de la surface habitable du logement. En principe, le loyer demandé ne doit pas dépasser le montant fixé dans le cadre de la gestion locative sociale.

Un contrat de location avec option d'achat doit faire l'objet d'un acte authentique à signer devant notaire. Cet acte doit être inscrit au bureau des hypothèques. Un règlement grand-ducal déterminera le contenu du contrat de location avec option d'achat et les conditions et modalités de location, de gestion et de vente des logements visé par la location avec option d'achat.

Les logements avec option d'achat peuvent être créés par les promoteurs publics, à savoir la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, le Fonds du Logement et les communes ou syndicats de communes.

Discussion

M. Lies souligne qu'une combinaison des formules de location sociale avec suivi social et la location avec option d'achat permettrait à de jeunes familles de faire des économies sur les frais de logement et de se construire une épargne qui leur permettrait d'acquérir leur logement.

M. Marc Hansen (déi gréng) demande si le logement pourrait, suite à son acquisition par la famille, être revendu sur le marché privé. M. Lies croit que des promoteurs privés ne sont pas intéressés à s'engager dans le soutien et le suivi social. Les logements qui pourraient servir à la location-achat doivent être construits par des promoteurs publics et rester entre des mains publiques. L'organisme en question doit pouvoir racheter le logement.

M. le Ministre explique que la politique gouvernementale en matière de logement cible clairement le soutien des locataires. L'Etat, ensemble avec les promoteurs publics, souhaite dès lors créer un maximum de logements abordables ouverts à la location. Actuellement, les prix en vigueur chez les promoteurs publics se situent autour de 5,6 euros / m².

Un deuxième volet concerne la réalisation de logements à coût modéré pour la vente (en emphytéose). M. le Ministre renvoie au projet Elmen, présenté lors de la réunion du 27 mai 2020.

Ces logements ne doivent pas retourner sur le marché privé, mais rester entre les mains d'instances publiques.

Ces démarches ne sont pas rentables pour les promoteurs privés.

M. le Ministre rappelle que le Conseil d'Etat a exprimé des oppositions formelles relatives au texte de la proposition de loi. La formule lui semble dès lors non adaptée pour lutter contre le manque de logements abordables.

M. le Ministre est également d'avis que les choix privés des couples font que de nombreuses familles se séparent au cours des premières 10 années de leur mariage. Chaque modèle de financement doit tenir compte de ces réalités sociales.

M. Lies trouve dommage que la formule de la location-achat ne soit pas davantage considérée par le Gouvernement.

L'orateur plaide une nouvelle fois pour un suivi social et financier des couples / familles à revenu modeste pour leur permettre de pouvoir se loger sur le 2^e marché.

M. Lies rappelle que la terminologie « coût modéré » n'est pas définie avec suffisamment de précision pour permettre aux communes d'imposer des conditions aux promoteurs privés.

Il faudrait en outre que l'Etat se donne davantage d'outils pour assurer le suivi des familles à revenu modeste.

M. le Ministre répond que le Gouvernement ne partage pas l'avis que la mise à disposition d'un logement social n'incite pas à vouloir sortir de cette assistance. Le Gouvernement est convaincu que le suivi social a évolué de manière positive et vaut la peine d'être étudié.

M. le Ministre propose que le sujet soit aussi abordé dans le cadre d'une réunion jointe avec la Commission de la Famille.

En ce qui concerne l'enveloppe budgétaire, il semble clair que les mesures prises pour faire face à la pandémie du Covid-19 vont amener le Gouvernement à réorganiser les dépenses prévues pour les prochains mois.

La terminologie de « coût modéré » doit en effet être repensée pour tenir compte de la mixité qui correspond à la composition sociale du Grand-Duché. Certains ménages disposent d'un revenu trop élevé pour bénéficier des aides sociales, mais pas assez élevé pour pouvoir se loger sur le premier marché.

Plusieurs communes ont rejoint l'Etat dans ses démarches de créer des logements abordables dans l'espoir que ces projets d'envergure contribueront à soulager les pressions sur le marché des logements.

4. 7486 Proposition de loi portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs

Vu que cette proposition de loi touche uniquement à des mesures fiscales, M. le Ministre propose que le dossier parlementaire soit renvoyé à la Commission des Finances et du Budget.

5. 7487 Proposition de loi modifiant la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes

a) Désignation d'un rapporteur

M. Lies est désigné rapporteur de la proposition de loi dont il est l'auteur.

b) Présentation du texte

La proposition de loi modifie l'article 29 de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes en introduisant une exemption totale de la plus-value au titre de l'impôt sur le revenu en cas de cession d'un terrain au profit du Fonds du Logement.

Discussion

M. le Ministre explique que les experts du Ministère du Logement effectuent un travail considérable dans l'acquisition de terrains qui peuvent ensuite être utilisés pour la création de logements. Les experts ont établi une fiche technique permettant l'analyse systématique de terrains offerts sur le marché. Si le terrain ne se prête pas au logement, il peut éventuellement servir à une autre finalité publique (vocation économique, agricole, ...).

6. 6830 Proposition de loi modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Le groupe parlementaire CSV, par courrier de ce jour, demande le retrait de cette proposition de loi du rôle de la Chambre des Députés qui date de 2015. Le groupe parlementaire considère que ses propositions concernant l'hygiène et la salubrité des logements ont été insérées dans la législation de 1979.

L'orateur rappelle aussi le nombre élevé de motions que son groupe a déposées et qui traitent du même sujet.

7. Divers

Projet de loi 7598 :

La commission prend acte de la demande gouvernementale de faire voter le projet de loi jeudi 18 juin 2020. L'avis du Conseil d'Etat serait disponible le 12 juin 2020. Sous réserve d'un avis favorable de la Haute Corporation, le projet de rapport pourrait donc être rédigé au cours du week-end pour être adopté au cours de la réunion jointe de lundi 15 juin 2020.

La réunion suivante est fixée à jeudi le 18 juin à 8 heures du matin.

Le rôle des offices sociaux dans le suivi des ménages à revenu modeste pourra faire l'objet d'une réunion jointe avec la Commission de la Famille, probablement début juillet.

* * *

Luxembourg, le 12 juin 2020

La Secrétaire-administratrice,
Francine Coccard

La Présidente de la Commission du Logement,
Semiray Ahmedova