



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Proposition de loi 8149

Proposition de loi visant à redynamiser le marché immobilier

Date de dépôt : 08-02-2023

Auteur(s) : Monsieur Marc Lies, Député
Monsieur Gilles Roth, Député
Madame Elisabeth Margue, Députée

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
08-02-2023	Déposé	8149/00	<u>3</u>
17-04-2023	Avis de la Chambre des Métiers (14.4.2023)	8149/01	<u>8</u>
25-04-2023	Avis de la Chambre des Salariés (25.4.2023)	8149/02	<u>21</u>
08-05-2023	Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics (5.5.2023)	8149/03	<u>30</u>
08-05-2023	Prise de position du Gouvernement - Dépêche du Ministre aux Relations avec le Parlement au Président de la Chambre des Députés (8.5.2023)	8149/04	<u>35</u>
21-06-2023	Avis de la Chambre de Commerce (20.6.2023)	8149/05	<u>38</u>
01-12-2023	Retrait du rôle des affaires de la Chambre des Députés - Dépêche du Président de la Chambre des Députés à la Ministre déléguée auprès du Premier ministre, chargée des Relations avec le Parlement ([...]	8149/06	<u>47</u>

8149/00

N° 8149

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROPOSITION DE LOI

visant à redynamiser le marché immobilier

* * *

Document de dépôt

*Dépôt: (Monsieur Gilles Roth, Député, Monsieur Marc Lies, Député,
Madame Elisabeth Margue, Députée): 8.2.23*

*

EXPOSE DES MOTIFS

La présente proposition de loi a un double objectif : soutenir et redynamiser le marché de l'immobilier par la création d'un climat fiscal avantageux et limité dans le temps (2 ans) pour encourager rapidement l'investissement privé dans l'immobilier. Sans action politique immédiate, le marché de l'immobilier au Luxembourg risque de basculer voire de s'effondrer.

Le marché de l'immobilier se trouve actuellement quasiment à l'arrêt. Un recul significatif des projets immobiliers et des transactions y relatives est à constater. Les ménages, même ceux de la classe moyenne, ne disposent plus des moyens financiers pour acquérir un logement. La crise de l'immobilier s'ajoute aux multiples crises du moment : guerre en Ukraine, inflation galopante, augmentation des coûts de constructions, flambée des prix de l'énergie, augmentation des taux d'intérêt.

Les chiffres du marché de l'immobilier sont alarmants : le secteur estime, selon un communiqué commun de la Chambre des Métiers et de la Fédération des Artisans, que rien que pour l'année 2023 le nombre de logements achevés diminuera de 1.500 unités en passant de 3.800 à 2.300 unités. Les 1.500 unités manquantes correspondent à des projets autorisés mais qui ne verront pas le jour faute d'investisseurs. Une baisse du volume bâti autorisé de même qu'une baisse des permis de construire et du nombre des transactions est en effet notée par le Statec. Les prix ont augmenté de plus de 100 pour cent ces dernières dix années selon l'Observatoire de l'habitat.

Les décisions politiques récentes ont aggravé la situation en décourageant les investissements dans la création de logements en général et de logements locatifs en particulier. Il faut dès lors donner des impulsions ciblées au marché pour soutenir l'investissement afin d'augmenter l'offre, respectivement de maintenir l'activité.

La pénurie de logements abordables et de logements locatifs sociaux représente un des principaux défis auxquels est confronté le Luxembourg et qui touche de plus en plus de ménages. Les objectifs et les mesures précitées sont partagés par les acteurs du secteur immobilier. Ils sont surtout dans l'intérêt du citoyen pour lequel la crise du logement constitue, selon tous les sondages, la première préoccupation depuis des années. Face à cette situation dramatique et persistante pour les citoyens et les entreprises, une action politique robuste, responsable et immédiate s'impose.

*

MESURES DESTINEES A REDYNAMISER LE MARCHE IMMOBILIER

1) TVA Logement 3 pour cent

Dans le cadre du « Zukunftspak » adopté en 2015, le Gouvernement avait décidé une hausse de la TVA-logement de 3 pour cent à 17 pour cent pour l'acquisition et la construction de logements destinés à la location. Cette décision a aggravé le problème de l'inadéquation entre l'offre et la demande sur le marché de l'immobilier et a rendu l'accès à un logement de plus en plus inabordable pour un nombre croissant de personnes. De plus, les effets de cette mesure ont engendré une hausse des loyers, de même qu'un impact négatif sur l'activité et l'emploi du secteur de la construction. La présente proposition de loi entend réintroduire le taux super-réduit pour la création de logements locatifs pour redynamiser les investissements privés dans la création de logements.

2) Crédit d'impôt sur les actes notariaux (« Bëllegen Akt »)

En 2002, le gouvernement a introduit un abattement fiscal, 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. 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 montant du crédit d'impôt n'a, jusqu'à présent, jamais été adapté.

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 la charge financière pesant sur les personnes physiques désireuses d'acheter un logement à des fins d'habitation personnelle.

3) Amortissement accéléré

En vue d'inciter la création de logements locatifs, il est proposé de rendre plus attractif le régime d'amortissement dont peuvent bénéficier les propriétaires de tels logements. Cette disposition est limitée aux années d'imposition 2023 et 2024.

4) Taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale

Selon la législation actuellement en vigueur, la faveur fiscale résultant de l'application directe du taux super-réduit de 3 pour cent respectivement du remboursement jusqu'au taux de 3 pour cent ne peut excéder 50.000 euros par logement créé ou/et rénové.

Le coût du logement a considérablement augmenté au cours des dernières années et ne cesse de croître. L'augmentation de la TVA en 2015 de 15 pour cent à 17 pour cent a eu un impact en termes de coûts sur les constructions destinées à l'habitation principale. Avec cette hausse, le plafond du montant pour lequel les propriétaires peuvent bénéficier de la faveur fiscale a diminué de 416.667 euros à 357.143 euros. Le Gouvernement n'a cependant pas adapté le montant maximum de l'avantage fiscal suite à l'augmentation de la TVA, qui reste fixé à 50.000 euros. Cette non-adaptation se traduit par des dépenses supplémentaires pour les propriétaires concernés et pénalise les jeunes respectivement les jeunes familles désirant acquérir des constructions leur servant de résidence principale.

Les auteurs de la présente proposition de loi invitent le Gouvernement à modifier en parallèle le règlement grand-ducal du 21 décembre 2012 modifiant le règlement grand-ducal modifié 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 en portant la limite de la TVA remboursable par logement créé ou rénové de 50.000 euros à 100.000 euros pour soulager considérablement les acquéreurs potentiels d'un logement et notamment afin de favoriser en première ligne l'accès des jeunes ménages à leur premier logement.

En vue de tenir compte de la hausse des taux d'intérêt, il convient par ailleurs de doubler le plafond annuel des intérêts passifs déductibles en rapport avec l'habitation occupée par le propriétaire. Le plafond précité serait ainsi porté à 4.000 euros pour l'année de l'occupation et les cinq années suivantes, à 3.000 euros pour les cinq années subséquentes et à 2.000 euros pour les années suivantes (modification du règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 modifiant 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).

*

TEXTE DE LA PROPOSITION DE LOI

Art. 1er. La loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée est modifiée comme suit :

L'ANNEXE B – Liste des biens et services soumis au taux super-réduit est modifiée comme suit:

Les points 21° et 22° sont modifiés de manière à leur donner la teneur suivante :

« 21° Affectation d'un logement à des fins d'habitation principale

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 »

Art. 2. 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 50.000 euros pour chaque acquéreur. »

Art. 3. La loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu est modifiée comme suit :

L'article 32ter est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 32ter. (1) 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.

(2) 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.

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

Art. 4. Les articles 1 à 3 concernent des mesures temporaires fiscales et en matière d'impôt sur le revenu pour les années d'imposition 2023 et 2024.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1

L'article 1 a pour objet de modifier l'application du taux super-réduit de 3 pour cent en matière de logement qui est actuellement réservée aux seuls logements servant d'habitation principale dans le chef du propriétaire du logement.

Ainsi, le champ d'application du taux super-réduit pour certains travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt d'un logement affecté à des fins d'habitation principale est étendu aux logements mis à la disposition de tiers.

Article 2

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.

Article 3

L'article 3 modifie les dispositions actuelles de l'amortissement accéléré pour les logements locatifs faisant partie de l'actif net investi d'une entreprise. Cet amortissement accéléré se fait au taux de 6 pour cent pendant l'année de l'achèvement du nouveau logement ainsi que pendant les 6 années suivantes. Il s'applique également aux dépenses d'investissement effectuées en cas de rénovation d'un logement ancien, à condition que les dépenses dépassent 20 pour cent du prix d'acquisition du bâtiment.

Article 4

Compte tenu d'une redynamisation du marché immobilier à brève échéance, les dispositions susmentionnées seront limitées dans une première phase aux années d'imposition 2023 et 2024.

(Signatures)

8149/01

N° 8149¹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROPOSITION DE LOI

visant à redynamiser le marché immobilier

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS

(14.4.2023)

RESUME STRUCTURE

Le Luxembourg, comme la majorité des autres pays européens, est aujourd'hui confronté à une situation de poly-crise : flambée des coûts des intrants, inflation élevée, taux d'intérêts en hausse. Ce contexte difficile crée un climat d'incertitude généralisé qui pèse sur le moral des consommateurs et des investisseurs.

C'est ainsi que le secteur de la construction se trouve face à une crise dont les contours ont commencé à se dessiner au courant de l'année 2022. Aussi les représentants du secteur ont-ils tiré la sonnette d'alarme lors d'une conférence de presse conjointe organisée par la Chambre des Métiers et la Fédération des Artisans en date du 19 décembre 2022.

Son objectif consistait à sensibiliser le public en général, et les responsables politiques en particulier, quant à la situation critique à laquelle le secteur risque d'être confronté en 2023 si des actions politiques correctrices n'étaient pas mises en œuvre. Pour pallier ce risque, les acteurs avaient proposé 6 mesures d'urgences temporaires.

De son côté, le comité de coordination tripartite a, entre autres, décidé de certaines mesures en matière de logement.

La Chambre des Métiers voudrait rappeler que plusieurs paramètres indiquent clairement une détérioration rapide de l'environnement économique de la construction.

Tout d'abord, la chute du volume bâti autorisé dans le domaine résidentiel de 27% sur les trois premiers trimestres de l'année 2022 traduit clairement la forte baisse de la demande. De même, le nombre de ventes d'appartements neufs dégringole de 64% entre le troisième trimestre 2019 et le même trimestre en 2022.

Concernant l'indicateur de confiance des consommateurs, le sous-indice relatif à l'« intérêt à faire actuellement des achats importants » atteint son plus bas niveau depuis sa première publication en 2002, ce qui montre parfaitement le climat d'incertitude régnant auprès des ménages. Or, pour endiguer l'accélération des prix, la banque centrale européenne a décidé d'augmentations successives et conséquentes des taux d'intérêts, ce qui, d'un côté, renchérit le coût de financement des biens immobiliers, et, d'un autre côté, rend certains investissements alternatifs plus attractifs, au détriment des investissements dans le logement locatif.

Finalement, la Chambre des Métiers se doit de souligner que plusieurs annonces politiques du Gouvernement ont exercé un effet psychologique négatif sur les investisseurs.

Tous les éléments énumérés ci-avant forment un cocktail toxique qui fait que la demande s'écroule, celle des acheteurs potentiels désireux d'occuper ce logement, mais avant tout celle des investisseurs.

Si jusqu'à présent les effets sur le secteur de la construction étaient plutôt limités, la situation risque de s'empirer très rapidement en 2023. Ceci pourrait être le cas vers le milieu de l'année courante lorsque les carnets de commandes se seront vidés sans que de nouvelles commandes ne soient entrées.

Selon les résultats de l'enquête de conjoncture de la Chambre des Métiers du 1^{er} trimestre 2023, qui seront présentés le 4 mai prochain, le carnet de commandes ne cesse effectivement de se rétrécir. Cette situation est d'autant plus préoccupante que la rentabilité moyenne d'une entreprise de la filière de la construction se situe sur les dernières années entre 5 et 9 pourcents.

Si une crise profonde devait toucher le secteur de la construction, elle risque de s'étendre pour affecter l'économie nationale sous différents angles.

Ainsi, un effet direct se manifesterait sous forme d'une vague de faillites, qui au-delà d'un amincissement du tissu économique, s'accompagnerait de pertes d'emplois significatives, et par conséquent d'une hausse du chômage. Ce dernier élément ne doit en aucun cas être sous-estimé, alors que la construction risque de perdre nombre de salariés qualifiés qui, soit repartiront vers leur pays d'origine, soit s'orienteront vers d'autres secteurs économiques.

Or, les phénomènes décrits ci-dessus conduiront inévitablement à une réduction de la capacité de production de la construction qui donnera lieu à un choc d'offre au moment où la demande de logements se redressera, avec à la clé des augmentations substantielles des prix de vente et des loyers liés à une insuffisance de l'offre. Une telle évolution, en exacerbant la pénurie de logements abordables, freinera (davantage) le développement économique du pays.

Finalement, il ne faut pas négliger le fait que plusieurs établissements de crédit sont largement exposés aux risques inhérents au marché immobilier.

Pour pallier une crise du secteur de la construction qui entraînerait des conséquences néfastes, la Chambre des Métiers lance un nouvel appel au Gouvernement pour prendre les mesures qui s'imposent. Mesures qui devront redynamiser le secteur en stimulant la demande tout en devant remplir deux caractéristiques essentielles pour être efficaces.

Elles devront intervenir à court terme pour préserver le tissu économique de dommages qui nécessiteront beaucoup de temps à « cicatriser ».

Par ailleurs, ces mesures devront présenter un caractère temporaire pour exercer sur une durée restreinte un effet incitatif maximal sur la demande (en allemand on parle de « Lenkungseffekt »).

A cet égard, la Chambre des Métiers ne peut que mettre en garde contre une attitude attentiste qui mènerait à un préjudice économique irréversible à moyen terme.

La proposition de loi sous avis prévoit certaines mesures fiscales spécifiques visant à redynamiser le marché immobilier, mesures qui s'appliqueraient lors des années d'imposition 2023 et 2024.

TVA Logement 3%

La présente proposition de loi entend réintroduire le taux super-réduit pour la création de logements locatifs pour redynamiser les investissements privés dans la création de logements.

Comme la Chambre des Métiers avait proposé elle-même une diminution temporaire du taux de TVA en faveur des investissements dans le logement locatif en décembre 2022, elle continue à soutenir une telle mesure pour le cas où elle serait conforme aux directives européennes en la matière.

Crédit d'impôt sur les actes notariaux (« Bëllegen Akt »)

La proposition de loi sous avis entend augmenter le montant du crédit d'impôt de 20.000 à 50.000 euros.

Dans ce contexte, la Chambre des Métiers se doit de relever que, même si les prix immobiliers ont connu une hausse très prononcée depuis 2002, le montant du crédit d'impôt n'a pas été ajusté à cette évolution. Par contre, la montée des prix des logements a clairement eu des répercussions favorables sur les recettes de l'Etat perçues au titre des droits d'enregistrement.

Si d'un point de vue économique, on pourrait argumenter qu'une hausse du crédit d'impôt constitue une subvention de la demande de logements risquant d'accélérer l'augmentation des prix, la situation actuelle est telle que la demande s'est largement écroulée. De la sorte, il serait, aux yeux de la Chambre des Métiers, judicieux, en vue de la redynamiser, d'augmenter de manière temporaire le plafond du « Bëllegen Akt ».

Or, l'accord tripartite précité a d'ores et déjà prévu cette mesure. Toutefois, il entend augmenter le crédit d'impôt à 30.000 euros, alors que la présente proposition vise à le porter à 50.000 euros.

Au regard de la gravité du risque économique pour la construction, la Chambre des Métiers se prononce pour le relèvement temporaire du crédit d'impôt à 50.000 euros.

Amortissement accéléré

En vue d'inciter la création de logements locatifs, il est proposé d'augmenter le taux de l'amortissement accéléré à 6%.

Du fait que la demande de la part des investisseurs dans le logement locatif est en chute libre, ce qui ne manquera pas d'avoir des effets néfastes sur le secteur de la construction, la Chambre des Métiers plaide en faveur de la hausse temporaire du taux d'amortissement accéléré à 6%. Même si le prédit taux a récemment été revu à la baisse, elle estime que les responsables politiques devront, face à la situation économique précaire du secteur de la construction, prendre des décisions fortes afin de préserver cette partie du tissu économique et en fin de compte des emplois qui manqueront une fois que la demande retrouvera son élan.

Autres mesures envisagées par la proposition de loi

Deux autres mesures se retrouvent au niveau de l'exposé des motifs, mais ne figurent pas dans le texte de la proposition de loi proprement dit.

– TVA-logement : relèvement du plafond de 50.000 à 100.000 euros

Les auteurs de la présente proposition de loi invitent le Gouvernement à porter la limite de la faveur fiscale de 50.000 euros à 100.000 euros par logement créé ou rénové.

La Chambre des Métiers salue une telle mesure qu'il conviendrait de mettre en œuvre pour le cas où elle est conforme aux directives européennes en la matière.

– Doubler le plafond annuel des intérêts passifs déductibles en rapport avec l'habitation occupée par le propriétaire

En vue de tenir compte de la hausse des taux d'intérêts, les auteurs de la proposition de loi suggèrent de doubler le plafond annuel des intérêts passifs déductibles en rapport avec l'habitation occupée par le propriétaire.

La Chambre des Métiers constate que la même mesure a été retenue dans le cadre du récent accord tripartite. Si elle atténue la charge d'intérêts des ménages ayant contracté un prêt hypothécaire, la Chambre des Métiers est cependant d'avis qu'elle n'est pas de nature à stimuler la demande des ménages pour acquérir des logements à construire en cette période difficile.

Autres mesures préconisées par la Chambre des Métiers

Tout d'abord, la Chambre des Métiers réitère sa proposition visant à abolir de façon temporaire les frais d'enregistrement de 7% sur la quote-part de la construction déjà réalisée comme c'est le cas dans le cadre d'une vente en état de futur achèvement (VEFA).

Par ailleurs le « Fonds spécial de soutien au développement du logement » pourra être utilisé pour acquérir des projets privés qui ont été « gelés » suite à la chute brutale de la demande. Si ces projets respectent les conditions des logements abordables publics, une telle démarche aurait l'avantage d'agrandir le parc de logements de l'Etat au meilleur prix et de préserver en même temps des emplois dans le secteur de la construction.

Enfin, la Chambre des Métiers demande le retrait des amendements gouvernementaux en relation avec la réforme de la législation concernant le bail à loyer, notamment des dispositions en relation avec le taux de rendement maximum et le calcul du capital investi. Les entreprises de construction ont effectivement constaté que cette annonce politique, ensemble avec d'autres facteurs défavorables comme la hausse rapide et conséquente des taux d'intérêts, ont conduit à la chute libre de la demande dans le logement locatif.

*

Par sa lettre du 13 février 2023, Madame la Ministre des Finances a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet de la proposition de loi repris sous rubrique.

*

1. UN CONTEXTE ECONOMIQUE DIFFICILE POUR LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

Le Luxembourg, comme la majorité des autres pays européens, est aujourd'hui confronté à une situation de poly-crise : flambée des coûts des intrants, inflation élevée, taux d'intérêts en hausse. Ce contexte difficile crée un climat d'incertitude généralisé qui pèse sur le moral des consommateurs et des investisseurs.

C'est ainsi que le secteur de la construction se trouve face à une crise dont les contours ont commencé à se dessiner au courant de l'année 2022. Aussi les représentants du secteur ont-ils tiré la sonnette d'alarme lors d'une conférence de presse conjointe organisée par la Chambre des Métiers et la Fédération des Artisans en date du 19 décembre 2022.

Son objectif consistait à sensibiliser le public en général, et les responsables politiques en particulier, quant à la situation critique à laquelle le secteur risque d'être confronté en 2023 si des actions politiques correctrices n'étaient pas mises en œuvre. Pour pallier ce risque, les acteurs avaient proposé 6 mesures d'urgences temporaires, à savoir :

- abolir les frais d'enregistrement de 7% sur la quote-part de la construction déjà réalisée, comme pour la vente en état de futur achèvement – VEFA ,
- « Fonds spécial de soutien au développement du logement » : utiliser ce fonds pour acquérir des projets privés mis en « on hold »,
- TVA Logement 3% : relever le plafond actuel de 50.000 à 100.000 euros par logement créé ou rénové,
- TVA Logement pour la construction de logements locatifs neufs : réintroduire temporairement le taux de TVA de 3%,
- crédit d'impôt sur les actes notariaux (« Bëllegen Akt ») : augmenter le crédit d'impôt de 20.000 à 30.000 euros,
- revoir les mesures annoncées à l'égard des investisseurs dans le logement locatif
 - ♦ reconsidérer la baisse de l'amortissement accéléré de 4% à 2% (le taux de 4% pouvant être appliqué au maximum 2 fois),
 - ♦ lier le rendement maximal du capital investi (plafond) à l'évolution des taux d'intérêts (bail à loyer).

De son côté, le récent accord tripartite a, parmi d'autres mesures, retenu trois actions concrètes¹ :

- augmentation du plafond du crédit d'impôt en matière de droits d'enregistrement, dit « Bëllegen Akt » de 20.000 à 30.000 euros,
- adaptation des plafonds des intérêts d'un prêt immobilier en relation avec l'habitation occupée ou destinée à être occupée par le propriétaire à partir de l'année d'imposition 2023,
- augmentation de l'exonération des logements soumis à la gestion locative sociale.

Les deux premières mesures sont également commentées dans la suite du présent avis.

1.1. Une tempête trouvant son origine dans un cocktail toxique de facteurs défavorables s'annonce

La Chambre des Métiers voudrait rappeler que plusieurs paramètres indiquent clairement une détérioration rapide de l'environnement économique de la construction.

Tout d'abord, la chute du volume bâti autorisé dans le domaine résidentiel de 27% sur les trois premiers trimestres de l'année 2022 traduit clairement la forte baisse de la demande. De même, le

¹ Accord entre le Gouvernement, l'UEL et les organisations syndicales OGBL, LCGB et CGFP à l'issue de la réunion du Comité de coordination tripartite du 3 mars 2023 ; Solidaritétspak 3.0

nombre de ventes d'appartements neufs dégringole de 64% entre le troisième trimestre 2019 et le même trimestre en 2022.

Concernant l'indicateur de confiance des consommateurs, le sous-indice relatif à l'« intérêt à faire actuellement des achats importants » atteint son plus bas niveau depuis sa première publication en 2002, ce qui montre parfaitement le climat d'incertitude s'étant emparé des ménages. Ce dernier est certainement lié à la guerre en Ukraine et à la hausse de l'inflation que le conflit a suscitée. Or, pour endiguer l'accélération des prix, la banque centrale européenne a décidé des augmentations successives et conséquentes des taux d'intérêts, ce qui a deux implications majeures.

D'un côté, la hausse des taux d'intérêts renchérit le coût de financement des biens immobiliers, tant pour les acheteurs souhaitant occuper eux-mêmes le logement, que pour les investisseurs.

D'un autre côté, la progression des taux d'intérêt rend certains investissements financiers plus attractifs, au détriment des investissements dans le logement locatif.

Finalement, la Chambre des Métiers se doit de souligner que plusieurs annonces politiques du Gouvernement ont exercé un effet psychologique négatif sur les investisseurs :

- la baisse du taux d'amortissement accéléré à 2%, sauf dérogation spécifique²,
- la réduction du taux de rendement maximal au niveau du bail à loyer³.

Tous les éléments énumérés ci-avant forment un cocktail toxique qui fait que la demande s'écroule, celle des acheteurs potentiels désireux d'occuper ce logement, mais avant celle des investisseurs.

Si jusqu'à présent les effets sur le secteur de la construction étaient plutôt limités, la situation risque de s'empirer très rapidement en 2023. Selon la Chambre des Métiers, ceci pourrait être le cas vers le milieu de l'année courante lorsque les carnets de commandes se seront vidés sans que de nouvelles commandes ne soient entrées. En fait, le processus pourrait déclencher un effet domino qui touchera tour à tour :

- les promoteurs immobiliers, architectes et bureaux d'études actifs lors de la phase de planification des logements à construire ;
- les entrepreneurs de construction érigeant l'enveloppe des immeubles et la fermeture du bâtiment ;
- les secteurs des installations techniques et du parachèvement.

Selon les résultats de l'enquête de conjoncture de la Chambre des Métiers du 1^{er} trimestre 2023, qui seront présentés le 4 mai prochain, le carnet de commandes ne cesse de se rétrécir. Cette situation est d'autant plus préoccupante que la rentabilité moyenne d'une entreprise de la filière de la construction se situe sur les dernières années entre 5 et 9 pourcents.

1.2. Une crise de la construction risque de causer un préjudice économique majeur

Si une crise profonde devait toucher le secteur de la construction, elle risque de s'étendre pour affecter l'économie nationale sous différents angles.

Ainsi, un effet direct d'une telle crise se manifesterait sous forme d'une vague de faillites, qui au-delà d'un amincissement du tissu économique, s'accompagnerait de pertes d'emplois significatives, et par conséquent une hausse du chômage.

Ce dernier élément ne doit en aucun cas être sous-estimé, alors que la construction risque de perdre nombre de salariés qualifiés qui, soit repartiront vers leur pays d'origine, soit s'orienteront vers d'autres secteurs économiques.

Or, les phénomènes décrits ci-dessus conduiront inévitablement à une réduction de la capacité de production de la construction qui donnera lieu à un choc d'offre au moment où la demande de logements se redressera, avec à la clé des augmentations substantielles des prix de vente et des loyers liés à une insuffisance de l'offre. Une telle évolution, en exacerbant la pénurie de logements abordables, freinera (davantage) le développement économique du pays.

² Loi du 23 décembre 2022 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2023

³ Amendements gouvernementaux au projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (document parlementaire N°7642⁸)

Finalement, il ne faut pas négliger le fait que plusieurs établissements de crédit sont largement exposés aux risques inhérents au marché immobilier.

1.3. Le Gouvernement devra déclencher une « relance-choc »

Pour pallier une crise du secteur de la construction qui entraînerait des conséquences néfastes, la Chambre des Métiers lance un nouvel appel au Gouvernement pour prendre les mesures qui s'imposent. Mesures qui devront redynamiser le secteur en stimulant la demande tout en devant remplir deux caractéristiques essentielles pour être efficaces.

Elles sont urgentes, ce qui signifie qu'elles devront intervenir à court terme pour préserver le tissu économique de dommages qui nécessiteront beaucoup de temps à « cicatriser ».

Par ailleurs, ces mesures devront présenter un caractère temporaire pour exercer sur une durée restreinte un effet incitatif maximal sur la demande (en allemand on parle de « Lenkungseffekt »).

A cet égard, la Chambre des Métiers ne peut que mettre en garde contre une attitude attentiste qui mènerait à un préjudice économique irréversible à moyen terme.

La proposition de loi sous avis prévoit certaines mesures fiscales spécifiques visant à redynamiser le marché immobilier, mesures qui s'appliqueraient lors des années d'imposition 2023 et 2024.

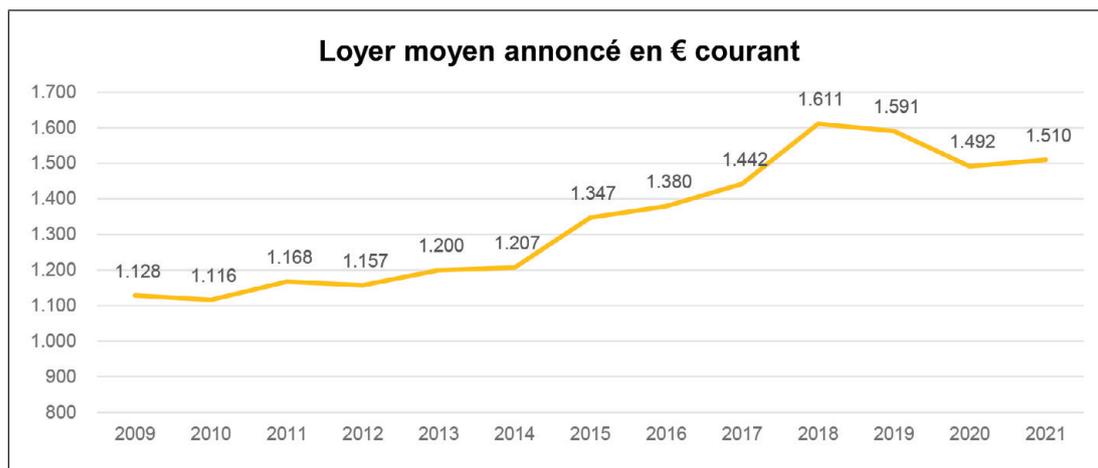
*

2. OBSERVATIONS PARTICULIERES

2.1. TVA Logement 3%

Dans le cadre du paquet de mesures qualifié de « Zukunftspak » qui fut adopté en 2015, le Gouvernement avait décidé une hausse du taux de la TVA-logement de 3% à 17% pour l'acquisition et la construction de logements destinés à la location. La présente proposition de loi entend réintroduire le taux super-réduit pour la création de logements locatifs pour redynamiser les investissements privés dans la création de logements.

De prime abord, la Chambre des Métiers voudrait rappeler qu'elle s'était à l'époque clairement opposée à l'augmentation du taux de TVA mentionnée ci-avant, alors qu'elle produirait des effets contreproductifs se matérialisant notamment à travers une accélération de la hausse des loyers. Les données en relation avec les loyers moyens annoncés semblent d'ailleurs confirmer la matérialisation de ce scénario.



Comme elle avait proposée elle-même une diminution temporaire du taux de TVA en faveur des investissements dans le logement locatif en décembre 2022, elle continue à soutenir une telle mesure pour le cas où elle serait conforme aux directives européennes en la matière.

2.2. Crédit d'impôt sur les actes notariaux (« Bëllegen Akt »)

Tout d'abord, il faut rappeler qu'en 2002, le Gouvernement de l'époque avait introduit un abattement fiscal, appelé « crédit d'impôt », sur les droits d'enregistrement et de transcription pour les personnes souhaitant acquérir un bien immobilier à des fins d'habitation personnelle. Depuis lors, 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.

La mesure ayant été introduite afin de diminuer les frais accessoires à l'acquisition d'un logement, il échet de constater que depuis son introduction en 2002, le montant du crédit d'impôt n'a jamais été adapté. Ainsi, la proposition de loi sous avis entend l'augmenter de 20.000 à 50.000 euros.

La Chambre des Métiers se doit de relever que, même si les prix immobiliers ont connu une hausse très prononcée depuis 2002, le montant du crédit d'impôt n'a pas été ajusté à cette évolution. Par contre, la montée des prix des logements a clairement eu des répercussions favorables sur les recettes de l'Etat perçues au titre des droits d'enregistrement.

Si d'un point de vue économique, on pourrait argumenter qu'une hausse du crédit d'impôt constitue une subvention de la demande de logements risquant d'accélérer l'augmentation des prix, la situation actuelle est telle que la demande s'est largement écroulée. De la sorte, il serait, aux yeux de la Chambre des Métiers, judicieux, en vue de la redynamiser, d'augmenter de manière temporaire le plafond du « Bëllegen Akt ». Ainsi, l'allègement de la charge financière en découlant pour les personnes physiques désireuses d'acheter un logement à des fins d'habitation personnelle devrait inciter les clients potentiels à acquérir un logement.

Or, l'accord tripartite précité a d'ores et déjà prévu cette mesure. Toutefois, il entend augmenter le crédit d'impôt à 30.000 euros, alors que la présente proposition vise à le porter à 50.000 euros.

Au regard de la gravité du risque, la Chambre des Métiers se prononce pour le relèvement temporaire du crédit d'impôt à 50.000 euros.

2.3. Amortissement accéléré

En vue d'inciter la création de logements locatifs, il est proposé d'augmenter le taux de l'amortissement accéléré de 4% à 6%.

La Chambre des Métiers se permet tout d'abord de rappeler que le préfixe taux a été abaissé, hors dérogation spécifique, à 2% à travers la loi du 23 décembre 2022 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2023.

Or, il faut souligner que cette décision est intervenue à un moment particulièrement inopportun, dans un contexte marqué par un sentiment d'incertitude généralisé, des hausses conséquentes et rapides des taux d'intérêt et l'annonce politique d'une réduction du taux de rendement maximal en ce qui concerne les baux à loyer.

Du fait que la demande de la part des investisseurs dans le logement locatif est en chute libre, ce qui ne manquera pas d'avoir des effets néfastes sur le secteur de la construction, la Chambre des Métiers plaide en faveur de la hausse temporaire du taux d'amortissement accéléré à 6%. Même si le préfixe taux a été revu à la baisse par la loi précitée, elle estime que les responsables politiques devront, face à la situation économique précaire du secteur de la construction, prendre des décisions fortes afin de préserver cette partie du tissu économique et en fin de compte des emplois qui manqueront une fois que la demande retrouvera son élan.

2.4. Autres mesures envisagées par la proposition de loi

Dans la suite du présent avis, la Chambre des Métiers voudrait encore commenter deux mesures se retrouvant au niveau de l'exposé des motifs, mais qui ne figurent pas dans le texte de la proposition de loi proprement dit.

2.4.1. TVA-logement : relèvement du plafond de 50.000 à 100.000 euros

Selon la législation actuellement en vigueur, la faveur fiscale résultant de l'application directe du taux super-réduit de 3% respectivement du remboursement jusqu'au taux de 3% ne peut excéder 50.000 euros par logement créé ou / et rénové.

Or, le coût du logement a considérablement augmenté au cours des dernières années. Le relèvement du taux de TVA en 2015 de 15% à 17% a eu un impact négatif en termes de coûts sur les constructions destinées à l'habitation principale. Avec cette hausse, le plafond du montant pour lequel les propriétaires peuvent bénéficier de la faveur fiscale a diminué de 416.667 euros à 357.143 euros. Le Gouvernement n'a cependant pas adapté le montant maximum de l'avantage fiscal suite à l'augmentation du taux de TVA, qui reste fixé à 50.000 euros. Cette non-adaptation se traduit par des dépenses supplémentaires pour les propriétaires concernés et pénalise les ménages désirant acquérir des constructions leur servant de résidence principale.

Les auteurs de la présente proposition de loi invitent le Gouvernement à modifier en parallèle le règlement grand-ducal du 21 décembre 2012⁴ en portant la limite de la TVA remboursable par logement créé ou rénové de 50.000 euros à 100.000 euros.

La Chambre des Métiers salue une telle mesure qu'il conviendrait de mettre en œuvre pour le cas où elle est conforme aux directives européennes en la matière.

D'un côté, elle pourrait stimuler la demande de logements nouvellement construits et donc stabiliser l'activité du secteur de la construction, à fortiori si la mesure est limitée dans le temps.

D'un autre côté, elle pourrait inciter les propriétaires à rénover leurs logements et contribuer à améliorer leur performance énergétique.

2.4.2. Doubler le plafond annuel des intérêts passifs déductibles en rapport avec l'habitation occupée par le propriétaire

En vue de tenir compte de la hausse des taux d'intérêt, les auteurs de la proposition de loi suggèrent de doubler le plafond annuel des intérêts passifs déductibles en rapport avec l'habitation occupée par le propriétaire. Le plafond précité serait ainsi porté à 4.000 euros pour l'année de l'occupation et les cinq années suivantes, à 3.000 euros pour les cinq années subséquentes et à 2.000 euros pour les années suivantes⁵.

La Chambre des Métiers constate que la même mesure a été retenue dans le cadre du récent accord tripartite. Si elle atténue la charge d'intérêts des ménages ayant contracté un prêt hypothécaire, la Chambre des Métiers est cependant d'avis qu'elle n'est pas de nature à stimuler la demande des ménages pour acquérir des logements à construire en cette période difficile.

2.4.3. Autres mesures préconisées par la Chambre des Métiers

Tout d'abord, la Chambre des Métiers réitère sa proposition visant à abolir de façon temporaire les frais d'enregistrement de 7% sur la quote-part de la construction déjà réalisée comme c'est le cas dans le cadre d'une vente en état de futur achèvement (VEFA).

Par ailleurs le « Fonds spécial de soutien au développement du logement » pourra être utilisé pour acquérir des projets privés qui ont été « gelés » suite à la chute brutale de la demande. Si ces projets respectent les conditions des logements abordables publics, une telle démarche aurait l'avantage d'agrandir le parc de logements de l'Etat au meilleur prix et de préserver en même temps des emplois dans le secteur de la construction.

4 Règlement grand-ducal du 21 décembre 2012 modifiant le règlement grand-ducal modifié 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

5 Modification du règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 modifiant 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

Finalement, la Chambre des Métiers demande le retrait des amendements gouvernementaux précitées en relation avec la réforme de la législation concernant le bail à loyer, notamment des dispositions en relation avec le taux de rendement maximum et le calcul du capital investi. Les entreprises de construction ont effectivement constaté que cette annonce politique, ensemble avec d'autres facteurs défavorables comme la hausse rapide et conséquente des taux d'intérêt, ont conduit à la chute libre de la demande dans le logement locatif.

*

La Chambre des Métiers ne peut approuver la présente proposition de loi lui soumis pour avis que sous la réserve expresse de la prise en considération de ses observations ci-avant formulées.

Luxembourg, le 14 avril 2023

Pour la Chambre des Métiers

Le Directeur Général,
Tom WIRION

Le Président,
Tom OBERWEIS

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8149/02

N° 8149²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROPOSITION DE LOI

visant à redynamiser le marché immobilier

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES SALARIES

(25.4.2023)

Par lettre en date du 13 février 2023, Madame Yuriko Backes, Ministre des Finances, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle la proposition de loi sous rubrique.

Proposition de loi visant à redynamiser le marché immobilier

L'objet de la proposition de loi

1. La hausse récente et vertigineuse des prix de la construction et des taux d'intérêt hypothécaires a provoqué un ralentissement sensible de l'investissement privé dans l'immobilier résidentiel et de l'activité du secteur de la construction. En effet, un recul important du nombre d'autorisations de bâtir et de ventes en état futur d'achèvement (VEFA) a pu être observé sur les derniers trimestres, baisse qui risque d'accentuer la crise du logement en intensifiant le déséquilibre entre élargissement du parc résidentiel existant et croissance démographique (respectivement hausse du nombre de ménages). Par conséquent, les auteurs de la proposition de loi veulent « *soutenir et redynamiser le marché de l'immobilier par la création d'un climat fiscal avantageux et limité dans le temps (2 ans) pour encourager rapidement l'investissement privé dans l'immobilier* ».

Quelques remarques préliminaires

2. Avant de passer à nos commentaires concernant les différentes mesures proposées, nous tenons à relativiser certaines remarques avancées par les auteurs dans le cadre de l'exposé des motifs.

3. Ainsi, les auteurs stipulent : « *Les décisions politiques récentes ont aggravé la situation en décourageant les investissements dans la création de logements en général et de logements locatifs en particulier* ».

4. La Chambre des salariés est d'avis que les décisions politiques récentes – baisse du taux d'amortissement accéléré, hausse du taux de TVA de 3% à 17% applicable à la construction de logements locatifs, etc. – n'ont généralement eu qu'un impact très limité sur le niveau de l'investissement privé dans le secteur immobilier.

5. En effet, la baisse sensible de l'attractivité de l'investissement immobilier est le résultat de plusieurs facteurs majeurs qui dépassent de loin les (mini)-réformes fiscales récentes. Ainsi, dans le contexte d'une politique monétaire historiquement accommodante, les prix immobiliers ont tout simplement augmenté à un rythme absolument insoutenable sur les dernières années et dépassent aujourd'hui de loin les capacités financières des acquéreurs potentiels. De plus, la spéculation et la rétention foncière, la hausse des prix de la construction, ainsi que l'explosion récente des taux d'intérêt hypothécaires ont dynamisé l'envolée de l'effort financier requis pour investir dans le locatif. Par conséquent, le rapport prix immobiliers/loyers a connu une chute importante et l'investissement locatif a perdu continuellement en attractivité.

6. Contrairement à ces facteurs qui jouent un rôle prédominant, les quelques petites mesures fiscales ne jouent qu'un rôle très marginal et ne sont ni la raison pour la baisse du niveau de l'investissement dans l'immobilier ni la solution miracle pour relancer le secteur. Tout au contraire, il s'agissait d'avantages fiscaux injustifiables et à effet fortement régressif dont profitaient principalement les investisseurs aisés.

7. Pire encore, il s'agissait d'avantages fiscaux très coûteux d'un point de vue budgétaire qui n'ont guère augmenté l'activité du secteur de la construction. En effet, il faut souligner que l'activité n'était pas du tout limitée à cause du manque d'intérêt parmi les investisseurs et que la demande aurait également dépassé l'offre sans ces avantages fiscaux injustes. D'ailleurs, en dépit du « boom » des prix immobiliers provoqué par la forte demande sur la dernière décennie, le nombre de nouvelles constructions achevées n'évoluait pas en ligne avec la croissance démographique, phénomène qui résulte surtout de la rétention de terrains constructibles et de la manipulation des marchés exercée par les grands promoteurs qui se partagent un marché à structure oligopolistique. Autrement dit, en dépit des faveurs fiscales exorbitantes qui ont été accordées aux investisseurs pendant des années, voire décennies (déduction intégrale des intérêts, amortissement accéléré, etc.), l'offre n'a pas répondu à la demande et au lieu d'augmenter l'offre, les grands promoteurs ont profité de l'occasion pour augmenter leurs marges.

8. En outre, il est indéniable que ces avantages fiscaux n'ont ni freiné la hausse des prix immobiliers ni celle des loyers. Par conséquent, leur restitution ne risque que d'intensifier le déséquilibre existant sur le marché immobilier entre investisseurs, primo-acquéreurs et locataires à travers une augmentation de la concentration du patrimoine résidentiel dans la main d'une minorité de la population tout en risquant d'accentuer à moyen terme la crise du logement.

9. Si notre Chambre est convaincue que le gouvernement devrait prendre des mesures pour redynamiser la production de logements neufs afin d'éviter que la pénurie de logements et l'écart entre le nombre de logements achevés et la croissance démographique (respectivement le nombre de nouveaux ménages) s'exacerbent (et que le secteur de la construction s'effondre), nous sommes d'avis qu'il est indispensable que les aides et subventions soient bien ciblées afin d'éviter des effets potentiellement contreproductifs.

10. Il faut finalement cesser de soutenir (de manière totalement disproportionnée d'ailleurs) les investisseurs-bailleurs, approche qui a soutenu la sur-demande et qui est (en partie) responsable pour l'envolée historique des prix immobiliers enregistrée sur les dernières années. Si non, nous risquons de subventionner une accentuation du degré de concentration du patrimoine immobilier dans les mains d'une couche sociale fortement privilégiée (respectivement de fonds d'investissement) qui profitent de leur position de force et répandent les coûts supplémentaires provoqués par la hausse des prix de la construction et des taux d'intérêt sur les locataires (qui ne sont pas protégés du tout vu que toute sorte de plafonnement effectif des loyers continue à faire cruellement défaut). De plus, nous risquons que les nouvelles constructions soient intégralement absorbées par les investisseurs et que les primo-acquéreurs (propriétaires-occupants) continuent à être exclus du marché. Il est donc fortement probable que cette approche n'aurait aucun effet sur les coûts liés au logement des propriétaires-occupants respectivement des locataires.

11. Tout au contraire, afin de rééquilibrer le marché, il faudrait plutôt soutenir les propriétaires-occupants, dont notamment les primo-acquéreurs (et surtout ceux aux revenus modestes) tout en luttant contre la concentration croissante du patrimoine immobilier dans la main d'une partie limitée de la société.

12. En même temps, le gouvernement ensemble avec les communes et les promoteurs publics devraient mobiliser les capacités financières pour absorber une partie importante des logements neufs afin d'élargir durablement le parc locatif abordable.

Les mesures proposées par les auteurs et les commentaires de la Chambre des salariés

13. Afin de relancer l'investissement dans l'immobilier résidentiel, les auteurs proposent plusieurs mesures :

1) Baisse du taux de TVA de 17% à 3% pour l'acquisition et la construction de logements destinés à la location

14. En 2015, le taux de TVA applicable à l'acquisition et la construction de logements destinés à la location a été augmenté de 3% à 17%. Selon les auteurs, « *cette décision a aggravé le problème de l'inadéquation entre l'offre et la demande sur le marché de l'immobilier* ». Par conséquent, les auteurs proposent la réintroduction du taux de TVA super-réduit applicable à la construction de logements locatifs. Actuellement, le taux de TVA super-réduit de 3% est réservé à la construction de logements occupés par le propriétaire.

15. Notre Chambre constate que l'impact de la hausse du taux de TVA applicable à la construction de logements locatifs n'a jusqu'ici pas fait l'objet d'une étude détaillée. Par conséquent, notre Chambre n'est pour le moment pas à même de juger l'impact de la réforme sur l'évolution du nombre de constructions achevées, des prix du logement et des loyers.

16. Le marché immobilier est complexe et il y a une panoplie de facteurs qui influencent l'évolution du secteur. En effet, nous constatons que les dernières années étaient marquées par une politique monétaire historiquement accommodante ayant renforcé l'inadéquation entre l'offre et la demande. De plus, le nombre de constructions achevées par année était limité à cause de certains autres phénomènes dont notamment l'accès difficile au foncier constructible. Vu cette complexité, il est difficile de savoir quelle part de l'envolée récente des prix est imputable à la hausse du taux de TVA applicable à la construction de logements locatifs.

17. Par conséquent, avant de lancer une réforme fiscale à effet potentiellement régressif qui risque de renforcer le déséquilibre et les inégalités entre investisseurs et primo-acquéreurs, nous proposons que les ministères responsables procèdent à une analyse fouillée de l'impact potentiel de la mesure sur les prix du logement, les loyers et l'activité du secteur de la construction.

2) Majoration du crédit d'impôt sur les actes notariaux (« Bëllegen Akt »)

18. En 2002, le gouvernement a introduit un abattement fiscal sur les droits d'enregistrement et de transcription, dit « Bëllegen Akt » pour toutes les personnes voulant acquérir un bien immobilier à des fins d'habitation personnelle et principale. Ce crédit d'impôt est limité depuis 2002 à 20.000 euros par personne respectivement à 40.000 euros par couple.

19. Etant donné que le niveau des droits d'enregistrement est fixé de manière proportionnelle au prix de la transaction, la flambée des prix immobiliers a fait augmenter de façon mécanique le montant des droits d'enregistrement liés aux transactions immobilières.

20. Par conséquent, afin d'alléger « *la charge financière pesant sur les personnes physiques désireuses d'acheter un logement à des fins d'habitation personnelle* », les auteurs proposent d'augmenter le plafond du crédit d'impôt de 20.000 à 50.000 euros par acquéreur.

21. Etant donné que notre Chambre a souligné à maintes reprises la chute de la valeur réelle du crédit d'impôt depuis son introduction en 2002 provoquée par la hausse vertigineuse des prix immobiliers, nous soutenons cette proposition des auteurs. En effet, depuis son introduction, un écart important s'est creusé entre le plafond du crédit d'impôt, inchangé depuis 2002, et les prix immobiliers qui ont presque triplé.

22. Toutefois, nous regrettons de constater que l'article 4 propose de limiter la hausse du crédit d'impôt aux années d'imposition 2023 et 2024. Or, pour des raisons de cohérence, nous sommes d'avis que le « Bëllegen Akt » devrait être revalorisé de manière permanente.

23. De plus, notre Chambre estime qu'il faudrait, de manière générale, réfléchir sur une baisse du niveau des droits d'enregistrement liés à l'acquisition d'une résidence principale.

24. Ainsi, tandis qu'il faut éviter une baisse des droits d'enregistrement au profit des investisseurs-bailleurs, une réduction conséquente, voire une suppression des droits d'enregistrement pour les

jeunes ménages (lors de l'acquisition d'une résidence principale dont le prix ne dépasse pas un certain plafond), respectivement pour les ménages modestes est tout à fait envisageable.

25. Notons dans ce contexte que notre Chambre revendique régulièrement que l'imposition des transactions immobilières (élevée en comparaison internationale) soit continuellement transférée vers l'imposition récurrente de la propriété immobilière (progressive par rapport au volume du patrimoine total détenu par un contribuable) qui est actuellement presque inexistante au Luxembourg. En effet, le niveau relativement élevé des droits perçus lors de transactions immobilières risque de décourager les transactions et une allocation optimale des ressources. Par conséquent, il serait tout à fait envisageable de transférer l'imposition graduellement vers l'imposition récurrente des biens immobiliers, par ailleurs moins volatile, ce qui pourrait potentiellement améliorer le fonctionnement du marché immobilier luxembourgeois.

26. Afin de rendre l'acquisition d'un logement à des fins d'habitation principale plus abordable, nous proposons également de précipiter l'adoption de certaines mesures de soutien au pouvoir d'achat immobilier contenues dans le projet de loi 7938° relative aux aides individuelles au logements. En fait, dans notre avis, notre Chambre a salué la hausse des montants des aides individuelles ainsi que l'élargissement du cercle des bénéficiaires potentiels, mesures qui faciliteraient l'accès des propriétaires-occupants au logement et qui seraient le bienvenu dans le contexte actuel (on pourrait même prévoir une hausse encore plus ambitieuse des aides). Nous sommes d'avis qu'il y a aucune raison légitime pour ne pas précipiter l'adaptation de ces montants.

3) Hausse du taux d'amortissement accéléré

27. Afin de redynamiser l'investissement dans la création de logements locatifs, les auteurs proposent de rehausser de manière temporaire pour les années d'imposition 2023 et 2024 le taux d'amortissement accéléré à 6% pour les logements locatifs dont l'achèvement remonte au début de l'exercice d'exploitation à moins de 6 ans

28. S'il est vrai que la baisse de la rentabilité de l'investissement locatif est apparente, nous ne sommes pas d'avis que la réintroduction, voire la rehausse des avantages fiscaux accessibles aux multipropriétaires font partie de la solution.

29. Premièrement, un taux d'amortissement de 6% par an est un non-sens économique et dans aucune ligne avec le rythme de dépréciation d'un logement locatif. De plus, au vu des prix immobiliers actuels, il s'agit d'un cadeau fiscal exorbitant (plusieurs dizaines de milliers d'euros) qui dépasse de loin toutes les aides dont peuvent profiter les ménages modestes et les locataires. Notons d'ailleurs que ce régime soutient généralement une intensification des inégalités patrimoniales et figure parmi les éléments ayant dynamisé l'explosion des prix immobiliers sur la dernière décennie. L'amortissement accéléré était en vigueur pendant presque 2 décennies, période pendant laquelle les tensions sur le marché immobilier se sont fortement amplifiées. Il ne faut pas jeter de l'huile sur le feu !

30. De plus, pour des raisons de cohérence, il faudrait limiter ce taux d'amortissement accéléré de 6% aux constructions dont la VEFA se fait en 2023 ou 2024. Si non, nous accordons des avantages fiscaux aux propriétaires de logements locatifs qui sont déjà construits, voire dont la vente était déjà réalisée en 2022, ce qui n'aurait aucun effet stimulateur sur la création de logements et l'activité du secteur de la construction.

31. Par conséquent, nous rejetons la réintroduction temporaire du taux d'amortissement accéléré de 6%.

4) Majoration du plafond de la faveur fiscale résultant de l'application du taux de TVA super-réduit de 3% pour la création ou/et la rénovation de logements

32. La législation actuelle prévoit que la faveur fiscale résultant de l'application du taux de TVA super-réduit de 3% ne peut excéder 50.000 euros par logement créé et/ou rénové (en ce qui concerne

la construction, le taux de TVA super-réduit est réservé aux seuls logements servant d'habitation principale dans le chef du propriétaire). Or, la hausse du taux de TVA de 15% à 17% en 2015 ainsi que la hausse des prix de la construction ont augmenté le montant de TVA résultant de la construction respectivement la rénovation d'un logement et le plafond de 50.000 euros ne couvre qu'une partie de moins en moins importante des coûts.

33. Par conséquent, les auteurs invitent le gouvernement à augmenter le plafond de la faveur fiscale de 50.000 euros à 100.000 euros par logement créé et/ou rénové.

34. Vu que l'équivalent-achat de la TVA-logement (le taux super-réduit de 3%) s'est effectivement fortement érodé depuis la dernière adaptation, il est tout à fait raisonnable de revoir le montant maximal à la hausse (par exemple en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction) en ce qui concerne la construction d'un logement occupé par les propriétaires respectivement la rénovation d'un logement.

35. Dans le cadre de cette réforme, il faudrait toutefois se poser la question comment adapter le montant pour les propriétaires-occupants ayant déjà bénéficié d'une partie/de l'intégralité de la faveur fiscale maximale de 50.000€, question technique qui n'est pas abordée dans la proposition de loi.

5) Hausse du plafond des intérêts passifs déductibles en rapport avec l'habitation occupée par le propriétaire

36. Afin de tenir compte de la flambée des prix immobiliers et de la hausse récente des taux d'intérêt, les auteurs proposent également de doubler le plafond annuel des intérêts déductibles en rapport avec l'habitation occupée par le propriétaire. Ainsi, le plafond serait porté à 4.000 euros pour l'année de l'occupation et les cinq années suivantes, à 3.000 euros pour les cinq années subséquentes et à 2.000 euros pour les années suivantes.

37. Etant donné que cette modification permettrait de soulager les propriétaires-occupants et les primo-acquéreurs, notre Chambre soutient la hausse du plafond annuel des intérêts déductibles en relation avec l'habitation occupée par le propriétaire.

Conclusion

38. Le choc provoqué par la hausse des taux d'intérêt suivi par un ralentissement conséquent de l'activité du secteur de la construction et du nombre de VEFA représente une opportunité importante pour rendre le marché immobilier plus social et plus équilibré. D'un côté, l'Etat peut mobiliser des moyens financiers afin d'élargir sa réserve foncière et son stock en logements publics. De l'autre côté, à la suite du repli des investisseurs (les propriétaires-bailleurs), l'Etat peut soutenir les propriétaires-occupants, dont notamment les primo-acquéreurs, lors de l'acquisition d'une résidence principale ce qui permettrait à ces derniers de commencer à se constituer un patrimoine tout en réduisant le degré de concentration de la propriété immobilière dans les mains d'une couche sociale privilégiée.

39. Si nous soutenons donc la majoration du crédit d'impôt dit « Bëllegen Akt » de 20.000 à 50.000 euros, ainsi que la hausse du plafond des intérêts passifs déductibles en relation avec l'habitation occupée par le propriétaire contribuable respectivement du plafond de la faveur fiscale résultant de l'application du taux de TVA super-réduit de 3% à la création d'un logement occupé par le propriétaire respectivement à la rénovation d'un logement, nous nous opposons à l'idée d'accorder des avantages fiscaux aux investisseurs-bailleurs aisés à travers une réintroduction temporaire du taux d'amortissement accéléré de 6%.

40. L'idée de stimuler la construction de logements en donnant des subventions exorbitantes aux investisseurs-bailleurs risque, à moyen terme, de renforcer le déséquilibre et les inégalités patrimoniales. Il est inacceptable que le subventionnement étatique de l'investissement dans le locatif (majoritairement au profit des acteurs aisés) soit plus conséquent que le soutien étatique accessible aux primo-acquéreurs respectivement aux locataires !

41. En ce qui concerne la réintroduction du taux de TVA super-réduit applicable à la construction de logements locatifs, nous proposons, en raison de la complexité du marché immobilier et de la panoplie de facteurs qui influencent l'évolution du secteur, que les ministères responsables procèdent à une analyse fouillée de l'impact potentiel de la mesure sur les prix du logement, les loyers et l'activité du secteur de la construction.

Luxembourg, le 25 avril 2023

Pour la Chambre des salariés,

Le Directeur,
Sylvain HOFFMANN

La Présidente,
Nora BACK

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8149/03

N° 8149³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROPOSITION DE LOI

visant à redynamiser le marché immobilier

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES ET EMPLOYES PUBLICS

(5.5.2023)

Par dépêche du 13 février 2023, Madame la Ministre des Finances a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur la proposition de loi spécifiée à l'intitulé.

Selon l'exposé des motifs qui l'accompagne, la proposition de loi vise à introduire quatre mesures fiscales temporaires destinées à soutenir l'investissement privé dans l'immobilier et à redynamiser ainsi le marché immobilier afin de lutter contre la situation désastreuse dans le domaine du logement.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics se rallie aux affirmations reprises à l'exposé des motifs et selon lesquelles « *les ménages, même ceux de la classe moyenne, ne disposent plus des moyens financiers pour acquérir un logement* » et « *une action politique robuste, responsable et immédiate s'impose* » pour faire face à la situation dramatique sur le marché du logement.

Les différentes mesures prévues par le texte sous avis appellent les remarques suivantes.

Application du taux super-réduit de TVA à la création de logements locatifs

La proposition de loi prévoit de rétablir les dispositions légales en matière d'application du taux super-réduit de TVA dans le domaine du logement, telles qu'elles étaient en vigueur avant le 1^{er} janvier 2015 afin de rendre ledit taux de nouveau applicable à la création de logements locatifs.

La Chambre approuve cette mesure. Depuis le 1^{er} janvier 2015, le taux super-réduit de 3% n'est plus applicable à l'acquisition et à la construction de logements destinés à la location, le taux normal de 17% y étant en effet appliqué (hormis la baisse temporaire de ce taux à 16%, applicable du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 et décidée dans le cadre de l'accord tripartite du 28 septembre 2022). Cette hausse de la TVA-logement de +14% pour les logements locatifs a été une mesure contreproductive qui a eu, et qui a toujours, un impact social et économique négatif non négligeable touchant non seulement le secteur de la construction, le marché du travail et les investissements dans l'immobilier au sens large, mais également et surtout les plus démunis de la société (qui se retrouvent en général parmi les locataires).

Hausse du plafond du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement pour les acquisitions immobilières

Le texte sous avis se propose d'augmenter de 20.000 à 50.000 euros par personne le plafond du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement pour les acquisitions immobilières (« *Bëllegen Akt* »).

La Chambre soutient cette proposition. Elle s'est déjà prononcée à plusieurs reprises pour une hausse dudit plafond.

La Chambre renvoie par ailleurs au point 10 de l'accord tripartite du 7 mars 2023, qui prévoit d'augmenter à 30.000 euros le plafond du crédit d'impôt en question. Cette mesure constitue un pas dans la bonne direction, mais elle n'est pas suffisante.

Adaptation du dispositif de l'amortissement accéléré

Pour stimuler la création de logements locatifs, la proposition de loi prévoit de rendre plus attractif le mécanisme de l'amortissement accéléré, ceci par le rétablissement du dispositif tel qu'il était applicable avant le 1^{er} janvier 2021.

Concernant ce mécanisme, la Chambre des fonctionnaires et employés publics réitère les observations qu'elle a formulées dans le passé à ce sujet.

La Chambre s'est toujours prononcée pour la diminution, voire la suppression de l'avantage fiscal résultant du taux d'amortissement accéléré pour les investisseurs dans l'immobilier. La loi du 19 décembre 2020 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2021 avait ramené le taux d'amortissement accéléré applicable aux immeubles affectés au logement locatif à 4% sur 5 ans (contre 6% sur 6 ans auparavant, ce qui restait applicable aux logements acquis avant le 1^{er} janvier 2021). Cet amortissement rapide a tendance à augmenter l'attractivité du marché locatif pour les investisseurs. L'abaissement au 1^{er} janvier 2021 du taux d'amortissement n'a certainement pas conduit à diminuer cette attractivité puisque la mesure avait été assortie de l'introduction, pour les investisseurs concernés par l'amortissement accéléré (et ayant acheté un logement après le 1^{er} janvier 2021), d'une nouvelle niche fiscale qui compense l'abaissement du taux d'amortissement correspondant, à savoir un abattement immobilier spécial de 1% de la base amortissable avec un plafond de 10.000 euros.

De tels avantages fiscaux, qui réduisent le revenu imposable, dont bénéficient uniquement les propriétaires de logements locatifs (à l'exclusion donc de ceux disposant d'un logement à des fins d'habitation principale), et qui favorisent l'investissement dans le marché immobilier à des fins spéculatives, participent à l'augmentation des inégalités entre investisseurs fortunés et particuliers ainsi qu'au renchérissement de l'immobilier. La Chambre rappelle dès lors qu'elle estime que le mécanisme du taux d'amortissement accéléré n'est plus justifié dans le domaine du logement et que ce mécanisme devrait être supprimé pour les investissements dans l'immobilier.

Hausse du plafond du taux super-réduit de la TVA-logement

Le texte sous examen prévoit de relever de 50.000 à 100.000 euros le plafond d'application du taux super-réduit de la TVA-logement.

La loi du 19 décembre 2014 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2015 a procédé au relèvement du taux normal de TVA de 15 à 17% à partir du 1^{er} janvier 2015, le taux super-réduit de 3% étant resté inchangé. Or, cette mesure a engendré mécaniquement une réduction de près de 60.000 euros du plafond au-delà duquel le taux normal est appliqué aux prix de vente des logements.

Les coûts d'acquisition ou de construction de logements auxquels l'avantage fiscal résultant de l'application du taux de TVA super-réduit de 3% est applicable correspondent actuellement toujours à 357.142 euros (sans prendre en compte la baisse temporaire du taux normal de TVA de 17 à 16%, applicable du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 et décidée dans le cadre de l'accord tripartite du 28 septembre 2022), alors que ce plafond était fixé à 500.000 depuis 2002 (et jusqu'au 1^{er} janvier 2013).

Afin de compenser l'évolution des prix immobiliers depuis 2002 et pour favoriser tant l'accès à la propriété que la rénovation de logements existants, la Chambre des fonctionnaires et employés publics demande depuis des années d'augmenter le plafond d'application du taux super-réduit de la TVA-logement, cela pour tous les travaux de construction et de rénovation de logements à des fins d'habitation principale ou destinés à la location.

À noter que, au premier trimestre 2022, le prix moyen d'un logement au Luxembourg correspondait à 1.219.000 euros pour une maison et à 805.000 euros pour un appartement (Immotop, Évolution des prix de l'immobilier au Luxembourg, avril 2022). Face à l'évolution des prix immobiliers, la Chambre estime que le plafond d'application du taux super-réduit de la TVA-logement devrait être augmenté de façon conséquente, de 50.000 à 150.000 au moins, la hausse à 100.000 euros proposée par le texte sous avis n'étant pas suffisante.

*

À côté des quatre mesures prévues par la proposition de loi sous avis, les auteurs de celle-ci invitent par ailleurs le gouvernement à doubler le plafond annuel des intérêts passifs fiscalement déductibles en rapport avec l'habitation occupée par le propriétaire et à modifier la réglementation afférente dans ce sens.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve cette proposition. Dans ce contexte, elle prend bonne note du point 11 de l'accord tripartite du 7 mars 2023, qui prévoit d'augmenter de 50% le plafond en question à partir de l'année d'imposition 2023. Cette augmentation constitue un pas dans la bonne direction, mais elle n'est pas suffisante.

Finalement, la Chambre se demande encore pourquoi les mesures prévues par la proposition de loi sous examen sont limitées dans le temps, à deux années seulement.

Au vu de la situation désastreuse sur le marché du logement, le rétablissement de l'application du taux super-réduit de TVA à la création de logements locatifs, la hausse du plafond du « *Bëllegen Akt* » ainsi que la hausse du plafond du taux super-réduit de la TVA-logement devraient être des mesures permanentes.

Sous la réserve des observations qui précèdent, la Chambre des fonctionnaires et employés publics marque son accord avec la proposition de loi lui soumise pour avis.

Ainsi délibéré en séance plénière le 5 mai 2023.

Le Directeur,
G. TRAUFLER

Le Président,
R. WOLFF

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8149/04

N° 8149⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROPOSITION DE LOI

visant à redynamiser le marché immobilier

* * *

PRISE DE POSITION DU GOUVERNEMENT

**DEPECHE DU MINISTRE AUX RELATIONS AVEC LE PARLEMENT
AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES**

(8.5.2023)

Monsieur le Président,

À la demande de la Ministre des Finances, j'ai l'honneur de vous faire parvenir en annexe la prise de position du Gouvernement relative à la proposition de loi sous rubrique.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

*Le Ministre aux Relations
avec le Parlement,*

Marc HANSEN

*

PRISE DE POSITION DU GOUVERNEMENT

**à l'égard de la proposition de loi n° 8149
visant à redynamiser le marché immobilier**

En date du 8 février 2023, les honorables Députés Marc Lies, Gilles Roth et Elisabeth Margue ont déposé une proposition de loi ayant pour objet de soutenir et redynamiser le marché de l'immobilier.

En premier lieu, les auteurs proposent de réintroduire le taux super-réduit de 3 pour cent pour la création de logements locatifs pour redynamiser les investissements privés dans la création de logements.

Or, depuis l'entrée en vigueur de la directive (UE) 2022/542 du Conseil du 5 avril 2022 modifiant les directives 2006/112/CE et (UE) 2020/285 en ce qui concerne les taux de taxe sur la valeur ajoutée, il n'est plus possible de modifier le champ d'application du taux de TVA super-réduit de 3 pour cent en ce qui concerne le logement.

En deuxième lieu, les auteurs proposent d'adapter le montant du crédit d'impôt sur les actes notariaux (« Bëllegen Akt ») à la hausse.

L'Accord entre le gouvernement et l'Union des Entreprises Luxembourgeoises (UEL), les organisations syndicales OGBL, LCGB et CGFP à l'issue de la réunion du Comité de coordination tripartite du 3 mars 2023 prévoit l'augmentation du plafond du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » de 20.000 à 30.000 euros. Le gouvernement vient de déposer un projet de loi dans ce sens.

En troisième lieu, les honorables députés proposent, en vue d'inciter la création de logements locatifs, de rendre plus attractif le régime d'amortissement dont peuvent bénéficier les propriétaires de tels logements. Cette disposition serait limitée aux années d'imposition 2023 et 2024.

Il faut souligner que la loi du 19 décembre 2020 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2021 a procédé à une adaptation du taux d'amortissement accéléré pour les immeubles affectés au logement locatif de 6 à 5% sur une période de 5 au lieu de 6 ans. Dans le même contexte, la loi budgétaire 2023 a donné une suite favorable à l'invitation de la Chambre des Députés par sa motion du 14 juillet 2022 d'« évaluer le régime de l'amortissement accéléré pour les immeubles affectés au logement locatif, tel que modifié par la loi budgétaire de l'année 2021, et le rendre, le cas échéant, encore moins avantageux » en limitant le dispositif fiscal de l'amortissement accéléré à deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif, acquis ou constitués après le 31 décembre 2022 en bénéficiant du taux d'amortissement accéléré temporaire de 4 pour cent.

Il est à souligner que la grande majorité des députés, y compris les représentants du Parti Chrétien-Social (CSV), ont été en faveur de ces changements fiscaux.

Le gouvernement est opposé à une telle proposition, même limitée sur deux années d'imposition, pour les mêmes arguments qui ont été évoqués dans le passé, à savoir ne pas inciter davantage la demande de logement de la part des investisseurs, mais favoriser au contraire les mesures visant à augmenter l'offre sur le marché.

En quatrième lieu, les auteurs proposent de porter la limite de la TVA remboursable par logement créé ou rénové de 50.000 euros à 100.000 euros pour soulager considérablement les acquéreurs potentiels d'un logement et notamment afin de favoriser, selon eux, en première ligne l'accès des jeunes ménages à leur premier logement.

Là encore, il convient de rappeler que depuis l'entrée en vigueur de la directive (UE) 2022/542 du Conseil du 5 avril 2022 modifiant les directives 2006/112/CE et (UE) 2020/285 en ce qui concerne les taux de taxe sur la valeur ajoutée, il n'est plus possible de modifier le champ d'application du taux de TVA super-réduit de 3% en ce qui concerne le logement.

Finalement, les honorables députés suggèrent de doubler le plafond annuel des intérêts passifs déductibles en rapport avec l'habitation occupée par le propriétaire. Le plafond précité serait ainsi porté à 4.000 euros pour l'année de l'occupation et les cinq années suivantes, à 3.000 euros pour les cinq années subséquentes et à 2.000 euros pour les années suivantes.

Force est de constater que l'accord tripartite du 3 mars 2023 prévoit que « le plafond des intérêts d'un prêt immobilier en relation avec l'habitation occupée ou destinée à être occupée par le propriétaire, déductible comme frais d'obtention de la valeur locative, sera augmenté de 50% à partir de l'année d'imposition 2023 ».

Partant, les mesures prévues dans la proposition de loi sont soit incompatibles avec le droit européen, incohérentes par rapport aux priorités retenues antérieurement, ou alors comparables à des mesures reprises dans l'accord tripartite.

Ainsi, le Gouvernement estime que les mesures décidées récemment doivent pouvoir produire leurs effets avant de décider de nouvelles mesures. Cependant, le Gouvernement a créé une taskforce pour établir si d'autres mesures nouvelles pourraient avoir un impact positif sur la situation du logement.

8149/05

N° 8149⁵

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROPOSITION DE LOI

visant à redynamiser le marché immobilier

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(20.6.2023)

La proposition de loi sous avis (ci-après la « Proposition ») a pour objet, comme l'indiquent ses auteurs dans l'exposé des motifs, de soutenir et redynamiser le marché de l'immobilier par la création d'un climat fiscal avantageux et limité dans le temps (2 ans) afin d'encourager rapidement l'investissement privé dans l'immobilier.

En bref

- La Chambre de Commerce accueille favorablement les trois mesures temporaires proposées dans le texte de la Proposition ainsi que les deux mesures mentionnées dans l'exposé des motifs, à savoir :
 1. la réduction de la TVA logement de 17% à 3% pour l'acquisition et la construction de logements mis à la disposition de tiers ;
 2. le rehaussement du seuil du crédit d'impôt issu du « *Bëllegen Akt* » de 20.000 euros à 50.000 euros ;
 3. l'augmentation du taux d'amortissement accéléré à 6% ;
 4. le doublement du plafond annuel des intérêts passifs déductibles en rapport avec l'habitation occupée par le propriétaire ;
 5. l'augmentation du plafond de l'avantage fiscal par logement créé ou rénové dans le cadre du taux de TVA super-réduit (3%) applicable aux travaux de création et de rénovation de logements affectés à des fins d'habitation principale.
- Elle est toutefois d'avis que certaines améliorations et/ou adaptations pourraient être apportées.
- Elle estime en outre qu'une approche plus globale de la taxation du secteur immobilier devrait être considérée et d'autres mesures temporaires proposées.
- Elle rappelle avec insistance la nécessité de mettre en place dans les plus brefs délais des réformes plus structurelles et absolument nécessaires afin de disposer d'une politique du logement holistique qui garantira un niveau d'offre durablement plus élevé.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver la Proposition sous avis, sous réserve de ses observations.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

La Proposition contient quatre articles qui prévoient trois mesures temporaires destinées à redynamiser le marché immobilier luxembourgeois pour les années d'imposition 2023 et 2024. En parallèle, les auteurs développent encore deux mesures additionnelles, toutefois uniquement dans l'exposé des motifs, sans que ces idées soient pour autant effectivement reprises dans le texte de la Proposition par après. Au total, les cinq mesures proposées englobent :

- 1) la réduction de la TVA logement de 17% à 3% pour l'acquisition et la construction de logements locatifs qui sont mis à la disposition de tiers (texte de la Proposition) ;
- 2) le rehaussement du seuil du crédit d'impôt en matière des droits d'enregistrement et de transcription issu du « *Bëllegen Akt* » de 20.000 euros à 50.000 euros (texte de la Proposition) ;
- 3) l'augmentation du taux d'amortissement accéléré à 6% (texte de la Proposition) ;
- 4) l'augmentation du plafond maximal de l'avantage fiscal par logement (de 50.000 à 100.000 euros), proposition faite dans le contexte de l'application du taux de TVA de 3% pour les travaux de création et de rénovation de logements affectés à des fins d'habitation principale (exposé des motifs) ;
- 5) le doublement¹ des plafonds annuels pour les intérêts déductibles pour un prêt immobilier d'une personne physique en relation avec l'habitation occupée ou destinée à être occupée par le propriétaire (exposé des motifs).

Tout d'abord, la Chambre de Commerce estime qu'il est d'une nécessité absolue d'adopter des mesures dans le domaine du logement qui seraient à la hauteur des enjeux actuels et qui répondraient également à l'ampleur du défi conjoncturel auquel le secteur de la construction se voit confronté à court terme.

En effet, la hausse des taux d'intérêt de long terme, qui a débuté en 2021, continue d'avoir des répercussions très significatives sur les ménages et leur capacité d'emprunt. Il en résulte que la **demande pour la location** se substitue de plus en plus aux intentions d'achat des ménages sur le marché du logement. Cette tendance va de pair avec une diminution continue du nombre moyen d'actes de vente par trimestre qui s'observe depuis le 3^e trimestre 2021 ; par ailleurs, la baisse des transactions est particulièrement forte et inquiétante² sur le marché de la vente d'appartements en construction³. Ces tendances impactent directement la demande qui est adressée au secteur de la construction sur le marché des nouvelles constructions, avec à la clé des indicateurs de confiance qui se dégradent sensiblement dans le secteur⁴ d'après de nombreuses enquêtes⁵.

Dans une récente publication, la Banque centrale européenne⁶ (BCE) a mis en exergue l'ampleur potentielle de l'impact que les hausses des taux d'intérêt pourraient provoquer sur le plan des marchés immobiliers de la Zone euro. Selon son analyse, une hausse de +1% des taux hypothécaires provoque au bout de deux ans en moyenne une baisse de 8% dans l'investissement immobilier résidentiel de la Zone euro, et même une chute jusqu'à 15% dans un environnement de taux d'intérêt bas⁷.

Aux yeux de la Chambre de Commerce, ces ordres de grandeur démontrent que le défi est de taille et qu'il est urgent d'adopter des mesures afin de stabiliser la **demande sur le marché de la vente des nouvelles constructions**. En effet, la baisse projetée de la production annuelle d'unités d'habitation pour des logements vendus en état futur d'achèvement (VEFA) pourrait, en l'absence de nouvelles mesures, se chiffrer à environ 1.500 unités d'après les estimations du secteur⁸. Or, les constructions non réalisées d'aujourd'hui risquent de freiner l'augmentation de l'offre en devenant les logements manquants des années à venir.

Il s'agit de plus d'éviter que l'activité de la construction résidentielle connaisse un trou d'air, avec à la clé des effets secondaires dommageables en termes de faillites d'entreprises, sur le plan de l'emploi

1 Aujourd'hui, le plafond annuel pour les intérêts déductibles est fixé à (1) 2.000 euros pour l'année de l'occupation et les 5 années suivantes, (2) 1.500 euros pour les 5 années subséquentes, et (3) 1.000 euros pour les années suivantes. Les auteurs proposent de porter ces plafonds à (1) 4.000 euros pour l'année de l'occupation et les 5 années suivantes, (2) 3.000 euros pour les 5 années subséquentes, et (3) 2.000 euros pour les années suivantes.

2 D'après les données du STATEC, le nombre moyen d'actes de vente d'appartements par trimestre dans le segment du neuf a ainsi été de 800 en 2019, de 724 en 2020 et de 606 en 2021. Ce chiffre a chuté de façon inquiétante et se situe à 446 pour l'année 2022. Ceci correspond à une chute de plus de 44% entre 2019 et 2022.

3 STATEC et LISER (2023), « Le logement en chiffres #13 », mars 2023.

4 Chambre des Métiers du Luxembourg (2023), « L'artisanat tire la sonnette d'alarme : perspectives peu encourageantes dans la construction », Communiqué de presse du 27 mars 2023.

5 Chambre de Commerce du Luxembourg (2023), « Baromètre de l'Économie – S1 2023 – Thématique : Attractivité », Mai 2023 (Lien)

6 European Central Bank (2022), Economic Bulletin Issue 6, 2022.

7 De nombreuses études confirment en effet que les prix et l'investissement sur les marchés immobiliers sont des facteurs qui affichent une variabilité accrue et qui réagissent plus fortement si des hausses de taux d'intérêt se matérialisent dans un environnement de taux d'intérêt très faibles au départ.

8 Chambre des Métiers du Luxembourg (2023), « L'artisanat tire la sonnette d'alarme : perspectives peu encourageantes dans la construction », communiqué de presse du 27 mars 2023.

et au niveau de la croissance potentielle du secteur de la construction. Éviter ces phénomènes, c'est également éviter un affaiblissement potentiellement durable de la capacité de production de logements du pays dans son ensemble. La Chambre de Commerce estime donc que les perspectives pour le secteur de la construction constituent un défi prioritaire qui devrait être traité avec attention par les autorités dans les plus brefs délais, moyennant une politique plus contracyclique pour stabiliser la demande sur le marché des nouvelles constructions. À ses yeux, il importe d'élaborer un **paquet de mesures temporaires** allant plus loin que les récentes décisions gouvernementales.

La Chambre de Commerce ne peut dès lors qu'accueillir favorablement l'orientation générale de la Proposition qui vise la création d'un climat fiscal avantageux afin d'encourager rapidement l'investissement privé dans l'immobilier. Elle fait cependant remarquer en parallèle que certaines des mesures proposées affichent aussi certains inconvénients et qu'il ne s'agit pas toujours de mesures ciblées. En conséquence, elle estime que certaines mesures devraient être adaptées et que certains autres leviers devraient être sérieusement étudiés. Il s'agit à titre d'exemple d'un ajustement en profondeur du projet de loi relatif au bail à loyer⁹.

La Chambre de Commerce rappelle que le but d'une « *redynamisation du marché immobilier* » doit être de générer avant tout un impact positif sur le marché des nouvelles constructions pour éviter une chute du niveau d'activité. Une telle politique contracyclique aurait entre autres des répercussions favorables sur le secteur de la construction, sur les promoteurs immobiliers, sur les architectes et les ingénieurs-conseils, tout comme sur le secteur de l'artisanat et sur les autres entrepreneurs de la construction.

Finalement, au-delà de la question des capacités de production, la Chambre de Commerce estime qu'il y a lieu de mettre en œuvre sans tarder des réformes plus structurelles et absolument nécessaires afin de disposer d'une politique du logement holistique qui garantira un niveau d'offre durablement plus élevé.

A. Concernant la réduction de la TVA logement de 17% à 3% pour l'acquisition et la construction de logements locatifs qui sont mis à la disposition de tiers

A titre de rappel, il convient de noter que dans le cadre du « *Zukunftspak* » adopté en 2015, le Gouvernement avait opéré une hausse de la TVA logement de 3% à 17% pour l'acquisition et la construction de logements destinés à la location.

La Chambre de Commerce s'est déjà à l'époque interrogée quant à l'impact de cette mesure sur l'activité dans la construction et sur les prix de l'immobilier au Luxembourg. Elle était d'avis que l'abolition du taux super-réduit de TVA entraînerait une amplification de la pénurie de logements locatifs ainsi qu'une augmentation accélérée des prix de loyers, ce qui semble être confirmé par la situation immobilière actuelle.

Considérant ce qui précède et compte tenu de la crise conjoncturelle actuelle à laquelle fait face le secteur de la construction, la Chambre de Commerce ne peut que se féliciter de la proposition des auteurs et elle soutient la réduction temporaire de la TVA logement de 17% à 3% pour l'acquisition et la construction de logements locatifs qui sont mis à disposition de tiers, qui devrait être considérée aussi de manière durable, et non seulement temporaire, à condition d'être conforme avec la législation européenne.

B. Concernant le rehaussement du seuil du crédit d'impôt en matière des droits d'enregistrement et de transcription issu du « *Bëllegen Akt* » de 20.000 euros à 50.000 euros

Tout d'abord, il convient de rappeler que l'accord de tripartite signé le 7 mars 2023, dit « *Solidaritéitspak 3.0* », a déjà prévu une augmentation du seuil du crédit d'impôt en matière des droits d'enregistrement et de transcription issu du « *Bëllegen Akt* » de 20.000 euros à 30.000 euros par acquéreur. Ceci a donné lieu au projet de loi n°8176, qui a renseigné dans sa fiche financière que ladite augmentation générerait une moins-value annuelle de 90 millions d'euros pour le budget de l'Etat. La

⁹ Lien vers l'avis commun complémentaire de la Chambre de Commerce et de la Chambre des Métiers relatif au projet de loi n°7642.

Proposition sous avis prévoit maintenant une majoration nettement plus importante du crédit d'impôt, en l'augmentant de 20.000 à 50.000 euros.

La Chambre de Commerce réitère les commentaires formulés dans le cadre du projet de loi n°8176¹⁰ et elle estime quant au fond que cette mesure constituerait à ses yeux un pas dans la bonne direction. D'un point de vue qualitatif, une augmentation du crédit d'impôt issu du « *Bëllegen Akt* » d'une ampleur de +30.000 euros permet d'augmenter l'accessibilité au logement des ménages, et la mesure a par ailleurs le mérite d'être plus avantageuse pour des primo-accédants qui souhaitent procéder à un premier achat. De plus, elle devrait vraisemblablement aussi augmenter la demande pour des acquisitions sur le marché national du logement qui a reculé dans le sillage du contexte conjoncturel actuel.

Les taux d'intérêt des nouveaux contrats de crédits immobiliers ont augmenté de plusieurs points de pourcentage au cours des derniers trimestres. Dans la situation d'arbitrage d'un ménage qui doit aujourd'hui évaluer sa capacité financière pour décider s'il procède (ou non) à l'acquisition d'un bien immobilier résidentiel, une augmentation du crédit d'impôt « *Bëllegen Akt* » à hauteur de +30.000 euros ne pourra cependant pas compenser la chute de la capacité d'emprunt que de nombreux ménages ont subi au cours des 3 derniers trimestres. La Chambre de Commerce reconnaît néanmoins qu'une augmentation du crédit d'impôt de +30.000 euros sera nettement plus avantageuse pour les ménages que la hausse de +10.000 euros qui a été retenue par le Gouvernement.

Si elle estime que cette mesure constitue un pas dans la bonne direction, la Chambre de Commerce ajoute toutefois qu'une augmentation du crédit d'impôt « *Bëllegen Akt* » ne semble *a priori* pas constituer une mesure très efficace pour stimuler de façon ciblée la demande sur le marché de la vente des nouvelles constructions. En effet, une hausse du crédit d'impôt constituera un avantage pour chaque personne physique qui procédera à une première acquisition d'un bien immobilier, et ce indépendamment qu'il s'agisse d'un logement existant ou neuf. Cela revient donc à subventionner de façon générale la demande pour des achats des acquéreurs potentiels qui peuvent en bénéficier, et ce n'est pas une incitation ciblée qui peut soutenir en particulier la demande pour des logements vendus en état futur d'achèvement (VEFA) afin de stimuler les perspectives d'activité pour la construction. Cette absence de caractère ciblé paraît de plus préoccupante puisqu'une augmentation du crédit d'impôt provoquera un impact budgétaire conséquent. En outre, la Chambre de Commerce note qu'un autre inconvénient du crédit d'impôt « *Bëllegen Akt* » est qu'il n'intègre pas de dimension de sélectivité sociale.

Étant donné que la situation conjoncturelle à laquelle la construction est confrontée aujourd'hui constitue un **défi urgent** qui doit être traité par les autorités dans les plus brefs délais et que le maintien dans l'emploi des salariés du secteur est dans l'intérêt public général si le pays souhaite augmenter sa capacité de production de logements, la Chambre de Commerce soutient la hausse du crédit d'impôt de 20.000 euros à 50.000 euros. Elle insiste cependant pour que cette mesure reste une mesure limitée dans le temps.

Alternativement, elle souhaite par ailleurs attirer l'attention des autorités sur une autre mesure qui pourrait être retenue, à savoir une suppression temporaire et complète des **frais d'enregistrement** en cas d'acquisition de logements en VEFA (y compris pour des logements réalisés sur stock). Une telle mesure aurait le mérite de redynamiser le marché immobilier national de façon ciblée, en rendant l'acquisition de biens immobiliers à construire plus attractive. À noter par ailleurs que cette mesure permettrait aux constructeurs de poursuivre les travaux et de réaliser des logements sur stock, sans que l'acheteur subisse des frais d'enregistrement et de transcription plus élevés.

C. Concernant l'augmentation du taux d'amortissement accéléré à 6%

Afin d'inciter la création de logements locatifs, les auteurs de la Proposition souhaitent rendre plus attractif le régime d'amortissement accéléré dont peuvent bénéficier les propriétaires de tels logements locatifs. Ils proposent ainsi d'augmenter le taux d'amortissement accéléré de 4% à 6%.

Il convient de rappeler que depuis l'année d'imposition 2021, le taux de cet amortissement a été réduit à 4% de la valeur du bien pour des immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif et dont l'achèvement remonte, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, à moins de 5 ans. Puis,

¹⁰ Lien vers l'avis de la Chambre de Commerce par rapport au projet de loi n°8176.

plus récemment, dans le cadre du budget 2023¹¹, le Gouvernement a limité le bénéfice de ce taux temporaire de 4% à deux immeubles (ou parties d'immeubles), pour les biens acquis ou constitués après le 31 décembre 2022. Passé le délai prévu d'application du taux temporaire de 5 ans, le taux d'amortissement est de 2%. Au cours des dernières années, il convient de rappeler que la Chambre de Commerce a déploré la diminution du taux d'amortissement accéléré, tout comme l'encadrement plus restrictif de ce dispositif qui a été opéré par les autorités¹².

Compte tenu du contexte économique difficile pour le secteur immobilier qui est notamment marqué par la hausse des taux d'intérêt et l'envolée des coûts de la construction, la Chambre de Commerce est d'avis que la réintroduction du taux d'amortissement accéléré temporaire à 6% pourrait, combinée avec les autres mesures, inciter plus d'investissements dans l'immobilier locatif et mettre sur le marché des constructions supplémentaires et, par voie de conséquence, stimuler l'augmentation de l'offre sur le marché immobilier national.

Etant donné que de nombreux ménages se réorientent actuellement vers la location dans le sillage du resserrement des conditions de financement pour l'achat, la Chambre de Commerce ne peut que saluer et soutenir l'augmentation temporaire du taux d'amortissement accéléré à 6% qui pourrait inciter davantage d'investissements dans l'immobilier locatif.

D. Concernant les autres mesures

La Chambre de Commerce note que les auteurs développent encore deux mesures additionnelles dans l'exposé des motifs, mais sans que ces idées ne soient pour autant effectivement reprises dans le texte de la Proposition. En conséquence, elle demande aux auteurs de préciser clairement leurs intentions, mais se positionne également par rapport à ces deux autres propositions en l'état.

• Doubler le plafond annuel des intérêts passifs déductibles en rapport avec l'habitation occupée par le propriétaire

Pour un prêt immobilier d'une personne physique en relation avec l'habitation occupée ou destinée à être occupée par le propriétaire, 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 arrête que des intérêts débiteurs peuvent être fiscalement déduits chaque année comme des frais d'obtention. Actuellement, le plafond annuel de déduction pour les intérêts se monte à (1) 2.000 euros pour l'année de l'occupation et les 5 années suivantes, (2) 1.500 euros pour les 5 années subséquentes, et (3) 1.000 euros pour les années suivantes.

Les auteurs évoquent l'idée de doubler les 3 plafonds annuels de déduction, c'est-à-dire une majoration de +100%. Les plafonds préconisés se monteraient à (1) 4.000 euros pour l'année de la fixation de la valeur locative et les 5 années suivantes, (2) 3.000 euros pour les 5 années subséquentes, et (3) 2.000 euros pour les années suivantes. À noter par ailleurs que dans l'accord tripartite signé le 7 mars 2023, dit « *Solidaritétspak 3.0* », les partenaires sociaux ont déjà convenu d'une hausse de +50%¹³ desdits plafonds.

Si la Chambre de Commerce peut approuver la mesure et son orientation générale, elle considère cependant que la mesure affiche aussi certains inconvénients, comme elle l'avait déjà soulevé dans son avis¹⁴ par rapport aux mesures fiscales de l'accord tripartite du 7 mars 2023.

11 Règlement grand-ducal du 23 décembre 2022 modifiant le règlement grand-ducal modifié 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) (Mémorial A – N° 658 du 23 décembre 2022)

12 Notamment dans son avis relatif au projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal modifié 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).

13 Les nouveaux montants avancés par l'accord se sont ainsi montés à (1) 3.000 euros pour l'année de la fixation de la valeur locative et les 5 années suivantes, (2) 2.250 euros pour les 5 années subséquentes, et (3) 1.500 euros pour les années suivantes.

14 Lien vers les avis 6350MLE et 6350bisMLE sur le site de la Chambre de Commerce.

Un premier inconvénient de la mesure est qu'elle occasionne un impact budgétaire structurel assez conséquent de plusieurs millions d'euros¹⁵ chaque année. La Chambre de Commerce estime que ces dépenses fiscales additionnelles paraissent préoccupantes, notamment parce que la hausse des plafonds de déduction représente une mesure qui ne semble pas très ciblée.

D'une part, la Chambre de Commerce fait remarquer que la mesure représentera un avantage pour l'ensemble des ménages avec un crédit immobilier en cours, y compris les gens qui ont contracté un emprunt à taux fixe pendant la période des taux d'intérêt historiquement bas, et également tous les ménages qui ont procédé à un emprunt immobilier il y a 10 ou 15 ans. Elle considère donc que la mesure manque de **sélectivité sociale**. En effet, une partie non négligeable des ménages propriétaires n'est pas exposée au risque d'une hausse inquiétante des mensualités à rembourser, et ils n'ont donc pas besoin d'une aide qui réduit leur charge d'intérêts. D'autre part, la modification des plafonds pour les intérêts déductibles ne semble pas constituer une mesure efficace pour stimuler de façon ciblée la **demande sur le marché de la vente des nouvelles constructions**. Tout comme pour la majoration du « *Bëllegen Akt* », la mesure bénéficiera à tous les ménages qui ont conclu / vont conclure un emprunt hypothécaire pour l'acquisition d'une habitation principale, peu importe s'il s'agit d'un logement ancien ou nouvellement construit. Il s'agit donc là encore d'un subventionnement général de la demande de logement.

Au regard du risque conjoncturel accru pour la construction, la Chambre de Commerce approuve la mesure sous objet, mais elle recommande de l'adapter pour qu'elle soit davantage ciblée. Une idée pourrait, par exemple, être de majorer seulement le premier plafond de déduction qui s'applique au début pour l'année de la fixation de la valeur locative et les 5 années suivantes, ou bien de réserver la majoration seulement à des ménages qui font l'acquisition d'un logement en état futur d'achèvement (VEFA). Dans tous les cas, la Chambre de Commerce plaide pour que la mesure sous objet soit temporaire et bien limitée dans le temps.

• Application du taux de TVA super-réduit (3%) aux travaux de création et de rénovation de logements affectés à des fins d'habitation principale : augmenter le plafond de l'avantage fiscal de 50.000 à 100.000 EUR par logement créé ou rénové

La législation actuelle prévoit que des travaux de création et de rénovation de logements sont soumis au taux de TVA super-réduit de 3%, à condition que le logement soit affecté à des fins d'habitation principale. Dans le cas de logements mis à disposition de tiers, les travaux de rénovation éligibles qui se rapportent directement au logement peuvent cependant également bénéficier de cet avantage fiscal. Pour l'ensemble des cas, le montant maximal de cette faveur fiscale ne peut pas dépasser le plafond de 50.000 euros par logement créé et / ou rénové.

Les auteurs de la Proposition proposent d'augmenter le plafond de cet avantage fiscal de 50.000 à 100.000 euros par logement créé et / ou rénové.

La Chambre de Commerce ne peut que se féliciter de cette proposition, qui constitue par ailleurs une mesure qu'elle avait elle-même avancée dans une de ses récentes contributions aux élections législatives 2023¹⁶. À ses yeux, il s'agit là d'une mesure ciblée qui favorise spécifiquement la demande sur le marché de la vente des nouvelles constructions et, par la même, la demande qui est adressée au secteur de la construction. À noter par ailleurs que la mesure favoriserait aussi l'intérêt pour les propriétaires à rénover leurs logements, ce qui reviendrait donc également à améliorer les perspectives d'activité pour le secteur de la construction. La rénovation des logements pourrait aussi permettre de réduire la consommation énergétique et ainsi avoir un impact positif dans le cadre des enjeux environnementaux.

La Chambre de Commerce note que dans sa prise de position officielle¹⁷, le Gouvernement s'est prononcé contre cette mesure, en invoquant qu'elle ne serait pas conforme à la directive (UE) 2022/542

¹⁵ Pour une majoration de +50% des plafonds de déduction, telle que retenue dans l'accord tripartite, la fiche financière du projet de loi n°8195 a estimé l'impact sur le budget de l'Etat à 45 millions d'euros par an. Cet impact serait en revanche nettement plus substantiel en cas d'une majoration de +100% des plafonds.

¹⁶ Chambre de Commerce (2023), « *Piloter le développement territorial pour répondre aux besoins de logement et de mobilité* », Livret thématique n°4 publié à l'occasion des élections législatives 2023.

¹⁷ Lien vers le dossier parlementaire de la proposition de loi n°8149 sur le site de la Chambre des Députés.

du Conseil du 5 avril 2022 modifiant les directives 2006/112/CE et (UE) 2020/285 en ce qui concerne les taux de taxe sur la valeur ajoutée. La Chambre de Commerce se prononce en faveur de cette mesure, à condition d'être conforme avec la législation européenne.

*

Après consultation de ses ressortissants, et sous réserve de ses observations, la Chambre de Commerce peut approuver la proposition de loi sous avis.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8149/06

N° 8149⁶

CHAMBRE DES DEPUTES

PROPOSITION DE LOI

visant à redynamiser le marché immobilier

* * *

**RETRAIT DU ROLE DES AFFAIRES
DE LA CHAMBRE DES DEPUTES**

**DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES
A LA MINISTRE DELEGUEE AUPRES DU PREMIER MINISTRE,
CHARGEE DES RELATIONS AVEC LE PARLEMENT**

(1.12.2023)

Madame la Ministre déléguée,

J'ai l'honneur de vous informer, qu'en date du 01.12.2023 la proposition de loi visant à redynamiser le marché immobilier – N°8149 a été retirée du rôle des affaires de la Chambre des Députés.

Veillez croire, Madame la Ministre déléguée, à l'assurance de ma très haute considération.

Le Président de la Chambre des Députés,
Claude WISELER

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau