



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Projet de loi 8176

Projet de loi modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

Date de dépôt : 17-03-2023

Date de l'avis du Conseil d'État : 31-03-2023

Auteur(s) : Madame Yuriko Backes, Ministre des Finances

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
	Résumé du dossier	Résumé	<u>3</u>
17-03-2023	Déposé	8176/00	<u>5</u>
24-03-2023	Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics (24.3.2023)	8176/01	<u>14</u>
31-03-2023	Avis du Conseil d'État (31.3.2023)	8176/02	<u>17</u>
13-04-2023	Avis de la Chambre de Commerce (7.4.2023)	8176/03	<u>20</u>
21-04-2023	Rapport de commission(s) : Commission spéciale "Tripartite" Rapporteur(s) : Monsieur André Bauler	8176/04	<u>25</u>
25-04-2023	Avis de la Chambre des Salariés (25.4.2023)	8176/05	<u>30</u>
25-04-2023	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°43 Une demande de dispense du second vote a été introduite	8176	<u>33</u>
25-04-2023	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°43 Une demande de dispense du second vote a été introduite	8176	<u>35</u>
08-05-2023	Avis de la Chambre des Métiers (8.5.2023)	8176/06	<u>38</u>
16-05-2023	Dispense du second vote constitutionnel par le Conseil d'Etat (16-05-2023) Evacué par dispense du second vote (16-05-2023)	8176/07	<u>41</u>
21-04-2023	Commission spéciale "Tripartite" Procès verbal (02) de la reunion du 21 avril 2023	02	<u>44</u>
24-03-2023	Commission spéciale "Tripartite" Procès verbal (01) de la reunion du 24 mars 2023	01	<u>49</u>
17-05-2023	Publié au Mémorial A n°235 en page 1	8176	<u>54</u>

Résumé

N° 8176

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

Résumé

À la suite des négociations qui ont eu lieu le 3 mars 2023 dans le cadre de la réunion du Comité de coordination tripartite, un accord a été signé en date du 7 mars 2023, le « Solidaritétspak 3.0 ».

Afin d'éviter un choc inflationniste en début 2024 et d'aider les ménages et les entreprises par des mesures spécifiques, le projet de loi n° 8176 a pour objet de mettre en œuvre une des mesures contenues dans cet accord, à savoir l'augmentation du plafond du crédit d'impôt en matière de droits d'enregistrement, dit « *Bëllegen Akt* », de 20 000 à 30 000 euros.

Afin de faire bénéficier les acheteurs dans les meilleurs délais de cette mesure, une entrée en vigueur rétroactive au jour de la signature de l'accord « Solidaritétspak 3.0 » est prévue.

8176/00

N° 8176

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

* * *

Document de dépôt

Dépôt: le 17.3.2023

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

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

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

Arrêtons:

Article unique.— Notre Ministre des Finances est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation.

Château de Berg, le 15 mars 2023

La Ministre des Finances,
Yuriko BACKES

HENRI

*

Art. 1^{er}. À l'article 6 de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, le terme « 20.000 » est remplacé par celui de « 30.000 ».

Art. 2. Les dispositions de la présente loi sont applicables aux acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé à partir du 7 mars 2023.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

*

EXPOSE DES MOTIFS

A la suite des négociations qui ont eu lieu le 3 mars 2023 dans le cadre de la réunion du Comité de coordination tripartite, un Accord a été signé le 7 mars 2023, le « Solidaritéitspak 3.0 ».

Parmi les mesures dudit Accord, qui ont pour vocation d'éviter un choc inflationniste en début 2024 et d'aider les ménages et les entreprises par des mesures spécifiques, figure l'augmentation du plafond du crédit d'impôt en matière des droits d'enregistrement, dit « Bëllegen Akt » de 20.000 à 30.000 euros.

Afin de faire bénéficier les acheteurs au plus vite de cette mesure, elle entrera en vigueur le jour de la signature de l'Accord « Solidaritéitspak 3.0 ».

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad. Article 1^{er}.

Compte tenu de l'évolution des prix immobiliers et de l'objectif initial de la mesure, visant à favoriser l'acquisition d'habitations personnelles, il est proposé de relever le montant de l'abattement de 20.000 à 30.000 euros.

Dans la situation où un acquéreur a déjà épuisé la totalité de son crédit d'impôt de 20.000 euros en vigueur antérieurement, ou bien une partie de ce crédit d'impôt lors d'une acquisition, il est entendu que cet acquéreur bénéficiera, lors d'acquisitions ultérieures réalisées après l'entrée en vigueur de la présente loi, de son solde disponible auquel s'ajoutera la majoration du montant du crédit d'impôt prévue par le présent article.

Ad. Article 2.

Les acquéreurs bénéficieront des dispositions de la présente loi à partir de la date de la signature de l'Accord « Solidaritéitspak 3.0 ».

*

TEXTE COORDONNE

LOI MODIFIEE DU 30 JUILLET 2002
déterminant différentes mesures fiscales destinées
à encourager la mise sur le marché et l'acquisition
de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation
(extrait)

Art. 6

Le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, ne peut être supérieur à ~~20.000~~ **30.000** euros pour chaque acquéreur.

*

FICHE FINANCIERE

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

Le présent projet de loi crée une moins-value annuelle de 90.000.000 euros pour le budget de l'État.

*

FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation
Ministère initiateur :	Ministère des Finances
Auteur(s) :	Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA
Téléphone :	247-80400
Courriel :	
Objectif(s) du projet :	Augmentation du plafond du crédit d'impôt en matière de droits d'enregistrement
Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s) impliqué(e)(s) :	/
Date :	09/03/2023

Mieux légiférer

1. Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) consultée(s) : Oui Non
 Si oui, laquelle/lesquelles :
 Comité de coordination tripartite
 Remarques/Observations :

2. Destinataires du projet :
 - Entreprises/Professions libérales : Oui Non
 - Citoyens : Oui Non
 - Administrations : Oui Non

3. Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui Non N.a.¹
 (c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)
 Remarques/Observations :

4. Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui Non
 Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? Oui Non
 Remarques/Observations :

5. Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui Non
 Remarques/Observations :

¹ N.a. : non applicable.

6. Le projet contient-il une charge administrative² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) Oui Non
- Si oui, quel est le coût administratif³ approximatif total ? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)
7. a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ? Oui Non N.a.
- Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
- b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel⁴ ? Oui Non N.a.
- Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
8. Le projet prévoit-il :
- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui Non N.a.
 - des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui Non N.a.
 - le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui Non N.a.
9. Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p. ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ? Oui Non N.a.
- Si oui, laquelle :
10. En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? Oui Non N.a.
- Sinon, pourquoi ?
11. Le projet contribue-t-il en général à une :
- a) simplification administrative, et/ou à une Oui Non
 - b) amélioration de la qualité réglementaire ? Oui Non
- Remarques/Observations :
12. Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ? Oui Non N.a.
13. Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office) ? Oui Non
- Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?
14. Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? Oui Non N.a.
- Si oui, lequel ?
- Remarques/Observations :

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

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

⁴ Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

Egalité des chances

15. Le projet est-il :
- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
 - positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
 - Si oui, expliquez de quelle manière :
 - neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
 - Si oui, expliquez pourquoi :
 - négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
 - Si oui, expliquez de quelle manière :
16. Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui Non N.a.
- Si oui, expliquez de quelle manière :

Directive « services »

17. Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation⁵ ? Oui Non N.a.
- Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur : www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html
18. Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers⁶ ? Oui Non N.a.
- Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur : www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁵ Article 15, paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

⁶ Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8176/01

N° 8176¹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

* * *

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

(24.3.2023)

Par dépêche du 17 mars 2023, Madame la Ministre des Finances a demandé, « *dans les meilleurs délais* », l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur le projet de loi spécifié à l'intitulé.

Ledit projet vise à transposer dans la législation nationale le point 10 de l'accord conclu le 7 mars 2023 entre le gouvernement, l'Union des entreprises luxembourgeoises (UEL) et les organisations syndicales CGFP, LCGB et OGBL afin d'éviter un choc inflationniste en début 2024 et pour aider les ménages et les entreprises face à la hausse générale des prix, à savoir l'augmentation de 20.000 à 30.000 euros du plafond du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement pour les acquisitions immobilières, dit « *Bellegen Akt* », avec effet au 7 mars 2023.

Cette mesure constitue un pas dans la bonne direction, mais elle n'est malheureusement pas suffisante pour soutenir les personnes physiques face à la situation désastreuse sur le marché du logement.

Cela dit, la Chambre des fonctionnaires et employés publics soutient entièrement le relèvement du plafond en question. Dans le passé, elle s'est déjà prononcée à plusieurs reprises pour une telle hausse.

Le commentaire de l'article 1^{er} du projet de loi sous examen précise ce qui suit:

« Dans la situation où un acquéreur a déjà épuisé la totalité de son crédit d'impôt de 20.000 euros en vigueur antérieurement, ou bien une partie de ce crédit d'impôt lors d'une acquisition, il est entendu que cet acquéreur bénéficiera, lors d'acquisitions ultérieures réalisées après l'entrée en vigueur de la présente loi, de son solde disponible auquel s'ajoutera la majoration du montant du crédit d'impôt prévue par le présent article. »

La Chambre approuve ces modalités de mise en œuvre du crédit d'impôt, tel qu'il est adapté par le texte sous avis. Elle comprend donc qu'une personne qui a déjà épuisé dans le passé le crédit d'impôt de 20.000 euros et qui acquerra à l'avenir une autre propriété immobilière aux fins d'habitation personnelle bénéficiera de nouveau d'un crédit d'impôt de 10.000 euros.

Pour le reste, dans la mesure où les dispositions du projet de loi sont conformes à ce qui a été retenu dans l'accord tripartite précité, la Chambre des fonctionnaires et employés publics y marque son accord.

(Avis émis conformément aux dispositions de l'article 3, alinéa 2, du règlement d'ordre interne de la Chambre des fonctionnaires et employés publics.)

Luxembourg, le 24 mars 2023.

Le Directeur,
G. TRAUFFLER

Le Président,
R. WOLFF

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8176/02

N° 8176²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(31.3.2023)

Par dépêche du 16 mars 2023, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État le projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre des Finances.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles, une fiche d'évaluation d'impact, une fiche financière, ainsi que le texte coordonné de l'article 6 de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation que le projet élargé tend à modifier.

Par dépêche du 17 mars 2023, le Premier ministre, ministre d'État, a demandé au Conseil d'État d'accorder un traitement prioritaire à l'examen du projet de loi sous rubrique.

Les avis des chambres professionnelles, demandés selon la lettre de saisine, ne sont pas encore parvenus au Conseil d'État au moment de l'adoption du présent avis.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le projet de loi modifie l'article 6 de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation afin de porter à 30 000 euros le montant de l'abattement sur les droits d'enregistrement et de transcription accordé à tout acquéreur lors de l'acquisition d'un immeuble destiné à servir d'habitation.

Selon l'exposé des motifs, cette hausse du montant de l'abattement traduit un engagement pris par le Gouvernement dans le cadre de l'accord « Solidaritétspak 3.0 » conclu le 7 mars 2023 à l'issue des négociations au sein du Comité de coordination tripartite.

Le projet de loi prévoit de faire bénéficier tous les acquéreurs d'immeuble destiné à servir d'habitation de cette mesure depuis la date de l'accord. La fiche financière renseigne que cette mesure devrait se traduire par une diminution des recettes de l'État de l'ordre de 90 000 000 euros par an.

*

EXAMEN DES ARTICLES

Articles 1^{er} et 2

Sans observation.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE*Article 1^{er}*

Le Conseil d'État suggère de reformuler l'article sous examen de la manière suivante :

Art. 1^{er}. À l'article 6 de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, les termes « 20.000.- euros » sont remplacés par les termes « 30 000 euros ». »

Article 2

Pour marquer la mise en vigueur rétroactive d'un acte, il y a lieu d'avoir recours aux termes « produire ses effets ». L'article sous revue est dès lors à rédiger de la manière suivante :

« **Art. 2.** La présente loi produit des effets au 7 mars 2023 pour les acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé à partir de cette date. »

Aux projets de loi, la formule de promulgation est à omettre. La formule de promulgation est seulement ajoutée au même moment que la suscription et le préambule.

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 15 votants, le 31 mars 2023.

Le Secrétaire général,

Marc BESCH

Le Président,

Christophe SCHILTZ

8176/03

N° 8176³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(7.4.2023)

Le projet de loi sous avis (ci-après le « Projet ») vise à augmenter le montant du crédit d'impôt en matière des droits d'enregistrement et de transcription issu du « *Bëllegen Akt* ». Ce crédit d'impôt s'adresse aux personnes physiques et il est disponible pour l'acquisition d'un bien immobilier à des fins d'habitation personnelle. Le Projet vise à faire passer le montant du crédit d'impôt de 20.000 à 30.00 euros par acquéreur, et ce afin, comme indiqué dans l'exposé des motifs, d'aider les ménages et les entreprises concernées.

En bref

- La Chambre de Commerce accueille favorablement le rehaussement du seuil du crédit d'impôt en matière des droits d'enregistrement et de transcription issu du « *Bëllegen Akt* », en demandant certaines clarifications.
- Elle considère toutefois que les mesures qui ont été retenues à la dernière tripartite dans le domaine du logement paraissent insuffisantes pour éviter une chute inquiétante du niveau d'activité dans le secteur de la construction.
- La Chambre de Commerce 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 le Projet, sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le Projet a pour objet de mettre en œuvre la mesure contenue dans l'accord du Comité de coordination tripartite signé le 7 mars 2023, le « *Solidaritéitpak 3.0* », qui vise à augmenter le plafond du crédit d'impôt en matière de droits d'enregistrement et de transcription de 20.000 à 30.000 euros.

La Chambre de Commerce salue quant au fond la présente mesure qui constitue à ses yeux un pas dans la bonne direction. D'un point de vue qualitatif, l'augmentation du crédit d'impôt issu du « *Bëllegen Akt* » permet en théorie 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, le Projet devrait vraisemblablement aussi augmenter la demande pour des acquisitions sur le marché national du logement. Cette dernière a reculé dans le sillage du nouveau contexte conjoncturel marqué par le durcissement des conditions de financement et la forte hausse des coûts de construction.

Si la Chambre de Commerce peut approuver l'orientation générale du Projet, elle souligne cependant avec insistance que les mesures qui ont été retenues à la dernière tripartite¹ dans le domaine du logement ne sont aucunement à la hauteur des enjeux actuels. Elles ne répondent en effet guère à l'ampleur du défi conjoncturel auquel le secteur de la construction se voit confronté à court terme.

La hausse des taux d'intérêt de long terme, qui a débuté en 2021, continue en effet 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, et la baisse des transactions est particulièrement forte et inquiétante² sur le marché de la vente d'appartements en construction³. Ce climat impacte 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.

Dans une récente publication, la Banque centrale européenne⁵ (BCE) a par ailleurs 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 une de ses analyses, 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 bas⁶.

Aux yeux de la Chambre de Commerce, ces ordres de grandeur démontrent que le défi est de taille et que le Projet et les mesures annoncées par le Gouvernement sont jusqu'à présent résolument insuffisantes pour stabiliser la **demande sur le marché de la vente des nouvelles constructions**. 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 10.000 euros ne permet donc que très marginalement de compenser la chute de la capacité d'emprunt et d'inciter à l'achat.

À cela s'ajoute encore un autre désavantage du Projet. La mesure envisagée constituera en effet un avantage pour chaque personne physique qui procédera à une acquisition d'un bien immobilier, et ce indépendamment qu'il s'agisse d'un logement existant ou neuf. La Chambre de Commerce souligne donc qu'il ne s'agit pas d'une mesure ciblée qui vise à soutenir en particulier la **demande pour des logements vendus en état futur d'achèvement** (VEFA) afin d'éviter la baisse projetée de la production annuelle d'unités d'habitation. Cette chute pourrait, en l'absence de mesures d'urgence, se chiffrer à environ 1.500 unités d'après les estimations du secteur⁷. 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.

Pour éviter que l'activité de la construction résidentielle connaisse un trou d'air, avec à la clé des effets secondaires dommageables sur le plan de l'emploi et de la croissance potentielle du secteur, la Chambre de Commerce préconise qu'il faut agir de façon 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.

1 Lors de la dernière tripartite, il a ainsi été convenu que (1) le montant du crédit d'impôt « *Bëllegen Akt* » sur les actes notariés serait augmenté à 30.000 EUR et que (2) le plafond des intérêts fiscalement déductibles d'un prêt immobilier en lien avec l'habitation occupée d'un propriétaire augmenterait rétroactivement à 3.000 EUR.

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

6 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.

7 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.

Il conviendrait avant tout, d'ajouter des mesures favorisant l'investissement privé dans la création de logements neufs, y compris pour l'investissement résidentiel locatif. La suppression temporaire et complète des frais d'enregistrement en cas d'acquisition de logements en VEFA (y compris pour des logements réalisés sur stock) pourrait par exemple être considérée, ou bien la réintroduction temporaire du taux de TVA super-réduit (3%) en cas d'achat d'immeuble en VEFA en vue d'une mise en location. En ce qui concerne l'applicabilité du taux de TVA de 3% aux travaux de création et de rénovation de logements affectés à des fins d'habitation principale, le plafond maximal actuel de 50.000 euros par logement pourrait par ailleurs aussi être ajusté à la hausse.

Une piste additionnelle concerne la réévaluation de certaines mesures qui ont récemment été annoncées. La Chambre de Commerce plaide⁸ d'abord pour un ajustement en profondeur du projet de loi relatif au bail à loyer⁹, mais également pour un retour en arrière, au moins temporaire, par rapport aux modifications qui ont récemment été apportées au dispositif fiscal de l'amortissement accéléré pour immeubles locatifs. Enfin, la Chambre de Commerce considère que la création d'un cadre et d'un régime fiscal attractifs pour des entreprises qui souhaitent mettre des logements à disposition de leurs collaborateurs devrait aussi être considérée.

La Chambre de Commerce souligne que la situation conjoncturelle à laquelle le secteur de la construction est confronté aujourd'hui constitue un **défi urgent** qui devrait être adressé par les autorités dans les plus brefs délais. Une baisse de l'activité, avec à la clé un risque de faillites d'entreprises et de perte de main-d'œuvre est un aspect, parmi d'autres, qu'il convient de traiter en priorité. Au-delà de la question des capacités de production, 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.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Concernant l'article 1^{er}

La Chambre de Commerce comprend du commentaire des articles qu'un acquéreur qui aurait déjà épuisé la totalité de son crédit d'impôt de 20.000 euros ou bien une partie de ce crédit d'impôt lors d'une acquisition précédente, bénéficiera, lors d'acquisitions ultérieures réalisées après l'entrée en vigueur du Projet, de son solde disponible auquel s'ajoutera la majoration du montant du crédit d'impôt prévue par l'article 1^{er} du Projet.

Elle s'interroge toutefois quant à la situation d'une personne ayant acquis un bien avec tout ou partie du crédit d'impôt de 20.000 euros, mais qui ne remplirait plus les conditions pour pouvoir en bénéficier, par exemple en cas de revente de l'immeuble endéans les deux ans de l'achat. La question se poserait alors de connaître le montant du crédit d'impôt auquel elle aurait droit lors de l'acquisition d'un nouveau bien. Est-ce qu'il s'agirait de l'ancien plafond de 20.000 euros ou bien du nouveau plafond de 30.000 euros, ce qui, au sens de la Chambre de Commerce, devrait être le cas.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

⁸ Lien vers l'avis complémentaire commun de la Chambre de Commerce et de la Chambre des Métiers par rapport au projet de loi n°7642.

⁹ Lien vers le projet de loi n°7642 sur le site de la Chambre des Députés.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8176/04

N° 8176⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION SPECIALE « TRIPARTITE »

(21.4.2023)

La Commission se compose de : M. Gilles BAUM, Président ; M. André BAULER, Rapporteur ; M. Guy ARENDT, M. François BENOY, M. Sven CLEMENT, M. Yves CRUCHTEN, M. Mars DI BARTOLOMEO, Mme Martine HANSEN, M. Fernand KARTHEISER, M. Dan KERSCH, Mme Josée LORSCHÉ, M. Laurent MOSAR, M. Gilles ROTH, M. Marc SPAUTZ, M. Claude WISELER, Membres.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi sous rubrique a été déposé à la Chambre des Députés le 17 mars 2023 par Madame la Ministre des Finances.

Le texte du projet de loi était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, d'un texte coordonné de la loi que le projet vise à modifier, d'une fiche financière et d'une fiche d'évaluation d'impact.

Le projet de loi a été présenté à la Commission spéciale « Tripartite » le 24 mars 2023. Le même jour, la Commission a désigné Monsieur André Bauler comme rapporteur du projet de loi.

Le même jour, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics a rendu son avis.

Le Conseil d'État a émis son avis le 31 mars 2023.

Ledit avis a été examiné par la Commission en date du 21 avril 2023. Le même jour, la Commission spéciale « Tripartite » a adopté le présent rapport.

*

II. OBJET

À la suite des négociations qui ont eu lieu le 3 mars 2023 dans le cadre de la réunion du Comité de coordination tripartite, un accord a été signé en date du 7 mars 2023, le « Solidaritéitspak 3.0 ».

Afin d'éviter un choc inflationniste en début 2024 et d'aider les ménages et les entreprises par des mesures spécifiques, le projet de loi n° 8176 a pour objet de mettre en œuvre une des mesures contenues dans cet accord, à savoir l'augmentation du plafond du crédit d'impôt en matière de droits d'enregistrement, dit « *Bëllegen Akt* », de 20 000 à 30 000 euros.

Afin de faire bénéficier les acheteurs dans les meilleurs délais de cette mesure, une entrée en vigueur rétroactive au jour de la signature de l'accord « Solidaritéitspak 3.0 » est prévue.

Pour tout détail complémentaire, il est renvoyé au commentaire des articles.

III. AVIS

Avis du Conseil d'Etat

Le Conseil d'État a émis son avis en date du 31 mars 2023.

Le Conseil d'État n'a pas d'observations à formuler quant au fond du texte.

Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics

La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics a émis son avis le 24 mars 2023.

La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics soutient entièrement l'augmentation de 20 000 à 30 000 euros du plafond du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement pour les acquisitions immobilières, dit « *Bëllegen Akt* ». Par le passé, elle s'est déjà prononcée à plusieurs reprises en faveur d'une telle hausse.

Elle approuve ces modalités de mise en œuvre du crédit d'impôt, tel qu'il est adapté par le texte sous rubrique. Elle comprend donc qu'une personne qui a déjà épuisé dans le passé le crédit d'impôt de 20 000 euros et qui acquerra à l'avenir une autre propriété immobilière aux fins d'habitation personnelle, bénéficiera de nouveau d'un crédit d'impôt de 10 000 euros.

La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics marque son accord au projet de loi sous rubrique.

Avis de la Chambre de Commerce

La Chambre de Commerce a émis son avis le 7 avril 2023.

La Chambre de Commerce accueille favorablement le rehaussement du seuil du crédit d'impôt en matière de droits d'enregistrement et de transcription. D'après la chambre professionnelle, ce rehaussement devrait permettre d'augmenter l'accessibilité des ménages au logement, surtout pour les primo-accédants qui souhaitent procéder à un premier achat.

Elle considère toutefois que les mesures qui ont été retenues à la dernière réunion du Comité de coordination tripartite dans le domaine du logement paraissent insuffisantes pour éviter une chute inquiétante du niveau d'activité dans le secteur de la construction.

La Chambre de Commerce insiste sur 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 préconise qu'il faut agir de façon plus contracyclique pour stabiliser la demande sur le marché des nouvelles constructions. Selon la Chambre de Commerce, il importe d'élaborer un paquet de mesures temporaires allant plus loin que les récentes décisions.

La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous rubrique, sous réserve de la prise en considération de ses remarques.

*

IV. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

L'article 1^{er} modifie l'article 6 de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation en augmentant le montant de l'abattement y prévu de 20 000 euros à 30 000 euros.

Cette mesure vise notamment à tenir compte de l'évolution des prix immobiliers.

Dans l'hypothèse où un acquéreur a déjà épuisé la totalité de son crédit d'impôt de 20 000 euros en vigueur antérieurement, ou bien une partie de ce crédit d'impôt lors d'une acquisition, il est prévu que cet acquéreur bénéficiera, lors d'acquisitions ultérieures réalisées après l'entrée en vigueur de la présente loi, de son solde disponible auquel s'ajoutera la majoration du montant du crédit d'impôt prévue par le présent article.

Le Conseil d'État ne formule aucune observation quant au fond de l'article 1^{er}.

À l'endroit des observations d'ordre légistique, la Haute Corporation propose de reformuler l'article en question.

La Commission spéciale décide de réserver une suite favorable à cette proposition.

Article 2

L'article 2 prévoit que le projet de loi est applicable aux acquisitions d'immeubles à partir du 7 mars 2023, cette date correspondant à la date de signature de l'accord trouvé à l'issue du Comité de coordination tripartite de mars 2023.

Le Conseil d'État se limite à formuler une observation d'ordre légistique quant à l'article 2, dont la Commission spéciale décide de tenir compte.

*

Sous le bénéfice des observations qui précèdent, la Commission spéciale « Tripartite » recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi n° 8176 dans la teneur qui suit :

*

V. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

PROJET DE LOI

modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

Art. 1^{er}. À l'article 6 de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, les termes « 20.000.- euros » sont remplacés par les termes « 30 000 euros ».

Art. 2. La présente loi produit ses effets au 7 mars 2023 pour les acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé à partir de cette date.

Luxembourg, le 21 avril 2023

Le Rapporteur,
André BAULER

Le Président,
Gilles BAUM

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8176/05

N° 8176⁵

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES SALARIES

(25.4.2023)

Par lettre en date du 17 mars 2023, Madame Yuriko Backes, ministre des Finances, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle le projet de loi sous rubrique.

1. Projet de loi modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

**L'objet du projet de loi et les commentaires
de la Chambre des salariés**

2. L'envolée des prix immobiliers durant la dernière décennie ainsi que la hausse récente et conséquente des taux d'intérêt rendent l'accès à la propriété immobilière de plus en plus difficile. Afin de soulager les primo-acquéreurs en période de choc inflationniste, l'accord dit « Solidaritétspak 3.0 », signé le 7 mars 2023 à la suite des négociations qui ont eu lieu le 3 mars 2023 dans le cadre de la réunion du Comité de la coordination tripartite, vise, entre autres, une augmentation du plafond du crédit d'impôt en matière des droits d'enregistrement, dit « Bëllegen Akt » de 20.000 à 30.000 euros.

3. La hausse entre en vigueur le jour de la signature de l'accord précité, donc au 7 mars 2023.

4. 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 en raison de la hausse vertigineuse des prix immobiliers, nous soutenons le projet de loi sous avis.

5. Elle note toutefois que la hausse de 10.000 euros (+50%) est inférieure à l'écart qui s'est creusé entre le plafond du crédit d'impôt, inchangé depuis 2002, et les prix immobiliers qui ont presque triplé.

6. Par ailleurs, la CSL estime qu'il faudrait réfléchir, de manière générale, sur une baisse du niveau des droits d'enregistrement liés à l'acquisition d'une résidence principale.

7. 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.

8. 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.

Luxembourg, le 25 avril 2023

Pour la Chambre des salariés,

Le Directeur,
Sylvain HOFFMANN

La Présidente,
Nora BACK

8176



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

N° 8176

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

*

Art. 1^{er}. À l'article 6 de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, les termes « 20.000.- euros » sont remplacés par les termes « 30 000 euros ».

Art. 2. La présente loi produit ses effets au 7 mars 2023 pour les acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé à partir de cette date.

Projet de loi adopté par la Chambre des Députés
en sa séance publique du 25 avril 2023

Pour le Secrétaire général,

Pour le Président,

s. Isabelle Barra
Secrétaire général adjointe

s. Mars Di Bartolomeo
Vice-Président

8176

Date: 25/04/2023 16:32:36

Président: M. Di Bartolomeo Mars

Scrutin: 1

Secrétaire Générale Adjointe: Mme Barra Isabelle

Vote: PL 8176 - Mesures fiscales

Description: Projet de loi N°8176

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	54	0	0	54
Procurations:	6	0	0	6
Total:	60	0	0	60

Nom du député	Vote (Procuration)	Nom du député	Vote (Procuration)
---------------	--------------------	---------------	--------------------

DP

Arendt Guy	Oui	Bauler André	Oui
Baum Gilles	Oui	Beissel Simone	Oui
Colabianchi Frank	Oui	Etgen Fernand	Oui (Bauler André)
Graas Gusty	Oui	Hahn Max	Oui
Hartmann Carole	Oui	Knaff Pim	Oui (Graas Gusty)
Lamberty Claude	Oui (Colabianchi Frank)	Polfer Lydie	Oui (Hahn Max)

LSAP

Asselborn-Bintz Simone	Oui	Biancalana Dan	Oui
Burton Tess	Oui	Closener Francine	Oui
Cruchten Yves	Oui	Di Bartolomeo Mars	Oui
Hemmen Cécile	Oui	Kersch Dan	Oui
Mutsch Lydia	Oui	Weber Carlo	Oui

déi gréng

Ahmedova Semiray	Oui	Benoy François	Oui
Bernard Djuna	Oui	Empain Stéphanie	Oui
Gary Chantal	Oui	Hansen Marc	Oui
Lorsché Josée	Oui	Margue Charles	Oui
Thill Jessie	Oui		

CSV

Adehm Diane	Oui	Arendt épouse Kemp Nancy	Oui
Eicher Emile	Oui	Eischen Félix	Oui
Galles Paul	Oui	Gloden Léon	Oui
Halsdorf Jean-Marie	Oui	Hansen Martine	Oui
Hengel Max	Oui	Kaes Aly	Oui
Lies Marc	Oui	Margue Elisabeth	Oui
Mischo Georges	Oui	Modert Octavie	Oui (Arendt épouse Kemp Nancy)
Mosar Laurent	Oui	Roth Gilles	Oui
Schaaf Jean-Paul	Oui	Spautz Marc	Oui
Wilmes Serge	Oui	Wiseler Claude	Oui
Wolter Michel	Oui		

ADR

Engelen Jeff	Oui	Kartheiser Fernand	Oui
Keup Fred	Oui	Reding Roy	Oui

Date: 25/04/2023 16:32:36

Scrutin: 1

Vote: PL 8176 - Mesures fiscales

Description: Projet de loi N°8176

Président: M. Di Bartolomeo Mars

Secrétaire Générale Adjointe: Mme Barra Isabelle

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	54	0	0	54
Procurations:	6	0	0	6
Total:	60	0	0	60

Nom du député

Vote (Procuration)

Nom du député

Vote (Procuration)

DÉI LÉNK

Cecchetti Myriam

Oui

Oberweis Nathalie

Oui

Piraten

Clement Sven

Oui (Goergen Marc)

Goergen Marc

Oui

Le Président:

Le Secrétaire Général:

8176/06

N° 8176⁶

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS

(8.5.2023)

Par sa lettre du 17 mars 2023, Madame la Ministre des Finances a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

Le projet a pour objet de mettre en place une des mesures envisagées par l'accord signé le 7 mars 2023, désigné « Solidaritéitpak 3.0 », à la suite de la réunion du 3 mars 2023 du Comité de coordination tripartite.

Ayant comme but principal d'éviter un choc inflationniste en 2024, le « Solidaritéitpak 3.0 » stipule, entre autres, la mesure consistant à relever le plafond du crédit d'impôt en matière des droits d'enregistrement, dit « Bëllegen Akt », de 20.000 à 30.000 euros. Cette dernière fait précisément l'objet du projet sous avis.

Dans ce contexte, la Chambre des Métiers se doit de relever que les prix immobiliers ont connu une hausse très prononcée depuis 2002. De la sorte, la montée des prix des logements a clairement entraîné des répercussions favorables sur les recettes de l'Etat perçues au titre des droits d'enregistrement et l'adaptation du plafond du « Bëllegen Akt » tel que prévu par le projet de loi sous avis n'est qu'un ajustement tardif à cette évolution.

D'un point de vue économique, une hausse du crédit d'impôt peut être vue en temps normale comme une subvention de la demande de logements risquant d'accélérer l'augmentation des prix ; or, 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 redynamiser le marché immobilier, d'augmenter de manière temporaire le plafond du « Bëllegen Akt » à un niveau vraiment incitatif. Cependant, le présent projet envisage un relèvement qui peut être ressenti comme un simple ajustement, ce qui enlève à cette mesure son caractère incitatif visant à stimuler la demande à court terme.

Aussi, la Chambre des Métiers adhère plutôt aux mesures de la proposition de loi n°8149 visant à redynamiser le marché immobilier¹ qui propose, entre autres, de relever le montant du crédit d'impôt même à 50.000 euros au-lieu de 30.000 euros comme le prévoit le présent projet. Par ailleurs, la proposition envisage une application temporaire du plafond majoré.

Au regard de la gravité de la crise du marché immobilier et du risque économique pour les entreprises du secteur de la construction, la Chambre des Métiers rejoint la demande d'un relèvement temporaire du crédit d'impôt à 50.000 euros et l'application d'autres mesures complémentaires. En ce qui concerne ces dernières, elle renvoie à son avis du 14 avril 2023² portant sur la prédite proposition de loi.

*

1 Dossier parlementaire n°8149

2 Avis 23-49 du 14 avril 2023, doc. parl. 8149-01,

<https://www.cdm.lu/mediatheque/media/proposition-de-loi-visant-a-redynamiser-le-marche-immobilier-0>

A l'exception des remarques énoncées ci-dessus, la Chambre des Métiers n'a aucune observation particulière à formuler relativement au projet de règlement grand-ducal lui soumis pour avis.

Luxembourg, le 8 mai 2023

Pour la Chambre des Métiers

Le Directeur Général,
Tom WIRION

Le Président,
Tom OBERWEIS

Entré à l'Administration parlementaire le 8 mai 2023.

8176/07

N° 8176⁷

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

* * *

**DISPENSE DU SECOND VOTE CONSTITUTIONNEL
PAR LE CONSEIL D'ETAT**

(16.5.2023)

Le Conseil d'État,

appelé par dépêche du Président de la Chambre des députés du 25 avril 2023 à délibérer sur la question de dispense du second vote constitutionnel du

PROJET DE LOI

modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

qui a été adopté par la Chambre des députés dans sa séance du 25 avril 2023 et dispensé du second vote constitutionnel ;

Vu ledit projet de loi et l'avis émis par le Conseil d'État en sa séance du 31 mars 2023 ;

se déclare d'accord

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

Ainsi décidé en séance publique à l'unanimité des 21 votants, le 16 mai 2023.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Christophe SCHILTZ

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

02



Commission spéciale « Tripartite »

Procès-verbal de la réunion du 21 avril 2023

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 24 mars 2023
2. 8178 Projet de loi relatif au financement de la contribution négative dans le cadre du mécanisme de compensation pour l'année 2023
- Rapporteur : Madame Josée Lorsché

- Examen de l'avis du Conseil d'État
- Présentation et adoption d'un projet de rapport
3. 8176 Projet de loi modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation
- Rapporteur : Monsieur André Bauler

- Examen de l'avis du Conseil d'État
- Présentation et adoption d'un projet de rapport
4. 8195 Projet de loi portant modification de
- la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
- la loi modifiée du 12 mai 2022 instaurant une compensation financière permettant la réduction temporaire du prix de vente de certains produits pétroliers

- Désignation d'un rapporteur
- Présentation du projet de loi
5. Divers

*

Présents : M. Guy Arendt, M. André Bauler, M. Gilles Baum, M. Sven Clement, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Fernand Kartheiser, M. Dan Kersch, Mme Josée Lorsché, M. Gilles Roth, M. Claude Wiseler

M. Carlo Fassbinder, directeur de la Fiscalité, M. Pierre Frisch, du Ministère des Finances

M. Dan Schmit, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. François Benoy, Mme Martine Hansen, M. Laurent Mosar, M. Marc Spautz

Mme Myriam Cecchetti, observateur délégué

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission

*

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 24 mars 2023

L'approbation du projet de procès-verbal sous rubrique est reportée à une date ultérieure.

2. 8178 Projet de loi relatif au financement de la contribution négative dans le cadre du mécanisme de compensation pour l'année 2023

❖ **Examen de l'avis du Conseil d'État**

La Commission observe que le Conseil d'État n'a formulé aucune observation relative au fond du projet de loi et qu'il se limite à formuler des observations d'ordre légistique.

➤ *La Commission décide de tenir compte de ces observations d'ordre légistique.*

❖ **Présentation et adoption d'un projet de rapport**

La rapportrice du projet de loi sous rubrique, Mme Josée Lorsché (déi gréng), présente son projet de rapport.

Le projet de rapport ne suscitant aucune observation de la part des membres de la Commission spéciale, il est ensuite passé au vote du projet de rapport.

➤ *Le projet de rapport est adopté à l'unanimité.*

La Commission propose le modèle de base pour le débat en séance plénière.

3. 8176 Projet de loi modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

❖ **Examen de l'avis du Conseil d'État**

La Commission observe que le Conseil d'État n'a formulé aucune observation relative au fond du projet de loi et qu'il se limite à formuler des observations d'ordre légistique.

➤ *La Commission décide de tenir compte de ces observations d'ordre légistique.*

❖ **Présentation et adoption d'un projet de rapport**

Le rapporteur du projet de loi sous rubrique, M. André Bauler (DP), rappelle les principales dispositions dudit projet et présente son rapport.

À une question afférente de M. Yves Cruchten (LSAP), M. le directeur de la Fiscalité confirme qu'un système de remboursement a été mis en place pour les actes notariés passés entre le 7 mars 2023 et l'entrée en vigueur de la future loi.

Il est ensuite passé au vote du projet de rapport.

➤ *Le projet de rapport est adopté à l'unanimité.*

La Commission propose le modèle de base pour le débat en séance plénière.

4. 8195 Projet de loi portant modification de
- la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
- la loi modifiée du 12 mai 2022 instaurant une compensation financière
permettant la réduction temporaire du prix de vente de certains produits
pétroliers

❖ **Désignation d'un rapporteur**

Le président de la Commission spéciale, M. Gilles Baum (DP), est désigné comme rapporteur du projet de loi sous rubrique.

❖ **Présentation du projet de loi**

M. Gilles Baum (DP) invite M. le directeur de la Fiscalité à présenter le projet de loi sous rubrique.

M. le directeur de la Fiscalité présente les différentes dispositions du projet de loi qui mettent en œuvre les mesures fiscales retenues par le Comité de coordination tripartite. À ce titre, il y a lieu de relever que deux mesures fiscales ne nécessitent pas de faire l'objet d'une loi, à savoir l'augmentation des plafonds des intérêts débiteurs sur un prêt immobilier qui fera l'objet d'un règlement grand-ducal et l'augmentation du seuil à partir duquel les revenus provenant de l'exploitation d'une installation photovoltaïque sont imposés qui est effectuée par la biais d'une circulaire du directeur des contributions directes.

En ce qui concerne le projet de loi, ce dernier est divisé en trois articles qui modifient deux lois distinctes.

Article 1^{er}

L'article 1^{er} modifie plusieurs dispositions de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Premièrement, l'article 115, numéro 22a, est modifié afin d'augmenter le taux d'exemption des revenus provenant de la location d'un bien immobilier en gestion locative sociale de cinquante à soixante-quinze pour cent à partir de l'année fiscale 2023. Cette mesure est projetée engendrer une diminution des recettes de 5 millions d'euros.

Deuxièmement, les barèmes de l'impôt pour les personnes physiques sont adaptés de manière linéaire à hauteur de 6,3 pour cent, correspondant à l'équivalent de 2,5 tranches indiciaires à partir de l'année 2024. Cette mesure est projetée diminuer les recettes de l'État de 300 millions d'euros par an.

Troisièmement, un crédit d'impôt conjoncture est introduit pour les salariés, indépendants et pensionnés. Le crédit d'impôt réduit la charge fiscale de l'équivalent de deux tranches indiciaires pour l'année 2023 et engendre une diminution des recettes de 260 millions d'euros pour cette année. Le crédit d'impôt sera abrogé à partir de l'année 2024 lorsque les barèmes seront adaptés. Au vu de l'application rétroactive de la mesure, il a été jugé préférable de faire

recours à un crédit d'impôt pour l'année 2023 avant de passer à ladite adaptation pour l'année 2024. L'impact sur les recettes de l'État est estimé à 260 millions d'euros.

Quatrièmement, le crédit d'impôt visant à compenser la taxe sur le dioxyde de carbone est séparé du crédit d'impôt pour salariés, indépendants et pensionnés pour des raisons de visibilité et le montant est augmenté de 96 euros à 144 euros. L'impact budgétaire de cette mesure est évalué à 20 millions d'euros par an.

Article 2

L'article 2 modifie la loi modifiée du 12 mai 2022 instaurant une compensation financière permettant la réduction temporaire du prix de vente de certains produits pétroliers afin de prolonger la réduction de prix y prévue jusqu'au 31 décembre 2024. En outre, le volume de référence ne sera plus calculé sur les prix de l'année 2021, mais sur l'année qui précède l'année d'application de la mesure. Cette prolongation engendre une diminution des recettes à hauteur de 35 millions d'euros.

Article 3

L'article 3 concerne l'entrée en vigueur des différentes mesures.

La présentation du projet de loi ne suscite aucun commentaire ni aucune question de la part des membres de la Commission spéciale.

5. Divers

Aucun point divers n'est abordé.

Procès-verbal approuvé et certifié exact

01



Commission spéciale « Tripartite »

Procès-verbal de la réunion du 24 mars 2023

(la réunion a eu lieu par visioconférence)

Ordre du jour :

1. Désignation d'un président et de deux vice-présidents
2. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 3 et 6 mars 2023 (ancienne Commission spéciale « Tripartite »)
3. 8176 Projet de loi modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation
 - Désignation d'un rapporteur
 - Présentation du projet de loi
4. 8178 Projet de loi relatif au financement de la contribution négative dans le cadre du mécanisme de compensation pour l'année 2023
 - Désignation d'un rapporteur
 - Présentation du projet de loi
5. Divers

*

Présents : M. Guy Arendt, M. André Bauler, M. Gilles Baum, M. François Benoy, M. Sven Clement, M. Mars Di Bartolomeo, Mme Martine Hansen, M. Fernand Kartheiser, M. Dan Kersch, Mme Josée Lorsché, M. Laurent Mosar, M. Gilles Roth, M. Marc Spautz, M. Claude Wiseler

Mme Cécile Hemmen remplaçant M. Yves Cruchten

M. Carlo Fassbinder, Directeur de la « Fiscalité », du Ministère des Finances
M. Romain Heinen, Directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA

M. Georges Reding, du Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire

M. Dan Schmit, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Yves Cruchten

Mme Myriam Cecchetti, observateur délégué

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission spéciale « Tripartite »

*

1. Désignation d'un président et de deux vice-présidents

M. Gilles Baum (DP) est désigné comme président de la Commission spéciale. Mme Josée Lorsché (déi gréng) et M. Gilles Roth (CSV) sont désignés comme vice-présidents.

2. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 3 et 6 mars 2023 (ancienne Commission spéciale « Tripartite »)

Les projets de procès-verbal sous rubrique sont adoptés à l'unanimité.

3. 8176 **Projet de loi modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation**

❖ Désignation d'un rapporteur

M. André Bauler (DP) est désigné comme rapporteur du projet de loi sous rubrique.

❖ Présentation du projet de loi

Le président de la Commission spéciale, M. Gilles Baum (DP), invite M. le Directeur de la « Fiscalité » et M. le Directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA à présenter le projet de loi.

M. le Directeur de la « Fiscalité », rappelle tout d'abord que le crédit d'impôt en matière de droits d'enregistrement, communément appelé « Bëllegen Akt », existe depuis 2002. Ce crédit d'impôt est accordé pour l'acquisition de biens immobiliers destinés à des fins d'habitation personnelle des acquéreurs qui doivent y être domiciliés dans les deux ans qui suivent l'acquisition et y résider pour une durée minimale de deux ans.

Le projet de loi sous rubrique prévoit d'augmenter le montant dudit crédit d'impôt de 20 000 à 30 000 euros par personne. Les personnes ayant épuisé le maximum actuel de 20 000 euros, pourront bénéficier de 10 000 euros lors d'une future acquisition d'un bien immobilier.

Enfin, l'orateur indique que cette mesure constitue une mesure viable pour soutenir l'acquisition de biens immobiliers, contrairement aux modifications de la taxe sur la valeur ajoutée qui seraient incompatibles avec le droit européen.

M. le Directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA indique que l'augmentation du crédit d'impôt précité a comme conséquence que les droits d'enregistrement et de transcription pour le montant de 428 500 euros d'un bien immobilier par personne sont couverts.

En outre, il y a lieu de relever que l'augmentation du montant du crédit d'impôt est applicable aux actes passés devant un notaire à partir du 7 mars 2023, cette date correspondant à la

date de signature de l'accord trouvé à l'issue de la réunion du Comité de coordination tripartite de mars 2023. Les notaires ont été informés au sujet de cette date d'application.

L'orateur revient également sur la question de savoir pour quelle raison une telle augmentation du montant du crédit d'impôt n'a pas été envisagée précédemment. À ce titre, il convient de noter qu'au niveau politique, une telle mesure n'a jamais été envisagée afin de ne pas déstabiliser l'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché immobilier. Ceci n'aurait pas été dans l'intérêt des acquéreurs. Ces considérations ont changé face à un fort recul de la demande sur le marché immobilier et la réforme prévue de l'impôt foncier.

Enfin, l'orateur note que le montant de 90 000 000 euros repris dans la fiche financière jointe au projet de loi correspond à la diminution des recettes des droits d'enregistrement et de transcription dans le cas d'un nombre d'actes en période normale. Au vu du nombre d'actes moins important, la mesure visée par le projet de loi aura un impact financier moins important.

❖ Échange de vues

M. Gilles Roth (CSV) aborde le sujet des ventes en état futur d'achèvement et aimerait obtenir la confirmation que le notaire acte l'état existant par rapport auquel des droits d'enregistrement sont dus et que la taxe sur la valeur ajoutée est appliquée sur toute construction postérieure.

M. le Directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA confirme que les droits d'enregistrement sont dus sur l'état du bien immobilier au moment de l'acte notarié. Habituellement, seul le terrain est visé alors que les travaux de construction sont souvent postérieurs à l'acte notarié. Cependant, il devient plus fréquent que des biens sont seulement vendus en cours de construction, créant une nouvelle situation.

4. 8178 **Projet de loi relatif au financement de la contribution négative dans le cadre du mécanisme de compensation pour l'année 2023**

❖ Désignation d'un rapporteur

Mme Josée Lorsché (déi gréng) est désignée comme rapportrice du projet de loi sous rubrique.

❖ Présentation du projet de loi

M. Gilles Baum (DP) invite le représentant du Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire à présenter le projet de loi.

Le représentant du Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire explique que ce projet de loi vise le financement pour l'année 2023 de la contribution négative du fonds de compensation instaurée par la loi du 23 décembre 2022 modifiant la loi modifiée du 1^{er} août 2007 relative à l'organisation du marché de l'électricité en vue de l'introduction d'une contribution négative dans le cadre du mécanisme de compensation.

Suite à la publication de ladite loi, l'Institut Luxembourgeois de Régulation a fixé le montant de cette contribution négative. Ainsi, il a été déterminé qu'une enveloppe globale de 108 500 000 euros serait nécessaire, de sorte qu'une loi autorisant ce financement devient obligatoire.

Le projet de loi précise encore que les dépenses sont imputées au Fonds climat et énergie et que la future loi entre en vigueur le jour de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

❖ Échange de vues

M. Sven Clement (Piraten) aimerait obtenir la confirmation que le Fonds climat et énergie ne sera pas épuisé en conséquence du financement de la contribution négative.

Le représentant du Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire confirme que ledit fonds dispose de suffisamment de moyens et rappelle que ce fonds finance également d'autres mesures favorisant une transition écologique.

5. Divers

Le représentant du Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire informe les membres de la Commission spéciale que l'extension au-delà du 31 décembre 2023 des mesures mises en place par les différentes lois relevant de la compétence du ministre de l'Énergie et votées dans le cadre du « Solidaritétspak 2.0 », fera l'objet d'un seul projet de loi qui devrait être adopté prochainement par le Conseil de Gouvernement.

Procès-verbal approuvé et certifié exact

8176



Loi du 16 mai 2023 modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation.

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

Notre Conseil d'État entendu ;

De l'assentiment de la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 25 avril 2023 et celle du Conseil d'État du 16 mai 2023 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Art. 1^{er}.

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

Art. 2.

La présente loi produit ses effets au 7 mars 2023 pour les acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé à partir de cette date.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

La Ministre des Finances,
Yuriko Backes

Paris, le 16 mai 2023.
Henri

Doc. parl. 8176 ; sess. ord. 2022-2023.

