Chambre des Députés
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Date de création : 04-07-2024

Projet de loi 8353

Projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification
1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;
2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;
4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Date de dépôt : 07-02-2024
Date de l'avis du Conseil d'État : 19-03-2024
Auteur(s) : Monsieur Gilles Roth, Ministre des Finances
Monsieur Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
07-02-2024	Déposé	8353/00	4
27-02-2024	Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics (27.2.2024)	8353/02	77
27-02-2024	Avis de la Chambre des Métiers (26.2.2024)	8353/01	82
18-03-2024	Un document de dépôt complémentaire relatif au projet de loi 8353 a été ajouté le 18-03-2024	8353/00A	95
19-03-2024	Avis du Conseil d'État (19.3.2024)	8353/03	98
22-03-2024	Avis de la Chambre de Commerce (20.3.2024)	8353/04	111
28-03-2024	Commission des Finances Procès verbal (27) de la reunion du 28 mars 2024	27	120
28-03-2024	Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire Procès verbal (07) de la reunion du 28 mars 2024	07	131
29-03-2024	Amendements adoptés par la/les commission(s) : Commission des Finances; Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire	8353/05	142
17-04-2024	Avis de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (16.4.2024)	8353/06	167
25-04-2024	Avis complémentaire de la Chambre des Métiers (17.4.2024)	8353/07	176
25-04-2024	Avis de la Chambre des Salariés (24.4.2024)	8353/08	179
26-04-2024	Avis complémentaire du Conseil d'État (26.4.2024)	8353/09	208
02-05-2024	Rapport de commission(s) : Commission des Finances; Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire Rapporteur(s) : Madame Diane Adehm; Monsieur Gilles Baum	8353/10	211
02-05-2024	Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire Procès verbal (09) de la reunion du 2 mai 2024	09	260
02-05-2024	Commission des Finances Procès verbal (35) de la reunion du 2 mai 2024	35	267
14-05-2024	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°25 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Texte voté - projet de loi N°8353	274
14-05-2024	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°25 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Amendements n°1 à n°4 - Projet de loi N°8353	295
14-05-2024	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°25 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Bulletin de vote 5 - Amendement n°4 relatif au projet de loi N°8353	298
14-05-2024	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°25 Une demande de dispense du second vote a été	Bulletin de vote 3 - Amendement n°2 relatif au projet de loi N°8353	301

Date	Description	Nom du document	Page
	introduite		
14-05-2024	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°25 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Bulletin de vote 6 - Projet de loi N°8353	304
14-05-2024	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°25 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Bulletin de vote 2 - Amendement n°1 relatif au projet de loi N°8353	307
14-05-2024	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°25 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Bulletin de vote 4 - Amendement n°3 relatif au projet de loi N°8353	310
14-05-2024	Avis complémentaire de la Chambre de Commerce (30.4.2024)	8353/11	313
14-05-2024	Augmentation de l'offre de logements	Document écrit de dépot	318
21-05-2024	Dispense du second vote constitutionnel par le Conseil d'Etat (21-05-2024) Evacué par dispense du second vote (21-05-2024)	8353/12	320
30-05-2024	Résumé du dossier	Résumé	323
31-05-2024	Publié au Mémorial A n°219 en page 1	Mémorial A N° 219 de 2024	325

8353/00

Nº 8353

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

* * *

Document de dépôt

Dépôt : le 7.2.2024

*

Le Premier ministre,

Vu les articles 76 et 95, alinéa 1er, de la Constitution ;

Vu l'article 10 du Règlement interne du Gouvernement ;

Vu l'article 58, paragraphe 1er, du Règlement de la Chambre des Députés ;

Vu l'article 1er, paragraphe 1er, de la loi modifiée du 16 juin 2017 sur l'organisation du Conseil d'État ;

Considérant la décision du Gouvernement en conseil du 7 février 2024 approuvant sur proposition du Ministre des Finances et du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire le projet de loi ci-après ;

Arrête :

Art. 1er. Le Ministre des Finances et le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire sont autorisés à déposer au nom du Gouvernement à la Chambre des Députés le projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

et à demander l'avis y relatif au Conseil d'État.

Art. 2. La Ministre déléguée auprès du Premier ministre, chargée des Relations avec le Parlement est chargée, pour le compte du Premier ministre et du Ministre des Finances et du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, de l'exécution du présent arrêté.

Luxembourg, le 7 février 2024

Le Premier ministre,
Luc FRIEDEN

Le Ministre des Finances,
Gilles ROTH

Le Ministre du Logement
et de l'Aménagement du territoire,
Claude MEISCH

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Chapitre 1er – Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire

Art. 1er. Lors de l'acquisition par un acquéreur-investisseur d'un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire documentée par acte notarié passé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024, il est accordé sous les limites et conditions déterminées ci-après, à tout acquéreur-investisseur, un abattement portant sur les droits d'enregistrement et de transcription.

Art. 2. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° « acquisition » : l'acquisition d'un immeuble ou de fractions d'immeuble en pleine propriété avec, le cas échéant, les dépendances, effectuée par vente en état futur d'achèvement conformément à l'article 1601-3 du Code civil ;

2° « immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire » : l'immeuble ou les parts indivises d'un même immeuble ainsi que la place à bâtir située dans une zone d'habitation et sur laquelle il peut être érigée immédiatement une construction en vertu d'un règlement sur les bâtisses, devant servir d'habitation principale à un locataire en vertu d'un contrat de bail d'une durée minimale de deux ans ;

3° « acquéreur-investisseur » : toute personne physique, qui, lors de la passation de l'acte notarié, s'engage à affecter l'immeuble à des fins d'habitation à un locataire.

Art. 3. Le montant de l'abattement, appelé « crédit d'impôt location », ne peut être supérieur à 20 000 euros pour chaque acquéreur-investisseur.

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

1° la requête afférente de l'acquéreur-investisseur ;

2° l'engagement de l'acquéreur-investisseur d'affecter l'immeuble à des fins d'habitation à un locataire dans les délais et pendant la durée prévus aux articles 7 et 8, de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période et de rembourser le montant de l'abattement accordé en cas de non-respect des conditions prévues par les articles 7, 8 et 10 ;

3° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de présenter à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de sa signature, le contrat de bail signé avec un locataire et de rembourser le montant de l'abattement accordé en cas de non-présentation du contrat de bail endéans le délai imparti ;

4° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné intervenus pendant la durée visée à l'article 8.

Art. 5. Le crédit d'impôt location est celui en vigueur lors de la passation de l'acte notarié. Il est appliqué jusqu'à concurrence du montant des droits d'enregistrement et de transcription dus sur l'acte notarié à l'exclusion d'intérêts ou de droits et taxes perçus ou à percevoir à titre de sanctions ou d'amendes, sans pouvoir dépasser le montant visé à l'article 3.

L'imputation du crédit d'impôt location est opérée lors de la formalité de l'enregistrement et de la transcription de l'acte.

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

Le droit d'enregistrement à percevoir ne peut être inférieur à 100 euros.

Art. 6. Pour l'ensemble de ses acquisitions au sens du présent chapitre, un acquéreur-investisseur ne peut bénéficier que du montant maximum du crédit d'impôt location en vigueur lors de la dernière acquisition.

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

Art. 7. L'occupation par un locataire doit être effective dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Toutefois, ce délai peut être prorogé par décision du directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA pour des cas d'exception au vu d'une demande écrite et dûment motivée, présentée par le bénéficiaire de l'abattement.

L'inobservation du délai ci-dessus fixé respectivement prorogé donne lieu au remboursement total de l'abattement accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 8. La durée d'occupation par un locataire est fixée à une période ininterrompue de deux ans au moins. Toutefois, le directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA peut dispenser, sur demande écrite et dûment motivée du bénéficiaire de l'abattement, de cette condition dans les cas où celle-ci ne peut être respectée pour des raisons de force majeure.

La cession de l'immeuble, de même que l'interruption de l'affectation à des fins d'habitation à un locataire, intervenues endéans les deux ans à partir de la date d'occupation, donnent lieu au remboursement total de l'abattement accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 9. L'acquéreur-investisseur doit présenter à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de sa signature, le contrat de bail d'une durée minimale de deux ans signé avec un locataire.

Le non-respect de cette obligation donne lieu au remboursement total de l'abattement accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 10. L'acquéreur-investisseur est pareillement tenu au remboursement total de l'abattement accordé pour l'acquisition concernée :

1° dans le cas d'une expertise fiscale prévue par l'article 45 de la loi modifiée du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines, si la plus-value constatée par le rapport des experts est égale ou supérieure à un huitième, soit du prix ou de la valeur vénale déclarée ;

2° en cas de dissimulations établies, visées par la section première de la loi modifiée du 28 janvier 1948 tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession.

Art. 11. Dans tous les cas où il y a lieu au remboursement de l'abattement en vertu des articles 7 à 10, celui-ci est restitué à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA avec les

intérêts légaux à partir du jour de l'octroi. Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

Un nouvel abattement n'est accordé qu'à l'acquéreur-investisseur ayant rempli les conditions de remboursement prévues à l'alinéa 1er.

Art. 12. Les bénéficiaires des dispositions du présent chapitre ayant procédé à des acquisitions entre le 1er janvier 2024 et l'entrée en vigueur de la présente loi sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un remboursement éventuel des droits. Ils signeront, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues à l'article 4. Aucun remboursement ne sera effectué sans l'accomplissement de cette formalité.

Chapitre 2 – Hausse temporaire du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement et de transcription des actes notariés immobiliers

Art. 13. Pour les acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024, le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, visé par 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, est de 40 000 euros.

Chapitre 3 – Mesure ciblée en matière fiscale directe

Art. 14. Les revenus nets réalisés au cours de la période allant du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, par un contribuable, personne physique, aux termes de l'article 99*ter* de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu sont à considérer comme revenus extraordinaires imposables par application de l'article 131, alinéa 1, lettre d) de la même loi.

Chapitre 4 – Modification de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement

Art. 15. L'article 64 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1er, les termes « ou par un agent de l'administration » sont insérés après les termes « par exploit d'huissier de justice » ;

2° L'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1er et 2 :

« L'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA bénéficie pour le recouvrement du droit de procéder à une sommation à tiers détenteur conformément à l'article 8 de la loi modifiée du 27 novembre 1933 concernant le recouvrement des contributions directes, des droits d'accise sur l'eau-de-vie et des cotisations d'assurance sociale. ».

Chapitre 5 – Modification de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu

Art. 16. L'article 99*bis* de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1er, numéro 1, lettre a), les termes « deux ans » sont remplacés par les termes « cinq ans » ;

2° À l'alinéa 3, après les termes « résidence principale du contribuable » sont insérés les termes « , ni dans le cas où les conditions de l'article 102*ter* sont remplies ».

Art. 17. L'article 99*ter* de la même loi est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1er, les termes « plus de deux ans » sont remplacés par les termes « plus de cinq ans » ;

2° À l'alinéa 6, après les termes « résidence principale du contribuable » sont insérés les termes « , ni dans le cas où les conditions de l'article 102*ter* sont remplies ».

Art. 18. À l'article 102 de la même loi, l'alinéa 8 est remplacé comme suit :

« (8) Un règlement grand-ducal peut spécifier les conditions en vertu desquelles les plus-values dégagées par application de l'article 99*ter* par la réalisation d'immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé du contribuable peuvent être transférées sur des catégories d'immeubles de remplacement qui sont utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ou qui sont des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies par le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments. ».

Art. 19. Il est inséré un nouvel article 102*ter*, libellé comme suit :

« Art. 102*ter*.

Les bénéfices de spéculation visés à l'article 99*bis* et les bénéfices de cession visés à l'article 99*ter* sont exemptés de l'impôt sur le revenu s'ils sont réalisés par des personnes physiques sur des immeubles aliénés respectivement à l'État, aux communes, aux syndicats de communes, et au Fonds du Logement. La première phrase n'est pas applicable lorsque les immeubles en question sont aliénés moyennant l'exercice d'un droit de préemption légal. ».

Art. 20. L'article 115 de la même loi est modifié comme suit :

1° Il est inséré un nouveau numéro 13c., libellé comme suit :

« 13c. 25 pour cent de la prime versée mensuellement par l'employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale, dénommée ci-après « prime locative ». Le montant mensuel maximal de la prime locative, déterminé pour une occupation par mois entier et à temps plein, donnant lieu à l'exemption est de 1 000 euros.

La prime locative bénéficie de l'exemption visée ci-avant, si au moment de la mise à disposition par l'employeur, les conditions suivantes sont remplies :

1. Le salarié doit être âgé de moins de 30 ans au début de l'année d'imposition ;
2. Le montant versé par l'employeur ne peut pas dépasser le montant supporté par le salarié au titre de son loyer, hors charges, tel que mis en évidence par le contrat de bail conclu par le salarié ;
3. Le montant brut de la rémunération annuelle, y compris l'ensemble des émoluments et avantages, à l'exclusion de la prime locative, du salarié à qui est versée la prime locative ne dépasse pas trente fois le salaire social mensuel minimum pour travailleurs qualifiés.

Afin de vérifier que les conditions légales sont remplies, les preuves requises relatives à la situation locative doivent être mises à disposition de l'employeur par le salarié.

En présence de revenu exonéré par application d'une convention internationale contre les doubles impositions ou d'une autre convention interétatique, une ventilation de l'exemption est à faire selon la relation des jours travaillés et imposables au Luxembourg et des jours travaillés à l'étranger au courant du mois du paiement de la prime locative.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'application du présent numéro. Il détermine les modalités d'octroi de la prime locative et les modalités de calcul de l'exemption, y compris pour les périodes de rémunération ne correspondant pas à des périodes d'occupation par mois entier et à temps plein. ».

2° Le numéro 22a. est remplacé comme suit :

« 22a. une tranche de quatre-vingt-dix pour cent des revenus locatifs nets provenant d'organismes conventionnés exerçant la gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ; ».

Art. 21. Il est inséré un nouvel article 129f, libellé comme suit :

« Art. 129f.

(1) Le contribuable qui réalise un revenu net au sens de l'article 10, numéro 7, imposable au Grand-Duché de Luxembourg, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, a droit à un abattement de revenu imposable qualifié d'abattement construction spécial.

(2) Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement, et dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de six ans.

(3) Le montant de l'abattement s'élève à 4 pour cent de la somme des valeurs qui se trouvent, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, à la base du calcul de l'amortissement de 2 pour cent en vertu de l'article 106, alinéa 4, sans toutefois pouvoir dépasser 250 000 euros.

(4) L'abattement construction spécial est porté en déduction du revenu imposable, diminué le cas échéant de l'abattement pour charges extraordinaires prévu par les articles 127 et 127*bis*, l'abattement extraprofessionnel prévu par l'article 129b et l'abattement immobilier spécial prévu par l'article 129e.

(5) En cas d'imposition collective, chaque conjoint ou partenaire obtient le bénéfice de l'abattement construction spécial dans les conditions définies ci-dessus. ».

Chapitre 6 – Modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

Art. 22. A l'article 2, point 1°, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement les termes « ou pour la création d'un logement intégré » sont supprimés à la fin de la phrase pour être insérés après les termes « l'assainissement énergétique d'un logement ».

Art. 23. L'article 9, paragraphe 1er, de la même loi est modifié comme suit :

1° L'alinéa 1er est remplacé par la phrase suivante : « Le montant de la subvention de loyer est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe II. » ;

2° L'alinéa 2 est supprimé.

Art. 24. A l'article 11, paragraphe 1er, de la même loi est ajouté un nouvel quatrième et dernier alinéa libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 25. L'article 13 de la même loi est modifié comme suit :

1° Le paragraphe 1er, point 1°, est complété à la fin par la phrase suivante : « par dérogation, pour les épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023, le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 290 euros ; » ;

2° Au paragraphe 1er, point 2, les mots « n'est pas supérieur au » sont remplacés par les mots « ne dépassent pas de plus de 2,5 pour cent le » ;

3° Au paragraphe 1er, point 5, les chiffres « 9 400 » sont remplacés par « 10 610 » et les chiffres « 11 200 » sont remplacés par « 14 690 » ;

4° Au paragraphe 2, alinéa 1er, la deuxième phrase est remplacée comme suit : « En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année. » ;

5° Au paragraphe 2 est ajouté un nouvel troisième alinéa libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 26. A l'article 14, paragraphe 1er, alinéa 1er de la même loi, les chiffres « 30 » sont remplacés par « 40 ».

Art. 27. A l'article 21, alinéa 1er de la même loi, le chiffre « 3 » est remplacé par « 3,5 ».

Art. 28. A l'article 32, paragraphe 1er, de la même loi est ajouté un nouvel cinquième et dernier alinéa libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 29. A l'article 38, alinéa 1er, point 2°, de la même loi, les mots « n'est pas supérieur au » sont remplacés par les mots « ne dépasse pas de plus de 2,5 pour cent le ».

Art. 30. Les annexes I à VIII de la même loi sont remplacées par les annexes I à VIII suivantes :

« Annexe I – Tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative

Type de communauté domestique	*Limite de revenu*
	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule (sans enfant à charge)	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 421

Les limites de revenu indiquées dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe II – Subvention de loyer

Formule de calcul :

$$a = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

A	Montant de la subvention de loyer
R	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de la subvention de loyer	*Montant minimal de la subvention de loyer*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	200 €	10 €	3 310	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	280 €	10 €	4 965	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	360 €	10 €	6 289	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	440 €	10 €	7 613	10 893

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de la subvention de loyer	*Montant minimal de la subvention de loyer*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	520 €	10 €	8 937	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+993	+ 1 421

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe III – Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul :

$$a = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

Pour l'application de cette formule, on entend par :

A	Montant de la prime
R	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant de la prime maximale	*Montant de la prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*	*Plafond de revenu pour la prime minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	5 000 €	500 €	2 805	5 485
Communauté domestique sans enfant à charge	7 000 €	500 €	4 207	8 227
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 000 €	500 €	5 329	10 421
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 000 €	500 €	6 451	12 615

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant de la prime maximale	*Montant de la prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*	*Plafond de revenu pour la prime minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10 000 €	500 €	7 573	14 809
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 000 €	/	+ 841	+ 1 645

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe IV – Subventions d'intérêt

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

Pour l'application de cette formule, on entend par :

T	Taux de la subvention d'intérêt
R	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant de la prime maximale	*Montant de la prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*	*Plafond de revenu pour la prime minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	3,50 %	0,25 %	2 805	5 485
Communauté domestique sans enfant à charge	3,50 %	0,25 %	4 207	8 227
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	3,50 %	0,25 %	5 329	10 421
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	3,50 %	0,25 %	6 451	12 615

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant de la prime maximale	*Montant de la prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*	*Plafond de revenu pour la prime minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	3,50 %	0,25 %	7 573	14 809
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 1 645

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe V – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu aux articles 22 et 27

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	200 000,00
24	188 895,91
48	177 110,44
72	164 601,76
96	151 325,51
120	137 234,58
144	122 278,99
168	106 405,66
192	89 558,29
216	71 677,10
240	52 698,67
264	32 555,65
288	11 176,58
300	0,00

*

Annexe VI – Primes d'amélioration

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

T	Taux de prise en charge – pourcentage du montant des factures – pourcentage du montant de l'aide « PRIMe House »
R	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)

AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*		*AI*	*RI*	*RS*
	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 1er	*Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2*	*Taux minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
				Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	40 %	100%	10 %	2 805	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100%	10 %	4 207	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100%	10 %	5 329	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100%	10 %	6 451	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	100%	10 %	7 573	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	+ 1 421

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe VII – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Formule de calcul :

$$t = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de prise en charge (pourcentage du coût des travaux éligibles)
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de l'aide	*Montant minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	60 %	10 %	2 805	4 036
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4 207	6 054
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5 329	7 669
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6 451	9 283
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7 573	10 897
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 1 211

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe VIII – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu à l'article 42

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	100 000,00
24	89 102,17
48	77 535,60
72	65 259,27
96	52 229,62
120	38 400,43
144	23 722,62
168	8 144,14
180	0,00

».

Chapitre 7 – Modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Art. 31. A l'article 7, paragraphe 2, alinéa 2, de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, la deuxième phrase est remplacée comme suit : « Il est valable pour l'année de son émission et pour une durée minimale de six mois à partir de la date de son émission. ».

Art. 32. Les annexes I à III de la même loi sont remplacées par les annexes I à III suivantes :

« Annexe I : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu annuel*
1 adulte sans enfant à charge	6 397
Communauté domestique sans enfant à charge	9 596
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	12 155
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	14 714
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	17 273
Enfant à charge supplémentaire	1 919

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu annuel*
1 adulte sans enfant à charge	7 534
Communauté domestique sans enfant à charge	11 302
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	14 315
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	17 329
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	20 343
Enfant à charge supplémentaire	2 260

Les valeurs du tableau B s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe II : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu annuel (euros)*
1 adulte	4 736
2 adultes – 0 enfant à charge	7 104
1 ou 2 adultes – 1 enfant à charge	8 998
1 ou 2 adultes – 2 enfants à charge	10 893
1 ou 2 adultes – 3 enfants à charge	12 787
Enfant à charge supplémentaire	1 421
Adulte supplémentaire	1 894

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe III : Détermination du loyer abordable

1° Loyer abordable brut

a) Détermination du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * \left[10\% + \frac{RND - Seuil\ de\ faibles\ revenus}{Seuil\ du\ TE_{MAX} - Seuil\ de\ faibles\ revenus} * (35\% - 10\%)\right]$$

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article 60.

RND = Revenu net disponible déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10 pour cent, conformément à l'article 60, paragraphe 2.

Seuil du TE_MAX = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35 pour cent du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

b) Plafond du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35 pour cent du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	Seuil de faible revenu	*Seuil du taux d'effort maximal*	*Seuil du plafond de loyer*
Type de communauté domestique	*Revenu annuel (euros)*	*Revenu annuel (euros)*	*Revenu annuel (euros)*
1 adulte	2 013	5 485	6397
1 adulte–1 enfant à charge	3 019	8 227	9 596
1 adulte–2 enfants à charge	3 824	10 421	12 155
1 adulte–3 enfants à charge	4 629	12 615	14 714
Enfant à charge supplémentaire	604	1 645	1 919
2 adultes - 0 enfant à charge	3 019	8 227	9 596
2 adultes – 1 enfant à charge	3 824	10 421	12 155
2 adultes – 2 enfants à charge	4 629	12 615	14 714
2 adultes – 3 enfants à charge	5 434	14 809	17 273
Enfant à charge supplémentaire	604	1 645	1 919
Adulte supplémentaire	805	2 194	2 559

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

c) Application des paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant à charge.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

2° Loyer abordable net

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a) Le loyer abordable brut est réduit de :

– 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;

– 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b) Le loyer abordable brut est augmenté de :

– 10 pour cent pour les maisons.

c) Le forfait compensatoire pour performance énergétique

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficience énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	*Forfait mensuel en euros*
50m^2 ou moins	1,75
51 à 70m^2	2,34
71 à 90m^2	2,92
91 à 110m^2	3,51
111 à 130m^2	4,09
131 à 150m^2	4,67
151m^2 et plus	5,26

Les valeurs du tableau B s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État. ».

Chapitre 8 – Dispositions finales

Art. 33. La référence à la présente loi pourra se faire sous une forme abrégée en recourant à l'intitulé suivant :

« loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement ».

Art. 34. La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, à l'exception :

1° des articles 16, 2°, 17, 2°, 18, 19, 20, 2°, 21 qui sont applicables à partir de l'année d'imposition 2024 ;

2° des articles 16, 1° et 17, 1° qui sont applicables à partir de l'année d'imposition 2025.

*

EXPOSE DES MOTIFS

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, y compris ceux de la classe moyenne, ne disposent parfois plus des moyens financiers nécessaires pour acquérir un logement, compte tenu en particulier de la hausse des taux d'intérêts au cours des derniers mois et de la hausse concomitante des coûts de la construction et de l'énergie. De plus, l'activité sur les marchés immobiliers et fonciers résidentiels reste à des niveaux très inférieurs à ceux relevés les années précédentes. Ainsi, au 3e trimestre 2023, sur ceux des appartements en construction, des maisons existantes et des terrains à bâtir, le plus faible nombre de ventes d'immeubles sur un trimestre a été relevé depuis la création du fichier de la publicité foncière en 2007[1]. En ce qui concerne en particulier le segment des appartements en construction (VEFA), le nombre de transactions constaté au cours des trois premiers trimestres 2023 est plus de 5 fois inférieur à la moyenne des années précédant la crise sanitaire.

En réponse à ce constat, le Gouvernement a arrêté un premier paquet de mesures qui poursuivent un triple but. Tout d'abord, il vise à renforcer le secteur de la construction et de l'artisanat afin de maintenir les emplois dans le secteur. Ensuite, ce paquet a pour objectif d'augmenter l'offre de logements et de soutenir en conséquence les personnes pour acquérir ou louer un logement.

Ce paquet comporte des mesures fiscales et non fiscales agissant à court, moyen et long terme et qui ont été élaborées au courant des dernières semaines en collaboration avec tous les partenaires – publics et privés. Elles concernent ainsi autant les particuliers que le secteur de la construction et les investisseurs.

*

1 Observatoire de l'habitat, Rapport d'analyse « Le marché immobilier résidentiel au 3e trimestre 2023 », 21 décembre 2023.

OBSERVATIONS QUANT AUX MESURES FISCALES

Au titre des mesures fiscales de nature temporaire prévues dans ce paquet pour le logement, il est proposé d'augmenter le crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement des actes notariés immobiliers, communément appelé « Bëllegen Akt », à 40 000 euros pour les acquisitions d'immeubles documentées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 et d'introduire, un nouveau crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement pour des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire.

Il est également proposé de réintroduire l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières réalisées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024. Dans le même contexte, un régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière sera temporairement réintroduit pour l'année 2024 sous réserve que celle-ci soit transférée sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble respectant les exigences relatives aux classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale A+.

Dans la même optique de redynamisation de la demande de logements construits en vue de leur mise en location, le taux de l'amortissement accéléré sera augmenté à 6 pour cent pour une période de 6 ans pour les acquisitions d'immeubles à construire durant l'année 2024.

Outre ces mesures limitées à l'année 2024, il est également proposé d'introduire des mesures structurelles ayant pour objectif d'apporter un appui aux personnes physiques dans le financement de leurs prêts immobiliers. Le montant maximal de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs correspondant à l'habitation occupée par le propriétaire ou destinée à être occupée par le propriétaire sera ainsi augmenté d'un tiers par règlement grand-ducal. En ce qui concerne les revenus locatifs provenant de la gestion locative sociale, il est proposé d'en porter l'exonération fiscale de 75 pour cent à 90 pour cent.

Afin de faciliter l'entrée sur le marché de travail de jeunes professionnels, et de diversifier les éléments de rémunération à disposition des employeurs dans leur recherche de candidats adéquats, il est proposé par ailleurs de mettre en place une exemption partielle des primes accordées par un employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale par ce salarié. Cette exemption se justifie par la difficulté que peuvent rencontrer certains employeurs en pratique pour attirer des candidats adéquats aux profils recherchés, compte tenu du coût du logement locatif considéré souvent comment un élément décisif dans la décision d'accepter ou non un emploi au Luxembourg.

Par ailleurs, le présent projet de loi vise à permettre à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans l'intérêt de l'efficacité du recouvrement, de faire signifier la contrainte par des agents de l'administration et de recouvrer les droits en souffrance par voie de sommation à tiers détenteur, comme en matière de TVA. Alors que le recouvrement de la plupart des amendes administratives se fait par l'administration « comme en matière d'enregistrement », la modification proposée vise également à réduire la charge administrative y liée et à renforcer sensiblement l'efficacité du recouvrement forcé de toutes ces amendes.

*

QUANT A LA LOI MODIFIEE DU 7 AOUT 2023
relative aux aides individuelles au logement

1. Adaptation des plafonds à l'évolution du niveau de vie corrigé

Il est proposé d'adapter le plafond des aides individuelles à l'évolution du niveau de vie corrigé.

Cette adaptation fera qu'un plus grand nombre de ménages sera éligible aux différentes aides, notamment pour les aides dont le plafond se situe à des déciles plus élevés. Ceci aura donc un impact au niveau de la location.

Cette mesure est proposée suite au constat que les niveaux de vie retenus initialement pour fixer les différents plafonds appliqués dans les deux législations promouvant l'accès au logement entrées en vigueur fin 2023 ont évolué plus fortement que prévu et que leur évaluation en termes de « revenu net disponible » (utilisé pour évaluer l'éligibilité des dossiers de demande) a dû être revue à un niveau technique.

2. Adaptation du montant maximal de la subvention de loyer pour les ménages avec enfants

Il est proposé d'adapter le montant maximal de la subvention de loyer pour les ménages avec enfant.

Actuellement le montant maximal de la subvention de loyer est de 200 euros par mois pour un célibataire dont le revenu mensuel ne dépasse pas 3 727 euros à l'indice actuellement en vigueur et de 280 euros pour un couple dont le revenu mensuel net ne dépasse pas 5 591 euros. Le montant de la subvention de loyer diminue par la suite jusqu'au plafond de revenu maximal fixant l'éligibilité (appelé Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale).

Si la communauté domestique est également composée d'un ou de plusieurs enfants, le montant maximal de la subvention augmente de 40 euros par enfant.

Il est proposé d'augmenter ce montant qui tient compte de l'impact d'enfants dans le ménage sur le besoin de surface locative supplémentaire à 80 euros par enfant afin de contribuer ainsi à la lutte contre le risque de pauvreté.

3. Aides relatives à l'accession à la propriété

3.1 *Augmentation des limites de revenu pour les primes d'accession à la propriété (et par extension les primes d'épargne)*

Il est proposé d'adapter le plafond de revenu de sorte qu'un plus grand nombre de ménages sera éligible à cette aide.

Il s'avère nécessaire d'adapter à la hausse les plafonds de revenu fixés pour la prime d'accession à la propriété. La fixation des limites de revenu augmentera le nombre de ménages éligibles de 59 pour cent.

A cet égard, il convient de rappeler que la loi de 2023 a introduit un changement majeur au niveau du calcul des différentes aides alors qu'elles sont désormais déterminées, entre autres, en fonction du revenu net de la communauté domestique (le revenu imposable n'étant plus considéré).

L'adaptation à la hausse de limites de revenu de la prime d'accession à la propriété – entraînant un élargissement du cercle des bénéficiaires – augmentera en même temps le nombre potentiel de bénéficiaires d'une prime d'épargne (qui est une prime complémentaire à la prime d'accession à la propriété).

3.2 *Subvention d'intérêts : Augmentation du taux maximal de la subvention d'intérêt et augmentation de la limite de revenu*

Cette mesure vise à adapter le taux maximal de la subvention d'intérêt, fixé à 2,45 pour cent au moment du dépôt (décembre 2021) du projet de loi relative aux aides individuelles au logement, ainsi que d'augmenter les différents plafonds de revenu applicables (selon la composition de la communauté domestique). Par l'allocation de cette subvention, l'État couvre une partie de la charge d'intérêts débiteurs du crédit immobilier contracté pour l'acquisition d'un logement.

En effet, lors de l'élaboration du projet de loi, le taux maximal de l'aide de 2,45 pour cent était fixé sur base des données statistiques publiées par la BCL en relation avec les taux d'intérêts de crédits immobiliers aux particuliers d'une durée de 10 ans ou plus. A ce moment-là, le taux publié par la BCL se situait à 1,44 pour cent.

Vu l'évolution (augmentation) récente des taux d'intérêts sur le marché des prêts immobiliers, le taux constaté par la BCL se situe, en novembre 2023, à 4,09 pour cent, donc un plus de 2,65 pour cent par rapport aux données connues au moment de l'élaboration du projet de loi.

Il est donc proposé de relever le taux maximal prévu pour la subvention d'intérêt de 2,45 pour cent à 3,5 pour cent.

Cette mesure permettra de soutenir les acquéreurs de biens qui ont du mal à obtenir des prêts actuellement au vu des taux encore élèves. Elle permettra également de soutenir ceux qui sont actuellement en difficulté pour payer leurs prêts en raison d'une hausse non prévisible des taux.

4. Garantie de l'Etat :

4.1 *Conditions d'épargne*

La loi du 7 août 2023 prévoit un changement fondamental des conditions d'accès à la garantie de l'État concernant notamment le montant minimal d'épargne indispensable pour y avoir droit.

En effet, sous l'ancienne législation (loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement), une des conditions était d'avoir épargné un minimum de 290 euros par an sur une période de trois années ; avec la loi de 2023 ce montant minimal a été augmenté à 1 000 euros.

Or, les clients ayant ouvert un compte d'épargne (ou d'épargne-logement) il y a 2 ans et qui l'ont alimenté annuellement d'un montant de 290 euros (ou d'un montant inférieur à 100 euros) se trouvent désormais écartés du bénéficie de la garantie de l'État ou plus précisément : une certaine période d'épargne ne peut pas être prise en considération pour déterminer un éventuel droit à la garantie étatique.

Sans disposition spécifique, les personnes qui se sont conformées aux dispositions de la loi de 1979 se voient désormais exclues de cette aide au courant des deux années à venir.

Il s'avère donc nécessaire de prévoir une disposition légale afin de ne pas pénaliser les clients ayant respecté – sous l'ancienne législation – les conditions d'épargne relatives à la garantie de l'État mais qui selon les dispositions de la loi de 2023 ne sont plus éligibles.

4.2 *Adaptation du taux prêt max à 6,00 pour cent*

La garantie de l'État ne peut être accordée que si le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond. Or, au moment de la rédaction du projet de loi n°7938, les taux débiteurs sur les prêts immobiliers se situaient à un niveau historiquement bas.

Depuis fin 2021, donc à la suite du dépôt du projet de loi, les taux débiteurs des prêts immobiliers ont progressivement augmenté. Le projet de loi n'a toutefois pas été modifié sur ce point.

Au vu des taux d'intérêt actuels élevés du marché, il convient dès lors d'adapter la disposition relative aux conditions d'octroi d'une garantie de l'État en augmentant le taux à 6,00 pour cent.

4.3 *Modification des paramètres et limites de la garantie de l'Etat*

Il est encore proposé de lever

- le taux maximal de la garantie étatique par rapport au coût du projet de construction respectivement d'acquisition/amélioration du logement, actuellement fixé à 30 pour cent à 40 pour cent ;
- les plafonds de revenu applicables à la garantie étatique.

En effet, il est à constater que les limites de revenu actuellement fixées ne permettent pas, en théorie et abstraction faite d'éventuels apports personnels, d'atteindre le montant maximal légal de la garantie étatique.

*

QUANT A LA LOI DU 7 AOUT 2023
relative au logement abordable

Outre l'adaptation des plafonds sur base des données EU-SILC les plus récentes, il est proposé d'adapter les plafonds d'éligibilité pour la vente abordable et la vente à coût modéré des logements de promoteurs publics ayant bénéficié d'une participation financière (aide à la pierre).

Ainsi, il est proposé de rendre éligibles à l'acquisition d'un logement en vente abordable les communautés domestiques disposant d'un revenu net inférieur au décile 7 (au lieu du décile 6) et de rendre éligibles à l'acquisition d'un logement en vente à coût modéré les ménages disposant d'un revenu net inférieur au décile 7 (au lieu du décile 6).

Par cet élargissement du cercle des acquéreurs potentiels, les ventes des promoteurs publics (communes, Fonds du Logement, SNHBM) sont soutenues. Cette mesure se veut temporaire pour appuyer

le nouvel élan du marché des ventes des promoteurs publics. Il conviendra donc d'analyser ses effets à court et moyen termes.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad article 1er

A titre préliminaire, il faut relever que les dispositions introduites par le chapitre 1er s'inspirent en majeure partie 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 (ci-après « loi du 30 juillet 2002 »).

En vertu de l'article 1er projeté, il est accordé à tout acquéreur d'un immeuble à usage d'habitation et destiné à la location un avantage fiscal consistant en un montant déductible sur les droits d'enregistrement et de transcription lors de la formalité de l'enregistrement.

A noter que cet avantage fiscal est limité dans le temps et s'applique, avec effet rétroactif, aux seuls actes notariés d'acquisition passés pendant l'année 2024.

Ad article 2

Cet article reprend certaines définitions. Dans la mesure où l'objectif visé à travers la mesure proposée consiste en la dynamisation du marché de la construction à court terme, les « acquisitions » visées dans ce contexte se limitent aux ventes en état futur d'achèvement en raison du contexte particulier observé sur ce segment du marché. Selon l'Observatoire de l'Habitat, l'activité sur le marché des appartements en construction a ainsi véritablement plongé depuis le début de l'année 2023, dont la mesure où la hausse des taux d'intérêt a diminué aussi bien l'attrait des logements neufs pour les investisseurs locatifs que la capacité d'achat des accédants à la propriété. De même, les incertitudes sur le prix futur d'un logement acheté en VEFA ont contribué à la baisse marquée des transactions observées sur ce segment du marché[2]. Ainsi, le nombre de transactions VEFA a très fortement baissé au cours des derniers mois, pour atteindre seulement 119 ventes au troisième trimestre 2023 (- 59,9% par rapport au 3e trimestre 2022). Le nombre de transactions VEFA est ainsi plus de 5 fois inférieur à la moyenne des années précédant la crise sanitaire (671 ventes d'appartements en construction au 3e trimestre en moyenne sur les années 2017 à 2019).

La deuxième définition s'inspire de la loi du 30 juillet 2002, tout en y ajoutant une durée obligatoire du contrat de bail. Cette durée est alignée sur la durée d'occupation minimale de deux ans.

Finalement, il y a lieu de noter que la mesure est limitée aux bénéficiaires personnes physiques.

Ad article 3

Le montant maximal de l'avantage fiscal par acquéreur est fixé à 20 000 euros.

Ad article 4

Cet article fixe les indications devant figurer obligatoirement dans l'acte notarié d'acquisition afin de pouvoir bénéficier de l'abattement : il s'agit de la demande afférente de l'acquéreur, ainsi que de son engagement d'affecter l'immeuble à des fins de location, de présenter le contrat de bail à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA à des fins de contrôle par celle-ci, et de déclarer tout changement d'affectation à l'administration.

Ad article 5

Cet article est repris de la loi du 30 juillet 2002 précitée, et n'appelle pas d'observations particulières.

---

2 Observatoire de l'habitat, Rapport d'analyse « Le marché immobilier résidentiel au 3e trimestre 2023 », 21 décembre 2023

Ad article 6

Cet article est repris de la loi du 30 juillet 2002 précitée, et n'appelle pas d'observations particulières.

Ad article 7

Les dispositions de cet article s'alignent également sur celles prévues par la loi du 30 juillet 2002.

Comme le champ d'application du chapitre 1er est limité aux ventes en état futur d'achèvement, le délai d'occupation est fixé à quatre ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Sauf prorogation demandée, l'inobservation de ce délai entraîne le remboursement total de l'abattement accordé, auquel s'ajoutent les intérêts au taux légal à partir du jour de l'octroi.

Ad article 8

La durée d'occupation par le locataire est fixée à deux ans, durée d'occupation identique à celle prévue dans la loi de 2002, sauf cas de force majeure.

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

Ad article 9

À côté du délai et de la durée d'occupation, l'acquéreur-investisseur doit remplir une condition supplémentaire afin de pouvoir bénéficier de l'abattement. Ainsi, à des fins de contrôle par l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, l'acquéreur doit présenter le contrat de bail d'une durée minimale de deux ans signé avec le locataire.

Le non-respect de ces conditions entraîne l'obligation de rembourser l'abattement accordé avec les intérêts au taux légal à partir du jour de l'octroi.

Ad article 10

Cet article est repris de la loi du 30 juillet 2002 précitée, et n'appelle pas d'observations particulières.

Ad article 11

Cet article est repris de la loi du 30 juillet 2002 précitée, et n'appelle pas d'observations particulières.

Ad article 12

S'agissant de l'introduction d'une faveur fiscale nouvelle en cours d'année, il est prévu que les demandeurs de l'abattement pouvant en bénéficier rétroactivement se présentent auprès du bureau compétent, afin de signer une déclaration d'acceptation reprenant les conditions prévues à l'article 4 projeté.

Ad article 13

Compte tenu des mesures annoncées dans l'accord de coalition, il est proposé de relever temporairement le montant de l'abattement (« Bëllegen Akt ») de 30 000 à 40 000 euros.

Ad article 14

En ce qui concerne la vente d'immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé de personnes physiques, il y a lieu de distinguer entre le bénéfice de spéculation, réalisé endéans une certaine période de temps suivant l'acquisition ou la constitution de l'immeuble (article 99*bis* de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, ci-après « L.I.R. »), et le revenu provenant d'une aliénation à titre onéreux après ce délai (article 99*ter* L.I.R.).

Le droit commun prévoit, dans le chef des contribuables, personnes physiques, l'imposition des bénéfices de spéculation visés à l'article 99*bis*, alinéa 1, numéro 1, lettre a) L.I.R. au taux marginal et l'imposition des bénéfices de cession visés à l'article 99*ter* L.I.R. à un taux correspondant à la moitié du taux global.

Le présent projet de loi a pour objectif de soumettre temporairement les bénéfices de cession réalisés dans le cadre de l'article 99*ter* L.I.R. à un taux d'impôt réduit qui s'élève au quart du taux global (impôt sur bénéfice de cession = 1/4 x taux moyen résultant de l'imposition de tous les revenus du contribuable).

Aux fins de la détermination de l'applicabilité temporelle de cette mesure « du quart du taux global », il y a lieu de noter que les revenus nets sont imposables au titre de l'année de l'aliénation du bien en cause, indépendamment de la date du paiement du prix. La date de réalisation du bien est la date de l'acte notarié ou la date du jugement en tenant lieu ou la date de l'acte administratif en tenant lieu.

Cette mesure avait déjà été d'application pour la période du 1er juillet 2016 au 31 décembre 2018 en vertu de la loi du 29 juin 2016 portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs et de la loi du 15 décembre 2017 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2018. En effet, cette mesure a à l'époque pu stimuler l'offre de terrains à bâtir et de logements, et a également contribué à une hausse des ventes immobilières[3].

Ad article 15

La modification projetée à l'article 15 permet à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, de faire signifier la contrainte par des agents de l'administration et de recouvrer les droits en souffrance par voie de sommation à tiers détenteur, comme en matière de TVA.

Ad article 16

Afin d'accélérer les effets incitatifs de la mesure du quart-taux prévue à l'article 14, et afin de limiter la spéculation immobilière, le point 1° propose d'adapter au niveau de l'article 99*bis* le délai de spéculation dans le cadre d'une vente d'immeubles d'une période de deux ans à une période de cinq ans. Il est proposé que ce nouveau délai sera applicable à partir de l'année d'imposition 2025.

Le point 2 est en lien avec l'ajout du nouvel article 102*ter* prévu à l'article 19.

Ad article 17

L'article 17 propose de modifier l'article 99*ter* sur deux points spécifiques.

En tant que corollaire à la modification proposée de l'article 99*bis*, le point 1° précise également au niveau de l'article 99*ter* que la vente d'immeubles bâtis et non bâtis (terrains de toute nature) faisant partie du patrimoine privé de personnes physiques ne pourra être qualifiée comme un revenu provenant d'une aliénation à titre onéreux qu'après un écoulement d'une période de plus de cinq ans après leur acquisition ou leur constitution.

Le point 2° est en lien avec l'ajout du nouvel article 102*ter* prévu à l'article 19.

Ad article 18

L'article 18 précise le cadre juridique et les conditions qu'un règlement grand-ducal doit respecter en ce qui concerne le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value sur un bien de remploi. Il est proposé de prévoir de manière explicite que le transfert de plus-value ne soit possible que pour des catégories d'immeubles de remplacement destinés à des fins de gestion locative sociale prévus par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ou pour des catégories d'immeubles de remplacement qui sont des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies par le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments.

Ad article 19

Il est proposé d'intégrer la disposition actuelle de l'article 29 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat, initialement dite « loi pacte logement », ci-après désignée par la « loi de 2008 », dans la L.I.R., ainsi que d'élargir son champ d'application aux aliénations d'immeubles au Fonds du Logement. Il est à noter dans ce contexte que le projet de loi n°8216

3 Voir réponse du ministre des Finances à la question parlementaire n°115 du 19 décembre 2018 concernant l'imposition au quart du taux global des plus-values.

a initialement prévu de procéder à la même modification de la L.I.R. que celle envisagée à travers la présente disposition. La modification proposée à travers le projet de loi n°8216 sera en conséquence retirée de ce dernier.

La disposition précitée de l'article 29 de la loi de 2008 avait déjà prévu une exemption des bénéfices de spéculation au sens de l'article 99*bis* ou des bénéfices de cession au sens de l'article 99*ter* L.I.R. pour les immeubles aliénés par des personnes physiques à l'État ou à une commune ou un syndicat de communes, à l'exception des terrains aliénés via l'exercice d'un droit de préemption au sens de la loi de 2008. Aux termes du nouvel article 102*ter* L.I.R., cette exemption est maintenue et englobe désormais les aliénations au Fonds du Logement. Par contre, les immeubles aliénés via l'exercice d'un droit de préemption légal, que ce soit celui prévu par la loi de 2008 ou un autre droit de préemption légal, sont imposables comme bénéfice de spéculation au sens de l'article 99*bis* ou comme bénéfice de cession au sens de l'article 99*ter* L.I.R.

En ce qui concerne plus particulièrement l'élargissement du champ d'application aux aliénations au Fonds du Logement, il convient de relever qu'à l'instar des communes, le Fonds du Logement bénéficie d'un droit de préemption légal prévu par la loi de 2008. A cela s'ajoute que le Fonds du Logement est un établissement public. Il ressort d'ailleurs des travaux préparatoires de la du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » que cet établissement public est à considérer comme une entité quasi étatique ou quasi in-house, en raison des étroits mécanismes de contrôle étatiques (doc.parl. 6916, pp.7-8 notamment).

Ad article 20

L'article 20 propose de modifier l'article 115 sur deux points spécifiques.

Le point 1° introduit la nouvelle prime locative. Pour que le salarié puisse bénéficier de l'exemption de la prime locative à hauteur de 25 pour cent, plusieurs paramètres sont à prendre en compte. Tout d'abord, le montant du loyer supporté par le salarié au titre de sa résidence principale impacte le montant maximal que l'employeur peut effectivement verser au salarié aux fins de la prime locative. Ainsi, si le montant du loyer effectivement payé par le salarié est de 750 euros par exemple, le montant maximal de la prime locative éligible à l'exemption que peut verser l'employeur à ce salarié est ce même montant de 750 euros. L'exemption d'une telle prime locative se trouve alors limitée à 25 pour cent de ce montant de 750 euros (c'est-à-dire 187,5 euros). Le montant maximal de la prime locative que peut verser l'employeur se trouve finalement limité par un deuxième seuil. Ainsi, l'exemption de 25 pour cent ne joue plus pour les tranches d'une prime locative qui dépassent un montant mensuel de 1 000 euros. A titre d'exemple, si un employeur verse au salarié une prime locative d'un montant de 2 000 euros, l'exemption de 25 pour cent susvisée ne joue qu'à concurrence du montant mensuel maximal de 1 000 euros de la prime locative.

Il y a lieu de noter que le montant mensuel maximal de 1 000 euros est le montant correspondant à une occupation par mois entier et à temps plein. Au cas où le salarié n'exerce pas une occupation par mois entier et à temps plein, le montant mensuel maximal de la prime locative diminue en fonction du degré de la tâche exercée.

Il y a lieu de noter que le montant maximal que peut verser l'employeur pour que la prime locative bénéficie de l'exemption de 25 pour cent est à déterminer en fonction du montant du loyer supporté par le salarié, tel que cela est mis en évidence par le contrat de bail afférant signé par le salarié dans sa qualité de locataire. Ainsi, afin de bénéficier de la mesure fiscale en question, le contribuable-locataire doit au préalable pouvoir faire état de sa qualité de contractant d'un contrat de bail. De même, et à titre d'exemple, si le contrat de bail fait apparaître deux personnes distinctes en leur qualité de locataire ayant conclu le bail en question (p.ex. en cas de colocation), il est considéré qu'aux fins de la prime locative, le montant « supporté par le salarié au titre de son loyer, tel que mis en évidence par le contrat de bail » est la moitié du montant du loyer indiqué dans ce contrat de bail. C'est ce montant qu'il y a lieu de prendre en compte aux fins de la détermination du montant maximal de la prime locative susceptible de bénéficier de l'exemption de 25 pour cent.

Le bénéfice de l'exemption est réservé aux salariés qui sont âgés de moins de 30 ans au début de l'année d'imposition où ils obtiennent le versement d'une prime locative pour laquelle l'exemption de 25 pour cent est demandée. Cette limite se trouve justifiée par le fait que les primo-accédants au marché de travail luxembourgeois prennent plus fréquemment la décision de louer un logement dans un premier temps, avant le cas échéant de s'orienter, une fois établi sur le marché du travail, vers la propriété immobilière. Ce coup de pouce financier que représente une exemption partielle d'une prime locative

est particulièrement important pour des employés se trouvant en début de carrière. La limitation de l'exemption aux employés bénéficiant d'un salaire annuel maximal égal à 2,5 fois le montant du salaire social annuel minimum[4] pour travailleurs qualifiés se trouve justifiée par le même objectif d'apporter en particulier un appui aux salariés débutant leur carrière professionnelle, qui disposent par ailleurs souvent de capacités financières plus réduites que des salariés en milieu, voire fin de carrière professionnelle[5]. Il est rappelé dans ce contexte que les employeurs peuvent évidemment verser des primes destinées à prendre en charge une partie du loyer à des salariés autres que ceux visés par le présent numéro, étant précisé que de telles primes ne peuvent alors bénéficier de l'exemption fiscale.

Finalement, l'employé à qui ont été versées des primes locatives au cours d'une année d'imposition et qui souhaite faire valoir l'exemption à hauteur de 25 pour cent, est tenu d'apporter à l'employeur des éléments de preuve adéquats dans ce contexte. En particulier, afin de pouvoir vérifier le montant maximal de l'exemption auquel il peut prétendre, l'employé est tenu d'apporter des éléments quant au montant du loyer supporté par lui. Il peut s'agir notamment du contrat de bail recensant le salarié dans sa qualité de locataire.

Le point 2° a pour objet une augmentation de l'exemption des revenus locatifs nets en rapport avec des logements loués à travers des organismes conventionnés œuvrant dans le domaine de la gestion locative sociale de 75 pour cent à 90 pour cent. Suite à l'entrée en vigueur de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, l'ancienne référence à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est remplacée par celle de la loi de 2023.

L'article 49 de la loi précitée du 7 août 2023 précise que la gestion locative sociale peut être exercée entre autres par les promoteurs publics, les offices sociaux, les fondations ou les associations sans but lucratif. Aux fins de cette loi, le terme « promoteur public » englobe entre autres les communes ou les syndicats de communes. Dès lors, de par la référence à cette loi, l'exemption des revenus locatifs nets visée à l'article 115, numéro 22a., est étendue à la gestion locative sociale via les communes. Cette modification donne ainsi suite à l'accord de coalition 2023-2028 qui prévoit que « *[cette] exemption sera étendue en cas de location de logements via les communes* ».

Ad article 21

Il est proposé d'introduire un nouvel article 129f L.I.R. Sa conception a pour objectif de revenir à la mise en compte, du point de vue du montant et de la durée d'application, d'une déduction – plafonnée – d'un amortissement supplémentaire de 4 pour cent en l'année de l'achèvement (au prorata des mois entiers au cours desquels les immeubles ou parties d'immeubles bâtis sont considérés comme achevés) et les six années suivantes, qui s'ajoute à l'amortissement de 2 pour cent fixé par voie réglementaire pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis éligibles.

En vertu de l'article 129f, alinéa 1er, a droit à un abattement qualifié d'abattement construction spécial le contribuable qui réalise un revenu net au sens de l'article 10, numéro 7 imposable au Grand-Duché de Luxembourg, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés par l'alinéa 2 et qui sont affectés au logement locatif.

Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement et dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans. La limitation aux immeubles ou parties d'immeubles bâtis acquis par vente en état futur d'achèvement se trouve justifiée par la situation particulière dans laquelle se trouve ce secteur d'activité, comme développé dans le cadre du commentaire des articles relatif à l'article 2.

Il ressort ainsi que l'abattement est donc accordé au titre de 7 années d'imposition au plus, c'est-à-dire le cas échéant au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés et affectés au logement locatif sont achevés (au prorata des mois entiers au cours desquels les immeubles ou parties d'immeubles bâtis sont considérés comme achevés) ainsi qu'au titre des six années suivantes.

Le montant de l'abattement construction spécial s'élève à 4 pour cent de la somme des valeurs qui se trouvent à la base du calcul de l'amortissement de 2 pour cent en vertu de l'article 106, alinéa 4

---

4 Correspondant à trente fois le salaire social mensuel minimum pour travailleurs qualifiés, et donc au 1er septembre 2023 : 30 x 3 085,11 euros = 92 553,3 euros.

5 Cour constitutionnelle, arrêt n°159 du 13 novembre 2020.

L.I.R., au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés par l'alinéa 2 affectés au logement locatif, ceci sans toutefois pouvoir dépasser 250 000 euros.

Il est entendu que les immeubles ou parties d'immeubles bâtis acquis ou constitués, autres que les immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif pour lesquels le contribuable a signé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement, et qui sont le cas échéant déjà, ou qui seront amortissables à 2 pour cent, selon la règlementation actuellement en vigueur, ne font pas l'objet du présent abattement.

Il est également entendu que l'abattement construction spécial ne peut pas être cumulé avec l'abattement immobilier spécial visé à l'article 129e L.I.R. pour ce qui concerne les mêmes immeubles ou parties d'immeubles bâtis.

Pour déterminer le montant de l'abattement, il faut prendre en considération la somme des valeurs amortissables des immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif et tels que délimités à l'alinéa 2 de l'article 129f.

Le montant de l'abattement est plafonné à un montant de 250 000 euros. Ce montant est atteint lorsque l'abattement se calcule sur des valeurs amortissables de 6 250 000 euros.

Exemple :

Soit le contribuable A, propriétaire des immeubles bâtis suivants, affectés au logement locatif, acquis par acte de vente en état futur d'achèvement, appartenant à son patrimoine privé et sis au Luxembourg :

Immeuble 1 :
date acquisition : 1/3/2024
prix acquisition hors terrain : 700 000 euros
achèvement : 1/3/2025

Immeuble 2 :
date acquisition : 1/4/2024
prix acquisition hors terrain : 400 000 euros
achèvement : 1/10/2024

Immeuble 3 :
date acquisition : 1/9/2024
prix acquisition hors terrain : 300 000 euros
achèvement : 1/9/2027

Immeuble 4 :
date acquisition : 1/5/2024
prix acquisition hors terrain : 600 000 euros
achèvement : 1/9/2025

Etant que ces immeubles ont tous été acquis par voie d'acte en état futur d'achèvement, ils sont amortissables à un taux de 2 pour cent dès achèvement.

Calcul de l'abattement pour l'année d'imposition 2024 :

Valeurs amortissables à 2 pour cent en 2024 :

Immeuble 1 : non encore achevé

Immeuble 2 : 400 000 x 3/12 = 100 000 (amortissement de 2 pour cent pris en compte pour 3 mois)

Immeuble 3 : non encore achevé

Immeuble 4 : non encore achevé

Somme des valeurs amortissables à 2 pour cent = 100 000

4 pour cent de 100 000 = 4 000

Il sera accordé à A, en sus de l'amortissement de 2 pour cent pour cet immeuble, un abattement de 4 000 euros.

Calcul de l'abattement pour l'année d'imposition 2025 :

Valeurs amortissables à 2 pour cent en 2025 :

Immeuble 1 : 700 000 x 10/12 = 583 333,33 (amortissement de 2 pour cent pris en compte pour 10 mois)

Immeuble 2 : 400 000

Immeuble 3 : non encore achevé

Immeuble 4 : 600 000 x 4/12 = 200 000 (amortissement de 2 pour cent pris en compte pour 4 mois)

Somme des valeurs amortissables à 2 pour cent : 583 333,33 + 400 000 + 200 000 = 1 183 333,33

4 pour cent de 1 183 333,33= 47 333,33

Il sera accordé à A, en sus de l'amortissement de 2 pour cent pour ces immeubles, un abattement de 47 333,33 euros.

Calcul de l'abattement pour l'année d'imposition 2026 :

Valeurs amortissables à 2 pour cent en 2026 :

Immeuble 1 : 700 000

Immeuble 2 : 400 000

Immeuble 3 : non encore achevé

Immeuble 4 : 600 000

Somme des valeurs amortissables à 2 pour cent : 700 000 + 400 000 + 600 000 = 1 700 000

4 pour cent de 1 700 000 = 68 000

Il sera accordé à A, en sus de l'amortissement de 2 pour cent pour ces immeubles, un abattement de 68 000 euros.

Calcul de l'abattement pour l'année d'imposition 2027 :

Valeurs amortissables à 2 pour cent en 2027 :

Immeuble 1 : 700 000

Immeuble 2 : 400 000

Immeuble 3 : 300 000 x 4/12 = 100 000 (amortissement de 2 pour cent pris en compte pour 4 mois)

Immeuble 4 : 600 000

Somme des valeurs amortissables à 2 pour cent : 700 000 + 400 000 + 100 000 + 600 000 = 1 800 000

4 pour cent de 1 800 000 = 72 000

Il sera accordé à A, en sus de l'amortissement de 2 pour cent pour ces immeubles, un abattement de 72 000 euros.

Ad article 22

Une partie de la phrase de définition est déplacée pour assurer une meilleure compréhension.

Ad article 23

La formulation de l'article 9, paragraphe 1er de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement est adaptée pour être cohérente avec celle employée à l'article 21.

Ad article 24

Suite à l'ajout de cet alinéa la détermination du revenu se fera par analogie aux dispositions de l'article 56 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Ad article 25

Concernant le point 1° : En ce qui concerne le point 1°, les demandeurs d'une aide sous forme de garantie de l'État ayant ouvert un compte d'épargne ou d'un épargne-logement il y deux ans – par exemple – et qui l'ont alimenté annuellement d'un montant de 290 euros se trouvent désormais écartés

du bénéfice de la garantie de l'État, même s'ils sont de bonne foi et ont régulièrement épargné en vue de l'obtention de cette aide étatique.

En effet, la nouvelle loi du 7 août 2023 n'a pas prévu de disposition transitoire concernant la condition relative à l'épargne consécutive et régulière des emprunteurs : la nouvelle loi prévoit maintenant que le solde du compte en question doit avoir été alimenté annuellement d'un montant net de 1 000 euros – au lieu de 290 euros avant l'entrée en vigueur de la loi – pendant au moins 3 ans avant la date de la demande d'aide.

Il y a donc lieu de compléter le texte de la nouvelle législation de 2023 afin de ne pas pénaliser les emprunteurs ayant respecté – sous l'ancienne législation de 1979 – les conditions d'épargne relatives à l'obtention d'une garantie de l'État.

Concernant le point 2° : Au moment de la rédaction du projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement devenu la loi du 7 août 2023, les taux débiteurs sur les prêts immobiliers se situaient à un niveau historiquement bas.

Depuis fin 2021, donc suite au dépôt du projet de loi en question, les taux débiteurs des prêts immobiliers ont progressivement augmenté. Le projet de loi n'a toutefois pas été modifié sur ce point.

Au vu des taux d'intérêt actuels élevés du marché, il convient dès lors d'adapter le texte de l'article 13, paragraphe 1er, point 2°, relatif aux conditions d'octroi d'une garantie de l'État, en utilisant une formulation similaire à celle qui existait déjà avant l'entrée en vigueur de la prédite loi de 2023 (prévue plus précisément par l'article 57 – abrogé – de l'ancien règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement).

Concernant le point 3° : L'augmentation des plafonds de revenus entraîne cette modification.

Concernant le point 4° : Comme pour les aides à la location (articles 11, paragraphe 2, alinéa 2) ou pour des aides à la propriété d'un logement (article 32, paragraphe 5, alinéa 2), il convient de prévoir la précision concernant le cas d'une modification du contrat de travail – ayant un impact sur le revenu durant l'année civile en cours de laquelle l'aide est accordé – également pour l'aide sous forme d'une garantie de l'État, afin d'assurer une harmonisation et une certaine cohérence des différentes dispositions relatives aux aides individuelles au logement prévues par la nouvelle législation.

Concernant le point 5° : Suite à l'ajoute de cet alinéa la détermination du revenu se fera par analogie aux dispositions de l'article 56 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Ad article 26

Cette modification reflète l'augmentation du taux maximal de la garantie de l'État de 30 pour cent à 40 pour cent.

Ad article 27

Cette modification reflète l'augmentation du taux-plafond de la subvention d'intérêt de 3 pour cent à 3,5 pour cent.

Ad article 28

Suite à l'ajoute de cet alinéa la détermination du revenu se fera par analogie aux dispositions de l'article 56 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Ad article 29

Au vu de l'évolution des taux d'intérêt du marché au cours des deux dernières années, il convient également d'adapter le texte de l'article 38, alinéa 1er, point 2°, relatif à l'obtention d'une garantie de l'État pour un prêt climatique, car cet article 38 prévoit la même formulation concernant le taux d'intérêt débiteur que celle prévue pour la garantie de l'État en cas d'accession à la propriété d'un logement (voir point 2° de l'article précédent).

Ad article 30

Afin d'assurer une bonne lisibilité et d'éviter des erreurs matérielles susceptibles de se produire lors de remplacements partiels, les annexes I à VIII de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement sont entièrement remplacées.

Les explications relatives à l'adaptation des annexes, et plus particulièrement des barèmes, figurent ci-après.

Observations générales quant à l'adaptation des barèmes relevant du logement

Lors de l'élaboration des plafonds d'éligibilité des différentes mesures introduites ou réformées par les projets de loi 7937, devenu entretemps la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et 7938, devenu la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, l'idée centrale ayant guidé les travaux préparatoires était que des ménages se situant dans une situation comparable en termes de niveau de vie, devraient être aidés de façon équitable. En effet, les aides apportées par les deux lois constituent essentiellement des aides économiques, supportant la situation de revenu des ménages. Il est dès lors opportun de recourir à un indicateur reconnu tel le niveau de vie qui permet en outre de tenir compte de différentes typologies de composition de ménage.

Une exception notoire a été apportée à cette approche au regard des ménages monoparentaux. Ceci a comme effet qu'une famille monoparentale – pour un même niveau d'aides – peut disposer de revenus substantiellement plus élevés afin de tenir compte de sa situation plus précaire.

L'impact budgétaire de ces mesures a été estimé à partir des ménages potentiellement éligibles en fonction de la répartition des ménages locataires ou accédants dans les différents déciles et en tenant compte du taux de recours aux aides observées entre 2010 et 2020. Les simulations se basaient à l'époque sur les données des niveaux de vie et des conditions d'occupation les plus récentes disponibles et qui étaient celles issues de EU-SILC de l'année 2018 se basant sur les revenus de l'année 2017.

Les deux projets de loi apportaient encore une autre nouveauté dans le régime de gestion des aides. En effet, sur base des expériences de terrain, il avait été recommandé de remplacer le recours au revenu imposable comme référence de calcul des plafonds par le revenu net. Le revenu net est déjà utilisé depuis 2016 pour la détermination de l'éligibilité à la subvention de loyer. L'idée était de généraliser cette approche. Il fallait donc transformer les seuils supérieurs des déciles de niveau de vie tel que fourni par EU-SILC en seuils supérieurs des déciles exprimées en revenu net.

Ces seuils ont été déterminés grâce modèle EUROMOD[6] dans sa version I3.0+, sur base des paramètres fiscaux 2020 et de données EU-SILC 2018 dont les revenus monétaires avaient été actualisés à 2020. Le modèle EUROMOD simule les principaux impôts directs, cotisations sociales et allocations sociales à partir des revenus bruts renseignés dans EU-SILC. La simulation détaillée des différents dispositifs sociaux et fiscaux permet d'approcher les différentes définitions du revenu au plus proche de celles définies dans le projet loi.

Évidemment le modèle à des limites. Par exemple, il suppose un recours à 100 pour cent aux aides sociales ce qui a pour conséquence de surestimer les revenus des moins aisés. De plus, les principales déductions fiscales sont simulées mais certaines assez spécifiques ne le sont pas. Ainsi, les revenus simulés et par conséquent les seuils de déciles sont une approximation de la réalité. L'objectif était évidemment de se rapprocher le plus possible à des plafonds retraçant la réalité du terrain.

Par la suite, il s'est avéré que les services administratifs du département Logement n'ont pas recours au revenu net dont – parmi d'autre – les impôts à payer auraient été déduits après considération des crédits d'impôt, mais au revenu net dont les impôts sont déduits tels que déterminés à la source et les montants correspondant aux crédits d'impôts sont considérés parmi les revenus retenus. Cette approche est indispensable afin de pouvoir traiter les demandes dans un délai raisonnable sur base des données administratives et fiscales dont dispose le demandeur au moment de la demande de l'aide.

Par conséquent, les seuils tels que retenus initialement sous-estiment les seuils des déciles de revenu net. Ceci est particulièrement vrai pour les déciles 4, 5, 6 et 7 étant donné que l'impact des réductions d'impôts suite à la prise en compte des dépenses spéciales est plus important pour les déciles supérieurs que pour les déciles inférieurs.

Par conséquent, il s'est avéré indispensable de simuler à nouveau les seuils sur base d'une nouvelle approximation du revenu net. Ainsi, le modèle Euromod a été paramétré pour déterminer les seuils des déciles selon un revenu net approximé par les revenus bruts (salaires, pensions, chômage, retraite, veuf/veuve, maladie, invalidité, rentes) – impôts retenus à la source – cotisations sociales – pensions alimentaires versées + pensions alimentaires reçues. En outre, la nouvelle simulation a été réalisée sur base de données EU-SILC 2020 se basant sur les revenus de l'année 2019. Il s'agit donc des données

6 (https ://euromod-web.jrc.ec.europa.eu/).
Plus de détails sur la version luxembourgeoise du modèle EUROMOD peuvent être trouvés dans le country report sur le site de la commission européenne (https://euromod-web.jrc.ec.europa.eu/resources/country-reports/latest).

réelles les plus récentes disponibles et non de données actualisées par application d'un indice d'inflation.

En conséquence, les plafonds proposés par le présent projet de loi sont adaptés vers le haut à raison de 3,5 pour cent à 12 pour cent (selon les déciles) afin de mieux corréler aux revenus effectivement pris compte lors du traitement des dossiers de demande.

Ad article 31

Dans l'idée de soutenir les acquéreurs éligibles, il est proposé d'ajouter qu'un certificat d'éligibilité est valable pendant toute l'année de son émission (donc non seulement pendant six mois) (cela concerne essentiellement les certificats émis en début d'année) et au moins pendant six mois, tel que cela était déjà prévue (cela concerne essentiellement les certificats émis en fin d'année).

Ad article 32

Afin d'assurer une bonne lisibilité et d'éviter des erreurs matérielles susceptibles de se produire lors de remplacements partiels, les annexes I à III de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable sont entièrement remplacées.

Les explications relatives à l'adaptation des annexes, et plus particulièrement des barèmes, figurent au commentaire de l'article 30.

Ad article 33

Afin de faciliter la citation de la future loi, il est proposé de prévoir un intitulé de citation spécifique.

Ad article 34

Il est proposé que l'entrée en vigueur de la loi se fasse au lendemain de sa publication dans le Journal officiel, étant entendu que les dispositions des chapitres 1er à 3 sont susceptibles de s'appliquer à l'égard de transactions ayant le cas échéant eu lieu entre le 1er janvier 2024 et l'entrée en vigueur de la loi.

En ce qui concerne l'adaptation du délai de spéculation de deux ans à cinq ans, il est proposé une entrée en vigueur spécifique qui prend effet à partir de l'année d'imposition 2025.

Les autres articles qui concernent la L.I.R. sont applicables à partir de l'année d'imposition 2024, sauf la mesure relative à la prime locative qui entre en vigueur le lendemain de la publication dans le Journal officiel.

*

FICHE FINANCIERE

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

Le présent projet de loi introduit des mesures spécifiques en matière du logement dont une partie des mesures sont limitées à l'année 2024 et jouent de manière rétroactive au 1er janvier 2024. D'autres mesures sont de nature structurelle et s'inscrivent dans le temps.

Au titre des mesures fiscales de nature temporaire prévues dans ce paquet pour le logement pour l'année 2024, il faut tout d'abord mentionner la réintroduction de l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières réalisées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024. Cette mesure ne devrait pas impliquer de moins-value budgétaire globale en ce sens que la moins-value fiscale directement liée à la réduction du taux d'imposition des plus-values immobilières sera compensée par l'augmentation du nombre des transactions immobilières. Ensuite, l'effet budgétaire du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière, sous réserve que celle-ci soit transférée sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble qui atteint le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, est très difficile à estimer de façon exacte vu que cela dépend du comportement individuel des investisseurs. Un déchet fiscal forfaitaire de 5 millions d'euros a été pris en compte pour le calcul de la présente fiche financière. Le déchet fiscal de l'amortissement

accéléré temporaire à hauteur de 6 pour cent est estimé à 8 millions d'euros par an. Il est à noter que ce déchet annuel se matérialise en principe sur une période d'au plus 7 années d'imposition en fonction de la date d'achèvement de l'immeuble pour lequel l'abattement construction spécial est sollicité. Une des hypothèses de base pour le calcul de l'impact budgétaire est la considération de 1.000 immeubles à un prix d'acquisition de 1 million d'euros. En ce qui concerne les mesures temporaires en matière de droits d'enregistrement, le déchet fiscal cumulé de l'augmentation du crédit d'impôt à des fins d'habitation principale et de l'introduction d'un crédit d'impôt à des fins de location, est estimé à 40 millions d'euros pour l'année budgétaire 2024. Le déchet a été calculé sur base de la même hypothèse de 1.000 immeubles.

Outre ces mesures limitées à l'année 2024, il est également proposé d'introduire des mesures structurelles ayant pour objectif d'apporter un appui aux personnes physiques dans le financement de leurs prêts immobiliers. Le déchet budgétaire de l'augmentation du montant maximal de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs correspondant à l'habitation occupée par le propriétaire ou destinée à être occupée par le propriétaire de 3 000 euros à 4 000 euros est estimé à 45 millions d'euros pour l'année 2024 de même que pour chacune des années consécutives. L'impact budgétaire relatif à l'augmentation de l'exemption des revenus de location réalisés dans le cadre d'une gestion locative sociale est chiffré à 0,5 million d'euros par année d'imposition. En ce qui concerne l'introduction d'une exemption partielle des primes accordées par un employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale par ce salarié, l'impact budgétaire dépend étroitement du nombre d'employeurs qui accorderaient à l'avenir une telle prime à leurs salariés remplissant les conditions légales. En se basant sur les extraits électroniques de compte de salaire et pension (ECSP) de l'Administration des contributions directes et les différentes conditions prévues dans le projet de loi, le déchet fiscal est estimé à 30 millions d'euros par an, étant précisé que l'effet dynamique de la mesure ne peut pas être modélisé à ce stade. L'extension de l'exemption d'impôt sur le revenu aux plus-values et des bénéfices de cession réalisées en relation avec des biens immobiliers cédés au Fonds du Logement ne peut pas être estimée de manière fiable étant donné que cela dépend entièrement du comportement des contribuables et du nombre d'aliénations réalisées dans ces conditions. Un déchet fiscal forfaitaire de 5 millions d'euros a été pris en compte pour le calcul de la présente fiche financière. Les modifications au niveau de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ainsi que l'augmentation du délai de spéculation de deux ans à 5 ans n'ont pas de conséquences sur le budget de l'État.

Les modifications proposées quant à la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement n'ont pas d'impact budgétaire supplémentaire à celui indiqué couvert par l'avant-projet de loi budgétaire 2024. En effet, dans la mesure où les modifications en question ne prennent pas effet de façon rétroactive au 1er janvier 2024, les consommations budgétaires ne pourront se faire qu'au prorata des mois restants à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi. Partant, il a été estimé que le budget prévu dans les propositions budgétaires 2024 est suffisant.

Quant à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, l'adaptation et l'augmentation des plafonds d'éligibilité pour la vente abordable et la vente à coût modéré n'ont pas d'impact budgétaire.

*

TEXTES COORDONNES

LOI MODIFIEE DU 4 DECEMBRE 1967
concernant l'impôt sur le revenu

[…]

Art. 99*bis*.

(1) Sont imposables aux termes du présent article les bénéfices résultant des opérations de spéculation ci-après spécifiées pour autant qu'ils ne sont pas imposables dans une catégorie de revenus visée sub 1 à 7 de l'article 10 :

1. Les réalisations de biens récemment acquis à titre onéreux. Les biens sont censés récemment acquis lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation ne dépasse pas :

   a) ~~deux ans~~ **cinq ans** pour les immeubles ;

b) six mois pour les autres biens.

2. Les opérations de cession où la cession des biens précède l'acquisition.

(1a) Par dérogation à l'alinéa 1, est toujours imposable comme bénéfice de spéculation aux termes des dispositions du présent article,

1. l'intéressement aux plus-values (carried interests) touché par des personnes physiques, salariées de gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs ou de sociétés de gestion de fonds d'investissement alternatifs, sur la base d'un droit d'intéressement – à l'exclusion du produit de la plus-value résultant de la réalisation de leurs parts, actions ou droits représentatifs d'un placement financier émis par un fonds d'investissement alternatif et visés au numéro 2. ci-après – donnant lieu à des droits différents sur l'actif net ou les produits de ce fonds. En outre, il faut que le droit à l'intéressement leur attribué en fonction de la qualité de leur personne et de la performance de l'investissement leur ait été accordé sous la condition expresse que les actionnaires ou détenteurs de parts doivent avoir récupéré au préalable la mise intégrale de leur investissement dans le fonds d'investissement alternatifs ou dans les actifs sous-jacents ;
2. les bénéfices de spéculation résultant de la réalisation de parts, actions ou titres représentatifs d'un placement financier émis par un fonds d'investissement alternatif, assortis d'un droit d'intéressement, tel que prévu au numéro 1., par des cédants, des personnes physiques, salariés de gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs ou de sociétés de gestion de fonds d'investissement alternatifs. Toutefois, lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution de ces parts, actions ou titres et leur réalisation dépasse six mois, le bénéfice de spéculation résultant de cette réalisation ne constitue pas un revenu imposable, à moins que les dispositions de l'article 100 ne sortent leurs effets.

(2) Le bénéfice ou la perte de spéculation est égal à la différence entre d'une part le prix de réalisation et d'autre part le prix d'acquisition ou de revient augmenté des frais d'obtention. Les bénéfices de spéculation ne sont pas imposables, lorsque le bénéfice total réalisé pendant l'année civile est inférieur à 500 euros.

(3) Le présent article n'est pas applicable dans la mesure où un immeuble aliéné constitue, au sens de l'article 102bis, la résidence principale du contribuable**, ni dans le cas où les conditions de l'article 102*ter* sont remplies**.

Art. 99*ter*.

(1) Est imposable aux termes du présent article le revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux, ~~plus de deux ans~~ **plus de cinq ans** après leur acquisition ou leur constitution, d'immeubles qui ne dépendent ni de l'actif net investi d'une entreprise ni de l'actif net servant à l'exercice d'une profession libérale. Sont également exclus les immeubles dépendant d'une exploitation agricole ou forestière, sauf en ce qui concerne le sol.

(2) Le revenu est égal à la différence entre, d'une part, le prix de réalisation et, d'autre part, le prix d'acquisition ou de revient augmenté des frais d'obtention.

(3) Lorsqu'il s'agit de terrains agricoles et forestiers il sera toutefois déduit à titre de prix d'acquisition au minimum un forfait par unité de surface à fixer par règlement grand-ducal. Cette déduction ne pourra pas être supérieure au prix net de réalisation du terrain. Le forfait pourra être fixé différemment suivant la nature des terrains et ne pourra pas dépasser les prix de vente normaux les plus élevés pratiqués pour la catégorie de terrains en question.

(4) En ce qui concerne les immeubles acquis à titre onéreux avant le 1er janvier 1941 par le détenteur ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, par son auteur, le prix d'acquisition payé avant le 1er janvier 1941 et réévalué suivant l'article 102, alinéa 6, ne peut être inférieur à la valeur unitaire au 1er janvier 1941 multipliée par un coefficient d'ajustement à fixer par règlement grand-ducal et réévaluée suivant l'article 102, alinéa 6, par application du coefficient correspondant à l'année 1940.

(5) Les coefficients d'ajustement susmentionnés pourront varier selon les différentes catégories de terrains, sans qu'ils puissent être inférieurs à 1,25, ni supérieurs à 1,50.

(6) Le présent article n'est pas applicable dans la mesure où l'aliénation porte sur un immeuble bâti qui constitue, au sens de l'article 102bis, la résidence principale du contribuable**, ni dans le cas où les conditions de l'article 102*ter* sont remplies**.

[…]

Art. 102.

(1) Les dispositions suivantes sont à observer en vue de l'application des articles 99*bis* à 101.

(1a) L'échange de biens est à considérer comme cession à titre onéreux du bien donné en échange, suivie de l'acquisition à titre onéreux du bien reçu en échange. Le prix de réalisation du bien donné en échange correspond à sa valeur estimée de réalisation.

(2) Le prix d'acquisition d'un bien s'entend du prix tel qu'il est défini par l'article 25, alinéa 1er. La plus-value, transférée sur un immeuble acquis ou constitué en remploi conformément à l'alinéa 8, réduit à due concurrence le prix d'acquisition ou de revient de cet immeuble.

(3) Lorsqu'un bien a été acquis à titre gratuit par le cédant, le prix d'acquisition à mettre en compte est celui payé par le détenteur antérieur ayant acquis le bien en dernier lieu à titre onéreux. Il en est de même lorsque le bien a été attribué au cédant comme lot à l'occasion d'un partage successoral, même en cas de paiement d'une soulte par l'alloti. Un règlement grand-ducal peut prévoir, pour des cas particuliers, des dérogations à la phrase qui précède.

(4) Dans l'hypothèse visée à l'alinéa qui précède, le cédant est réputé avoir acquis le bien en cause à l'époque où il a été acquis par le détenteur ayant acquis le bien en dernier lieu à titre onéreux.

(4a) Par dérogation aux alinéas 2 et 3, le prix d'acquisition d'actions, de parts de capital, de parts bénéficiaires et d'autres participations de toute nature détenus dans des organismes à caractère collectif et considérées comme participation importante au sens de l'article 100, ainsi que le prix d'acquisition d'un emprunt convertible lorsque le contribuable détient une participation importante au sens de l'article 100 dans l'organisme ayant émis l'emprunt, correspondent à la valeur estimée de réalisation de ces titres et de cet emprunt convertible à la date à laquelle une personne physique non résidente devient résidente au Luxembourg. La dérogation n'est pas applicable lorsque, avant cette date, le contribuable a été résident pendant plus de quinze ans et puis non-résident pendant moins de cinq ans.

(5) Lorsqu'un bien a été prélevé de l'actif net investi d'une entreprise ou d'une exploitation ou de l'actif net investi servant à l'exercice d'une profession libérale, la valeur attribuée à ce bien lors du prélèvement se substitue au prix d'acquisition. L'intervalle entre l'acquisition et l'aliénation est néanmoins calculé par rapport à la date effective d'acquisition.

(6) Le prix d'acquisition à prendre en considération en vue de la détermination du revenu visé aux articles 99*ter* à 101 est réévalué par multiplication avec le coefficient correspondant, d'après le tableau ci-dessous à l'année où la dépense constitutive du prix d'acquisition a été engagée.

Année	*Coefficient*	*Année*	*Coefficient*	*Année*	*Coefficient*	*Année*	*Coefficient*
1918	195,42	1944	16,40	1971	5,37	1998	1,63
et antérieures		1945	13,08	1972	5,11	1999	1,61
1919	88,84	1946	10,38	1973	4,82	2000	1,56
1920	47,55	1947	9,99	1974	4,40	2001	1,52
1921	48,66	1948	9,35	1975	3,97	2002	1,49
1922	52,22	1949	8,88	1976	3,62	2003	1,46
1923	44,14	1950	8,56	1977	3,39	2004	1,43
1924	39,31	1951	7,92	1978	3,29	2005	1,40
1925	37,56	1952	7,79	1979	3,14	2006	1,36
1926	31,70	1953	7,81	1980	2,96	2007	1,33

Année	*Coefficient*	*Année*	*Coefficient*	*Année*	*Coefficient*	*Année*	*Coefficient*
1927	25,12	1954	7,73	1981	2,74	2008	1,29
1928	24,09	1955	7,74	1982	2,50	2009	1,28
1929	22,43	1956	7,70	1983	2,30	2010	1,26
1930	22,03	1957	7,36	1984	2,18	2011	1,22
1931	24,57	1958	7,31	1985	2,12	2012	1,18
1932	28,29	1959	7,28	1986	2,11	2013	1,16
1933	28,45	1960	7,26	1987	2,11	2014	1,16
1934	29,56	1961	7,21	1988	2,08	2015	1,15
1935	30,11	1962	7,15	1989	2,01	2016	1,15
1936	29,96	1963	6,95	1990	1,94	2017	1,13
1937	28,37	1964	6,74	1991	1,88	2018	1,11
1938	27,58	1965	6,52	1992	1,82	2019	1,09
1939	27,66	1966	6,36	1993	1,76	2020	1,09
1940	25,44	1967	6,21	1994	1,72	2021	1,06
1941	16,40	1968	6,02	1995	1,69	2022	1,00
1942	16,40	1969	5,89	1996	1,67	et postérieures	
1943	16,40	1970	5,62	1997	1,64		

(7) Le Gouvernement proposera à la Chambre des Députés l'adaptation des coefficients visés à l'alinéa qui précède à l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Cette proposition sera faite tous les deux ans.

~~(8) Un règlement grand ducal pris sur avis du Conseil d'État et de l'assentiment de la Commission de travail de la Chambre des députés autorise le transfert, sous les conditions et modalités à fixer, des plus-values dégagées par application des articles 99*bis* et 99*ter* par la réalisation d'immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé du contribuable ainsi que des terrains agricoles et forestiers sur des catégories d'immeubles de remplacement destinés à des fins soit de logement soit d'exploitation agricole ou forestière à désigner par le même règlement.~~

(8) Un règlement grand-ducal peut spécifier les conditions en vertu desquelles les plus-values dégagées par application de l'article 99*ter* par la réalisation d'immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé du contribuable peuvent être transférées sur des catégories d'immeubles de remplacement qui sont utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ou qui sont des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies par le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments.

(9) L'échange de terrains lors d'un remembrement effectué en vertu d'une loi n'est pas à considérer comme réalisation des terrains au sens du présent article, même si l'échange est réalisé moyennant paiement d'une soulte en espèces. Toutefois, lorsque la soulte reçue dépasse la valeur du terrain reçu en échange, l'échange est à considérer comme réalisation.

(10) L'échange de titres ne conduit pas à la réalisation des plus-values inhérentes aux biens échangés, si les opérations d'échange satisfont aux dispositions de l'article 22*bis*, alinéa 2, numéros 2 à 4 et alinéa 3, à moins que l'associé ne renonce à l'application de la présente disposition dans les cas visés aux numéros 3 et 4 de l'article 22*bis*, alinéa 2.

(11) Dans les hypothèses visées aux alinéas 9 et 10, le prix et la date d'acquisition des biens reçus en échange correspondent au prix et à la date d'acquisition des biens donnés en échange. En cas de

paiement d'une soulte, la soulte diminue le prix d'acquisition à considérer dans le chef du bénéficiaire de la soulte et augmente, dans les cas visés à l'alinéa 9, le prix d'acquisition à considérer dans le chef du débiteur de la soulte. En vue de la détermination du revenu visé aux articles 99*ter* à 101, le montant de la soulte est à réévaluer par multiplication avec le coefficient correspondant à l'année de l'échange d'après le tableau visé à l'alinéa 6.

(12) Par dérogation à l'article 108, le revenu visé aux articles 99*bis*, alinéa 1 et alinéa 1a, numéro 2, 99*ter* et 100 est imposable au titre de l'année de l'aliénation du bien en cause, indépendamment de la date de paiement du prix.

(13) Les pertes se dégageant de l'application de chacun des articles 99*ter* à 101 sont compensables avec des revenus positifs se dégageant de ces mêmes articles. L'excédent de perte résultant de l'ensemble des revenus dégagés de ces articles n'est compensable qu'avec un revenu positif dégagé de l'article 99*bis*.

(14) Les pertes se dégageant de l'application de l'article 99*bis* sont compensables avec des revenus positifs se dégageant du même article. L'excédent de perte en résultant n'est compensable qu'avec un revenu positif résultant de l'ensemble des revenus dégagés des articles 99*ter* à 101.

(15) L'alinéa final de l'article 55 est applicable à l'impôt résultant de l'application de chacun des trois articles 99*ter* à 101.

Art. 102*ter*.

Les bénéfices de spéculation visés à l'article 99*bis* et les bénéfices de cession visés à l'article 99*ter* sont exemptés de l'impôt sur le revenu s'ils sont réalisés par des personnes physiques sur des immeubles aliénés respectivement à l'État, aux communes, aux syndicats de communes, et au Fonds du Logement. La première phrase n'est pas applicable lorsque les immeubles en question sont aliénés moyennant l'exercice d'un droit de préemption légal.

[…]

Art. 115.

Sont exempts de l'impôt sur le revenu:

1. les revenus des agents diplomatiques luxembourgeois en service à l'étranger et des personnes assimilées à désigner par règlement grand-ducal, si ces revenus sont imposés dans l'État où ces agents et autres personnes sont en service. Sont exceptés les revenus indigènes prévus à l'article 156 de la présente loi;
2. les indemnités allouées aux fonctionnaires et agents de l'État en raison des dépenses qui leur sont imposées par leur charge, telles que frais de route, de séjour, de représentation ou de bureau.

   Une part appropriée des traitements des ministres des cultes rémunérés par l'État peut être exemptée par règlement grand-ducal, lorsqu'une indemnité spéciale n'est pas allouée aux ministres du culte du chef de frais de représentation ou de bureau;

2a. les indemnités allouées par les institutions, organes et organismes, créés par le Traité sur l'Union européenne, le Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne ou le Traité instituant la Communauté européenne de l'énergie atomique, ou créés en vertu de ces traités, aux experts nationaux qui y sont détachés, en raison des dépenses qui sont imposées à ces experts par leur charge, telles que les indemnités de séjour journalières et les indemnités de séjour mensuelles;

3. dans la mesure et sous les conditions à fixer par règlement grand-ducal:
   a) les indemnités spéciales usuellement allouées à des salariés, distinctement des rémunérations ordinaires d'une occupation salariée et en raison de frais d'obtention incombant aux salariés;
   b) les prestations en nature servies en vertu d'une occupation salariée, pour autant qu'il en résulte, dans le chef du salarié, une économie de frais d'obtention;
4. dans le chef des salariés, les cotisations versées par les employeurs en vertu d'une obligation légale aux établissements et caisses de sécurité sociale ou d'allocations familiales des salariés, dans la mesure où ces cotisations sont à charge des employeurs.

Sont exemptées dans les mêmes conditions les cotisations versées par les caisses de maladie ou l'association d'assurance contre les accidents en raison des prestations visées à l'article 95a de même que les cotisations de même nature versées par l'État en raison des indemnités de chômage allouées aux chômeurs;

5. les allocations de naissance et les allocations familiales dans les limites prévues par la loi ;

5a. les indemnités rentrant dans les prévisions de l'article 10, N°3 et allouées par le ministère ayant dans ses attributions la législation sur la famille dans le cadre du placement familial et du gardiennage;

6. les prestations en nature allouées par un organisme de sécurité sociale;

7. les prestations en numéraire allouées en vertu d'une assurance maladie, d'une assurance dépendance ou par l'association d'assurance contre les accidents, de même que les prestations correspondantes servies par des organismes étrangers de sécurité sociale ou versées en vertu d'un régime de sécurité sociale de droit international, à l'exception des prestations pécuniaires visées aux articles 11, numéro 1a,95a et 96a;

8. les rentes servies par l'office des dommages de guerre à titre d'indemnisation pour dommages corporels, sous les conditions et dans les limites à fixer par règlement grand-ducal;

9. a) l'indemnité de départ prévue par la législation sur le contrat de travail ou celle convenue dans une convention collective de travail,

   b) l'indemnité pour résiliation abusive du contrat de travail fixée par la juridiction du travail,

   c) l'indemnité pour résiliation abusive du contrat de travail fixée par une transaction,

   d) l'indemnité bénévole de licenciement allouée en cas de résiliation du contrat de travail par le travailleur ou par accord bilatéral des parties.

   Les montants visés sous b), c) et d) sont exemptés au total jusqu'à concurrence d'un montant qui s'élève à douze fois le salaire social mensuel minimum pour travailleurs non qualifiés, le salaire social mensuel minimum à prendre en considération étant celui applicable au 1er janvier de l'année d'imposition; en cas de fractionnement de l'indemnité sur plusieurs années, le salaire social mensuel minimum est celui applicable au 1er janvier de l'année d'imposition du premier versement de ladite indemnité.

   Sont exclues de cette mesure d'exemption, les indemnités sous a), b), c) et d) versées aux personnes ayant droit, soit à une pension de vieillesse, soit à une pension de vieillesse anticipée. Dans le chef des salariés, âgés au moment du départ ou du licenciement de 60 ans ou plus, n'ayant pas droit soit à une pension de vieillesse, soit à une pension de vieillesse anticipée et ayant touché normalement par année d'imposition un salaire dont le revenu imposable dépasse 150 pour cent du montant de la limite générale d'imposition par voie d'assiette des salariés et des pensionnés se dégageant de l'article 153, alinéa 1er numéro 1, l'indemnité sous a), b), c) et d) n'est exemptée que jusqu'à concurrence d'un montant s'élevant à 4 fois le salaire social mensuel minimum pour travailleurs non qualifiés.

9a. la prime de démobilisation versée aux soldats volontaires de l'armée luxembourgeoise à la fin de la période de volontariat;

10. sur avis conforme du Comité de Conjoncture instauré sur la base de l'article 4, paragraphe (1) de la loi du 26 juillet 1975 autorisant le Gouvernement à prendre des mesures destinées à prévenir des licenciements pour des causes conjoncturelles et à assurer le maintien de l'emploi:

   a) l'indemnité bénévole de licenciement allouée en cas de fermeture totale ou partielle d'une entreprise résultant dans un licenciement collectif tel que prévu par l'article 6 de la loi modifiée du 23 juillet 1993 portant diverses mesures en faveur de l'emploi;

   b) l'indemnité de départ convenue dans un plan social, ainsi qu'un montant égal à l'indemnité de départ prévue par la législation sur le contrat de travail ou celle convenue dans une convention collective de travail, lorsque cette indemnité est prévue par un plan de maintien dans l'emploi homologué en cas de résiliation du contrat de travail par l'employeur ou par accord bilatéral des parties;

   Les montants visés sous a) et b) sont exemptés au total jusqu'à concurrence d'un montant qui s'élève à douze fois le salaire social mensuel minimum pour travailleurs non qualifiés, le salaire social mensuel minimum à prendre en considération étant celui du 1er janvier de l'année

d'imposition ; en cas de fractionnement de l'indemnité sur plusieurs années, le salaire social mensuel minimum est celui applicable au 1er janvier de l'année d'imposition du premier versement de ladite indemnité.

11. les suppléments de salaires payés pour le travail de nuit, de dimanche et de jour férié aux conditions et dans les limites à déterminer par règlement grand-ducal.

– Pour tous les salariés autres que les fonctionnaires, les employés de l'État et les stagiaires fonctionnaires couverts par la loi modifiée du 16 avril 1979 fixant le statut général des fonctionnaires de l'État ainsi que les fonctionnaires, les employés communaux et les stagiaires fonctionnaires couverts par la loi modifiée du 24 décembre 1985 fixant le statut général des fonctionnaires communaux, les salaires payés pour les heures supplémentaires aux conditions et dans les limites à déterminer par règlement grand-ducal.

– Pour les fonctionnaires, les employés de l'État et les stagiaires fonctionnaires couverts par la loi modifiée du 16 avril 1979 fixant le statut général des fonctionnaires de l'État ainsi que les fonctionnaires, les employés communaux et les stagiaires fonctionnaires couverts par la loi modifiée du 24 décembre 1985 fixant le statut général des fonctionnaires communaux, les suppléments de salaires payés pour les heures supplémentaires aux conditions et dans les limites à déterminer par règlement grand-ducal.

12. une partie de la rémunération de la main-d'oeuvre agricole ou forestière, aux conditions et dans les limites à déterminer par règlement grand-ducal;

13. les cadeaux offerts par les employeurs à leurs salariés, dans les limites et sous les conditions mentionnées ci-après:

a) jusqu'à concurrence de 2.250 euros, lorsque le cadeau est offert en raison d'une occupation ininterrompue de vingt-cinq années au service de l'employeur;

b) jusqu'à concurrence de 3.400 euros, lorsque le cadeau est offert en raison d'une occupation ininterrompue de quarante années au service de l'employeur;

c) jusqu'à concurrence de 4.500 euros, lorsque le cadeau est offert en raison d'une occupation ininterrompue de cinquante années au service de l'employeur;

d) jusqu'à concurrence de 1.120 euros, lorsque le cadeau est offert lors de la mise à la retraite après une occupation ininterrompue de trente-cinq années au moins au service de l'employeur. En vue de l'exécution de la disposition qui précède, la période d'inactivité antérieure à l'âge légal de la retraite qui se dégage de la législation sur la préretraite, est assimilée à une période d'occupation;

e) jusqu'à concurrence de 1.120 euros, lorsque le cadeau est offert lors du vingt-cinquième anniversaire de l'entreprise ou d'un anniversaire subséquent répondant à un multiple de vingt-cinq;

13a. 50 pour cent de la prime établie en fonction du résultat positif de l'exercice d'exploitation de l'employeur, dénommée ci-après « la prime participative », que l'employeur accorde à un salarié qui est personnellement affilié pour ce salaire en tant qu'assuré obligatoire à un régime de sécurité sociale luxembourgeois ou étranger visé par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale. L'exemption de la prime participative au sens du présent numéro est limitée à 25 pour cent du montant brut de la rémunération annuelle, avant incorporation des avantages en espèces et en nature, de l'année d'imposition au cours de laquelle la prime participative est allouée au salarié.

Pour que la prime participative puisse bénéficier de l'exemption visée ci-avant, les conditions suivantes doivent être remplies au niveau de l'employeur :

1. Il réalise des revenus relevant d'une des catégories de revenus visées à l'article 10, numéros 1 à 3 ;
2. Il tient une comptabilité régulière au cours de l'année d'imposition d'octroi de la prime participative ainsi que de celle précédant l'année d'imposition d'octroi ;
3. Le montant total de la prime participative qui peut être allouée aux salariés est limité à 5 pour cent du résultat positif de l'exercice d'exploitation qui précède immédiatement celui au titre duquel la prime participative est allouée aux salariés ;
4. Au moment de la mise à disposition, l'employeur est tenu de communiquer dans la forme prescrite au préposé du bureau d'imposition RTS compétent pour la vérification de l'employeur

une liste nominative des salariés bénéficiant au cours de l'année d'imposition de la présente mesure. Ce document comprendra par ailleurs tous les éléments permettant de vérifier que les conditions relatives à l'exemption sont remplies.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le seuil de 5 pour cent pour le calcul du montant total de la prime participative prévu au numéro 3 peut être déterminé par rapport à la somme algébrique positive des résultats des membres du groupe intégré au sens de l'article 164*bis*, alinéa 1er, point 5, auquel l'employeur appartient et qui précèdent immédiatement l'exercice d'exploitation au titre duquel la prime participative est allouée aux salariés. Les conditions visées aux numéros 1 à 2 doivent être remplies au niveau de tous les membres du groupe intégré qui doivent chacun tenir leur comptabilité selon la même norme comptable. La demande conjointe de tous les membres du groupe intégré est à introduire par la société mère intégrante ou la société filiale intégrante, au moment de la mise à disposition, selon les modalités prescrites au numéro 4, auprès du bureau d'imposition RTS compétent pour la vérification de la société mère intégrante ou de la société filiale intégrante. La liste nominative énumère pour chaque membre du groupe intégré les salariés bénéficiant de la prime participative. Les salariés doivent être personnellement affiliés pour ce salaire en tant qu'assurés obligatoires à un régime de sécurité sociale luxembourgeois ou étranger visé par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale. L'exemption de la prime participative à hauteur de 50 pour cent et allouée à un salarié d'un membre du groupe intégré en vertu du présent paragraphe est limitée à 25 pour cent du montant brut de la rémunération annuelle, avant incorporation des avantages en espèces et en nature, de l'année d'imposition au cours de laquelle la prime participative est allouée au salarié.

13b. dans le chef d'un impatrié, les coûts suivants générés par son déménagement de l'étranger vers le Grand-Duché et pris en charge par son employeur :

a) les frais de déménagement pour transférer le domicile de l'impatrié de l'étranger vers le Grand-Duché ;

b) les frais pour l'aménagement d'un logement au Grand-Duché ;

c) les frais de voyage à la suite de circonstances spéciales liées à la situation familiale de l'impatrié ;

d) les frais de retour définitif dans l'État d'origine à l'issue de l'affectation de l'impatrié, y compris les frais occasionnés par le déménagement ;

e) les frais de logement de la résidence au Grand-Duché si l'ancienne résidence habituelle de l'impatrié reste maintenue dans son État d'origine ou, si tel n'est pas le cas, le différentiel du coût du logement ;

f) les frais d'un voyage annuel entre le Grand-Duché et l'État d'origine pour le salarié lui-même, son conjoint ou partenaire et les enfants de son ménage ;

g) l'égalisation fiscale des impôts indigènes en vue de compenser le différentiel de la charge fiscale entre le Grand-Duché et l'État d'origine ;

h) les frais supplémentaires de scolarité pour l'enseignement des enfants de l'impatrié, de son conjoint ou partenaire, lorsqu'ils déménagent avec leurs parents ou l'un d'eux et qu'ils doivent par conséquent changer d'école ;

i) 50 pour cent de la prime d'impatriation ne dépassant pas 30 pour cent du montant brut de la rémunération annuelle avant incorporation des avantages en espèces et en nature. Par prime d'impatriation, il y a lieu d'entendre une prime additionnelle forfaitaire payée par l'employeur à un impatrié en raison du différentiel du coût de la vie entre l'État d'accueil et l'État d'origine, ainsi que d'autres frais divers liés au déménagement non mentionnés aux lettres a) à h)

à condition que

– l'impatrié soit une personne physique ayant son domicile fiscal ou son séjour habituel au Grand-Duché ;

– l'impatrié n'ait ni été fiscalement domicilié au Grand-Duché, ni n'ait habité à une distance inférieure à 150 km de la frontière, ni n'y ait été soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques du chef de revenus professionnels au cours des 5 années d'imposition précédant celle de son entrée en service au Grand-Duché ;

– l'impatrié exerce son activité professionnelle à titre principal ;

– l'impatrié touche une rémunération annuelle fixe au moins égale à 75 000 euros, la rémunération fixe à prendre en considération étant le montant brut avant incorporation des avantages en espèces et en nature ;
– l'impatrié ne remplace pas un ou plusieurs autres salariés non considérés comme impatriés remplissant les conditions mentionnées au présent numéro 13b et ayant droit aux exemptions visées au même numéro ;
– dans le cas d'un détachement, l'impatrié détaché justifie d'une ancienneté d'au moins cinq ans dans le groupe international ou ait acquis une expérience professionnelle spécialisée d'au moins cinq ans dans le secteur concerné, qu'une relation de travail existe entre l'entreprise d'envoi et le salarié pendant la période de détachement, que l'affectation temporaire du salarié détaché soit obligatoirement assortie d'un droit de retour à l'établissement détachant à l'issue de la période de détachement et qu'un contrat relatif au détachement du salarié, conclu entre l'entreprise d'envoi et l'entreprise indigène, existe ;
– dans le cas de recrutement, l'impatrié ait acquis une spécialisation approfondie dans le secteur concerné ; et que
– le nombre d'impatriés ayant droit aux exemptions visées au présent numéro 13b ne dépasse pas 30 pour cent de l'effectif total (emplois à temps plein) de l'entreprise indigène dans laquelle l'impatrié exerce son activité. Cette condition n'est pas exigée pour les entreprises qui existent depuis moins de dix ans.

En ce qui concerne les points a) à h), n'est visé par l'exemption que l'excédent des frais engendrés par le déménagement du salarié sur les frais qu'il aurait dû assumer s'il était resté dans son État d'origine et que pour autant que les sommes exposées par l'employeur ne dépassent pas un montant raisonnable.

Un règlement grand-ducal pourra préciser les éléments de rémunérations énumérés aux lettres a) à i) du présent numéro 13b.

Les charges répétitives énumérées aux lettres e) à g) ne peuvent dépasser ni 50 000 euros par année, ni 30 pour cent du total annuel des rémunérations fixes de l'impatrié. Lorsque l'impatrié partage un domicile ou une résidence commun avec son conjoint ou partenaire, la limite de 50 000 euros est portée à 80 000 euros.

Par impatrié au sens de la présente disposition, il y a lieu d'entendre :
– le salarié qui, travaillant habituellement à l'étranger, est détaché d'une entreprise d'un groupe international située hors du Grand-Duché pour exercer une activité salariée dans une entreprise indigène appartenant au même groupe international ;
– le salarié directement recruté à l'étranger par une entreprise indigène ou par une entreprise établie dans un autre État partie à l'Accord sur l'Espace économique européen, pour exercer une activité salariée dans l'entreprise.

Les exemptions visées aux lettres a) à i) sont applicables aux impatriés pendant toute la durée de l'affectation du salarié en question, mais tout au plus jusqu'à la fin de la 8e année d'imposition suivant celle de l'entrée en service du salarié au Grand-Duché. Elles ne sont plus applicables lorsque l'une des conditions mentionnées ci-avant tenant à l'impatrié, à son emploi ou à son employeur cesse d'être remplie.

Au début de chaque année et au plus tard le 31 janvier de l'année, l'employeur est tenu de communiquer à l'Administration des contributions directes dans la forme prescrite une liste nominative des salariés bénéficiant au cours de l'année d'imposition de la présente mesure. Dans le cas où l'employeur non résident n'est pas obligé de procéder à la retenue à la source et à la bonification des crédits d'impôt et ne l'a pas fait sur une base volontaire, le salarié est passible de l'imposition par voie d'assiette.

Le présent numéro 13b ne s'applique pas aux salariés embauchés sur la base d'un contrat de mise à disposition par un entrepreneur de travail intérimaire ou dans le cadre du prêt de main-d'oeuvre.

13c. 25 pour cent de la prime versée mensuellement par l'employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale, dénommée ci-après « prime locative ». Le montant mensuel maximal de la prime locative, déterminé pour une occupation par mois entier et à temps plein, donnant lieu à l'exemption est de 1 000 euros.

La prime locative bénéficie de l'exemption visée ci-avant, si au moment de la mise à disposition par l'employeur, les conditions suivantes sont remplies :

1. Le salarié doit être âgé de moins de 30 ans au début de l'année d'imposition ;

2. Le montant versé par l'employeur ne peut pas dépasser le montant supporté par le salarié au titre de son loyer, hors charges, tel que mis en évidence par le contrat de bail conclu par le salarié ;

3. Le montant brut de la rémunération annuelle, y compris l'ensemble des émoluments et avantages, à l'exclusion de la prime locative, du salarié à qui est versée la prime locative ne dépasse pas trente fois le salaire social mensuel minimum pour travailleurs qualifiés.

Afin de vérifier que les conditions légales sont remplies, les preuves requises relatives à la situation locative doivent être mises à disposition de l'employeur par le salarié.

En présence de revenu exonéré par application d'une convention internationale contre les doubles impositions ou d'une autre convention interétatique, une ventilation de l'exemption est à faire selon la relation des jours travaillés et imposables au Luxembourg et des jours travaillés à l'étranger au courant du mois du paiement de la prime locative.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'application du présent numéro. Il détermine les modalités d'octroi de la prime locative et les modalités de calcul de l'exemption, y compris pour les périodes de rémunération ne correspondant pas à des périodes d'occupation par mois entier et à temps plein.

14. une tranche de cinquante pour-cent du montant net des arrérages de rentes viagères et autres avantages périodiques viagers ainsi que des revenus nets provenant de l'exercice de droits de jouissance viagère de biens d'autrui, à condition que

a) les rentes ou les autres droits soient constitués à titre onéreux moyennant contre-prestation globale, ou à titre indemnitaire,

b) (…),

c) que les rentes ou les autres droits ne soient pas susceptibles de donner lieu à une imposition dans le cadre de l'une des trois premières catégories de revenus de l'article 10.

L'exonération de cinquante pour-cent n'est cependant pas accordée dans la mesure où une prestation unique qui eût été obtenue en lieu et place des prestations périodiques ou du droit de jouissance aurait constitué un revenu imposable.

En ce qui concerne les revenus provenant de la concession temporaire à des tiers des droits de jouissance spécifiés ci-dessus, les dispositions qui précèdent sont applicables;

14a. une tranche de 50% du montant des rentes viagères mensuelles résultant d'un contrat individuel de prévoyance-vieillesse et visées à l'article 111*bis*, alinéa 2, ou à l'article 111*ter*, alinéa 2. Sont également visées, les rentes viagères mensuelles dont l'anticipation du paiement pour des raisons autres que l'invalidité ou la maladie grave, a donné lieu à une imposition des versements antérieurement déduits en vertu de l'article 99, numéro 5;

14b. les pensions d'orphelin auxquelles les enfants légitimes, ainsi que les enfants assimilés à des enfants légitimes, ont droit après le décès de l'un des parents ;

15. les intérêts attribués sur un dépôt d'épargne auprès d'une caisse d'épargne-logement agréée au Grand-Duché de Luxembourg ou dans un autre État membre de l'Union européenne, ou dans un État partie à l'Accord sur l'Espace économique européen (EEE) autre qu'un État membre de l'Union européenne, ainsi que la première tranche de 1.500 euros par an des revenus visés à l'article 97 et imposables par voie d'assiette.

Cette première tranche de 1.500 euros est à majorer de son propre montant en cas d'imposition collective au sens de l'article 3.

Toutefois, les intérêts ne bénéficient de l'exonération que si les avoirs du compte d'épargne-logement sont affectés au financement de la construction, de l'acquisition, de l'entretien, de la réparation ou de la transformation d'un appartement ou d'une maison utilisés par le propriétaire pour ses besoins personnels d'habitation, y compris le prix du terrain, ainsi qu'au financement d'une installation solaire photovoltaïque ou thermique intégrée à un tel appartement ou à une telle maison et du remboursement d'obligations contractées aux mêmes fins.

15a. 50% des revenus de capitaux spécifiés à l'article 146, alinéa 1er, numéros 1 et 3 et alinéa 2, alloués par:

– une société de capitaux résidente pleinement imposable,

– une société de capitaux qui est un résident d'un État avec lequel le Luxembourg a conclu une convention tendant à éviter les doubles impositions et qui est pleinement imposable à un impôt correspondant à l'impôt sur le revenu des collectivités,

– une société qui est un résident d'un État membre de l'Union européenne et visée par l'article 2 de la directive 2011/96/UE du Conseil du 30 novembre 2011 concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'États membres différents,

pour autant que ces revenus sont imposables en vertu d'une des catégories de revenus visés aux numéros 1 à 3 ou 6 de l'article 10.

Toutefois, les revenus alloués en raison de titres reçus en échange d'autres titres en application des articles 22*bis* ou 102, alinéa 10, ne tombent pas sous la présente disposition au cas où les revenus alloués en raison des titres donnés en échange n'auraient pas pu être exonérés à raison de 50%, si l'échange n'avait pas eu lieu.

Les revenus alloués après la fin de la 5e année d'imposition suivant celle de l'échange ne sont pas visés par cette restriction;

16. les capitaux alloués en lieu et place ou à titre de rachat d'une pension, rente ou autre allocation ou avantage périodique dans la mesure où ces capitaux, s'ils avaient été alloués dès l'origine, n'auraient pas constitué un produit passible de l'impôt. L'exemption n'a pas lieu si, au moment où les capitaux sont alloués, les droits aux prestations en question font partie, dans le chef du bénéficiaire, de l'actif net investi dans une entreprise ou une exploitation ou servant à l'exercice d'une profession libérale;

17. le capital et la valeur de rachat touchés du chef d'un contrat d'assurance contracté à titre individuel en cas de vie, d'invalidité ou de décès. Ne sont pas visés par l'exemption, le capital et la valeur de rachat touchés en vertu d'un contrat individuel de prévoyance-vieillesse visé à l'article 111*bis* ou à l'article 111*ter*.

17a. les prestations versées par un régime complémentaire de pension visé par la loi du 8 juin 1999 relative aux régimes complémentaires de pension. Les prestations versées par un régime interne ne sont toutefois pas exemptées, si les dotations auxquelles elles se rapportent n'ont pas été passibles de l'impôt au titre de revenu provenant d'une occupation salariée;

18. les sommes allouées à un salarié ou à ses ayants droit à titre de rachat d'une pension ou rente constituée moyennant versement de cotisations, d'allocations ou de primes ou moyennant dotation de provision à un régime complémentaire de pension ou à titre de rachat d'un droit à pareille pension ou rente.

Elles ne sont toutefois pas exemptées si les cotisations, allocations, primes ou dotations de provision ont été à la charge exclusive de l'employeur et si elles n'ont pas été passibles de l'impôt au titre de revenu provenant d'une occupation salariée, à moins que l'affranchissement des cotisations ou primes n'ait eu lieu en vertu d'une disposition légale;

18a. en cas de transfert des droits acquis d'un régime complémentaire de pension visé par la loi du 8 juin 1999 relative aux régimes complémentaires de pension vers un régime interne visé par cette même loi, l'avantage résultant de la dotation initiale faite par l'employeur chez qui les droits ont été transférés;

19. les sommes allouées aux membres des sociétés coopératives à titre de ristournes sur les paiements pour fournitures ou prestations de la société, ou de suppléments de paiements de la société pour fournitures ou prestations des membres, dans la mesure où ces ristournes et suppléments sont exemptés de l'impôt sur le revenu des collectivités dans le chef de la société et pour autant qu'elles ne sont pas à comprendre dans le bénéfice commercial, agricole et forestier ou provenant de l'exercice d'une profession libérale;

20. les indemnités pour propositions d'amélioration, allouées par l'employeur à ses salariés, aux conditions et dans les limites à déterminer par règlement grand-ducal;

21. dans les limites et sous les conditions à fixer par règlement grand-ducal les prestations en espèces sous forme de chèques de repas alloués aux salariés par l'employeur ne disposant pas de cantine d'entreprise;

22. les recettes provenant de l'économie et de la bonification d'intérêts aux conditions et dans les limites à déterminer par règlement grand-ducal.

    Dans la mesure où les intérêts et bonifications sont exemptés en vertu de la présente disposition, ils ne peuvent être déduits à titre de dépenses d'exploitation, de frais d'obtention ou de dépenses spéciales;

~~22a. une tranche de soixante quinze pour cent des revenus locatifs nets provenant d'organismes conventionnés exerçant la gestion locative sociale prévus dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;~~

22a. une tranche de quatre-vingt-dix pour cent des revenus locatifs nets provenant d'organismes conventionnés exerçant la gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ;

23. tous revenus généralement quelconques dont l'exemption est expressément prévue par une loi spéciale.

[…]

Art. 129e.

(1) Le contribuable qui réalise un revenu net au sens de l'article 10, numéro 7, imposable au Grand-Duché et déterminé par la prise en compte d'un amortissement accéléré de 4 pour cent en vertu de l'article 106, alinéa 4, en raison d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble bâti acquis ou constitué après le 31 décembre 2020 et affecté au logement locatif dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de cinq ans a droit à un abattement de revenu imposable qualifié d'abattement immobilier spécial.

Le contribuable qui réalise un revenu net au sens de l'article 10, numéros 1, 2 ou 3 imposable au Grand-Duché et déterminé par la prise en compte d'un amortissement accéléré de 4 pour cent en vertu de l'article 32*ter*, alinéa 1er, en raison d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble bâti acquis ou constitué avant le 1er janvier 2023 et affecté au logement locatif dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de cinq ans a droit à un abattement de revenu imposable qualifié d'abattement immobilier spécial.

(2) Le montant de l'abattement s'élève à 1 pour cent de la somme des valeurs qui se trouvent à la base du calcul des amortissements accélérés de 4 pour cent mentionnés ci-avant, sans toutefois pouvoir dépasser 10 000 euros.

(3) L'abattement immobilier spécial est porté en déduction du revenu imposable, diminué le cas échéant de l'abattement pour charges extraordinaires prévu par les articles 127 et 127*bis* et de l'abattement extraprofessionnel prévu par l'article 129b.

(4) En cas d'imposition collective, chaque conjoint ou partenaire obtient le bénéfice de l'abattement immobilier spécial dans les conditions définies ci-dessus.

Art. 129f.

(1) Le contribuable qui réalise un revenu net au sens de l'article 10, numéro 7, imposable au Grand-Duché de Luxembourg, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, a droit à un abattement de revenu imposable qualifié d'abattement construction spécial.

(2) Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement, et dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de six ans.

(3) Le montant de l'abattement s'élève à 4 pour cent de la somme des valeurs qui se trouvent, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, à la base du calcul de l'amortissement de 2 pour cent en vertu de l'article 106, alinéa 4, sans toutefois pouvoir dépasser 250 000 euros.

(4) L'abattement construction spécial est porté en déduction du revenu imposable, diminué le cas échéant de l'abattement pour charges extraordinaires prévu par les articles 127 et 127*bis*,

l'abattement extraprofessionnel prévu par l'article 129b et l'abattement immobilier spécial prévu par l'article 129e.

(5) En cas d'imposition collective, chaque conjoint ou partenaire obtient le bénéfice de l'abattement construction spécial dans les conditions définies ci-dessus.

*

LOI MODIFIEE DU 7 AOUT 2023
relative aux aides individuelles au logement

Art. 2.

Pour l'application de la présente loi, on entend par :

1° « aide » : une aide individuelle au logement prévue par la présente loi et pouvant être accordée pour la location, l'acquisition, la construction, l'amélioration, la transformation, la rénovation ou l'assainissement énergétique d'un logement **ou pour la création d'un logement intégré** situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg~~, ou pour la création d'un logement intégré~~ ;

Art. 9.

(1) ~~La subvention de loyer est calculée conformément à la formule prévue à l'annexe II.~~ **Le montant de la subvention de loyer est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe II.**

~~Les paramètres de calcul et limites de revenu sont plafonnés en fonction de la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II.~~

(2) Le montant de l'aide ne peut jamais dépasser le loyer effectivement payé par le demandeur éligible.

Art. 11.

(1) Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus ;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une indemnité payée durant une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés.

(2) Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide est accordée. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile concernée, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année civile, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Art. 13.

(1) Une garantie de l'Etat n'est accordée qu'à l'emprunteur majeur :

1° qui rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins trois ans auprès d'un établissement de crédit ; le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant

net de 1 000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande ; **par dérogation, pour les épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023, le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 290 euros ;**

2° qui a obtenu auprès d'un établissement de crédit un prêt hypothécaire correspondant à au moins 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, garanti par une hypothèque sur le logement pour lequel le prêt est consenti et dont le taux d'intérêt débiteur ~~n'est pas supérieur au~~ **ne dépasse pas de plus de 2,5 pour cent le** taux-plafond fixé par l'article 21 ; l'établissement de crédit doit avoir préalablement signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique ;

3° qui est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ; ce logement a une désignation cadastrale propre ;

4° dont les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger au moment de l'octroi du prêt ;

5° dont le revenu net annuel de la communauté domestique ne dépasse pas ~~9 400~~ **10 610** euros en cas d'un seul demandeur et ~~11 200~~ **14 690** euros en cas de pluralité de demandeurs, ces montants correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Par coût du projet relatif au logement, il y a lieu d'entendre :

1° en cas de nouvelle construction ou en cas de vente en état futur d'achèvement : le coût du terrain et des travaux de construction du logement ;

2° en cas d'acquisition d'un logement antérieurement occupé : le coût d'acquisition et des éventuels travaux d'amélioration ou de transformation du logement.

(2) Le revenu à prendre en considération pour la limite de revenu prévue au paragraphe 1er, point 5°, est le revenu net de l'année civile qui précède la date de la décision d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. ~~En cas de changement d'employeur ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.~~ **En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.**

Par revenu net de la communauté domestique, on entend la somme :

1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus ;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés.

La communauté domestique à prendre en considération est celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide.

Art. 14.

(1) La garantie de l'Etat porte sur la partie du prêt qui dépasse les 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, sans pouvoir dépasser ~~30~~ **40** pour cent dudit coût.

Elle ne peut pas dépasser le montant maximum de 26 000 euros correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) La garantie vaut pour la durée totale du prêt.

(3) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

Art. 21.

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe IV, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse dépasser le taux-plafond fixé à ~~3~~ **3,5** pour cent.

Lorsque le taux d'intérêt nominal du prêt auquel s'applique la subvention d'intérêt est inférieur à un taux de référence fixé à 1,5 pour cent, le taux de la subvention d'intérêt est réduit de la moitié de la différence entre le taux de référence et le taux d'intérêt nominal arrondie au huitième de point inférieur, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse excéder le taux d'intérêt nominal du prêt.

Art. 32.

(1) Le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt est le revenu net dont dispose le demandeur et tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement en question.

Par revenu net, il y a lieu d'entendre la somme :

1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus ;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une indemnité payée durant une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés.

Art. 38.

Une aide sous forme d'une garantie étatique pour un prêt climatique contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques est accordée par le ministre à l'emprunteur si les conditions suivantes sont remplies :

1° l'emprunteur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° l'emprunteur sollicite un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit dédié à la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques et dont le taux d'intérêt débiteur ~~n'est pas supérieur au~~ **ne dépasse pas de plus de 2,5 pour cent le** taux-plafond fixé par l'article 21 ; la destination des fonds renseignée dans le contrat de prêt précise clairement que le prêt est uniquement contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement ou de l'équipement du logement avec des installations techniques ;

3° la première occupation du logement date de dix ans au moins lors de l'introduction de la demande ;

4° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur ;

5° le prêt est contracté auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de la mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique ;

6° l'emprunteur est titulaire unique du prêt contracté et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;

7° l'emprunteur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

8° un accord de principe portant sur l'éligibilité d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité,

de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été obtenu pour la réalisation de mesures d'assainissement ou pour l'équipement du logement par des installations techniques financées par le prédit prêt.

Pour l'application du présent chapitre, il y a lieu d'entendre par mesure d'assainissement toute mesure d'assainissement au sens de l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement. Par installation technique, il y a lieu d'entendre toute installation technique au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

*

ANNEXES

Annexe I – Tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative

Type de communauté domestique	*Limite de revenu*
	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule (sans enfant à charge)	~~4 467~~ **4 736**
Communauté domestique sans enfant à charge	~~6 858~~ **7 104**
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	~~8 092~~ **8 998**
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	~~9 151~~ **10 893**
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	~~9 944~~ **12 787**
+ par enfant à charge supplémentaire	~~+1 108~~ **+ 1 421**

Les limites de revenu indiquées dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe II – Subvention de loyer

Formule de calcul :

$$a = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

a	Montant de la subvention de loyer
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de la subvention de loyer	*Montant minimal de la subvention de loyer*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	200 €	10 €	3 310	~~4 467~~ **4 736**
Communauté domestique sans enfant à charge	280 €	10 €	4 965	~~6 858~~ **7 104**
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	360 €	10 €	6 289	~~8 092~~ **8 998**
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	440 €	10 €	7 613	~~9 151~~ **10 893**
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	520 €	10 €	8 937	~~9 944~~ **12 787**
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+993	~~+1 108~~ **+ 1 421**

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe III – Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul :

$$a = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

Pour l'application de cette formule, on entend par :

a	Montant de la prime
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant de la prime maximale	*Montant de la prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*	*Plafond de revenu pour la prime minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	5 000 €	500 €	2 805	~~5 042~~ **5 485**
Communauté domestique sans enfant à charge	7 000 €	500 €	4 207	~~6 003~~ **8 227**
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 000 €	500 €	5 329	~~7 083~~ **10 421**
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 000 €	500 €	6 451	~~8 015~~ **12 615**
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10 000 €	500 €	7 573	~~8 709~~ **14 809**
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 000 €	/	+ 841	~~+ 968~~ **+ 1 645**

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe IV – Subventions d'intérêt

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de la subvention d'intérêt
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant de la prime maximale	*Montant de la prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*	*Plafond de revenu pour la prime minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	~~2,45~~ **3,50 %**	0,25 %	2 805	~~3 913~~ **5 485**
Communauté domestique sans enfant à charge	~~2,45~~ **3,50 %**	0,25 %	4 207	~~6 003~~ **8 227**
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	~~2,45~~ **3,50 %**	0,25 %	5 329	~~7 083~~ **10 421**
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	~~2,45~~ **3,50 %**	0,25 %	6 451	~~8 015~~ **12 615**
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	~~2,45~~ **3,50 %**	0,25 %	7 573	~~8 709~~ **14 809**
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	~~+968~~ **+ 1 645**

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe V – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu aux articles 22 et 27

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	200 000,00
24	188 895,91
48	177 110,44
72	164 601,76
96	151 325,51
120	137 234,58
144	122 278,99
168	106 405,66
192	89 558,29
216	71 677,10
240	52 698,67
264	32 555,65
288	11 176,58
300	0,00

*

Annexe VI – Primes d'amélioration

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de prise en charge – pourcentage du montant des factures – pourcentage du montant de l'aide « PRIMe House »
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*		*AI*	*RI*	*RS*
	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 1er	*Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2*	*Taux minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
				Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	40 %	100%	10 %	2 805	~~4 467~~ **4 736**
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100%	10 %	4 207	~~6 858~~ **7 104**
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100%	10 %	5 329	~~8 092~~ **8 998**
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100%	10 %	6 451	~~9 151~~ **10 893**
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	100%	10 %	7 573	~~9 944~~ **12 787**
+par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	~~+1108~~ **+1 421**

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe VII – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Formule de calcul :

$$t = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de prise en charge (pourcentage du coût des travaux éligibles)
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de l'aide	*Montant minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	60 %	10 %	2 805	~~3 913~~ **4 036**
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4 207	~~6 003~~ **6 054**
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5 329	~~7 083~~ **7 669**
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6 451	~~8 015~~ **9 283**
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7 573	~~8 709~~ **10 897**
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	~~+ 968~~ **+ 1 211**

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe VIII – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu à l'article 42

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	100 000,00
24	89 102,17
48	77 535,60
72	65 259,27
96	52 229,62
120	38 400,43
144	23 722,62
168	8 144,14
180	0,00

*

LOI DU 7 AOUT 2023
relative au logement abordable

Art. 7. Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles

(1) L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré remplit les conditions suivantes :

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;

2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable ou aux logements destinés à la vente à coût modéré et les membres de sa communauté domestique répondent encore aux conditions de revenu fixées à l'annexe I.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visé au paragraphe 2, à la date de son émission.

L'acquéreur éligible est la ou les personnes physiques titulaires du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2.

Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que les conditions prévues à l'alinéa 1er, point 2°, ne sont pas respectées, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, l'acquéreur éligible fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'il remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1° et 3°, et alinéa 2.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. ~~Il est valable pour une durée de six mois à partir de la date de son émission.~~ **Il est valable pour l'année de son émission et pour une durée minimale de six mois à partir de la date de son émission.**

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, la référence au bénéficiaire d'une prime d'acquisition ou d'une prime de construction au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement s'entend comme référence au détenteur d'un certificat d'éligibilité.

ANNEXES

Annexe I : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu annuel*
1 adulte sans enfant **à charge**	~~3 595~~**6 397**
Communauté domestique sans enfant **à charge**	~~5 510~~**9 596**
Communauté domestique avec 1 enfant **à charge**	~~6 505~~**12 155**
Communauté domestique avec 2 enfants **à charge**	~~7 360~~**14 714**
Communauté domestique avec 3 enfants **à charge**	~~8 000~~**17 273**
Enfant **à charge** supplémentaire	~~890~~**1 919**

Les valeurs du tableau A s'entendent ~~à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires 855,62~~ **à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.**

~~Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.~~

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu annuel*
1 adulte sans enfant **à charge**	~~4 055~~**7 534**
Communauté domestique sans **enfant à charge**	~~6 220~~**11 302**
Communauté domestique avec 1 enfant **à charge**	~~7 345~~**14 315**
Communauté domestique avec 2 enfants **à charge**	~~8 310~~**17 329**
Communauté domestique avec 3 enfants **à charge**	~~9 025~~**20 343**
Enfant **à charge** supplémentaire	~~1 005~~**2 260**

Les valeurs du tableau B s'entendent ~~à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62~~**à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.**

~~Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.~~

*

Annexe II : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu annuel (euros)*
1 adulte	~~3 185~~**4 736**
2 adultes – 0 enfant **à charge**	~~4 890~~**7 104**
1 ou 2 adultes – 1 enfant **à charge**	~~5 770~~**8 998**
1 ou 2 adultes – 2 enfants **à charge**	~~6 525~~**10 893**
1 ou 2 adultes – 3 enfants **à charge**	~~7 090~~**12 787**
Enfant **à charge** supplémentaire	~~790~~**1 421**
Adulte supplémentaire	~~1 050~~**1 894**

Les valeurs du tableau A s'entendent ~~à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62~~**à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.**

~~Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.~~

*

Annexe III : Détermination du loyer abordable

1° Loyer abordable brut

a) Détermination du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * \left[10\% + \frac{RND - Seuil\ de\ faibles\ revenus}{Seuil\ du\ TE_{MAX} - Seuil\ de\ faibles\ revenus} * (35\% - 10\%)\right]$$

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article 60.

RND = Revenu net disponible déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10 pour cent, conformément à l'article 60, paragraphe 2.

Seuil du TE_MAX = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35 pour cent du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

(i) Plafond du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35 pour cent du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

Type de communauté domestique	*Seuil de faible revenu*	*Seuil du taux d'effort maximal*	*Seuil du plafond de loyer*
	Revenu annuel (euros)	*Revenu annuel (euros)*	*Revenu annuel (euros)*
1 adulte	~~1 435~~**2 013**	~~3 595~~**5 485**	~~4 055~~**6 397**
1 adulte–1 enfant **à charge**	~~2 155~~**3 019**	~~4 935~~**8 227**	~~5 570~~**9 596**
1 adulte–2 enfants **à charge**	~~2 725~~**3 824**	~~5 720~~**10 421**	~~6 455~~**12 155**
1 adulte–3 enfants **à charge**	~~3 300~~**4 629**	~~6 925~~**12 615**	~~7 815~~**14 714**
Enfant **à charge** supplémentaire	~~430~~**604**	~~905~~**1 645**	~~1 020~~**1 919**
2 adultes - 0 enfant **à charge**	~~2 155~~**3 019**	~~5 510~~**8 227**	~~6 220~~**9 596**
2 adultes – 1 enfant **à charge**	~~2 725~~**3 824**	~~6 505~~**10 421**	~~7 345~~**12 155**
2 adultes – 2 enfants **à charge**	~~3 300~~**4 629**	~~7 360~~**12 615**	~~8 310~~**14 714**
2 adultes – 3 enfants **à charge**	~~3 875~~**5 434**	~~8 000~~**14 809**	~~9 025~~**17 273**
Enfant **à charge** supplémentaire	~~430~~**604**	~~890~~**1 645**	~~1 005~~**1 919**
Adulte supplémentaire	~~575~~**805**	~~1 185~~**2 194**	~~1 335~~**2 559**

Les valeurs du tableau A s'entendent ~~à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62~~**à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.**

b) Application des paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant à charge.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

2° Loyer abordable net

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a) Le loyer abordable brut est réduit de :

– 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;

– 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b) Le loyer abordable brut est augmenté de :

– 10 pour cent pour les maisons.

c) Le forfait compensatoire pour performance énergétique

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficience énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	~~*Forfait mensuel en euros*~~	*Forfait mensuel en euros*
50m^2 ou moins	~~15~~	**1,75**
51 à 70m^2	~~20~~	**2,34**
71 à 90m^2	~~25~~	**2,92**
91 à 110m^2	~~30~~	**3,51**
111 à 130m^2	~~35~~	**4,09**
131 à 150m^2	~~40~~	**4,67**
151m^2 et plus	~~45~~	**5,26**

Les valeurs du tableau B s'entendent ~~à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62~~**à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.**

*

FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT
MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification 1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ; 2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 3° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ; 4° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement.
Ministère initiateur :	Ministère des Finances
Auteur(s) :	Ministère des Finances, Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, Administration des contributions directes, Administration de l'enregistrement, des
Téléphone :	247-82604/247-84813
Courriel :	
Objectif(s) du projet :	Le présent projet de loi s'inscrit dans le cadre des initiatives en faveur du
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s)	
Date :	02/02/2024

Mieux légiférer

1 Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens,...) consultée(s) : ☒ Oui ☐ Non

Si oui, laquelle / lesquelles : Echanges avec différents acteurs du secteur de la construction et du logement et avec les représentants du Syndicat des Villes et Communes (Syvicol), de la

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 ? (c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?) ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. [1]

Remarques / Observations :

[1] N.a. : non applicable.

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 :

6 Le projet contient-il une charge administrative [2] 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 administratif[3] approximatif total ?
(nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)

[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 œuvre 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.).

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 personnel[4] ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

[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)

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 :

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 : Les dispositions légales et réglementaires en cause s'appliquent de façon

- 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 évaluation [5] ? ☐ 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

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

18 Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers [6] ? ☐ 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

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

CHECK DURABILITÉ - NOHALTEGKEETSCHECK

La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

Ministre responsable :	Le Ministre des Finances et le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire
Projet de loi ou amendement :	Projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification 1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ; 2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 3° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ; 4° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement.

Le check durabilité est un outil d'évaluation des actes législatifs par rapport à leur impact sur le developpement durable. Son objectif est de donner l'occasion d'introduire des aspects relatifs au développement durable à un stade préparatoire des projets de loi. Tout en faisant avancer ce thème transversal qu'est le developpement durable, il permet aussi d'assurer une plus grande cohérence politique et une meilleure qualité des textes législatifs.

1. Est-ce que le projet de loi sous rubrique a un impact sur le champ d'action (1-10) du 3ème Plan national pour un Développement durable ?
2. En cas de réponse négative, expliquez-en succinctement les raisons.
3. En cas de réponse positive sous 1., quels seront les effets positifs et / ou négatifs éventuels de cet impact?
4. Quelles catégories de personnes seront touchées par cet impact ?
5. Quelles mesures sont envisagées afin de pouvoir atténuer les effets négatifs et comment pourront être renforcés les aspects positifs de cet impact ?

Afin de faciliter cet exercice, l'instrument du contrôle de la durabilité est accompagné par des points d'orientation – **auxquels il n'est pas besoin de réagir ou répondre mais qui servent uniquement d'orientation** - , ainsi que par une documentation sur les dix champs d'actions précités.

1. Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous.

Poins d'orientation Documentation ☒ Oui ☐ Non

L'accessibilité du logement, via les diverses mesures prévues par le projet de loi, participe à l'inclusion sociale. Le projet aura donc un impact positif

2. Assurer les conditions d'une population en bonne santé.

Poins d'orientation Documentation ☐ Oui ☒ Non

Le projet n'aura pas d'impact sur les conditions d'une population en bonne santé.

3. Promouvoir une consommation et une production durables.

Poins d'orientation Documentation ☒ Oui ☐ Non

La mesure du transfert de la plus-value sur un immeuble qui atteint le niveau A+ de la classe de performance énergétique promeut une consommation et une production durables.

4. Diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d'avenir.

Poins d'orientation Documentation ☒ Oui ☐ Non

Le projet aura un impact sur les conditions de vie des citoyens en termes d'accès au logement.

5. Planifier et coordonner l'utilisation du territoire.

Poins d'orientation Documentation ☐ Oui ☒ Non

Le projet n'aura pas d'impact sur l'utilisation du territoire.

6. Assurer une mobilité durable.

Poins d'orientation Documentation ☐ Oui ☒ Non

Le projet n'aura pas d'impact sur la mobilité durable.

7. Arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles.

Poins d'orientation Documentation ☒ Oui ☐ Non

La mesure du transfert de la plus-value sur un immeuble qui atteint le niveau A+ de la classe de performance énergétique arrête la dégradation de l'environnement et respecte les capacités des ressources naturelles.

8. Protéger le climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable.

Poins d'orientation Documentation ☒ Oui ☐ Non

La mesure du transfert de la plus-value sur un immeuble qui atteint le niveau A+ de la classe de performance énergétique protège le climat.

9. Contribuer, sur le plan global, à l'éradication de la pauvreté et à la cohérence des politiques pour le développement durable.

Poins d'orientation Documentation ☒ Oui ☐ Non

Le projet aura un impact sur le marché du logement, au niveau des prix de l'immobilier (et donc de l'accessibilité au logement) et du maintien dans l'emploi des travailleurs du secteur de la construction.

10. Garantir des finances durables.

Poins d'orientation Documentation ☒ Oui ☐ Non

Une grande partie des mesures sont limitées à 2024, ce qui limitera l'impact budgétaire tout en soutenant le marché et l'accés au logement

Cette partie du formulaire est facultative - Veuillez cocher la case correspondante

En outre, et dans une optique d'enrichir davantage l'analyse apportée par le contrôle de la durabilité, il est proposé de recourir, de manière facultative, à une évaluation de l'impact des mesures sur base d'indicateurs retenus dans le PNDD. Ces indicateurs sont suivis par le STATEC.

Continuer avec l'évaluation ? ☐ Oui ☒ Non

(1) Dans le tableau, choisissez l'évaluation : **non applicable**, ou de 1 = **pas du tout probable** à 5 = **très possible**

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
1		Contribue à la réduction du taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale	Taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale	% de la population
1		Contribue à la réduction du nombre de personnes vivant dans des ménages à très faible intensité de travail	Personnes vivant dans des ménages à très faible intensité de travail	milliers
1		Contribue à la réduction de la différence entre taux de risque de pauvreté avant et après transferts sociaux	Différence entre taux de risque de pauvreté avant et après transferts sociaux	pp
1		Contribue à l'augmentation du taux de certification nationale	Taux de certification nationale	%
1		Contribue à l'apprentissage tout au long de la vie en % de la population de 25 à 64 ans	Apprentissage tout au long de la vie en % de la population de 25 à 64 ans	%
1		Contribue à l'augmentation de la représentation du sexe sous-représenté dans les organes de prises de décision	Représentation du sexe sous-représenté dans les organes de prises de décision	%
1		Contribue à l'augmentation de la proportion des sièges détenus par les femmes au sein du parlement national	Proportion des sièges détenus par les femmes au sein du parlement national	%
1		Contribue à l'amélioration de la répartition des charges de travail domestique dans le sens d'une égalité des genres	Temps consacré au travail domestique non payé et activités bénévoles	hh:mm
1		Contribue à suivre l'impact du coût du logement afin de circonscrire le risque d'exclusion sociale	Indice des prix réels du logement	Indice 2015=100
2		Contribue à la réduction du taux de personnes en surpoids ou obèses	Taux de personnes en surpoids ou obèses	% de la population

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
2		Contribue à la réduction du nombre de nouveaux cas d'infection au HIV	Nombre de nouveaux cas d'infection au HIV	Nb de personnes
2		Contribue à la réduction de l'incidence de l'hépatite B pour 100 000 habitants	Incidence de l'hépatite B pour 100 000 habitants	Nb de cas pour 100 000 habitants
2		Contribue à la réduction du nombre de décès prématurés liés aux maladies chroniques pour 100 000 habitants	Nombre de décès prématurés liés aux maladies chroniques pour 100 000 habitants	Nb de décès pour 100 000 habitants
2		Contribue à la réduction du nombre de suicides pour 100 000 habitants	Nombre de suicides pour 100 000 habitant	Nb de suicides pour 100 000 habitants
2		Contribue à la réduction du nombre de décès liés à la consommation de psychotropes	Nombre de décès liés à la consommation de psychotropes	Nb de décès
2		Contribue à la réduction du taux de mortalité lié aux accidents de la route pour 100 000 habitants	Taux de mortalité lié aux accidents de la route pour 100 000 habitants	Nb de décès pour 100 000 habitants
2		Contribue à la réduction de la proportion de fumeurs	Proportion de fumeurs	% de la population
2		Contribue à la réduction du taux de natalité chez les adolescentes pour 1 000 adolescentes	Taux de natalité chez les adolescentes pour 1 000 adolescentes	Nb de naissance pour 1000 adolescentes
2		Contribue à la réduction du nombre d'accidents du travail	Nombre d'accidents du travail (non mortel + mortel)	Nb d'accidents
3		Contribue à l'augmentation de la part de la surface agricole utile en agriculture biologique	Part de la surface agricole utile en agriculture biologique	% de la SAU
3		Contribue à l'augmentation de la productivité de l'agriculture par heure travaillée	Productivité de l'agriculture par heure travaillée	Indice 2010=100
3		Contribue à la réduction d'exposition de la population urbaine à la pollution de l'air par les particules fines	Exposition de la population urbaine à la pollution de l'air par les particules fines	Microgrammes par m^3
3		Contribue à la réduction de production de déchets par habitant	Production de déchets par habitant	kg/hab
3		Contribue à l'augmentation du taux de recyclage des déchets municipaux	Taux de recyclage des déchets municipaux	%
3		Contribue à l'augmentation du taux de recyclage des déchets d'équipements électriques et électroniques	Taux de recyclage des déchets d'équipements électriques et électroniques	%
3		Contribue à la réduction de la production de déchets dangereux	Production de déchets dangereux	tonnes
3		Contribue à l'augmentation de la production de biens et services environnementaux	Production de biens et services environnementaux	millions EUR

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
3		Contribue à l'augmentation de l'intensité de la consommation intérieure de matière	Intensité de la consommation intérieure de matière	tonnes / millions EUR
4		Contribue à la réduction des jeunes sans emploi et ne participant ni à l'éducation ni à la formation (NEET)	Jeunes sans emploi et ne participant ni à l'éducation ni à la formation (NEET)	% de jeunes
4		Contribue à l'augmentation du pourcentage des intentions entreprenariales	Pourcentage des intentions entreprenariales	%
4		Contribue à la réduction des écarts de salaires hommes-femmes	Ecarts de salaires hommes-femmes	%
4		Contribue à l'augmentation du taux d'emploi	Taux d'emploi	% de la population
4		Contribue à la création d'emplois stables	Proportion de salariés ayant des contrats temporaires	% de l'emploi total
4		Contribue à la réduction de l'emploi à temps partiel involontaire	Emploi à temps partiel involontaire	% de l'emploi total
4		Contribue à la réduction des salariés ayant de longues heures involontaires	Salariés ayant de longues heures involontaires	% de l'emploi total
4		Contribue à la réduction du taux de chomage	Taux de chomage	% de la population active
4		Contribue à la réduction du taux de chomage longue durée	Taux de chomage longue durée	% de la population active
4		Contribue à l'augmentation du taux de croissance du PIB réel (moyenne sur 3 ans)	Taux de croissance du PIB réel (moyenne sur 3 ans)	%
4		Contribue à l'augmentation de la productivité globale des facteurs	Productivité globale des facteurs	Indice 2010=100
4		Contribue à l'augmentation de la productivité réelle du travail par heures travaillées (taux de croissance moyen sur 3 ans)	Productivité réelle du travail par heures travaillées (taux de croissance moyen sur 3 ans)	%
4		Contribue à l'augmentation de la productivité des ressources	Productivité des ressources	Indice 2000=100
4		Contribue à l'augmentation de la valeur ajoutée dans l'industrie manufacturière	Valeur ajoutée dans l'industrie manufacturière, en proportion de la valeur ajoutée totale des branches	% de la VA totale
4		Contribue à l'augmentation de l'emploi dans l'industrie manufacturière	Emploi dans l'industrie manufacturière, en proportion de l'emploi total	% de l'emploi
4		Contribue à la réduction des émissions de CO2 de l'industrie manufacturière	Émissions de CO2 de l'industrie manufacturière par unité de valeur ajoutée	% de la VA totale

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
4		Contribue à l'augmentation des dépenses intérieures brutes de R&D	Niveau des dépenses intérieures brute de R&D	% du PIB
4		Contribue à l'augmentation du nombre de chercheurs	Nombre de chercheurs pour 1000 actifs	nb pour 1000 actifs
5		Contribue à la réduction du nombre de personnes confrontées à la délinquance, à la violence ou au vandalisme dans leur quartier, en proportion de la population totale	Nombre de personnes confrontées à la délinquance, à la violence ou au vandalisme dans leur quartier, en proportion de la population totale	%
5		Contribue à la réduction du pourcentage du territoire transformé en zones artificialisées	Zones artificialisées	% du territoire
5		Contribue à l'augmentation des dépenses totales de protection environnementale	Dépenses totales de protection environnementale	millions EUR
6		Contribue à l'augmentation de l'utilisation des transports publics	Utilisation des transports publics	% des voyageurs
7		Contribue à la fertilité des sols sans nuire à la qualité des eaux de surface et/ou les eaux souterraines, de provoquer l'eutrophisation des eaux et de dégrader les écosystèmes terrestres et/ou aquatiques (unité: kg d'azote par ha SAU)?	Bilan des substances nutritives d'azote	kg d'azote par ha SAU
7		Contribue à la fertilité des sols sans nuire à la qualité des eaux de surface et/ou les eaux souterraines, de provoquer l'eutrophisation des eaux et de dégrader les écosystèmes terrestres et/ou aquatiques (unité: kg de phosphore par ha SAU)	Bilan des substances nutritives phosphorées	kg de phosphore par ha SAU
7		Contribue à une consommation durable d'une eau de robinet de qualité potable	Part des dépenses en eau dans le total des dépenses des ménages	%
7		Contribue à l'augmentation du pourcentage des masses d'eau de surface naturelles ayant atteint un état écologique "satisfaisant" et des masses d'eau souterraine ayant atteint un bon état chimique	Pourcentage des masses d'eau de surface naturelles ayant atteint un état écologique "satisfaisant" et des masses d'eau souterraine ayant atteint un bon état chimique	%
7		Contribue à l'augmentation de l'efficacité de l'usage de l'eau	Efficacité de l'usage de l'eau	m3/millions EUR
7		Contribuer à une protection des masses d'eau de surfaces et les masses d'eau souterraine par des prélèvements durables et une utilisation plus efficiente de l'eau	Indice de stress hydriques	%
7		Contribue à la préservation et/ou l'augmentation de la part de zones agricoles et forestières	Part des zones agricoles et forestières	% du territoire
7		Contribue à l'augmentation de la part du territoire designée comme zone protégée pour la biodiversité	Part du territoire désignée comme zone protégée pour la biodiversité	% du territoire
7		Contribue à la protection des oiseaux inscrits sur la liste rouge des espèces menacées	Nombre d'espèces sur la liste rouge des oiseaux	Nb d'espèces

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
7		Contribue à la lutte contre les espèces exotiques invasives inscrites sur la liste noire	Nombre de taxons sur la liste noire des plantes vasculaires	Nb de taxons
7		Contribue à la favorabilité de l'état de conservation des habitats	Etat de conservation des habitats	% favorables
8		Contribue à la réduction de l'intensité énergétique	Intensité énergétique	TJ/millions EUR
8		Contribue à la réduction de la consommation finale d'énergie	Consommation finale d'énergie	GWh
8		Contribue à l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie	Part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie	%
8		Contribue à la réduction de la part des dépenses énergétiques dans le total des dépenses des ménages	Part des dépenses énergétiques dans le total des dépenses des ménages	%
8		Contribue à la réduction du total des émissions de gaz à effet de serre	Total des émissions de gaz à effet de serre	millions tonnes CO2
8		Contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre hors SEGE	Emissions de gaz à effet de serre hors SEGE	millions tonnes CO2
8		Contribue à la réduction de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre	Intensité des émissions de gaz à effet de serre	kg CO2 / EUR
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Education	Aide au développement - Education	millions EUR
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Agriculture	Aide au développement - Agriculture	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Santé de base	Aide au développement - Santé de base	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de la part des étudiants des pays en développement qui étudient au Luxembourg	Part des étudiants des pays en développement qui étudient au Luxembourg	%
9		Contribue à l'augmentation du montant des bourses d'étude	Montant des bourses d'étude	millions EUR
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Eau et assainissement	Aide au développement - Eau et assainissement	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Energie	Aide au développement - Energie	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Lois et règlements commerciaux	Aide au développement - Lois et règlements commerciaux	millions EUR (prix constant 2016)

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
9		Contribue à l'augmentation du montant des dépenses sociales expimé en ratio du PIB	Montant des dépenses sociales exprimé en ratio du PIB	% du PIB
9		Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés (absolu)	Aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés (en proportion du montant total d'aide au développement)	Aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés, en proportion du montant total d'aide au développement	%
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Prévention et préparation aux catastrophes	Aide au développement - Prévention et préparation aux catastrophes	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'engagement international de 100 Mrds USD pour dépenses reliées au climat	Contribution à l'engagement international de 100 Mrds USD pour dépenses reliées au climat	millions EUR
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement avec marqueur biodiversité	Aide au développement avec marqueur biodiversité	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant total, en proportion du revenu national brut	Aide publique nette au développement, montant total, en proportion du revenu national brut	% du RNB
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - coopération technique	Aide au développement – coopération technique	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à la réduction de la dette publique en proportion du Produit Intérieur Brut	Dette publique en proportion du Produit Intérieur Brut	% du Pib
9		Contribue à l'augmentation du montant investi dans des projets de soutien à l'enseignement supérieur	Montant investi dans des projets de soutien à l'enseignement supérieur	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide publique au développement - renforcement de la société civile dans les pays partenaires	Aide publique au développement - renforcement de la société civile dans les pays partenaires	millions EUR (prix constant 2016)
10		Contribue à l'action climatique dans les pays en développement et à la protection du climat au niveau global	Contribution des CDM à la réduction des émissions de gaz à effet de serre	millions EUR
10		Contribue à l'augmentation de l'alimentation du fonds climat énergie	Fonds climat énergie	millions EUR
10		Contribue à l'augmentation de la part des taxes environnementales dans le total des taxes nationales	Part des taxes environnementales dans le total des taxes nationales	% du revenu fiscal

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8353/02

N° 8353[2]

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES ET EMPLOYES PUBLICS

(27.2.2024)

Par six dépêches du 8 février 2024, Messieurs les Ministres des Finances et du Logement ont demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur les projets de loi et de règlements grand-ducaux spécifiés à l'intitulé.

Les projets en question comportent différentes mesures fiscales et non fiscales destinées à lutter contre la crise du logement au Luxembourg. Par ces mesures, le gouvernement vise, d'une part, « *à renforcer le secteur de la construction et de l'artisanat afin de maintenir les emplois dans le secteur* » et, d'autre part, à « *augmenter l'offre de logements et* (à) *soutenir en conséquence les personnes pour acquérir ou louer un logement* ».

Parmi les mesures fiscales proposées par le gouvernement, certaines sont temporaires et limitées à l'exercice fiscal 2024, à savoir:

– l'augmentation du taux de l'amortissement accéléré de logements construits en vue de la location et de la durée de la période d'amortissement (6% sur 6 ans), avec une limitation à 250.000 euros du montant total pour lequel la faveur fiscale sera applicable;
– l'introduction d'un nouveau crédit d'impôt location à hauteur de 20.000 euros à des fins d'investissement dans le logement locatif par des personnes physiques (seulement pour les nouvelles constructions mises à la vente en l'état futur d'achèvement);
– la réduction au quart du taux global du taux d'imposition des plus-values réalisées lors de la vente d'un bien immobilier;
– la hausse de 30.000 à 40.000 euros par personne physique du crédit d'impôt « *Bëllegen Akt* » pour l'acquisition d'un logement destiné à servir d'habitation principale;
– l'immunisation fiscale des plus-values immobilières transférées sur des logements utilisés pour la gestion locative sociale ou sur des logements appartenant à la classe de performance énergétique A+ (pour inciter les propriétaires à mettre leurs logements à disposition des organismes de la gestion locative sociale).

D'autres mesures fiscales projetées ne sont pas limitées dans le temps:

– l'augmentation à hauteur d'un tiers des montants de déductibilité fiscale des intérêts débiteurs des prêts immobiliers contractés pour l'acquisition d'une habitation occupée ou destinée à être occupée par le propriétaire;

– la hausse de 75% à 90% de l'exemption des revenus nets réalisés par les propriétaires grâce à la location d'un logement à travers un organisme œuvrant dans la gestion locative sociale;
– l'introduction d'une exonération fiscale partielle des primes versées par les entreprises à leurs salariés à des fins de location d'un logement (régime réservé aux salariés jusqu'à l'âge de 30 ans et dont le niveau de revenu ne dépasse pas 2,5 fois le salaire social minimum qualifié);
– l'extension aux cessions au bénéfice du Fonds du logement du régime de l'exemption d'impôt sur le revenu des plus-values et des bénéfices de cession sur les biens immobiliers;
– à partir de l'exercice fiscal 2025, l'augmentation de deux à cinq ans du délai pendant lequel les bénéfices réalisés par la vente d'un immeuble qui n'est pas la résidence principale du contribuable sont considérés comme bénéfices de spéculation et imposés comme tels.

Les mesures non fiscales qui sont prévues sont notamment les suivantes:

– l'adaptation au coût de la vie des plafonds de revenu donnant droit aux aides individuelles au logement;
– l'augmentation du montant maximal de la subvention de loyer pour les ménages avec enfants (augmentation de 40 à 80 euros par enfant);
– la hausse des plafonds de revenu donnant droit aux primes d'accession à la propriété;
– l'augmentation de 2,45% à 3,5% du taux maximal de la subvention d'intérêt;
– l'élargissement des conditions pour pouvoir bénéficier de la garantie de l'État pour l'acquisition d'un logement;
– l'adaptation des plafonds d'éligibilité pour l'accès à la propriété d'un logement abordable. Selon l'exposé des motifs joint au projet de loi, cette dernière « *mesure se veut temporaire pour appuyer le nouvel élan du marché des ventes des promoteurs publics* ». Le texte dudit projet ne prévoit toutefois pas de limite temporelle pour l'application de la mesure.

La plupart des mesures projetées sont de nature essentiellement technique. La Chambre des fonctionnaires et employés publics ne se prononce dès lors pas dans tous les détails sur celles-ci dans le présent avis, mais elle se limite à formuler quelques remarques plus générales y relatives, notamment quant à leur pertinence et à leur efficacité pour lutter contre la crise du logement.

La Chambre soutient sans ambages toute mesure favorisant l'accès des ménages, surtout de ceux à faible revenu, à un logement (en propriété ou en location). Or, une grande partie des dispositifs prévus par les textes sous avis sont principalement destinés à soutenir les investisseurs, c'est-à-dire des personnes physiques et morales fortunées investissant dans le secteur immobilier (entre autres pour en tirer des avantages fiscaux et des profits).

Il en est ainsi par exemple du mécanisme de l'amortissement accéléré. La Chambre s'est toujours prononcée pour la diminution, et même la suppression de l'avantage fiscal résultant du taux d'amortissement accéléré pour les investisseurs dans l'immobilier. Cet amortissement rapide a tendance à augmenter l'attractivité du marché locatif pour les investisseurs.

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.

L'une des priorités du gouvernement reste toujours la construction de logements locatifs sociaux et de logements abordables destinés à la vente. Si la Chambre n'est pas opposée pas à la construction de tels logements en faveur des ménages à faible revenu, elle signale toutefois que, face à la situation désastreuse sur le marché national du logement, il ne suffit pas de concentrer les efforts sur la construction de logements publics à coût abordable. En effet, la crise du logement ne concerne pas seulement les ménages à revenu modeste, qui sont les principaux bénéficiaires des logements abordables.

Le problème fondamental est la flambée des prix sur le marché privé et, en conséquence, l'impossibilité pour les personnes physiques et les ménages à faible et à moyen revenu d'acquérir un premier logement en propriété à des fins d'habitation principale. De nombreuses personnes ne sont pas éligibles pour acquérir un logement public abordable ou elles ne sont pas intéressées à un tel logement (notamment du fait des désavantages liés au bail emphytéotique). S'y ajoute que, en raison de l'évolution de la société, il s'avère que de plus en plus de personnes décident, ou n'ont pas d'autre choix que d'acquérir

tout seul un logement. Les conditions d'acquisition sont encore plus difficiles pour ces personnes puisque la capacité de remboursement d'un prêt pour une personne seule est généralement inférieure à celle d'un couple: elle doit donc épargner plus longtemps pour constituer un capital de base et les banques sont plus réticentes à accorder des prêts aux célibataires (cumul des problèmes de la capacité de remboursement et de l'âge avancé).

La construction de logements publics à prix abordable, même en grand nombre, ne va avoir aucun effet sur la flambée des prix sur le marché privé du logement, flambée qui est due entre autres à la spéculation et au fait que l'offre de logements et de terrains disponibles reste largement insuffisante par rapport à la demande toujours croissante en raison de l'évolution démographique.

Des mesures telles que l'augmentation de deux à cinq ans du délai pendant lequel les bénéfices réalisés par la vente d'un immeuble qui n'est pas la résidence principale du contribuable sont considérés comme bénéfices de spéculation et imposés comme tels peuvent même être contreproductives. Si cette mesure vise à lutter contre les bénéfices de spéculation, ce qui est favorable, elle risque néanmoins d'entraîner une réticence pour les propriétaires qui seraient intéressés à vendre leurs biens immobiliers de ce faire à brève échéance. Les biens concernés ne sont alors pas disponibles à la vente sur le marché et leurs prix vont en plus augmenter constamment.

Par ailleurs, des mesures comme la hausse de 30.000 à 40.000 euros du crédit d'impôt « *Bëllegen Akt* » pour l'acquisition d'un logement destiné à l'habitation personnelle, constituent un pas dans la bonne direction, mais elles n'atteignent souvent pas le public ciblé, c'est-à-dire les ménages à faible revenu et de la classe moyenne. Le nouveau montant, limité à une année seulement, permettra d'épargner les frais d'enregistrement et de transcription pour un bien immobilier jusqu'à un montant de 571.000 euros. Il suffit de rechercher les prix actuels des logements pour constater immédiatement que ce montant est largement insuffisant. Selon les derniers chiffres publiés par l'Observatoire de l'habitat, le prix moyen au niveau national était de 703.296 euros pour un appartement et supérieur à 1,1 million d'euros pour une maison au troisième trimestre 2023[1]. La hausse du crédit d'impôt n'aura donc pas l'effet escompté pour les ménages n'ayant pas les moyens financiers nécessaires pour l'acquisition d'un logement, mais elle profitera certainement aux personnes fortunées.

En ce qui concerne l'augmentation des montants fiscalement déductibles des intérêts débiteurs des prêts immobiliers contractés pour l'acquisition d'une habitation occupée ou destinée à être occupée par le propriétaire, la Chambre rappelle d'abord qu'elle est d'avis que le montant initial ne devrait pas subir de réduction après cinq ans et, encore une fois, après dix ans, mais qu'il devrait rester constant sur toute la durée de l'occupation de l'habitation. Comme il s'agit de toute façon d'un plafond et non d'un forfait, la déduction ne pourra en aucun cas dépasser les intérêts débiteurs réellement déboursés.

Ensuite, la Chambre relève dans ce contexte qu'il faudra également augmenter la possibilité de déduction fiscale des cotisations dues en vertu de contrats d'épargne-logement. Dans le cadre de la réforme fiscale 2017, les montants maxima des cotisations fiscalement déductibles en vertu d'un contrat d'épargne-logement ont été doublés de 672 à 1.344 euros. Toutefois, cette modification concerne seulement les contribuables jusqu'à l'âge de quarante ans accomplis, façon de procéder qui a donc pour conséquence d'exclure une partie des contribuables – qui ne sont pas des investisseurs mais des acquéreurs d'un logement à des fins d'habitation personnelle – d'une mesure fiscale en faveur de l'accès à un logement.

Au vu de l'évolution exorbitante des prix des logements – ce qui requiert des crédits hypothécaires plus élevés ainsi que des durées de crédit dépassant largement l'âge de quarante ans du contribuable – et étant donné que les jeunes gens se trouvent souvent dans des situations pouvant retarder l'entrée dans la vie professionnelle, du fait de suivre des études universitaires par exemple (ce qui fait qu'ils ne commencent qu'à travailler à trente ans par exemple et ne profiteront que dix ans de la mesure du doublement des montants maxima déductibles), la Chambre réitère sa demande de supprimer la limite d'âge susvisée. Elle demande par ailleurs d'augmenter le montant maximal fiscalement déductible.

En outre, la Chambre rappelle son indignation devant la suppression par le gouvernement précédent (cf. règlement grand-ducal du 23 décembre 2022) de l'article 4b du règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation occupée en vertu du droit de

1 Observatoire de l'habitat, Prix de vente des logements au 3e trimestre 2023, https://logement.public.lu/fr/observatoire-habitat/prix-de-vente.html

propriété ou occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal (article qui prévoyait que « *pendant la période qui précède l'occupation de l'habitation par le propriétaire ou la disponibilité de l'habitation pour le propriétaire, les intérêts débiteurs et les frais de financement correspondant à l'habitation sont déductibles intégralement* »), ainsi que devant l'adaptation de l'article 4a dudit texte par le règlement grand-ducal du 26 juillet 2023 (fixation du plafond des intérêts déductibles non plus par référence à l'année d'occupation de l'immeuble par son propriétaire, mais par référence à l'année de la fixation de la valeur locative forfaitaire).

Par ces modifications, le gouvernement précédent a créé une détérioration des possibilités de déduction fiscale et une discrimination pour les personnes devenant propriétaire d'un logement. Si, pour 2022, la déduction des intérêts débiteurs dans leur intégralité était possible jusqu'au moment où l'habitation nouvellement acquise était, de fait, habitée par son propriétaire, et que les frais de financement pouvaient également faire l'objet de déductions dans la même rubrique, tel n'est plus le cas aujourd'hui. La valeur locative est présumée tenir compte de toutes les recettes et de toutes les dépenses relatives à l'habitation, sauf les intérêts débiteurs, qui sont déductibles de cette valeur locative, mais dans les limites du plafond. Et si elle doit être fixée dès l'acquisition de l'immeuble destiné à l'habitation, la valeur locative forfaitaire empêchera toute autre déduction dès ce moment. L'enjeu monétaire de cette modification est considérable pour le contribuable acquérant un immeuble destiné à son habitation personnelle.

Tout en étant consciente que l'objectif des modifications susvisées était de tenir compte de la jurisprudence administrative (qui ne s'est cependant pas prononcée pour une suppression pure et simple de la déductibilité fiscale), la Chambre demande de rétablir sans délai les possibilités de déduction fiscale initialement prévues par le règlement grand-ducal en question en veillant à permettre de nouveau la déduction intégrale des intérêts débiteurs ainsi que des frais de financement encourus avant l'occupation, par son propriétaire, d'un immeuble dont la construction est achevée à l'acquisition, dans l'attente d'une refonte complète de ce texte. Rien n'empêche de clarifier ensuite le texte dans le cadre d'une telle refonte afin de le rendre conforme à la jurisprudence.

La Chambre met en garde contre l'adoption de mesures aggravant davantage la situation des personnes qui sont à la recherche d'un logement à des fins d'habitation principale.

Pour le reste, la Chambre approuve les différentes mesures prévues par les textes sous avis, et notamment la hausse des plafonds en matière d'aides individuelles au logement. Au vu des observations formulées ci-avant, elle doute cependant que les dispositions proposées aient l'effet escompté de permettre l'accès à un logement, surtout pour les personnes et ménages à revenu modeste et de la classe moyenne qui ne disposent pas des moyens financiers pour acquérir un logement en propriété à des fins d'habitation principale.

Sous la réserve des remarques qui précèdent, la Chambre des fonctionnaires et employés publics se déclare d'accord avec les projets de loi et de règlements grand-ducaux lui soumis pour avis.

(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 27 février 2024.

Le Directeur,	*Le Président,*
G. TRAUFFLER	R. WOLFF

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8353/01

N° 8353[1]

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS

(26.2.2024)

RESUME STRUCTURE

Selon les résultats de la dernière enquête de conjoncture menée par la Chambre des Métiers, l'activité économique dans la construction continue de diminuer de manière préoccupante. En effet, c'est surtout la hausse rapide et importante des taux d'intérêts qui a conduit à une réduction significative des ventes au niveau de l'immobilier résidentiel. Les données du STATEC en matière d'emploi montrent d'ailleurs que le secteur (y compris la promotion immobilière) accuse actuellement une réduction du nombre de postes à hauteur de 1.200 salariés. Même si le nombre de faillites est resté stable au cours de l'année 2023, les radiations d'entreprises sont en train d'augmenter significativement. Il semble que de nombreux chefs d'entreprises choisissent, au regard des difficultés actuelles, de procéder à un arrêt volontaire de leur activité plutôt que d'attendre la déclaration en faillite de leur entreprise.

Dans ce contexte difficile, la Chambre des Métiers salue l'annonce du Gouvernement du 24 janvier 2024 de déclarer certaines branches d'activités du secteur de la construction en crise sur une période limitée, donnant un accès conditionné au chômage partiel de source conjoncturelle, afin d'éviter le chômage des salariés concernés.

Dans le même ordre d'idées, elle accueille favorablement la volonté du Gouvernement de prendre des mesures visant à redynamiser l'activité dans la construction à court terme, mesures qui font partie du présent projet de loi et de projets de règlements grand-ducaux dont la Chambre des Métiers a été saisi de façon concomitante.

Suite à la réunion nationale « logement » du 22 février 2024, la Chambre des Métiers s'attend également à une série de mesures à moyen et à long terme visant à soutenir l'activité du bâtiment tout en engageant une offensive logement, e.a. par une accélération et une réforme des procédures administratives.

Le paquet sous avis comporte des mesures fiscales et non fiscales agissant à court, moyen et long terme et qui ont été élaborées en collaboration avec tous les partenaires – publics et privés. Elles concernent ainsi autant les particuliers que le secteur de la construction et les investisseurs.

Le projet sous avis prévoit les mesures fiscales suivantes :

- *augmentation du crédit d'impôt, communément appelé « Bëllegen Akt », à 40.000 euros (mesure limitée à l'année 2024)*

- *introduction d'un nouveau crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement pour des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire (mesure limitée à l'année 2024)*
- *réintroduction de l'imposition des plus-values au 1/4 du taux global pour des plus-values immobilières (mesure limitée à l'année 2024)*
- *réintroduction du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière sous certaines conditions (mesure limitée à l'année 2024)*
- *augmentation du taux de l'amortissement accéléré à 6% (mesure limitée à l'année 2024)*
- *augmentation du montant maximal de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs correspondant à l'habitation occupée par le propriétaire ou destinée à être occupée par le propriétaire (projet de règlement grand-ducal)*
- *relèvement de l'exonération fiscale en ce qui concerne les revenus locatifs provenant de la gestion locative sociale de 75% à 90%*
- *introduction d'une exemption partielle des primes accordées par un employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale par ce salarié.*

Par ailleurs, le présent projet de loi prévoit l'adaptation d'une série d'aides individuelles à destination des particuliers.

La Chambre des Métiers salue expressément le présent paquet de mesures arrêté par le Gouvernement, en ce que celui-ci vise à renforcer le secteur de la construction et, ce faisant, de maintenir les emplois. Dans un contexte de crise, il s'agit effectivement de relancer la réalisation de logements et l'activité de construction, notamment à travers un soutien renforcé et temporaire de la demande.

Dans cette logique, les mesures annoncées s'adressent aux acquéreurs-occupants et acquéreurs-investisseurs potentiels, de même qu'aux locataires.

Si la Chambre des Métiers accueille donc favorablement ce train de mesures dans sa globalité, elle regrette toutefois que les adaptations à apporter aux aides individuelles liées à l'acquisition de logements ne soient pas limitées dans le temps afin d'exercer un effet stimulant maximal sur l'activité de la construction.

Par ailleurs, au regard de l'ampleur de la crise, elle propose des mesures supplémentaires comme le lancement par le Gouvernement d'un large programme de rachat de projets de construction privés (existants) comprenant à côté des projets d'envergure des projets de taille réduite accessibles aux entreprises artisanales et l'introduction d'une garantie d'Etat sur le différentiel entre le seuil de prévente requis, soit 80%, et les logements vendus en prévente en vue de débloquer des projets de construction de logements. Elle regrette par ailleurs que le plafond en matière de TVA-logement reste figé à 50.000 euros, malgré l'évolution des prix au fil des années et malgré le fait que le taux super-réduit de TVA est un élément important dans la lutte contre le travail clandestin.

Au-delà des mesures conjoncturelles comprises dans le paquet arrêté par le Gouvernement, la Chambre des Métiers soutient la politique structurelle esquissée lors la réunion nationale logement en date du 22 février 2024 visant à augmenter l'offre de logements, y compris abordables, et accélérer et moderniser les procédures d'autorisation.

Dans ce contexte, elle salue l'ambition d'arrêter des mesures concrètes dans un délai de 3 mois.

*

Par leur lettre du 8 février 2024, Monsieur le Ministre des Finances et Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire ont bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

*

1. CONSIDERATIONS GENERALES

Selon les résultats de la dernière enquête de conjoncture menée par la Chambre des Métiers[1], l'activité économique dans la construction continue de diminuer de manière préoccupante, au point qu'elle se retrouve confronté au risque d'une crise historique s'expliquant tout d'abord par la hausse rapide et importante des taux d'intérêts qui a conduit à une réduction significative des ventes au niveau de l'immobilier résidentiel. En effet, comparé à la moyenne des années 2014 à 2020, le marché luxembourgeois enregistre une baisse des ventes de plus de 1.400 appartements en construction au cours des 3 premiers trimestres de l'année 2023.

Selon la Chambre des Métiers, ce n'est qu'une question de temps avant que plus d'entreprises ne soient confrontées à davantage de difficultés financières. Les données du STATEC en matière d'emploi montrent d'ailleurs que le secteur (y compris la promotion immobilière) accuse actuellement une réduction du nombre de postes à hauteur de 1.200 salariés et il est fort probable que ce ne soit que le début. Même si le nombre de faillites est resté stable au cours de l'année 2023, les radiations d'entreprises sont en train d'augmenter significativement. Il semble que de nombreux chefs d'entreprises choisissent, au regard des difficultés actuelles, de procéder à un arrêt volontaire de leur activité plutôt que d'attendre la déclaration de faillite de leur entreprise.

Dans ce contexte difficile, la Chambre des Métiers salue l'annonce du Gouvernement du 24 janvier 2024 de déclarer le secteur de la construction en crise sur une période limitée (du 1er février 2024 au début des congés collectifs d'été en juillet 2024), plus particulièrement dans les branches d'activités « construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels (code NACE 41.200) » et « démolition et préparation de sites (code NACE 43.1) », donnant un accès conditionné au chômage partiel de source conjoncturelle, afin d'éviter le chômage des salariés concernés.

Dans le même ordre d'idées, elle accueille favorablement la volonté du Gouvernement de prendre des mesures visant à redynamiser l'activité dans la construction à court terme, mesures qui font partie du présent projet de loi et des projets de règlements grand-ducaux, dont la Chambre des Métiers a été saisi de façon concomitante.

Suite à la réunion nationale « logement » du 22 février 2024, la Chambre des Métiers s'attend également à une série de mesures à moyen et à long terme visant à soutenir l'activité du bâtiment tout en engageant une offensive logement, e.a. par une accélération et une réforme des procédures administratives. A travers ses enquêtes, la Chambre des Métiers va suivre l'évolution du niveau de l'activité dans le secteur de la construction avec ses 4.000 entreprises et 60.000 salariés.

En réponse à ce constat de difficultés économiques notables, le Gouvernement a donc arrêté un premier paquet de mesures qui poursuivent un triple but. Tout d'abord, il vise à renforcer le secteur de la construction et de l'artisanat afin de maintenir les emplois dans le secteur. Ensuite, ce paquet a pour objectif d'augmenter l'offre de logements et de soutenir en conséquence les personnes pour acquérir ou louer un logement.

Ce paquet comporte des mesures fiscales et non fiscales agissant à court, moyen et long terme et qui ont été élaborées au courant des dernières semaines en collaboration avec tous les partenaires – publics et privés. Elles concernent ainsi autant les particuliers que le secteur de la construction et les investisseurs.

1.1. Mesures fiscales

Le projet sous avis prévoit les mesures fiscales suivantes :

- augmentation du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement des actes notariés immobiliers, communément appelé « Bëllegen Akt », à 40 000 euros (mesure limitée à l'année 2024) ;
- introduction d'un nouveau crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement pour des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire (mesure limitée à l'année 2024) ;
- réintroduction de l'imposition des plus-values au 1/4 du taux global pour des plus-values immobilières (mesure limitée à l'année 2024) ;

1 https://www.cdm.lu/mediatheque/media/situation-economique-au-4e-trimestre-2023

- réintroduction du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière sous réserve que celle-ci soit transférée sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble respectant les exigences relatives aux classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale A+ (mesure limitée à l'année 2024) ;
- augmentation du taux de l'amortissement accéléré à 6% (mesure limitée à l'année 2024) ;
- augmentation du montant maximal de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs correspondant à l'habitation occupée par le propriétaire ou destinée à être occupée par le propriétaire (projet de règlement grand-ducal) ;
- relèvement de l'exonération fiscale en ce qui concerne les revenus locatifs provenant de la gestion locative sociale de 75% à 90% ;
- introduction d'une exemption partielle des primes accordées par un employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale par ce salarié.

1.2. Autres mesures de soutien

Par ailleurs, le présent projet de loi prévoit l'adaptation d'une série d'aides individuelles à destination des particuliers.

- Loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement
  - ♦ Adaptation des plafonds à l'évolution du niveau de vie corrigé
  - ♦ Adaptation du montant maximal de la subvention de loyer pour les ménages avec enfants
  - ♦ Aides relatives à l'accession à la propriété
    - – Augmentation des limites de revenu pour les primes d'accession à la propriété (et par extension les primes d'épargne)
    - – Subvention d'intérêts : Augmentation du taux maximal de la subvention d'intérêt et augmentation de la limite de revenu
  - ♦ Garantie de l'État :
    - – Conditions d'épargne
    - – Adaptation du taux de prêt maximal à 6%
    - – Modification des paramètres et limites de la garantie de l'État
- Loi du 7 août 2023 relative au logement abordable
  - ♦ Adaptation des plafonds d'éligibilité.

*

2. OBSERVATIONS PARTICULIERES

Dans la suite du présent avis, la Chambre des Métiers se permet d'apprécier les principales mesures du projet de loi, notamment en ce qui concerne leur impact (potentiel) sur l'activité du secteur de la construction et l'accès au logement.

2.1. Introduction du « Crédit d'impôt location » (CIL)

Le projet sous avis se propose d'introduire, un nouveau crédit d'impôt, appelé « crédit d'impôt location », sur les droits d'enregistrement pour des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire.

Cet avantage fiscal est limité dans le temps et s'applique, avec effet rétroactif, aux seuls actes notariés d'acquisition passés pendant l'année 2024.

Dans la mesure où l'objectif du dispositif consiste en la dynamisation du marché de la construction à court terme, les « acquisitions » visées dans ce contexte se limitent aux ventes en état futur d'achèvement en raison du contexte particulier observé sur ce segment du marché.

Un contrat de bail devra être conclu pour une durée minimale de deux ans.

Le montant maximal de l'avantage fiscal par acquéreur est fixé à 20.000 euros.

La Chambre des Métiers constate que le nouveau crédit d'impôt prend la forme d'un « Bëllegen Akt » pour l'investissement dans le logement locatif et constitue de ce fait le pendant de celui applicable pour l'acquisition de la résidence principale.

De par sa nature, cette mesure conduit à une réduction des droits d'enregistrement encourus par les acquéreurs-investisseurs, de sorte qu'elle devrait avoir pour effet de stimuler l'activité de la construction.

Cependant, la Chambre des Métiers regrette que le bénéfice du CIL se limite aux personnes physiques en excluant les personnes morales.

Par ailleurs, elle est d'avis qu'il faudrait, pour exercer un effet plus important sur l'activité de la construction, relever le montant prévu par le présent projet, pour le porter par exemple à 40.000 euros.

2.2. Augmentation du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » [pour l'acquisition d'une résidence principale]

Il est proposé d'augmenter le crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement des actes notariés immobiliers, communément appelé « Bëllegen Akt », de 30.000 à 40 000 euros pour les acquisitions d'immeubles documentées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024.

S'agissant d'une mesure que la Chambre des Métiers avait proposée elle-même pour relancer la demande dans le secteur de la construction, elle l'approuve même si elle aurait préféré porter le crédit d'impôt à 50.000 euros.

D'après le projet sous avis, le déchet fiscal cumulé de l'augmentation du crédit d'impôt à des fins d'habitation principale et de l'introduction d'un crédit d'impôt à des fins de location, est estimé à 40 millions d'euros pour l'année budgétaire 2024.

D'après la Chambre des Métiers ce déchet fiscal de deux crédits d'impôts est peu élevé comparé à celui résultant de la majoration des plafonds en relation avec la déductibilité des intérêts débiteurs ; ceci d'autant plus que les premières mesures devraient contribuer à stimuler l'activité de la construction ce qui n'est pas le cas pour la seconde.

2.3. Réduction du taux d'imposition des plus-values au quart du taux global

Il est également proposé de réintroduire l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières réalisées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024.

Afin d'accélérer les effets incitatifs de la mesure du quart-taux précitée, et afin de limiter la spéculation immobilière, le projet propose d'adapter le délai de spéculation dans le cadre d'une vente d'immeubles d'une période de deux ans à une période de cinq ans. Ce nouveau délai serait applicable à partir de l'année d'imposition 2025.

La Chambre des Métiers approuve la présente mesure qui correspond à une proposition de l'UEL, proposition qu'elle soutenait également en tant que membre de l'organisation précitée. Elle note que d'après les auteurs du projet l'augmentation de la durée de détention minimale a pour objectif de réduire la spéculation.

Comme le rappellent lesdits auteurs, la baisse temporaire du taux d'imposition qui avait déjà été d'application pour la période du 1er juillet 2016 au 31 décembre 2018, a pu stimuler à l'époque l'offre de terrains à bâtir et de logements, et a également contribué à une hausse des ventes immobilières.

Selon le projet sous avis, la mesure ne devrait pas impliquer de moins-value budgétaire globale en ce sens que la moins-value fiscale directement liée à la réduction du taux d'imposition des plus-values immobilières sera compensée par l'augmentation du nombre de transactions immobilières.

2.4. Augmentation du taux de l'amortissement accéléré des logements construits en vue de leur location

Il faut relever que les dispositions du présent projet de loi en relation avec l'amortissement accéléré sont à lire conjointement aux dispositions du projet de règlement grand-ducal portant modification du 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).

Le taux de l'amortissement accéléré sera augmenté à 6%. Les dispositions projetées ont pour objectif de revenir à la mise en compte, du point de vue du montant et de la durée d'application, d'une déduction – plafonnée – d'un amortissement supplémentaire de 4% en l'année de l'achèvement (au prorata des mois entiers au cours desquels les immeubles ou parties d'immeubles bâtis sont considérés comme achevés) et les six années suivantes, qui s'ajoute à l'amortissement de 2% fixé par voie réglementaire pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis éligibles.

Le bénéficiaire de cet « abattement construction spécial » est le contribuable qui réalise un revenu net imposable au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis qui sont affectés au logement locatif.

Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement et dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans. Ainsi, l'abattement est donc accordé au titre de 7 années d'imposition au plus.

Le montant de l'abattement construction spécial s'élève à 4% de la somme des valeurs qui se trouvent à la base du calcul de l'amortissement de 2% en vertu de l'article 106, alinéa 4 L.I.R., au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés par l'alinéa 2 affectés au logement locatif.

Le montant de l'abattement est plafonné à un montant de 250.000 euros.

La Chambre des Métiers approuve cette mesure, alors qu'elle avait elle-même proposée de relever le taux de l'amortissement accéléré à 6% sur une durée de 6 ans au cours d'une période limitée de 12 mois. Cependant, sa proposition ne prévoyait pas de plafond.

Au regard du projet sous avis, elle constate que le Gouvernement met en œuvre un nouveau régime spécifique pour 2024 qui résulte de la combinaison entre :

- le taux d'amortissement prévu dans le cadre du projet de règlement grand-ducal précité (2%)
- avec, pendant une certaine durée, le nouvel « abattement construction spécial » à introduire par le projet de loi sous avis (4%).

Vu la crise du logement et l'urgence impérieuse de relancer la demande, la Chambre des Métiers ne peut que souscrire à la limitation du bénéfice de la présente mesure aux immeubles ou parties d'immeubles bâtis acquis par vente en état futur d'achèvement.

Le plafond de 250.000 euros lui semble approprié, d'autant plus qu'il s'applique uniquement à l'abattement et non pas au taux global résultant du mécanisme, soit 6%. Ce montant est atteint pour une valeur amortissable de 6.250.000 euros.

Or, au regard de l'insécurité juridique associée à la notion d'« achèvement » d'un logement, la Chambre des Métiers préférerait de la remplacer par celle de la « date de la remise des clés ».

Selon le projet de loi, le déchet fiscal de l'amortissement accéléré temporaire à hauteur de 6% est estimé à 8 millions d'euros par an.

2.5. Immunisation des plus-values immobilières transférées sur des logements utilisés pour la gestion locative sociale ou sur des logements appartenant à la classe de performance énergétique A+

Un régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière sera temporairement réintroduit pour l'année 2024 sous réserve que celle-ci soit transférée sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble respectant les exigences relatives aux classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale A+.

Le projet sous avis précise le cadre juridique et les conditions qu'un règlement grand-ducal doit respecter en ce qui concerne le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value sur un bien de remploi. A relever que la Chambre des Métiers a été saisie en parallèle du projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu qui poursuit précisément cet objectif.

La Chambre des Métiers approuve le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière, mais constate cependant que la mesure prévue par l'accord de coalition est moins restrictive, en ce sens que son bénéfice n'était pas conditionné au transfert sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble respectant les exigences de niveau A+ :

« *(...) le Gouvernement consultera la Commission européenne afin de s'accorder sur les possibilités d'(...) une introduction des transferts des plus-values immobilières à l'intérieur du pays.* »

Ainsi, la Chambre des Métiers est d'avis que la classe de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale « A+ » est trop restrictive et qu'il faudrait prévoir au minimum une classe « A ». En effet, un certain nombre de projets de construction ont d'ores et déjà été autorisés en classe « A » et, par ailleurs, l'exigence de la classe « A+ » représente un surcoût par rapport à la classe « A ».

Concernant le projet de règlement grand-ducal portant exécution des dispositions légales visées, la Chambre des Métiers accueille favorablement le fait qu'il prévoie que les immeubles acquis ou constitués en remploi doivent être des immeubles nouvellement construits. Ainsi, la mesure pourra contribuer à redynamiser le marché du logement et l'activité de construction.

D'après le projet de loi sous avis, l'effet budgétaire du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière, sous certaines conditions, est très difficile à estimer de façon exacte vu qu'il dépend du comportement individuel des investisseurs. Un déchet fiscal forfaitaire de 5 millions d'euros a été pris en compte.

2.6. Augmentation de l'exemption des revenus nets provenant de la gestion locative sociale

Le projet sous avis prévoit également une augmentation de l'exemption des revenus locatifs nets en rapport avec des logements loués à travers des organismes conventionnés œuvrant dans le domaine de la gestion locative sociale de 75% à 90%.

Par ailleurs, l'exemption des revenus locatifs nets est étendue à la gestion locative sociale via les communes. Cette modification donne ainsi suite à l'accord de coalition 2023-2028 qui prévoit que « *[cette] exemption sera étendue en cas de location de logements via les communes* ».

Quant à son impact budgétaire, le projet de loi le chiffre à 0,5 million d'euros par année d'imposition.

La présente mesure ne soulève pas d'observation spécifique de la part de la Chambre des Métiers.

2.7. Extension du régime de l'exemption d'impôt sur les plus-values au Fonds du logement

La disposition de l'article 29 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat, initialement dite « loi pacte logement » avait déjà prévu une exemption des bénéfices de spéculation au sens de l'article 99bis ou des bénéfices de cession au sens de l'article 99ter L.I.R. pour les immeubles aliénés par des personnes physiques à l'État, une commune ou un syndicat de communes, à l'exception des terrains aliénés via l'exercice d'un droit de préemption au sens de la loi de 2008. Aux termes du présent projet, cette exemption est maintenue et englobe désormais les aliénations au Fonds du Logement. Par contre, les immeubles aliénés via l'exercice d'un droit de préemption légal, que ce soit celui prévu par la loi de 2008 ou un autre droit de préemption légal, sont imposables comme bénéfice de spéculation au sens de l'article 99bis ou comme bénéfice de cession au sens de l'article 99ter L.I.R

D'après la Chambre des Métiers, la mesure aidera le Fonds du Logement (FdL) à étendre sa réserve foncière. Toutefois, elle se demande si elle ne risque pas d'enfreindre le principe de l'égalité par rapport à d'autres acteurs actifs dans ce même domaine.

Les auteurs du projet tablent dans le cadre de la présente mesure sur un déchet fiscal forfaitaire de 5 millions d'euros.

2.8. Prime locative

Afin de faciliter l'entrée sur le marché de travail de jeunes professionnels, et de diversifier les éléments de rémunération à disposition des employeurs dans leur recherche de candidats adéquats, il est proposé de mettre en place une exemption partielle des primes accordées par un employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale par ce salarié.

Le montant maximal de la prime est de 1.000 euros par mois et l'exemption s'élève à 25%. Elle s'adresse aux salariés qui sont âgés de moins de 30 ans et l'exemption se limite aux salariés bénéficiant d'un salaire annuel maximal égal à 2,5 fois le montant du salaire social annuel minimum pour travailleurs qualifiés.

Malgré le fait que la prime locative pourrait être un élément favorisant l'entrée sur le marché du travail de jeunes salariés qualifiés, la Chambre des Métiers note que le paiement d'une telle prime, qui ne serait pas à interpréter comme une libéralité à la discrétion de l'employeur, représentera une charge relativement limitée dans les entreprises de grande taille, disposant de réserves suffisantes, alors qu'elle constitue une charge proportionnellement plus grande pour les entreprises artisanales de petite taille. De ce fait, l'avantage compétitif supposé s'y rattacher peut vite s'avérer un désavantage compétitif à terme, étant donné que la prime locative en question risque d'être interprétée comme faisant partie intégrante du salaire, avec pour conséquence la nécessité pour l'employeur de garantir cet avantage au-delà des limites d'âge et de salaire annuel prévus par le projet de loi sous rubrique (voire même au-delà de l'existence d'un contrat de bail dans le chef du salarié concerné) et donc d'avoir un impact substantiel sur les charges futures à supporter par les entreprises concernées.

Vu ces risques juridiques inhérents, la Chambre des Métiers se demande si la présente mesure aura le succès escompté. Partant le projet de loi devrait définir ce qui se passe lorsque les conditions de l'exemption partielle viennent à disparaître, situation ne pouvant aucunement engendrer une augmentation de la charge salariale pour l'employeur.

2.9. Aides individuelles

Dans le contexte de crise actuel, la Chambre des Métiers accueille favorablement ces mesures qui devraient, avec les mesures fiscales commentées ci-avant, contribuer à relancer la demande de logements et partant l'activité du secteur de la construction. En soutenant notamment les futurs propriétaires-occupants, elles jouent un rôle complémentaire à ceux soutenant les investisseurs. Toutefois, contrairement aux mesures visant ces derniers, la Chambre des Métiers constate que la plupart des adaptations relatives aux aides individuelles n'est limitée dans le temps. Toutefois, le fait de conférer à ces mesures un caractère temporaire aurait exercé un effet plus stimulant sur la demande dans un climat d'affaires morose.

Par ailleurs, un large subventionnement de la demande après la relance dont question ci-avant risque d'alimenter la hausse des prix des logements, engendrant un effet qui doit être qualifié de contre-productif.

*

3. CONCLUSIONS

La Chambre des Métiers salue expressément le présent paquet de mesures arrêté par le Gouvernement, en ce que celui-ci vise à renforcer le secteur de la construction et, ce faisant, de maintenir les emplois. Dans un contexte de crise, il s'agit effectivement de relancer la réalisation de logements et l'activité de construction, notamment à travers un soutien renforcé et temporaire de la demande.

Dans cette logique, les mesures annoncées s'adressent aux acquéreurs-occupants et acquéreurs-investisseurs potentiels, de même qu'aux locataires.

Le paquet comporte des mesures fiscales et non fiscales agissant à court, moyen et long terme. Celles-ci ont été élaborées en collaboration avec tous les partenaires – publics et privés.

Si la Chambre des Métiers accueille favorablement ce train de mesures pris dans sa globalité, elle regrette toutefois que les adaptations à apporter aux aides individuelles liées à l'acquisition de logements ne soient pas limitées dans le temps afin d'exercer un effet stimulant maximal sur l'activité de la construction.

Par ailleurs, au regard de l'ampleur de la crise, elle propose des mesures supplémentaires comme le lancement par le Gouvernement d'un large programme de rachat de projets de construction privés (existants) comprenant, à côté des projets d'envergure, des projets de taille réduite accessibles aux entreprises artisanales et l'introduction d'une garantie d'Etat sur le différentiel entre le seuil de prévente requis, soit 80%, et les logements vendus en prévente en vue de débloquer des projets de construction de logements. Elle regrette par ailleurs que le plafond en matière de TVA-logement reste figé à

50.000 euros, malgré l'évolution des prix au fil des années et malgré le fait que le taux super-réduit de TVA est un élément important dans la lutte contre le travail clandestin.

Au-delà des mesures conjoncturelles comprises dans le paquet arrêté par le Gouvernement, la Chambre des Métiers soutient la politique structurelle esquissée lors la réunion nationale logement en date du 22 février 2024 visant à augmenter l'offre de logements, y compris abordables, et accélérer et moderniser les procédures d'autorisation.

Dans ce contexte, elle salue l'ambition d'arrêter des mesures concrètes dans un délai de 3 mois.

*

La Chambre des Métiers approuve le projet de loi lui soumis pour avis sous la réserve des observations ci-avant formulées.

Luxembourg, le 26 février 2024

Pour la Chambre des Métiers

Le Directeur Général,
Tom WIRION

Le Président,
Tom OBERWEIS

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8353/00A

Nº 8353A

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

* * *

ADDENDUM

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

(18.3.2024)

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous informer que le Conseil d'État avait demandé en date du 6 mars 2024 d'obtenir une version consolidée, par extrait, de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement, reflétant les modifications que le projet de loi sous rubrique vise à apporter à cette loi.

Dans le souci d'assurer que la Chambre des Députés dispose d'un dossier législatif identique à celui qui est sous analyse auprès du Conseil d'État, j'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-joint la version consolidée par extrait de la loi modifiée précitée du 22 frimaire an VII. Que le projet de loi sous analyse vise à modifier.

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

La Ministre déléguée
auprès du Premier ministre, chargée
des Relations avec le Parlement
Elisabeth MARGUE

*

TEXTE COORDONNE

LOI MODIFIEE DU 22 FRIMAIRE AN VII ORGANIQUE DE L'ENREGISTREMENT

(extrait)

Art. 64

Le premier acte de poursuite pour le recouvrement des droits d'enregistrement, de succession et de mutation par décès, d'hypothèques et de timbre, ainsi que le paiement des peines et amendes prononcées sur base des dispositions légales régissant les droits précités sera une contrainte, décernée par le receveur du bureau d'enregistrement et de recette. Elle sera visée et déclarée exécutoire par le directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA ou son délégué, et elle sera signifiée par envoi recommandé ou par exploit d'huissier de justice **ou par un agent de l'administration**.

L'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA bénéficie pour le recouvrement du droit de procéder à une sommation à tiers détenteur conformément à l'article 8 de la loi modifiée du 27 novembre 1933 concernant le recouvrement des contributions directes, des droits d'accise sur l'eau-de-vie et des cotisations d'assurance sociale.

L'exécution de la contrainte ne pourra être interrompue que par une opposition formée par le redevable et motivée, avec assignation, à jour fixe, devant le tribunal du département. Dans ce cas, l'opposant sera tenu d'élire domicile dans la commune où siège le tribunal.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8353/03

N° 8353[3]

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(19.3.2024)

En vertu de l'arrêté du 7 février 2024 du Premier ministre, le Conseil d'État a été saisi pour avis du projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre des Finances.

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

Par dépêche du 19 février 2024, le Premier ministre a demandé au Conseil d'État d'accorder un traitement prioritaire à l'examen du projet sous rubrique.

Les avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics et de la Chambre des métiers ont été communiqués au Conseil d'État en date du 27 février 2024.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le projet de loi sous avis prévoit l'introduction d'un premier paquet de mesures visant à stimuler le marché de la construction de logements, tel qu'annoncé par l'accord de coalition 2023-2028. À l'exposé des motifs, les auteurs expliquent que ledit paquet comporte un certain nombre de mesures fiscales (temporaires et structurelles) et non fiscales devant agir à court, moyen et long terme et qui ont été élaborées ensemble avec les partenaires publics et privés. D'après les auteurs, les mesures en question poursuivent un triple but dans l'ordre qui suit : 1) renforcement du secteur de la construction et de l'artisanat afin d'y maintenir les emplois, 2) l'augmentation de l'offre de logements et 3) soutien aux personnes physiques et ménages souhaitant acquérir ou louer un logement. Quant aux mesures fiscales, il est à noter que certaines d'entre elles sont inspirées, voire reprises 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, ci-après « loi du 30 juillet 2002 », et concernent tant le domaine du droit d'enregistrement que celui des impôts directs. En ce qui concerne les mesures non fiscales, le projet de loi sous revue prévoit de procéder à l'adaptation ponctuelle de la législation relative aux aides individuelles au logement ainsi qu'à celles en matière de logement abordable.

*

EXAMEN DES ARTICLES

Article 1er

Sans observation.

Article 2

L'article sous revue définit les différentes notions utilisées dans le chapitre dédié aux droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire.

Point 1°

La disposition sous revue propose de définir l'objet de la faveur fiscale à accorder, à savoir les seules acquisitions immobilières effectuées par vente en état futur d'achèvement conformément à l'article 1601-3 du Code civil, ci après « VEFA ». Le Conseil d'État comprend que les auteurs du projet ont voulu se limiter à ce segment du marché de la construction dont la chute des transactions y relatives, d'après les analyses de l'Observatoire de l'habitat, est particulièrement prononcée au cours des trois premiers trimestres 2023. Le Conseil d'État constate que les auteurs se départent ainsi de l'esprit de la loi du 30 juillet 2002, notamment de l'aspect égalitaire y retenu, qui octroyait le bénéfice du crédit d'impôt sans distinction quant à la forme, voire au type d'acquisition de l'immeuble destiné à servir d'habitation.

Point 3°

Le point 3° définit le terme d'« acquéreur-investisseur » qui vise toute personne physique sans aucune autre condition à remplir. Contrairement à l'objet de la nouvelle faveur fiscale, le cercle de ses bénéficiaires est beaucoup plus large que celui de la loi du 30 juillet 2002 qui concernait uniquement les personnes physiques résidentes au Luxembourg. Étant donné que les auteurs ne fournissent pas d'autres précisions à ce titre, le Conseil d'État assume que la notion d'acquéreur-investisseur englobe toutes les personnes physiques qu'elles soient ou non résidentes au Luxembourg.

Article 3

Sans observation.

Article 4

L'objet de cet article est la détermination des indications devant figurer obligatoirement dans l'acte d'acquisition notarié afin de pouvoir bénéficier de la nouvelle faveur fiscale. Étant donné qu'il a été prévu à l'article 3 de se référer à l'abattement en question comme « crédit d'impôt location », et à des fins d'une meilleure lisibilité du texte, le Conseil d'État suggère aux auteurs de continuer d'utiliser, aux endroits pertinents, de manière cohérente le terme de « crédit d'impôt location ».

Les auteurs prévoient au point 4° de la disposition sous revue que le bénéfice du crédit d'impôt location est subordonné à la condition que l'acte notarié d'acquisition contienne « l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer entre autres par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné intervenus pendant la durée visée à l'article 8 ». À cet égard, le Conseil d'État fait remarquer que la disposition sous revue ne prévoit pas précisément en quoi consiste l'élément déclencheur du délai de trois mois en question, contrairement au point 3° de la prédite disposition qui prévoit clairement que le délai de trois mois court à partir de la date de signature du contrat de bail. Il invite ainsi les auteurs à compléter le texte en question en y conférant la précision nécessaire.

Articles 5 à 12

Sans observation.

Article 13

La disposition sous examen est relative à l'augmentation temporaire du montant de 30 000 à 40 000 euros du crédit d'impôt (« Bëllegen Akt ») tel qu'il a été introduit par la loi du 30 juillet 2002 et qui n'est pas limité aux VEFA. Il est à noter que du fait du caractère temporaire de la mesure, le

crédit d'impôt passe à nouveau à 30 000 euros à partir de l'année 2025. Le Conseil d'État donne à considérer que cette réduction n'est dès lors pas sans conséquence sur les situations dans lesquelles un acquéreur n'a pas épuisé l'intégralité de son crédit d'impôt de 40 000 euros en 2024 et où il lui reste un solde disponible qui pourrait en principe être utilisé lors d'une autre acquisition ultérieure par application de l'article 9 de la loi du 30 juillet 2002. Or, avec le rétablissement du montant du crédit d'impôt au montant antérieur de 30 000 euros à partir de l'année 2025, le report d'un éventuel surplus non épuisé en 2024 n'est plus possible.

Articles 14 à 17

Sans observation.

Article 18

L'article sous revue vise à conférer une nouvelle teneur à l'article 102 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, ci après « L.I.R. », en remplaçant l'alinéa 8 actuellement en vigueur dudit article par un alinéa 8 nouveau. L'article 102, alinéa 8, nouveau, L.I.R., constitue la base légale du projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (n° CE 61.766) dont le Conseil d'État a été saisi parallèlement au projet de loi sous rubrique et qui vise à réintroduire le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value sur un bien de remploi en vertu de l'article 102, alinéa 8, L.I.R., tout en prévoyant des conditions supplémentaires spécifiques tenant notamment à la finalité sociale ou la performance énergétique du logement dans lequel la plus-value est réinvestie.

Le Conseil d'État relève que le nouvel alinéa 8, en ce qu'il vise l'imposition des plus-values immobilières, en ce compris le transfert desdites plus-values, est constitutif d'une matière réservée à la loi par l'article 116, paragraphe 1er, de la Constitution. Le Conseil d'État rappelle que d'après les arrêts n° 177/23 du 3 mars 2023 et n° 166/21 du 4 juin 2021 de la Cour constitutionnelle[1], l'article 45, paragraphe 2, de la Constitution exige que dans les matières réservées à la loi, « la fixation des objectifs des mesures d'exécution doit être clairement énoncée, de même que les conditions auxquelles elles sont, le cas échéant, soumises. L'orientation et l'encadrement du pouvoir exécutif doivent, en tout état de cause, être consistants, précis et lisibles, l'essentiel des dispositions afférentes étant appelé à figurer dans la loi ». La disposition sous avis ne répondant pas à ces exigences, notamment en ce qu'elle ne fait pas état des conditions essentielles en vertu desquelles les plus-values peuvent être transférées, le Conseil d'État doit par conséquent s'y opposer formellement. Le Conseil d'État renvoie à cet égard à son avis de ce jour relatif au projet de règlement portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu[2]. Au vu de l'avis précité, le Conseil d'État estime qu'il convient de regrouper les dispositions pertinentes dans un article distinct à insérer dans la L.I.R..

Par ailleurs, le Conseil d'État constate que l'article 102, alinéa 8, nouveau, fait référence aux « bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies par le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments ». Ce procédé est critiquable étant donné qu'il mène à inverser la hiérarchie des normes en faisant dépendre la compréhension et la définition du champ d'application de la loi de la définition de concepts dans des normes qui lui sont inférieures. Lorsqu'il concerne des matières réservées à la loi par la Constitution, le champ d'application de la loi ne peut être conditionné par des définitions émanant de normes inférieures. Le Conseil d'État exige dès lors, sous peine d'opposition formelle, de ne faire référence qu'aux dispositions des lois ayant servi de bases légales aux normes inférieures.

Article 19

Le Conseil d'État constate que la disposition sous revue vise à élargir le champ d'application de l'exemption des bénéfices de spéculation au sens de l'article 99*bis*, L.I.R., et des bénéfices de cession au sens de l'article 99*ter*, L.I.R., aux aliénations d'immeubles au Fonds du Logement.

---

1 Cour const., arrêts n° 177 du 3 mars 2023, Mém. A, n° 127 du 10 mars 2023, et n° 166 du 4 juin 2021, Mém. A, n° 440 du 10 juin 2021.

2 Avis n° 61.766 du Conseil d'État du 19 mars 2024 relatif au projet de règlement portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Le Conseil d'État s'interroge quant aux raisons pour lesquelles les auteurs souhaitent limiter l'élargissement en question au seul Fonds du Logement alors qu'il existe d'autres établissements publics ayant la même activité ou les mêmes missions que ce dernier et qu'une telle distinction n'est pas opérée à l'égard des syndicats de communes.

Article 20

Point 1°

La disposition sous revue a pour objet l'introduction de la nouvelle prime locative pour jeunes salariés. À défaut de plus amples précisions fournies par les auteurs à ce sujet, le Conseil d'État comprend que l'exemption de l'impôt liée à la prime locative n'est pas réservée aux seuls résidents luxembourgeois. À l'exposé des motifs, les auteurs se limitent à préciser qu'« [a]fin de faciliter l'entrée sur le marché de travail de jeunes professionnels, et de diversifier les éléments de rémunération à disposition des employeurs dans leur recherche de candidats adéquats, il est proposé par ailleurs de mettre en place une exemption partielle des primes accordées par un employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale par ce salarié » et que « [c]ette exemption se justifie par la difficulté que peuvent rencontrer certains employeurs en pratique pour attirer des candidats adéquats aux profils recherchés, compte tenu du coût du logement locatif considéré souvent comment un élément décisif dans la décision d'accepter ou non un emploi au Luxembourg ». L'exemption en question semble donc être destinée à soutenir les primo-accédants au marché de travail luxembourgeois, qu'ils soient résidents luxembourgeois ou non, et à procurer aux employeurs luxembourgeois un moyen susceptible de faciliter l'attraction de jeunes talents. Sur cette toile de fond, le Conseil d'État s'interroge si la disposition sous revue ne trouverait pas mieux sa place dans une loi spécifique et séparée alors que l'objectif du projet de loi sous revue vise à remédier aux différents aspects et conséquences de la crise du marché de la construction de logements au Luxembourg, et non à celle des pays limitrophes.

Point 2°

Sans observation.

Article 21

L'article sous revue porte introduction d'un nouvel article 129f dans la L.I.R., qui est relatif à un abattement de revenu imposable, limité tant quant à sa durée qu'à son montant et qualifié d'abattement immobilier construction. Les auteurs expliquent de manière non équivoque au commentaire de l'article afférent que le bénéfice du nouvel article 129f L.I.R. est limité aux immeubles ou parties d'immeubles bâtis et pour lesquels un contrat de VEFA a été signé entre le 1er janvier et 31 décembre 2024, notamment sur la base que « cette limitation serait justifiée par la situation particulière dans laquelle se trouve ce secteur d'activité, comme développé dans le cadre du commentaire des articles relatif à l'article 2 ». Les auteurs précisent encore que tous les autres immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif pendant la même période seraient exclus de la nouvelle faveur fiscale et relèveraient du champ d'application actuellement en vigueur en matière d'amortissement accéléré. Enfin, les auteurs énoncent encore que le plafond du nouvel abattement est fixé à 250 000 euros qui est atteint « lorsque l'abattement se calcule sur des valeurs amortissables de 6 250 000 euros » et illustrent par divers exemples l'application de la nouvelle mesure sur six années d'imposition à l'acquisition simultanée en 2024 de quatre VEFA par un contribuable grand investisseur. Le Conseil d'État constate que l'objet de l'amortissement immobilier construction est identique, voire analogue à celui du nouveau crédit d'impôt location, à savoir les seules VEFA.

Articles 22 et 23

Sans observation.

Article 24

En ce qui concerne la modification que l'article sous examen vise à apporter à l'article 11, paragraphe 1er, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, les auteurs expliquent que « [s]uite à l'ajout de cet alinéa la détermination du revenu se fera par analogie aux dispositions de l'article 56 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ». À la lecture de l'article 11, dans sa teneur proposée, le Conseil d'État constate que, contrairement à ce qui est prévu

à l'article 56 précité, celui-ci ne prévoit pas, pour ce qui concerne les enfants faisant partie de la communauté domestique, que « [les] revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. À partir de cette première année, les enfants sont considérés comme des adultes de la communauté domestique ». Dans la mesure où les auteurs écrivent que la détermination du revenu se fera par analogie aux dispositions de l'article 56 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, le Conseil d'État s'interroge si l'intention des auteurs est en effet d'omettre les deuxième et troisième phrases de l'alinéa 4 du paragraphe 3 dudit article.

Article 25

Point 1°

Le point sous examen vise à compléter l'article 13, paragraphe 1er, point 1°, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement par les termes « par dérogation, pour les épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023, le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 290 euros ».

À cet égard, en employant les seuls termes « par dérogation », le Conseil d'État constate que les auteurs omettent de préciser en quoi consiste l'objet exact de la dérogation proposée.

En outre, il est relevé que contrairement à la disposition que les auteurs entendent compléter, le libellé proposé par le point sous examen n'indique ni la période pendant laquelle les épargnes doivent être constituées ni le point de départ de ladite période. À cela s'ajoute que l'article 51, alinéa 3, de l'ancien règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sur lequel est calqué le libellé proposé, faisait état de ces éléments.

Finalement, le Conseil d'État comprend que la modification proposée constitue une disposition qui tend à s'appliquer uniquement aux épargnes constituées « jusqu'au 31 décembre 2023 ». Or, en employant les termes « doit augmenter », il ne ressort pas de manière évidente que la nouvelle disposition ne vise que les épargnes constituées avant la date précitée.

Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle pour des raisons d'insécurité juridique, de reformuler le dispositif sous examen.

Points 2° à 4°

Sans observation.

Point 5°

Le Conseil d'État renvoie à son observation formulée à l'endroit de l'article 24.

Articles 26 et 27

Sans observation.

Article 28

Le Conseil d'État renvoie à son observation formulée à l'endroit de l'article 24.

Articles 29 à 34

Sans observation.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Observation générale

Pour marquer une obligation, il suffit généralement de recourir au seul présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative, au lieu d'employer le verbe « devoir ».

Intitulé

Il est signalé que l'énumération des actes à modifier est introduite par un deux-points.

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

Chapitre 1er

Au chapitre sous revue, les auteurs ont à la fois recours aux termes de « crédit d'impôt location » et au terme « abattement ». Afin d'éviter toute confusion au niveau de la terminologie employée, le Conseil d'État demande de compléter l'article 2 par un point 4° qui prend la teneur suivante :

« 4° « crédit d'impôt location » : abattement. »

En procédant de cette manière, il convient de reformuler l'article 3 comme suit :

« **Art. 3.** Le montant du crédit d'impôt location ne peut être supérieur à 20 000 euros pour chaque acquéreur-investisseur. »

Par ailleurs, il y a lieu d'employer systématiquement le terme « crédit d'impôt location » dans le reste du chapitre 1er.

Article 7

À l'alinéa 3, il est signalé que dans le cadre de renvois à des alinéas, l'emploi d'une tournure telle que « ci-dessus » est à écarter. Mieux vaut viser le numéro de l'alinéa en question, étant donné que l'insertion d'une nouvelle disposition à l'occasion d'une modification ultérieure peut avoir pour conséquence de rendre le renvoi inexact. Par ailleurs, le terme « respectivement » est employé de manière inappropriée et est à remplacer par le terme « ou ».

Article 10

Au point 1°, le terme « ou » est à remplacer par le terme « soit » pour écrire « , soit du prix soit de la valeur vénale déclarée ; ».

Article 12

Les textes normatifs sont en principe rédigés au présent et non au futur. Ainsi, il convient de remplacer à la deuxième phrase, le terme « signeront » par le terme « signent » et à la troisième phrase, les termes « ne sera » par les termes « n'est ».

Article 13

Il y a lieu d'indiquer avec précision la disposition en question pour écrire « , visé 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, ».

Il est indiqué de faire figurer les termes « crédit d'impôt » entre guillemets pour écrire « , appelé « crédit d'impôt », ».

Article 14

La référence à une loi à plusieurs endroits du même dispositif doit en principe comporter l'intitulé complet de l'acte auquel il est fait référence. Toutefois, afin de faciliter la lecture du dispositif, il peut exceptionnellement être recouru à la formule « loi précitée du 4 décembre 1967 ». Par ailleurs, lors des renvois, les différents éléments auxquels il est renvoyé sont à séparer par des virgules. En outre, lorsqu'on se réfère au premier alinéa, les lettres « er » sont à insérer en exposant derrière le numéro pour écrire « alinéa 1er ».

Au vu des développements qui précèdent, il convient d'écrire « l'article 131, alinéa 1er, lettre d), de la loi précitée du 4 décembre 1967 ».

Article 19

La phrase liminaire est à reformuler comme suit :

« À la suite de l'article 102*bis* de la même loi, il est inséré un article 102*ter* nouveau, libellé comme suit : ».

Article 20

Au point 1°, la phrase liminaire est à reformuler comme suit :

« À la suite du numéro 13b, il est inséré un numéro 13c nouveau, libellé comme suit : ».

Au point 1°, à l'article 115, numéro 13c, alinéa 1er, nouveau, il est indiqué d'écrire « […], ~~dénommée~~ ci-après « prime locative ». »

Au point 2°, à l'article 115, numéro 22a, nouveau, il y a lieu d'écrire « 90 pour cent ».

Article 21

La phrase liminaire est à reformuler comme suit :

« À la suite de l'article 129e de la même loi, il est inséré un article 129f nouveau, libellé comme suit : ».

Article 22

L'article sous examen est à reformuler comme suit :

« **Art. 22.** À l'article 2, point 1°, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, les termes « ou pour la création d'un logement intégré » sont insérés après les termes « l'assainissement énergétique d'un logement » et les termes « , ou pour la création d'un logement intégré » sont supprimés. »

Article 23

À la phrase liminaire, il y a lieu d'insérer une virgule après les termes « de la même loi ». Cette observation vaut également pour les articles 24 et 28.

Au point 1°, il y a lieu de remplacer les termes « par la phrase suivante » par les termes « comme suit ».

Article 24

Les termes « un nouvel quatrième et dernier alinéa » sont à remplacer par les termes « un alinéa 4 nouveau ».

Article 25

Au point 1°, il y a lieu de supprimer les termes « à la fin » pour être superfétatoires et de remplacer les termes « la phrase suivante » par les termes « le bout de phrase suivant ».

Aux points 2° et 3°, il convient d'insérer un exposant « ° » après les chiffres « 2 » et « 5 », pour écrire « point 2° » et « point 5° ».

Au point 2°, il faut conjuguer le verbe « dépasser » au singulier pour écrire « dépasse ».

Le point 3° est à reformuler comme suit ;

« 3° Au point 5, le terme « 9 400 » est remplacé par le terme « 10 610 » et le terme « 11 200 » est remplacé par le terme « 14 690 » ; ».

Au point 5°, il y a lieu de remplacer les termes « nouvel troisième alinéa » par les termes « un alinéa 3 nouveau ».

En ce qui concerne la structure de l'article sous revue, le Conseil d'État donne à considérer qu'il est indiqué de regrouper les modifications qu'il s'agit d'apporter à une même subdivision d'un même article sous un seul article, en reprenant chaque modification sous un numéro « 1° », « 2° », « 3° » … Les modifications à effectuer à une même subdivision peuvent être regroupées sous un même numéro à leur tour en ayant recours à une subdivision en lettres minuscules alphabétiques suivies d'une parenthèse fermante a), b), c), … Partant, l'article sous examen est à reformuler de la manière suivante :

« **Art. 25.** L'article 13 de la même loi est modifié comme suit :

1° Le paragraphe 1er est modifié comme suit :

a) Le point 1° est complété par le bout de phrase suivant : « […] » ;

b) Au point 2°, […] ;

c) Au point 5°, […] ;

2° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

a) À l'alinéa 1er, la deuxième phrase est remplacée comme suit : « […] » ;

b) Il est complété par un alinéa 3 nouveau libellé comme suit : « […] ». »

Article 26

Il faut insérer une virgule avant les termes « de la même loi ». Cette observation vaut également pour l'article 27. En outre, il y a lieu de remplacer les termes « les chiffres « 30 » sont remplacés » par les termes « le terme « 30 » est remplacé » et d'insérer les termes « le terme » avant le terme « 40 ».

Article 27

Les termes « le chiffre » sont à remplacer par les termes « le terme » et les termes « le terme » sont à insérer avant le terme « 3,5 ».

Article 28

Il convient de remplacer les termes « un nouvel cinquième et dernier alinéa » par les termes « un alinéa 5 nouveau ».

Article 30

La taille des annexes à remplacer étant trop importante, celles-ci sont à joindre *in fine* à l'acte en projet. Chaque annexe est en plus munie d'un numéro ou d'une lettre propres, distincts de ceux de l'annexe qu'il s'agit de modifier, afin d'éviter d'éventuelles confusions au niveau des références qui y sont faites dans le dispositif de l'acte modificateur. En procédant ainsi, l'article sous revue est à libeller de la manière suivante :

« **Art. 30.** Les annexes I à VIII de la même loi sont remplacées par l'annexe A ».

Aux annexes IV et VI de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, dans leur teneur proposée, il convient de remplacer, à l'endroit des définitions des formules y visées, les lettres « T » et « R » majuscules par des lettres « t » et « r » minuscules.

Article 32

Suite à l'observation relative à l'article 30 ci-avant, l'article sous revue est à formuler comme suit :

« **Art. 32.** Les annexes I à III de la même loi sont remplacées par l'annexe B. »

Article 33

Il y a lieu de reformuler l'article sous revue de la manière suivante :

« **Art. 33.** La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « loi du […] portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché de logement ». »

Article 34

Il y a lieu d'indiquer avec précision et de manière correcte les textes auxquels il est renvoyé, en commençant par l'article et ensuite, dans l'ordre, le paragraphe, l'alinéa, le point, la lettre et la phrase visés.

Le point 1° comporte une mise en vigueur rétroactive, de sorte qu'il y a lieu de libeller le point sous revue de la manière suivante :

« 1° des articles 16, point 1°, 17, point 2°, 18, 19, 20, point 2°, et 21, qui produisent leurs effets à partir de l'année d'imposition 2024 ; ».

Annexes (selon le Conseil d'Etat)

Suite aux observations relatives aux articles 30 et 32 ci-avant, les annexes de la loi en projet sont à présenter de la manière suivante :

« ANNEXES

ANNEXE A
ANNEXES I à VIII

[…]

ANNEXE B
ANNEXES I à III

[…] ».

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 20 votants, le 19 mars 2024.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Christophe SCHILTZ

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8353/04

N° 8353[4]

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(20.3.2024)

Le projet de loi sous avis, ainsi que les projets de règlements grand-ducaux sous avis (ci-après le « Paquet Logement »), poursuivent trois objectifs. Tout d'abord, le Paquet Logement vise à soutenir le secteur de la construction et de l'artisanat afin de maintenir les emplois dans le secteur. Ensuite, il a pour but d'augmenter l'offre de logements. Finalement, le Paquet Logement vise à soutenir les particuliers afin de leur permettre d'acquérir ou de louer un logement.

En bref

- La Chambre de Commerce accueille favorablement l'orientation générale du Paquet Logement qui vise à redynamiser l'ensemble du marché immobilier.
- Elle est cependant d'avis qu'il y a lieu de mettre en œuvre sans tarder des réformes plus structurelles afin de disposer d'une politique du logement holistique qui garantira un niveau d'offre durablement plus élevé.
- Dans ce contexte, elle salue la volonté du Gouvernement d'adopter très rapidement une nouvelle série de mesures, élaborées avec le secteur privé.
- La Chambre de Commerce souhaite toutefois réitérer son appel à inclure davantage les entreprises privées dans le marché de la location et de la vente de logements abordables.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi, ainsi que les projets de règlements grand-ducaux sous avis.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

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 sont à la hauteur des enjeux actuels et qui répondent 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 3e trimestre 2021. Par ailleurs, la baisse des transactions est particulièrement forte et inquiétante[1] sur le marché de la vente d'appartements en construction. Ces tendances impactent forcément directement la demande qui est adressée au secteur de la construction sur le marché des nouvelles constructions.

La Banque centrale européenne[2] (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 bas[3]. 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 relancer le marché de la vente des nouvelles constructions. En effet, les constructions non réalisées aujourd'hui sont les logements manquants de demain.

Par ailleurs, le rapport d'analyse « *Le marché immobilier résidentiel au 3e trimestre 2023* » publié par l'Observatoire de l'habitat[4] dresse un bilan des évolutions de l'activité, des prix de vente et des loyers annoncés sur l'immobilier résidentiel au 3e trimestre 2023. Il en ressort, malheureusement sans surprise, que le niveau d'activité reste très inférieur à celui des années précédentes sur l'ensemble des segments immobiliers et fonciers résidentiels[5].

Il s'agit donc 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 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 par conséquent que les perspectives pour le secteur de la construction constituent un défi prioritaire, à traiter moyennant une politique contracyclique pour relancer le marché des nouvelles constructions.

Et davantage, le logement est un enjeu d'attractivité national, car la crise du logement est un des principaux freins au recrutement. C'est également un enjeu majeur de la compétitivité du pays puisque le pouvoir d'achat, la production de richesses et les recettes fiscales pâtissent des faillites et du chômage induits par cette crise.

La Chambre de Commerce accueille dès lors très favorablement l'orientation générale du Paquet Logement qui vise à redynamiser le marché immobilier. La Chambre de Commerce se réjouit de la rapidité de réponse du Gouvernement aux défis soulevés par la crise actuelle.

En outre, suite à la réunion nationale « logement » qui s'est tenue en date du 22 février 2024, la Chambre de Commerce salue la volonté du Gouvernement d'adopter très rapidement une nouvelle série de mesures, qui seront élaborées conjointement avec le secteur privé. Dans ce contexte, la Chambre de Commerce est d'avis qu'il y a lieu de mettre en œuvre sans tarder des réformes plus structurelles afin de disposer d'une politique du logement holistique qui garantira un niveau d'offre durablement plus élevé. En conséquence, elle estime que certaines mesures devraient être adaptées, notamment en allant vers une simplification administrative dans le cadre des différentes démarches administratives et procédures environnementales et d'urbanisme 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

---

1 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.

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

3 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.

4 Lien vers le rapport d'analyse précité publié par l'Observatoire de l'habitat

5 A savoir le nombre de ventes est en baisse de -31,9% par rapport au 3e trimestre 2022 pour les appartements existants, de -47,3% pour les maisons existantes, de -56,4% pour les terrains à bâtir et enfin de -59,9% pour les appartements en construction. Dans le même temps, les prix de vente sont en très forte baisse, -13,6% par rapport au 3e trimestre 2022 selon l'indice hédonique du STATEC. La baisse des prix s'observe sur l'ensemble des segments, même si les évolutions des prix restent hétérogènes, à savoir -7,7% pour les appartements en construction, -12,3% pour les appartements existants et -18,7% pour les maisons existantes. Sur le marché de la location, les loyers annoncés des appartements se sont stabilisés depuis deux trimestres. La hausse des loyers annoncés reste toutefois nette sur douze mois, +4,1% pour les appartements et +4,0% pour les maisons entre le 3e trimestre 2022 et le 3e trimestre 2023.

au bail à loyer et de l'augmentation du plafond de la faveur fiscale en matière de la TVA logement de 3% de 50.000 euros à 100.000 euros, en conformité avec la législation européenne.

Quant au Paquet Logement, ce dernier contient des mesures à la fois fiscales et non fiscales agissant, selon l'exposé des motifs, à court, moyen et long terme, et qui ont été élaborées au courant des dernières semaines en collaboration avec tous les partenaires publics et privés. Elles concernent autant les particuliers que le secteur de la construction et les investisseurs.

Concernant les mesures fiscales

La Chambre de Commerce constate avec satisfaction que le Paquet Logement propose de nombreuses mesures fiscales afin de relancer le secteur du marché immobilier.

a) *Augmentation du crédit d'impôt issu du « Bëllegen Akt »*

Le Paquet Logement propose d'augmenter le crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement des actes notariés immobiliers « *Bëllegen Akt* » de 30.000 à 40.000 euros pour les acquisitions d'immeubles documentées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024.

La Chambre de Commerce estime que cette mesure constitue un pas dans la bonne direction. D'un point de vue qualitatif, une augmentation du crédit d'impôt issu du « *Bëllegen Akt* » de 30.000 à 40.000 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. 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.

Néanmoins, même si la Chambre de Commerce estime que cette mesure constitue un pas dans la bonne direction, elle 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 non la demande pour des logements vendus en état futur d'achèvement (VEFA) en particulier, afin de stimuler les perspectives d'activité pour la construction. Cette absence de caractère ciblé entraînera par ailleurs un impact budgétaire conséquent. La Chambre de Commerce note finalement 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, la Chambre de Commerce soutient la hausse du crédit d'impôt de 30.000 à 40.000 euros. Elle est cependant heureuse de constater que cette mesure reste une mesure limitée dans le temps.

Alternativement, elle souhaite attirer l'attention 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 vente en état futur d'achèvement. 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.

b) *Introduction d'un crédit d'impôt location*

Le Paquet Logement introduit un nouveau crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement pour des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire. Ce nouveau crédit d'impôt est également limité dans le temps et ne s'appliquera qu'aux acquisitions documentées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024. Par ailleurs, le montant de l'abattement ne pourra être supérieur à 20.000 euros par acquéreur-investisseur (personne physique) et ce crédit d'impôt location se limite aux ventes en état futur d'achèvement.

Etant donné 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/freiner une chute du niveau

d'activité, la Chambre de Commerce approuve la mesure dans son ensemble ainsi que la limitation du crédit d'impôt location aux ventes en état futur d'achèvement. Elle regrette cependant que ce nouveau crédit d'impôt s'applique uniquement aux acquéreurs-investisseurs personnes physiques. De même, elle aurait apprécié un montant d'abattement plus élevé.

c) ***Réintroduction de l'imposition des plus-values au quart du taux global***

Le Paquet Logement propose également de réintroduire l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières réalisées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024.

Comme indiqué dans le commentaire de l'article 14 du projet de loi sous avis, en ce qui concerne la vente d'immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé de personnes physiques, il y a lieu de distinguer le bénéfice de spéculation, réalisé endéans une certaine période suivant l'acquisition ou la constitution de l'immeuble (article 99bis de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, ci-après la « LIR »), et le revenu provenant d'une aliénation à titre onéreux après ce délai (article 99ter de la LIR).

Le Paquet Logement a pour objectif de soumettre temporairement les bénéfices de cession réalisés dans le cadre de l'article 99ter de la LIR à un taux d'impôt réduit qui s'élève au quart du taux global[6]. Afin d'accélérer les effets incitatifs de la mesure du quart-taux global et de limiter la spéculation immobilière, il est aussi proposé d'adapter au niveau de l'article 99bis de la LIR le délai de spéculation dans le cadre d'une vente d'immeubles d'une période de deux ans à une période de cinq ans. Ce nouveau délai sera applicable à partir de l'année d'imposition 2025.

Etant donné que, comme le précisent les auteurs du Paquet Logement, cette mesure avait déjà été d'application pour la période allant du 1er juillet 2016 au 31 décembre 2018 et qu'elle avait pu à l'époque stimuler l'offre de terrains à bâtir et de logements, et également contribué à une hausse des ventes immobilières[7], la Chambre de Commerce ne peut qu'approuver et soutenir la mesure sous revue.

d) ***Réintroduction de la neutralité fiscale des plus-values immobilières***

Dans le même ordre d'idées, le Paquet Logement réintroduit temporairement pour l'année 2024 le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière, et ce sous réserve que celle-ci soit transférée sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble de remplacement qui est un bâtiment d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale.

Si la Chambre de Commerce approuve la réintroduction temporaire du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière, elle se demande toutefois si les conditions d'accès à cette mesure, à savoir le transfert sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble de remplacement qui est un bâtiment d'habitation atteignant le niveau A+, ne sont pas trop contraignantes et si par conséquent elles pourront produire l'effet escompté sur la redynamisation du marché immobilier. Elle approuve que les immeubles acquis ou constitués en remplacement doivent être des immeubles nouvellement construits.

e) ***Augmentation du taux d'amortissement accéléré***

Afin d'inciter la création de logements locatifs, les auteurs du Paquet Logement souhaitent rendre plus attractif le régime d'amortissement accéléré dont peuvent bénéficier les propriétaires de certains logements locatifs. Ils proposent ainsi d'augmenter le taux d'amortissement accéléré à 6% pour une période de 6 ans pour les acquisitions d'immeubles à construire durant l'année 2024. Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement et dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans. Le montant de l'abattement est plafonné à un

6 L'impôt sur bénéfice de cession est égal à 1/4 du taux moyen résultant de l'imposition de tous les revenus du contribuable.

7 Voir réponse du Ministre des Finances à la question parlementaire n°115 du 19 décembre 2018 concernant l'imposition au quart du taux global des plus-values.

montant de 250.000 euros. Ce montant est atteint lorsque l'abattement se calcule sur des valeurs amortissables de 6.250.000 euros.

Force est de constater 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 1er janvier de l'année d'imposition, à moins de 5 ans. Puis, plus récemment, dans le cadre du budget 2023, 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%. Il convient de rappeler que la Chambre de Commerce a déploré, au cours des dernières années, la diminution du taux d'amortissement accéléré, tout comme l'encadrement plus restrictif de ce dispositif qui a été opéré par les autorités. Elle est dès lors heureuse de la mesure proposée.

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 du Paquet Logement, 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 les investissements dans l'immobilier locatif.

f) *Introduction de la prime locative*

Le Paquet Logement propose d'introduire une nouvelle prime locative. Il s'agit de mettre en place une exemption partielle des primes accordées par un employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale par ce salarié afin de faciliter l'entrée sur le marché de travail de jeunes professionnels ainsi que de diversifier les éléments de rémunération à disposition des employeurs dans leur recherche de candidats adéquats.

Il est à noter que le montant maximal de la prime locative est fixé à 1.000 euros par mois entier et à temps plein et l'exemption de la prime locative s'élève à 25%. Par ailleurs, le bénéfice de l'exemption est réservé aux salariés qui sont âgés de moins de 30 ans et dont le salaire annuel maximal est égal à 2,5 fois le montant du salaire social annuel minimum pour les travailleurs qualifiés.

La Chambre de Commerce se félicite de cette mesure qui pourrait permettre aux employeurs d'attirer des candidats adéquats aux profils recherchés, compte tenu du coût du logement locatif considéré souvent comment un élément décisif dans la décision d'accepter ou non un emploi au Luxembourg. Il pourrait toutefois être pertinent de prévoir, à long terme, une revue à la hausse du seuil de 1.000 euros, de manière à garantir l'efficacité de cet incitatif, tant pour les employeurs que pour les employés. De plus, il pourrait être utile d'opérer une réflexion plus large sur l'opportunité d'intégrer à cet incitatif les frais de mobilité durable des employés.

g) *Augmentation du plafond annuel des intérêts passifs déductibles*

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 prévoit que des intérêts débiteurs peuvent être fiscalement déduits chaque année comme des frais d'obtention.

Les auteurs du Paquet Logement proposent d'augmenter les 3 plafonds annuels de déduction qui se monteraient à 4.000 euros pour l'année de la fixation de la valeur locative et les 5 années suivantes, à 3.000 euros pour les 5 années subséquentes et à 2.000 euros pour les années suivantes.

Si la Chambre de Commerce soutient la mesure et son orientation générale, elle propose toutefois que cette mesure soit adaptée afin d'être plus ciblée. En effet, d'une part, cette mesure représenterait 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 d'autre

part, la modification des plafonds pour les intérêts déductibles ne semblerait pas constituer une mesure efficace pour stimuler de façon ciblée la demande sur le marché de la vente des nouvelles constructions.

h) ***Augmentation de l'exemption des revenus locatifs***

La Chambre de Commerce note que le Paquet Logement prévoit également d'augmenter l'exemption des revenus locatifs nets en rapport avec des logements loués à travers des organismes conventionnés œuvrant dans le domaine de la gestion locative sociale de 75% à 90%. La Chambre de Commerce soutient cette mesure en ce qu'elle pourrait augmenter l'offre de biens destinés à la location sur le marché national du logement.

Concernant les mesures relatives aux aides individuelles au logement

Outre les mesures fiscales, le Paquet Logement propose aussi des mesures relatives aux aides individuelles au logement. Pour ce faire, il propose de modifier, d'une part, la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement et, d'autre part, la loi du 7 avril 2023 relative au logement abordable.

a) ***Modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement***

Le Paquet Logement prévoit de modifier la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement afin de procéder à :

- l'adaptation du plafond des aides individuelles à l'évolution du niveau de vie corrigé ;
- l'adaptation du montant maximal de la subvention de loyer pour les ménages avec enfants ;
- l'augmentation des limites de revenu pour les primes d'accession à la propriété (et par extension les primes d'épargne) ;
- l'augmentation du taux maximal de la subvention d'intérêt et augmentation de la limite de revenu ;
- l'adaptation des conditions d'épargne relatives à la garantie de l'Etat ;
- l'adaptation du taux plafond à 6% pour la garantie de l'Etat ;
- la modification des paramètres et limites de la garantie de l'Etat.

b) ***Modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable***

Les dispositions du Paquet Logement proposent d'adapter les plafonds d'éligibilité pour la vente abordable et la vente à coût modéré des logements de promoteurs publics ayant bénéficié d'une participation financière. Ainsi, il est proposé de rendre éligibles à l'acquisition d'un logement en vente abordable les communautés domestiques disposant d'un revenu net inférieur au décile 7 (au lieu du décile 6) et de rendre éligibles à l'acquisition d'un logement en vente à coût modéré les ménages disposant d'un revenu net inférieur au décile 7 (au lieu du décile 6).

La Chambre de Commerce accueille favorablement les mesures proposées relatives aux aides individuelles au logement et au logement abordable. Elles devraient, ensemble avec les mesures fiscales prévues par le Paquet Logement, entraîner des répercussions favorables sur l'ensemble du marché immobilier.

Néanmoins, la Chambre de Commerce souhaite réitérer son appel à inclure davantage les entreprises privées dans le marché de la location et de la vente de logements abordables. Cette intégration est essentielle pour augmenter l'offre disponible et stimuler le secteur de la construction dans le contexte actuel. En effet, le champ d'action des promoteurs privés dans le domaine du logement abordable demeure encore restreint. L'implication des sociétés privées pourrait néanmoins compenser les capacités de construction restreintes des promoteurs publics. En effet, au Luxembourg, la croissance du nombre de logements abordables achevés annuellement s'avère très faible. A titre de rappel, les estimations du STATEC prévoyaient une demande potentielle de logements se situant entre 5.600 et 7.500 unités par an[8], compte tenu de l'installation annuelle d'environ 12.000 personnes. Par ailleurs,

8 François Peltier (2019). « *Projections des ménages et de la demande potentielle en logements : 2018-2060* », Economie et Statistiques Working Paper du STATEC n°106, avril 2019

la dernière étude du STATEC « *Des autorisations de bâtir en berne en 2023* » témoigne d'un phénomène parallèle quant à la baisse des autorisations à bâtir. A titre d'exemple, dans le résidentiel, en 2023, avec à peine plus de 4.450 logements autorisés, on atteint un niveau similaire à 2015, alors que le Luxembourg recensait près de 560.000 habitants contre plus de 660.000 au 1er janvier 2023. Ce phénomène témoigne d'un manque de réponse criant aux besoins en logements du pays.

Concernant la fiche financière

Quant à la fiche financière et au poids que représenteront les différentes mesures du Paquet Logement sur les finances publiques, la Chambre de Commerce regrette qu'une estimation, selon plusieurs scénarios, du déchet fiscal 2024 soit manquante. En effet, elle soutient toutes les mesures proposées et souligne leur caractère temporaire pour certaines (uniquement sur 2024), afin d'apporter un réel boost au secteur, mais souhaite rappeler la nécessité de viser une meilleure sélectivité des mesures dans un contexte où la dette publique n'a jamais été aussi élevée.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi et les projets de règlements grand-ducaux sous avis.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

27

Chambre des Députés
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

CS/PK

P.V. FIN 27
P.V. LAT 07

Commission des Finances

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Procès-verbal de la réunion du 28 mars 2024

Ordre du jour :

8353 Projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification
1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;
2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;
4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

- Désignation d'un rapporteur
- Présentation du projet de loi
- Présentation de propositions d'amendements de la sensibilité politique déi Gréng (courrier du 5 mars 2024)
- Examen de l'avis du Conseil d'État
- Examen des avis des chambres professionnelles
- Présentation et adoption d'un projet de lettre d'amendements parlementaires

*

Présents : Mme Diane Adehm, M. Guy Arendt, M. Maurice Bauer, M. André Bauler, Mme Taina Bofferding, Mme Corinne Cahen, M. Sven Clement, M. Franz Fayot, M. Patrick Goldschmidt, M. Fred Keup, Mme Paulette Lenert, M. Laurent Mosar, M. Marc Spautz, Mme Sam Tanson, membres de la Commission des Finances

M. David Wagner, observateur délégué

M. Gilles Baum, M. François Bausch, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Alex Donnersbach, M. Emile Eicher, M. Luc Emering, M. Max Hengel, Mme Paulette Lenert, M. Marc Lies, Mme Lydie Polfer, Mme Alexandra Schoos, M. David Wagner, membres de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Marc Goergen, observateur délégué
M. Ben Polidori, observateur délégué

M. Gilles Roth, Ministre des Finances
M. Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Carlo Fassbinder, M. Luc Feller, M. Pierre Frisch, du Ministère des Finances

M. Romain Alff, Mme Andrée Gindt, Mme Marie-Josée Vidal, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Mme Joëlle Merges, Mme Cristel Sousa, de l'Administration parlementaire

Mme Christine Thinnes, de l'Administration parlementaire (Relations publiques)

M. Marc Reiter, du groupe politique CSV

Mme Julie Abt, du groupe politique DP

Excusés : Mme Barbara Agostino, M. Félix Eischen

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

*

8353 Projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification
1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;
2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;
4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Ad chapitre 1er

Dans son avis, le Conseil d'État a proposé d'utiliser, aux endroits pertinents, de manière cohérente le terme de « crédit d'impôt location » au lieu du terme « abattement ».

Le Ministre des Finances rappelle que le projet de loi propose d'introduire à tout acquéreur d'un immeuble à usage d'habitation et destiné à la location, un avantage fiscal consistant en un montant déductible sur les droits d'enregistrement et de transcription d'un montant maximal de 20 000 euros.

Les deux commissions décident de suivre la proposition du Conseil d'État relative à l'emploi des termes « crédit d'impôt location ».

Ad article 2, point 1°

Dans son avis, le Conseil d'État a constaté que les auteurs se départent de l'esprit de la loi du 30 juillet 2002, notamment de l'aspect égalitaire y retenu, qui octroyait le bénéfice du crédit d'impôt sans distinction quant à la forme, voire au type d'acquisition de l'immeuble destiné à servir d'habitation.

Le Ministre des Finances confirme qu'il s'agit d'un choix politique de limiter « acquisitions » visées dans ce contexte aux seules ventes en état futur d'achèvement (ci-après « VEFA »). En effet, l'idée n'est pas de créer des faveurs fiscales pour des personnes physiques souhaitant investir dans le marché locatif, mais plutôt de veiller à redynamiser, de manière temporaire, un segment du secteur de la construction, qui a connu une décroissance importante en 2023 et qui a également entraîné des conséquences non négligeables sur les entreprises actives dans le parachèvement.

Monsieur le Député Alex Donnersbach (CSV) prend la parole pour demander des informations sur le stock de biens immobiliers éligibles pour l'octroi du crédit d'impôt location. Il constate, en effet, que cette mesure ne permet pas à redynamiser la mise en vente de biens qui sont déjà achevés. Or, si les promoteurs n'arrivent pas à vendre leurs biens déjà achevés, comment pourront-ils mobiliser les fonds nécessaires pour construire des VEFA ?

Le Ministre des Finances explique qu'il n'est pas envisagé d'élargir le champ d'application du crédit d'impôt location à des immeubles achevés. Toutefois, il explique qu'un certain nombre de promoteurs poursuivent actuellement la stratégie de construire leurs immeubles davantage en hauteur afin qu'ils puissent être considérés comme des VEFA.

Monsieur le Député Franz Fayot (LSAP) indique qu'il doute de l'effet escompté des mesures fiscales temporaires proposées par le Gouvernement, étant donné qu'elles auront, à ses yeux, un effet non négligeable sur la demande et donc des prix des biens immobiliers. L'orateur souligne que ces mesures ne permettront pas une correction du marché *via* les prix.

Le Ministre des Finances indique que, dans un contexte d'inflation et de taux d'intérêt élevés, le Gouvernement a voulu 1) mettre en place des mesures qui favorisent le pouvoir d'achat des citoyens et 2) éviter le rehaussement d'impôts susceptible de contribuer davantage à la pression inflationniste.

Monsieur le Député Yves Cruchten (LSAP) prend la parole pour indiquer que, selon les derniers chiffres macroéconomiques, le marché de l'immobilier semble de nouveau se rétablir peu à peu. Tout en soulignant que son groupe politique est tout à fait d'accord sur la nécessité de mettre en place des mesures ciblées qui visent à redynamiser le marché immobilier, il s'interroge toutefois sur la pertinence des mesures proposées par ce projet de loi au vu des récentes évolutions.

En référence aux propos du Ministre des Finances relatives aux difficultés rencontrées par les sociétés de construction, l'orateur demande si le Ministre dispose de données relatives au nombre de sociétés de construction également actives dans la promotion de biens immobiliers. Par ailleurs, l'orateur demande si le Gouvernement suit de près l'évolution du chômage dans le secteur de la construction.

Aux questions de Monsieur Cruchten, le Ministre des Finances répond que les mesures annoncées par le Gouvernement le 31 janvier 2024 ont produit un certain effet d'annonce. Il souligne toutefois que la sécurité juridique ne peut qu'être garantie avec le vote d'un texte légal. De ce fait, si le marché immobilier reprend aujourd'hui peu à peu, il n'est pas concevable de ne plus mettre en œuvre les mesures annoncées. L'orateur tient à préciser qu'en sus des entreprises de construction, même certains notaires (surtout ceux spécialisés dans l'établissement d'actes immobiliers) ont rencontré des difficultés pendant la crise immobilière et étaient contraints à réduire de manière conséquente leur personnel. À cela s'ajoute la difficulté d'attirer la main d'œuvre nécessaire dans le secteur de la construction, au vu des coûts de la vie élevés que doivent supporter les travailleurs au Luxembourg.

Le Ministre des Finances ajoute encore que, dans toute la problématique liée au logement, il faudra également se pencher sur la politique des banques en matière de crédits. En effet, bon nombre d'établissements de crédit semblent appliquer, pour les simulations de crédits variables et de la solvabilité de leurs clients, des taux d'intérêt très importants, rendant ainsi encore plus difficile à des particuliers à se voir accorder un crédit immobilier.

Le Gouvernement est très attentif à l'évolution du chômage, dont le taux s'élève actuellement à 5,9%. On compte environ 2 400 de chômeurs additionnels dont la majorité sont issus du secteur de la construction. Pour ce qui concerne les données demandées relatives aux sociétés de construction actives dans la promotion, le Ministre des Finances propose au Député d'adresser cette demande au ministère de l'Économie (classes moyennes).

Ad article 2, point 3°

Dans son avis, le Conseil d'État a noté que l'article 2, point 3°, du projet de loi définit le terme d'« acquéreur-investisseur » qui vise toute personne physique sans aucune autre condition à remplir. Contrairement à l'objet de la nouvelle faveur fiscale, le cercle de ses bénéficiaires est beaucoup plus large que celui de la loi du 30 juillet 2002 qui concernait uniquement les personnes physiques résidentes au Luxembourg. Étant donné que les auteurs ne fournissent pas d'autres précisions à ce titre, le Conseil d'État a assumé que la notion d'acquéreur-investisseur englobe toutes les personnes physiques qu'elles soient ou non résidentes au Luxembourg.

Le Ministre des Finances confirme cette interprétation du Conseil d'État relative à la définition d'acquéreur-investisseur et indique que cette approche est en ligne avec le champ d'application des autres crédits d'impôt en vigueur. Par ailleurs, il rappelle que l'idée à la base de l'introduction d'un crédit d'impôt location est la redynamisation du marché de construction et non pas la création de nouvelles opportunités fiscales pour des personnes morales ou autres constructions juridiques.

Ad article 4, point 4°

La Haute Corporation note que les auteurs prévoient que le bénéfice du crédit d'impôt location est subordonné à la condition que l'acte notarié d'acquisition contienne « l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer entre autres par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné intervenus pendant la durée visée à l'article 8 ». À cet égard, le Conseil d'État fait remarquer que la disposition sous revue ne prévoit pas précisément en quoi consiste l'élément déclencheur du délai de trois mois en question, contrairement au point 3° de la prédite disposition qui prévoit clairement que le délai de trois mois court à partir de la date de signature du contrat de bail. Il invite ainsi les auteurs à compléter le texte en question en y conférant la précision nécessaire.

Les deux commissions décident d'amender l'article 4, point 4°, du projet de loi comme suit :

> « 4° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois**~~, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné intervenus pendant la durée visée à l'article 8~~ de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble concerné, ladite cession ou ledit changement d'affectation, intervenus pendant la durée visée à l'article 8**. ».

Ad article 13

L'article 13 propose de relever temporairement le montant de l'abattement dit « Bëllegen Akt » de 30 000 à 40 000 euros.

Dans son avis, le Conseil d'État note que, du fait du caractère temporaire de la mesure, le crédit d'impôt passe à nouveau à 30 000 euros à partir de l'année 2025. Le Conseil d'État donne à considérer que cette réduction n'est dès lors pas sans conséquence sur les situations dans lesquelles un acquéreur n'a pas épuisé l'intégralité de son crédit d'impôt de 40 000 euros en 2024 et où il lui reste un solde disponible qui pourrait en principe être utilisé lors d'une autre acquisition ultérieure. Or, avec le rétablissement du montant du crédit d'impôt au montant antérieur de 30 000 euros à partir de l'année 2025, le report d'un éventuel surplus non épuisé en 2024 n'est plus possible.

Monsieur le Député Sven Clement (Piraten) rebond sur cette question posée par le Conseil d'État et demande s'il est opportun qu'un tel surplus ne puisse pas être reporté.

Le Ministre des Finances confirme que le report d'un éventuel surplus non épuisé en 2024 du montant du crédit d'impôt n'est pas possible. Ce choix politique s'inscrit dans la volonté de créer une redynamisation du marché de manière ponctuelle et temporaire. Dans ce contexte, le Ministre évoque, à titre d'exemple, qu'un couple bénéficiera d'un crédit d'impôt location d'un montant de 80 000 euros et pourra ainsi neutraliser les droits d'enregistrement et de transcription sur un bien immobilier d'une valeur de marché allant jusqu'à 1,147 millions d'euros.

Ad article 18

De par l'article 18 du projet de loi, il est proposé que le transfert de plus-value ne soit possible que pour des catégories d'immeubles de remplacement destinés à des fins de gestion locative sociale ou pour des catégories d'immeubles de remplacement qui sont des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+.

Le Conseil d'État a émis deux oppositions formelles à l'égard de l'article 18 étant donné que 1) il ne faisait pas état des conditions essentielles en vertu desquelles les plus-values peuvent être transférées, et 2) le champ d'application de l'article 18 et plus particulièrement les aspects liés à la définition des performances énergétiques, étaient conditionnés par des définitions émanant d'une norme inférieure (règlement grand-ducal).

Le Ministre des Finances explique que le transfert de plus-values pour des immeubles atteignant le niveau A+ vise à favoriser la transition énergétique. Il tient à mettre en exergue qu'il n'était pas possible de limiter cette mesure aux seuls bâtiments situés sur le territoire luxembourgeois, car une telle approche serait contraire au principe de la libre circulation des capitaux au sein de l'Union européenne. Alors qu'il sera donc bel et bien possible pour les bénéficiaires d'investir dans un bâtiment A+ situé dans un pays étranger, force est néanmoins de constater que la norme retenue pour cette mesure est difficilement atteignable et n'est pas encore d'application dans bon nombre de pays.

Afin de lever l'opposition formelle émise par le Conseil d'État à l'égard de l'article 18 du projet de loi, les deux commissions décident d'insérer un article 102*quater* nouveau dans la L.I.R. Il est, dans ce contexte, renvoyé aux modifications apportées à l'article 19.

À la demande de Monsieur Sven Clement (Piraten), les deux commissions décident en outre de prévoir, par l'intermédiaire de l'article 18, la suppression explicite de l'article 102, alinéa 8, de la L.I.R.

Ad article 19

Afin de remédier aux oppositions formelles du Conseil d'État à l'endroit de l'article 18, les deux commissions décident d'insérer dans la L.I.R., par l'intermédiaire d'un article 102*quater* nouveau, les conditions essentielles relatives au transfert des plus-values initialement prévues dans le projet de règlement portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu. Par ailleurs, les commissions décident d'introduire la référence à la loi ayant servi de base légale pour le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments, à savoir la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Le Ministre des Finances évoque encore l'avis du Conseil d'État relatif au projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu. La Haute Corporation y a, en effet, relevé que, dans le cadre de la gestion locative sociale, les immeubles visés par ce transfert de plus-values doivent être situés au Grand-Duché de Luxembourg et qu'une telle condition pourrait éventuellement être contraire aux dispositions des traités européens.

Dans ce contexte, le Ministre des Finances tient à souligner que cette condition territoriale a été retenue afin de faire face à la pénurie de logements abordables et locatifs au Luxembourg. Cet objectif clair en matière de politique sociale est, aux yeux de son ministère, en ligne avec la jurisprudence récente de la Cour de Justice de l'Union européenne.

L'article 19 du projet de loi vise en outre à insérer l'article 102*ter* nouveau dans la L.I.R. afin d'élargir le champ d'application de l'exemption des bénéfices de spéculation au sens de l'article 99*bis*, L.I.R., et des bénéfices de cession au sens de l'article 99*ter*, L.I.R., aux aliénations d'immeubles au Fonds du Logement.

Dans ce contexte, le Conseil d'État s'est interrogé quant aux raisons ayant amené les auteurs de limiter l'élargissement en question au seul Fonds du Logement alors qu'il existe d'autres établissements publics ayant la même activité ou les mêmes missions que ce dernier et qu'une telle distinction n'est pas opérée à l'égard des syndicats de communes.

Monsieur le Député David Wagner (déi Lénk) rebond également sur cette question soulevée par le Conseil d'État et indique qu'il aurait été judicieux d'élargir cette mesure à d'autres établissements publics.

Le Ministre des Finances explique que ce choix s'inscrit dans la continuité de la politique de promotion de la construction de logements abordables par l'État *via* le Fonds du Logement. Il précise encore que la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (ci-après « SNHBM ») a le statut d'une société anonyme et non pas d'un établissement public.

Ad article 20, point 1°

Dans son avis, le Conseil d'État s'est interrogé si la disposition relative à la prime locative ne trouverait pas mieux sa place dans une loi spécifique et séparée.

Le Ministre explique qu'étant donné que la prime locative est un avantage fiscal, elle devrait plutôt s'insérer dans un projet de loi qui vise justement à introduire des mesures fiscales.

Monsieur le Député David Wagner (déi Lénk) intervient pour demander si l'introduction d'une prime locative - octroyée par l'intermédiaire d'un employeur - ne serait pas susceptible d'inciter l'employeur à réviser à la baisse sa politique salariale.

À la question de Monsieur Wagner, le Ministre des Finances indique que la prime locative est un élément de la rémunération qui sera exempte d'impôt. Cette mesure vise à rendre le Luxembourg plus attractif pour de jeunes talents, qui, dans leur choix du pays dans lequel ils souhaitent s'expatrier, prennent en considération le coût de la vie. L'orateur explique en outre que cette prime locative s'applique également pour des résidents étrangers qui se rendent au Luxembourg pour des raisons professionnelles et y louent un bien immobilier.

Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude Meisch (ci-après « Ministre du Logement ») ajoute en outre qu'une société anonyme ou une société à responsabilité limitée n'a pas accès à l'aide à la pierre pour le logement abordable qu'elle mettrait à disposition à un salarié. Cet accès est toutefois permis par l'intermédiaire de certaines constructions juridiques, à savoir par l'intermédiaire d'une entité ayant une forme juridique éligible aux aides à la pierre, notamment en passant par une fondation comme la Croix Rouge.

À une question de Monsieur Clement relative aux bénéficiaires des aides à la pierre, le Ministre du Logement explique que la loi afférente n'interdit pas l'octroi des aides à la pierre pour des logements destinés à des salariés. Ces aides ne sont toutefois pas accordées à des sociétés commerciales, mais ne peuvent qu'être versées à des communes, des ASBL ou des fondations, c'est-à-dire des promoteurs sociaux. Alors que l'on pourrait s'imaginer que des associés d'une entreprise commerciale pourraient avoir l'idée de créer une fondation dans le but de pouvoir bénéficier des aides à la pierre, ces derniers devraient toutefois se conformer aux conditions applicables.

À une question de Monsieur Donnersbach relative au paiement de cotisations sociales, le Ministre des Finances répond que celles-ci sont d'application pour la prime locative, à l'instar de tout autre avantage en nature. Le Ministre indique toutefois qu'il veillera à transmettre aux commissions une réponse relative à l'applicabilité des cotisations sociales sur la part exemptée de cette prime locative.

À une question de Monsieur Cruchten relative à des mesures analogues à une prime locative pour les fonctionnaires publics, le Ministre des Finances évoque qu'il aura une entrevue avec la CGFP au sujet de la situation des fonctionnaires et qu'il ne saura s'avancer sur ce sujet étant donné les accords salariaux en vigueur.

Madame Paulette Lenert (LSAP) pose la question de savoir pourquoi le Gouvernement a lié la prime locative à une relation salariale et n'a pas envisagé de mettre en place une déduction spéciale pour l'ensemble des locataires à renseigner au niveau de leur déclaration d'impôt.

Le Ministre des Finances indique que le choix politique de concevoir une prime locative payée par le salarié prend en compte plusieurs considérations :

- La déductibilité fiscale d'un loyer pour des besoins propres ne s'inscrit pas dans la logique des dépenses déductibles telles qu'elles sont conçues aujourd'hui.
- La mise en place d'une subvention pure et simple aurait un impact budgétaire plus conséquent.
- La prime locative telle que conçue dans le projet de loi a le mérite d'œuvrer en faveur de l'attractivité des employeurs.
- D'un point de vue technique et de charge administrative, il est difficile de mettre en place des crédits d'impôt pour des personnes qui, après déclaration de leur revenu, ne paient pas d'impôts (environ 50 000 personnes concernées).

Ad article 21

Dans son examen relatif à l'article 21, le Conseil d'État a constaté que l'objet de l'amortissement immobilier construction est identique, voire analogue à celui du nouveau crédit d'impôt location, à savoir les seules VEFA.

Le Ministre des Finances confirme l'interprétation du Conseil d'État et indique que cette faveur fiscale, d'application pour l'année 2024, vise à redynamiser les investissements privés dans le logement au vu du constat qu'il n'est pas suffisant de remédier à l'ampleur de la problématique par les seuls acteurs publics (État, communes etc.). L'orateur précise encore que l'amortissement accéléré s'adresse uniquement aux personnes physiques.

Madame la Députée Diane Adehm (CSV) prend la parole pour demander tout d'abord si les personnes disposant d'un terrain à bâtir à titre privé sont éligibles pour profiter de ce nouvel abattement construction spécial. Elle demande ensuite s'il n'est pas envisagé de prolonger certaines mesures pour l'année 2025.

Le Ministre des Finances répond que certaines mesures du projet de loi s'appliqueront de manière rétroactive (voir article 34, point 1°). Il confirme ensuite l'interprétation selon laquelle l'amortissement accéléré n'est qu'applicable aux seules VEFA.

Ad article 25, point 1°

Dans son avis, le Conseil d'État a émis une opposition formelle à l'égard de l'article 25, point 1° au motif d'insécurité juridique.

Afin de lever l'opposition formelle du Conseil d'État, les deux commissions décident de remplacer le point 1° du paragraphe 1er de l'article 13 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement par deux points 1° et 1°*bis* nouveaux.

- Le point 1° nouveau prévoit toujours qu'il faut une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins trois ans. Il est précisé que la période considérée pour cette durée minimale de trois ans est celle précédant la date de la demande de la garantie de l'État. Le point de départ de ladite période est ainsi clairement défini.

- Le point 1°*bis* nouveau prévoit la règle générale que le solde du compte d'épargne doit augmenter au minimum d'un montant net de 1 000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande. Cette règle générale vaut pour les épargnes constituées à partir du 1er janvier 2024.

- En outre, le point 1°*bis* nouveau prévoit la situation particulière des épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023 pour lesquelles une épargne annuelle minimale de 290 euros est requise à l'instar de la réglementation précédente, afin d'assurer que les administrés s'étant conformés à l'ancienne réglementation ne soient pas « pénalisés » par l'entrée en vigueur de la nouvelle législation.

- Il est encore précisé que tous les points de l'article 13, paragraphe 1er, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement s'appliquent de manière cumulative.

En référence à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, Monsieur le Député Marc Lies (CSV) pose la question de savoir s'il est envisagé d'augmenter le seuil de la participation

financière (actuellement à 75% des coûts éligibles). Au vu des conditions applicables aux coûts éligibles, force est de constater qu'il est assez rare qu'un projet se voit accorder une participation financière étatique de l'ordre de 75%. Ensuite, Monsieur Lies explique que la gestion locative sociale devra davantage être promue étant donné qu'elle constitue actuellement un outil très efficace pour pallier la problématique des logements vacants.

Le Ministre du Logement rejoint les propos de Monsieur Lies relatifs à la promotion de la gestion locative sociale et indique qu'il attend la mise en place d'un registre des logements vacants afin de pouvoir mettre en place des mesures plus ciblées (qu'elles s'inscrivent dans le contexte de la gestion locative sociale ou dans le domaine fiscal). Il précise en outre que le seuil de 75% sera évalué en fonction des expériences acquises par tous les acteurs éligibles aux aides à la pierre.

À une question de Monsieur le Député Laurent Mosar (CSV) relative à l'éligibilité des logements en VEFA que la Ville de Luxembourg s'est récemment engagée d'acquérir, le Ministre du Logement répond qu'il est important que les communes se concertent d'abord avec le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire avant de s'engager contractuellement dans de tels projets, car une telle concertation permet de passer en revue les critères que ces dernières doivent prendre en compte, notamment le cahier des charges pour le développement de logements abordables. S'il s'avère que ces projets n'étaient pas éligibles aux aides à la pierre, la Ville de Luxembourg ne serait pas dans l'obligation de se conformer aux critères relatifs au logement abordable.

*

Monsieur le Député François Bausch (déi Gréng) prend la parole pour présenter les amendements proposés par sa sensibilité politique au projet de loi 8353 :

- **Amendements 1-3 :** Pour ce qui concerne le crédit d'impôt location, il est proposé de prolonger la durée minimale de location requise pour pouvoir profiter dudit avantage fiscal de deux ans à cinq ans.

- **Amendement 4 :** Le projet de loi prévoit actuellement une limitation de l'abattement construction spécial à 250 000 euros. Considérant le fait que l'amortissement se calcule sur la somme des valeurs du bâti et non du terrain, et considérant le fait que selon l'Observatoire de l'habitat environ 43,8% du prix des logements commercialisés à Luxembourg-Ville représentent le prix d'acquisition du terrain, un contribuable pourrait faire valoir l'abattement construction spécial pour un patrimoine immobilier à Luxembourg-ville allant jusqu'à une valeur de marché d'environ 11 000 000 euros au total. Afin de limiter le déchet fiscal engendré par la mesure ainsi que de garantir une certaine justice fiscale, la sensibilité politique déi Gréng propose de réduire la limitation de l'abattement construction spécial de 250 000 euros à 80 000 euros, ce qui équivaut à un patrimoine immobilier à Luxembourg-Ville allant jusqu'à une valeur de marché d'environ 3 500 000 euros.

- **Amendement 5 :** Compte tenu de l'augmentation des loyers et du fait que les ménages locataires doivent débourser une part de plus en plus importante de leur revenu disponible pour leur loyer, la sensibilité politique déi Gréng propose d'augmenter le montant maximal de la subvention loyer de 50 euros par rapport au projet de loi initial. Il est aussi proposé de majorer le montant minimal de la subvention de loyer de 10 euros à 50 euros.

Après avoir remercié la sensibilité déi Gréng pour leur proposition d'amendements, le Ministre des Finances tient à noter tout d'abord que l'amendement relatif à l'augmentation de la durée de détention de 2 à 5 ans est en ligne avec l'approche retenue pour l'application de la mesure du quart-taux (article 16 du projet de loi). Alors qu'il aurait été donc théoriquement concevable

de prévoir une approche similaire pour l'application du crédit d'impôt location, force est toutefois de constater que l'augmentation de la durée de détention rend les contrôles (notamment sur place) réalisés par l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (ci-après « AED) plus difficiles. Afin de limiter la charge administrative de ladite administration, le choix a été donc fait de fixer la durée à deux ans.

Monsieur Bausch prend la parole pour indiquer que l'explication donnée par le Ministre des Finances est problématique dans la mesure où elle démontre l'incapacité de l'AED à contrôler cette mesure. Ces raisons appellent à mener des réflexions sur les moyens à disposition de l'AED pour mener à bien ses missions.

Madame Lenert intervient pour poser la question de savoir pourquoi l'AED doit réaliser des contrôles sur place. Elle pourrait, par exemple, plutôt exiger une documentation faisant preuve du paiement d'un loyer.

Le Ministre des Finances rejoint les propos des députés d'un point de vue politique et indique qu'il a passé en revue, avec l'AED, les alternatives envisageables pour leur contrôle. Il ajoute encore que l'AED compte parmi les administrations qui se sont substantiellement informatisées ces dernières années.

Pour ce qui concerne l'amendement 4, le Ministre des Finances tient encore à préciser que la mesure est limitée à un an et qu'elle poursuit clairement le but de redynamiser les investissements privés dans l'immobilier. Le déchet fiscal de cette mesure est estimé à 8 millions d'euros, en prenant comme hypothèse la construction de 1 000 biens additionnels pour un prix de 1 million d'euros en moyenne.

En référence à l'amendement 5, le Ministre du Logement ajoute encore que la subvention de loyer a été adaptée pour la dernière fois en 2022. Dans l'élaboration du présent projet de loi, le Gouvernement a fait le choix politique de se concentrer prioritairement sur les ménages ayant des enfants à leur charge.

*

Les deux commissions adoptent, à la majorité de leurs membres, les amendements parlementaires au projet de loi 8353, sous réserve de l'ajout de la modification proposée par la sensibilité politique Piraten à l'endroit de l'article 18. Les amendements seront ensuite transmis au Conseil d'État.

Les deux commissions rejettent, à la majorité de leurs membres, la proposition d'amendements de la sensibilité politique déi Gréng. Lesdits amendements ne seront, par conséquent, pas transmis au Conseil d'État.

Les deux commissions nomment Madame la Députée Diane Adehm (CSV) (pour le volet « fiscalité ») et Monsieur le Député Gilles Baum (DP) (pour le volet « logement ») en tant que rapporteurs du projet de loi 8353.

Luxembourg, le 26 avril 2024

Procès-verbal approuvé et certifié exact

07

Chambre des Députés
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

CS/PK

P.V. FIN 27
P.V. LAT 07

Commission des Finances

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Procès-verbal de la réunion du 28 mars 2024

Ordre du jour :

8353 Projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification
1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;
2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;
4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

- Désignation d'un rapporteur
- Présentation du projet de loi
- Présentation de propositions d'amendements de la sensibilité politique déi Gréng (courrier du 5 mars 2024)
- Examen de l'avis du Conseil d'État
- Examen des avis des chambres professionnelles
- Présentation et adoption d'un projet de lettre d'amendements parlementaires

*

Présents : Mme Diane Adehm, M. Guy Arendt, M. Maurice Bauer, M. André Bauler, Mme Taina Bofferding, Mme Corinne Cahen, M. Sven Clement, M. Franz Fayot, M. Patrick Goldschmidt, M. Fred Keup, Mme Paulette Lenert, M. Laurent Mosar, M. Marc Spautz, Mme Sam Tanson, membres de la Commission des Finances

M. David Wagner, observateur délégué

M. Gilles Baum, M. François Bausch, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Alex Donnersbach, M. Emile Eicher, M. Luc Emering, M. Max Hengel, Mme Paulette Lenert, M. Marc Lies, Mme Lydie Polfer, Mme Alexandra Schoos, M. David Wagner, membres de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Marc Goergen, observateur délégué
M. Ben Polidori, observateur délégué

M. Gilles Roth, Ministre des Finances
M. Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Carlo Fassbinder, M. Luc Feller, M. Pierre Frisch, du Ministère des Finances

M. Romain Alff, Mme Andrée Gindt, Mme Marie-Josée Vidal, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Mme Joëlle Merges, Mme Cristel Sousa, de l'Administration parlementaire

Mme Christine Thinnes, de l'Administration parlementaire (Relations publiques)

M. Marc Reiter, du groupe politique CSV

Mme Julie Abt, du groupe politique DP

Excusés : Mme Barbara Agostino, M. Félix Eischen

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

*

8353 Projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification
1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;
2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;
4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Ad chapitre 1er

Dans son avis, le Conseil d'État a proposé d'utiliser, aux endroits pertinents, de manière cohérente le terme de « crédit d'impôt location » au lieu du terme « abattement ».

Le Ministre des Finances rappelle que le projet de loi propose d'introduire à tout acquéreur d'un immeuble à usage d'habitation et destiné à la location, un avantage fiscal consistant en un montant déductible sur les droits d'enregistrement et de transcription d'un montant maximal de 20 000 euros.

Les deux commissions décident de suivre la proposition du Conseil d'État relative à l'emploi des termes « crédit d'impôt location ».

Ad article 2, point 1°

Dans son avis, le Conseil d'État a constaté que les auteurs se départent de l'esprit de la loi du 30 juillet 2002, notamment de l'aspect égalitaire y retenu, qui octroyait le bénéfice du crédit d'impôt sans distinction quant à la forme, voire au type d'acquisition de l'immeuble destiné à servir d'habitation.

Le Ministre des Finances confirme qu'il s'agit d'un choix politique de limiter « acquisitions » visées dans ce contexte aux seules ventes en état futur d'achèvement (ci-après « VEFA »). En effet, l'idée n'est pas de créer des faveurs fiscales pour des personnes physiques souhaitant investir dans le marché locatif, mais plutôt de veiller à redynamiser, de manière temporaire, un segment du secteur de la construction, qui a connu une décroissance importante en 2023 et qui a également entraîné des conséquences non négligeables sur les entreprises actives dans le parachèvement.

Monsieur le Député Alex Donnersbach (CSV) prend la parole pour demander des informations sur le stock de biens immobiliers éligibles pour l'octroi du crédit d'impôt location. Il constate, en effet, que cette mesure ne permet pas à redynamiser la mise en vente de biens qui sont déjà achevés. Or, si les promoteurs n'arrivent pas à vendre leurs biens déjà achevés, comment pourront-ils mobiliser les fonds nécessaires pour construire des VEFA ?

Le Ministre des Finances explique qu'il n'est pas envisagé d'élargir le champ d'application du crédit d'impôt location à des immeubles achevés. Toutefois, il explique qu'un certain nombre de promoteurs poursuivent actuellement la stratégie de construire leurs immeubles davantage en hauteur afin qu'ils puissent être considérés comme des VEFA.

Monsieur le Député Franz Fayot (LSAP) indique qu'il doute de l'effet escompté des mesures fiscales temporaires proposées par le Gouvernement, étant donné qu'elles auront, à ses yeux, un effet non négligeable sur la demande et donc des prix des biens immobiliers. L'orateur souligne que ces mesures ne permettront pas une correction du marché *via* les prix.

Le Ministre des Finances indique que, dans un contexte d'inflation et de taux d'intérêt élevés, le Gouvernement a voulu 1) mettre en place des mesures qui favorisent le pouvoir d'achat des citoyens et 2) éviter le rehaussement d'impôts susceptible de contribuer davantage à la pression inflationniste.

Monsieur le Député Yves Cruchten (LSAP) prend la parole pour indiquer que, selon les derniers chiffres macroéconomiques, le marché de l'immobilier semble de nouveau se rétablir peu à peu. Tout en soulignant que son groupe politique est tout à fait d'accord sur la nécessité de mettre en place des mesures ciblées qui visent à redynamiser le marché immobilier, il s'interroge toutefois sur la pertinence des mesures proposées par ce projet de loi au vu des récentes évolutions.

En référence aux propos du Ministre des Finances relatives aux difficultés rencontrées par les sociétés de construction, l'orateur demande si le Ministre dispose de données relatives au nombre de sociétés de construction également actives dans la promotion de biens immobiliers. Par ailleurs, l'orateur demande si le Gouvernement suit de près l'évolution du chômage dans le secteur de la construction.

Aux questions de Monsieur Cruchten, le Ministre des Finances répond que les mesures annoncées par le Gouvernement le 31 janvier 2024 ont produit un certain effet d'annonce. Il souligne toutefois que la sécurité juridique ne peut qu'être garantie avec le vote d'un texte légal. De ce fait, si le marché immobilier reprend aujourd'hui peu à peu, il n'est pas concevable de ne plus mettre en œuvre les mesures annoncées. L'orateur tient à préciser qu'en sus des entreprises de construction, même certains notaires (surtout ceux spécialisés dans l'établissement d'actes immobiliers) ont rencontré des difficultés pendant la crise immobilière et étaient contraints à réduire de manière conséquente leur personnel. À cela s'ajoute la difficulté d'attirer la main d'œuvre nécessaire dans le secteur de la construction, au vu des coûts de la vie élevés que doivent supporter les travailleurs au Luxembourg.

Le Ministre des Finances ajoute encore que, dans toute la problématique liée au logement, il faudra également se pencher sur la politique des banques en matière de crédits. En effet, bon nombre d'établissements de crédit semblent appliquer, pour les simulations de crédits variables et de la solvabilité de leurs clients, des taux d'intérêt très importants, rendant ainsi encore plus difficile à des particuliers à se voir accorder un crédit immobilier.

Le Gouvernement est très attentif à l'évolution du chômage, dont le taux s'élève actuellement à 5,9%. On compte environ 2 400 de chômeurs additionnels dont la majorité sont issus du secteur de la construction. Pour ce qui concerne les données demandées relatives aux sociétés de construction actives dans la promotion, le Ministre des Finances propose au Député d'adresser cette demande au ministère de l'Économie (classes moyennes).

Ad article 2, point 3°

Dans son avis, le Conseil d'État a noté que l'article 2, point 3°, du projet de loi définit le terme d'« acquéreur-investisseur » qui vise toute personne physique sans aucune autre condition à remplir. Contrairement à l'objet de la nouvelle faveur fiscale, le cercle de ses bénéficiaires est beaucoup plus large que celui de la loi du 30 juillet 2002 qui concernait uniquement les personnes physiques résidentes au Luxembourg. Étant donné que les auteurs ne fournissent pas d'autres précisions à ce titre, le Conseil d'État a assumé que la notion d'acquéreur-investisseur englobe toutes les personnes physiques qu'elles soient ou non résidentes au Luxembourg.

Le Ministre des Finances confirme cette interprétation du Conseil d'État relative à la définition d'acquéreur-investisseur et indique que cette approche est en ligne avec le champ d'application des autres crédits d'impôt en vigueur. Par ailleurs, il rappelle que l'idée à la base de l'introduction d'un crédit d'impôt location est la redynamisation du marché de construction et non pas la création de nouvelles opportunités fiscales pour des personnes morales ou autres constructions juridiques.

Ad article 4, point 4°

La Haute Corporation note que les auteurs prévoient que le bénéfice du crédit d'impôt location est subordonné à la condition que l'acte notarié d'acquisition contienne « l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer entre autres par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné intervenus pendant la durée visée à l'article 8 ». À cet égard, le Conseil d'État fait remarquer que la disposition sous revue ne prévoit pas précisément en quoi consiste l'élément déclencheur du délai de trois mois en question, contrairement au point 3° de la prédite disposition qui prévoit clairement que le délai de trois mois court à partir de la date de signature du contrat de bail. Il invite ainsi les auteurs à compléter le texte en question en y conférant la précision nécessaire.

Les deux commissions décident d'amender l'article 4, point 4°, du projet de loi comme suit :

> « 4° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois**~~, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné intervenus pendant la durée visée à l'article 8~~ de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble concerné, ladite cession ou ledit changement d'affectation, intervenus pendant la durée visée à l'article 8**. ».

Ad article 13

L'article 13 propose de relever temporairement le montant de l'abattement dit « Bëllegen Akt » de 30 000 à 40 000 euros.

Dans son avis, le Conseil d'État note que, du fait du caractère temporaire de la mesure, le crédit d'impôt passe à nouveau à 30 000 euros à partir de l'année 2025. Le Conseil d'État donne à considérer que cette réduction n'est dès lors pas sans conséquence sur les situations dans lesquelles un acquéreur n'a pas épuisé l'intégralité de son crédit d'impôt de 40 000 euros en 2024 et où il lui reste un solde disponible qui pourrait en principe être utilisé lors d'une autre acquisition ultérieure. Or, avec le rétablissement du montant du crédit d'impôt au montant antérieur de 30 000 euros à partir de l'année 2025, le report d'un éventuel surplus non épuisé en 2024 n'est plus possible.

Monsieur le Député Sven Clement (Piraten) rebond sur cette question posée par le Conseil d'État et demande s'il est opportun qu'un tel surplus ne puisse pas être reporté.

Le Ministre des Finances confirme que le report d'un éventuel surplus non épuisé en 2024 du montant du crédit d'impôt n'est pas possible. Ce choix politique s'inscrit dans la volonté de créer une redynamisation du marché de manière ponctuelle et temporaire. Dans ce contexte, le Ministre évoque, à titre d'exemple, qu'un couple bénéficiera d'un crédit d'impôt location d'un montant de 80 000 euros et pourra ainsi neutraliser les droits d'enregistrement et de transcription sur un bien immobilier d'une valeur de marché allant jusqu'à 1,147 millions d'euros.

Ad article 18

De par l'article 18 du projet de loi, il est proposé que le transfert de plus-value ne soit possible que pour des catégories d'immeubles de remplacement destinés à des fins de gestion locative sociale ou pour des catégories d'immeubles de remplacement qui sont des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+.

Le Conseil d'État a émis deux oppositions formelles à l'égard de l'article 18 étant donné que 1) il ne faisait pas état des conditions essentielles en vertu desquelles les plus-values peuvent être transférées, et 2) le champ d'application de l'article 18 et plus particulièrement les aspects liés à la définition des performances énergétiques, étaient conditionnés par des définitions émanant d'une norme inférieure (règlement grand-ducal).

Le Ministre des Finances explique que le transfert de plus-values pour des immeubles atteignant le niveau A+ vise à favoriser la transition énergétique. Il tient à mettre en exergue qu'il n'était pas possible de limiter cette mesure aux seuls bâtiments situés sur le territoire luxembourgeois, car une telle approche serait contraire au principe de la libre circulation des capitaux au sein de l'Union européenne. Alors qu'il sera donc bel et bien possible pour les bénéficiaires d'investir dans un bâtiment A+ situé dans un pays étranger, force est néanmoins de constater que la norme retenue pour cette mesure est difficilement atteignable et n'est pas encore d'application dans bon nombre de pays.

Afin de lever l'opposition formelle émise par le Conseil d'État à l'égard de l'article 18 du projet de loi, les deux commissions décident d'insérer un article 102*quater* nouveau dans la L.I.R. Il est, dans ce contexte, renvoyé aux modifications apportées à l'article 19.

À la demande de Monsieur Sven Clement (Piraten), les deux commissions décident en outre de prévoir, par l'intermédiaire de l'article 18, la suppression explicite de l'article 102, alinéa 8, de la L.I.R.

Ad article 19

Afin de remédier aux oppositions formelles du Conseil d'État à l'endroit de l'article 18, les deux commissions décident d'insérer dans la L.I.R., par l'intermédiaire d'un article 102*quater* nouveau, les conditions essentielles relatives au transfert des plus-values initialement prévues dans le projet de règlement portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu. Par ailleurs, les commissions décident d'introduire la référence à la loi ayant servi de base légale pour le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments, à savoir la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Le Ministre des Finances évoque encore l'avis du Conseil d'État relatif au projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu. La Haute Corporation y a, en effet, relevé que, dans le cadre de la gestion locative sociale, les immeubles visés par ce transfert de plus-values doivent être situés au Grand-Duché de Luxembourg et qu'une telle condition pourrait éventuellement être contraire aux dispositions des traités européens.

Dans ce contexte, le Ministre des Finances tient à souligner que cette condition territoriale a été retenue afin de faire face à la pénurie de logements abordables et locatifs au Luxembourg. Cet objectif clair en matière de politique sociale est, aux yeux de son ministère, en ligne avec la jurisprudence récente de la Cour de Justice de l'Union européenne.

L'article 19 du projet de loi vise en outre à insérer l'article 102*ter* nouveau dans la L.I.R. afin d'élargir le champ d'application de l'exemption des bénéfices de spéculation au sens de l'article 99*bis*, L.I.R., et des bénéfices de cession au sens de l'article 99*ter*, L.I.R., aux aliénations d'immeubles au Fonds du Logement.

Dans ce contexte, le Conseil d'État s'est interrogé quant aux raisons ayant amené les auteurs de limiter l'élargissement en question au seul Fonds du Logement alors qu'il existe d'autres établissements publics ayant la même activité ou les mêmes missions que ce dernier et qu'une telle distinction n'est pas opérée à l'égard des syndicats de communes.

Monsieur le Député David Wagner (déi Lénk) rebond également sur cette question soulevée par le Conseil d'État et indique qu'il aurait été judicieux d'élargir cette mesure à d'autres établissements publics.

Le Ministre des Finances explique que ce choix s'inscrit dans la continuité de la politique de promotion de la construction de logements abordables par l'État *via* le Fonds du Logement. Il précise encore que la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (ci-après « SNHBM ») a le statut d'une société anonyme et non pas d'un établissement public.

Ad article 20, point 1°

Dans son avis, le Conseil d'État s'est interrogé si la disposition relative à la prime locative ne trouverait pas mieux sa place dans une loi spécifique et séparée.

Le Ministre explique qu'étant donné que la prime locative est un avantage fiscal, elle devrait plutôt s'insérer dans un projet de loi qui vise justement à introduire des mesures fiscales.

Monsieur le Député David Wagner (déi Lénk) intervient pour demander si l'introduction d'une prime locative - octroyée par l'intermédiaire d'un employeur - ne serait pas susceptible d'inciter l'employeur à réviser à la baisse sa politique salariale.

À la question de Monsieur Wagner, le Ministre des Finances indique que la prime locative est un élément de la rémunération qui sera exempte d'impôt. Cette mesure vise à rendre le Luxembourg plus attractif pour de jeunes talents, qui, dans leur choix du pays dans lequel ils souhaitent s'expatrier, prennent en considération le coût de la vie. L'orateur explique en outre que cette prime locative s'applique également pour des résidents étrangers qui se rendent au Luxembourg pour des raisons professionnelles et y louent un bien immobilier.

Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude Meisch (ci-après « Ministre du Logement ») ajoute en outre qu'une société anonyme ou une société à responsabilité limitée n'a pas accès à l'aide à la pierre pour le logement abordable qu'elle mettrait à disposition à un salarié. Cet accès est toutefois permis par l'intermédiaire de certaines constructions juridiques, à savoir par l'intermédiaire d'une entité ayant une forme juridique éligible aux aides à la pierre, notamment en passant par une fondation comme la Croix Rouge.

À une question de Monsieur Clement relative aux bénéficiaires des aides à la pierre, le Ministre du Logement explique que la loi afférente n'interdit pas l'octroi des aides à la pierre pour des logements destinés à des salariés. Ces aides ne sont toutefois pas accordées à des sociétés commerciales, mais ne peuvent qu'être versées à des communes, des ASBL ou des fondations, c'est-à-dire des promoteurs sociaux. Alors que l'on pourrait s'imaginer que des associés d'une entreprise commerciale pourraient avoir l'idée de créer une fondation dans le but de pouvoir bénéficier des aides à la pierre, ces derniers devraient toutefois se conformer aux conditions applicables.

À une question de Monsieur Donnersbach relative au paiement de cotisations sociales, le Ministre des Finances répond que celles-ci sont d'application pour la prime locative, à l'instar de tout autre avantage en nature. Le Ministre indique toutefois qu'il veillera à transmettre aux commissions une réponse relative à l'applicabilité des cotisations sociales sur la part exemptée de cette prime locative.

À une question de Monsieur Cruchten relative à des mesures analogues à une prime locative pour les fonctionnaires publics, le Ministre des Finances évoque qu'il aura une entrevue avec la CGFP au sujet de la situation des fonctionnaires et qu'il ne saura s'avancer sur ce sujet étant donné les accords salariaux en vigueur.

Madame Paulette Lenert (LSAP) pose la question de savoir pourquoi le Gouvernement a lié la prime locative à une relation salariale et n'a pas envisagé de mettre en place une déduction spéciale pour l'ensemble des locataires à renseigner au niveau de leur déclaration d'impôt.

Le Ministre des Finances indique que le choix politique de concevoir une prime locative payée par le salarié prend en compte plusieurs considérations :

- La déductibilité fiscale d'un loyer pour des besoins propres ne s'inscrit pas dans la logique des dépenses déductibles telles qu'elles sont conçues aujourd'hui.
- La mise en place d'une subvention pure et simple aurait un impact budgétaire plus conséquent.
- La prime locative telle que conçue dans le projet de loi a le mérite d'œuvrer en faveur de l'attractivité des employeurs.
- D'un point de vue technique et de charge administrative, il est difficile de mettre en place des crédits d'impôt pour des personnes qui, après déclaration de leur revenu, ne paient pas d'impôts (environ 50 000 personnes concernées).

Ad article 21

Dans son examen relatif à l'article 21, le Conseil d'État a constaté que l'objet de l'amortissement immobilier construction est identique, voire analogue à celui du nouveau crédit d'impôt location, à savoir les seules VEFA.

Le Ministre des Finances confirme l'interprétation du Conseil d'État et indique que cette faveur fiscale, d'application pour l'année 2024, vise à redynamiser les investissements privés dans le logement au vu du constat qu'il n'est pas suffisant de remédier à l'ampleur de la problématique par les seuls acteurs publics (État, communes etc.). L'orateur précise encore que l'amortissement accéléré s'adresse uniquement aux personnes physiques.

Madame la Députée Diane Adehm (CSV) prend la parole pour demander tout d'abord si les personnes disposant d'un terrain à bâtir à titre privé sont éligibles pour profiter de ce nouvel abattement construction spécial. Elle demande ensuite s'il n'est pas envisagé de prolonger certaines mesures pour l'année 2025.

Le Ministre des Finances répond que certaines mesures du projet de loi s'appliqueront de manière rétroactive (voir article 34, point 1°). Il confirme ensuite l'interprétation selon laquelle l'amortissement accéléré n'est qu'applicable aux seules VEFA.

Ad article 25, point 1°

Dans son avis, le Conseil d'État a émis une opposition formelle à l'égard de l'article 25, point 1° au motif d'insécurité juridique.

Afin de lever l'opposition formelle du Conseil d'État, les deux commissions décident de remplacer le point 1° du paragraphe 1er de l'article 13 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement par deux points 1° et 1°*bis* nouveaux.

- Le point 1° nouveau prévoit toujours qu'il faut une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins trois ans. Il est précisé que la période considérée pour cette durée minimale de trois ans est celle précédant la date de la demande de la garantie de l'État. Le point de départ de ladite période est ainsi clairement défini.

- Le point 1°*bis* nouveau prévoit la règle générale que le solde du compte d'épargne doit augmenter au minimum d'un montant net de 1 000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande. Cette règle générale vaut pour les épargnes constituées à partir du 1er janvier 2024.

- En outre, le point 1°*bis* nouveau prévoit la situation particulière des épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023 pour lesquelles une épargne annuelle minimale de 290 euros est requise à l'instar de la réglementation précédente, afin d'assurer que les administrés s'étant conformés à l'ancienne réglementation ne soient pas « pénalisés » par l'entrée en vigueur de la nouvelle législation.

- Il est encore précisé que tous les points de l'article 13, paragraphe 1er, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement s'appliquent de manière cumulative.

En référence à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, Monsieur le Député Marc Lies (CSV) pose la question de savoir s'il est envisagé d'augmenter le seuil de la participation

financière (actuellement à 75% des coûts éligibles). Au vu des conditions applicables aux coûts éligibles, force est de constater qu'il est assez rare qu'un projet se voit accorder une participation financière étatique de l'ordre de 75%. Ensuite, Monsieur Lies explique que la gestion locative sociale devra davantage être promue étant donné qu'elle constitue actuellement un outil très efficace pour pallier la problématique des logements vacants.

Le Ministre du Logement rejoint les propos de Monsieur Lies relatifs à la promotion de la gestion locative sociale et indique qu'il attend la mise en place d'un registre des logements vacants afin de pouvoir mettre en place des mesures plus ciblées (qu'elles s'inscrivent dans le contexte de la gestion locative sociale ou dans le domaine fiscal). Il précise en outre que le seuil de 75% sera évalué en fonction des expériences acquises par tous les acteurs éligibles aux aides à la pierre.

À une question de Monsieur le Député Laurent Mosar (CSV) relative à l'éligibilité des logements en VEFA que la Ville de Luxembourg s'est récemment engagée d'acquérir, le Ministre du Logement répond qu'il est important que les communes se concertent d'abord avec le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire avant de s'engager contractuellement dans de tels projets, car une telle concertation permet de passer en revue les critères que ces dernières doivent prendre en compte, notamment le cahier des charges pour le développement de logements abordables. S'il s'avère que ces projets n'étaient pas éligibles aux aides à la pierre, la Ville de Luxembourg ne serait pas dans l'obligation de se conformer aux critères relatifs au logement abordable.

*

Monsieur le Député François Bausch (déi Gréng) prend la parole pour présenter les amendements proposés par sa sensibilité politique au projet de loi 8353 :

- **Amendements 1-3 :** Pour ce qui concerne le crédit d'impôt location, il est proposé de prolonger la durée minimale de location requise pour pouvoir profiter dudit avantage fiscal de deux ans à cinq ans.

- **Amendement 4 :** Le projet de loi prévoit actuellement une limitation de l'abattement construction spécial à 250 000 euros. Considérant le fait que l'amortissement se calcule sur la somme des valeurs du bâti et non du terrain, et considérant le fait que selon l'Observatoire de l'habitat environ 43,8% du prix des logements commercialisés à Luxembourg-Ville représentent le prix d'acquisition du terrain, un contribuable pourrait faire valoir l'abattement construction spécial pour un patrimoine immobilier à Luxembourg-ville allant jusqu'à une valeur de marché d'environ 11 000 000 euros au total. Afin de limiter le déchet fiscal engendré par la mesure ainsi que de garantir une certaine justice fiscale, la sensibilité politique déi Gréng propose de réduire la limitation de l'abattement construction spécial de 250 000 euros à 80 000 euros, ce qui équivaut à un patrimoine immobilier à Luxembourg-Ville allant jusqu'à une valeur de marché d'environ 3 500 000 euros.

- **Amendement 5 :** Compte tenu de l'augmentation des loyers et du fait que les ménages locataires doivent débourser une part de plus en plus importante de leur revenu disponible pour leur loyer, la sensibilité politique déi Gréng propose d'augmenter le montant maximal de la subvention loyer de 50 euros par rapport au projet de loi initial. Il est aussi proposé de majorer le montant minimal de la subvention de loyer de 10 euros à 50 euros.

Après avoir remercié la sensibilité déi Gréng pour leur proposition d'amendements, le Ministre des Finances tient à noter tout d'abord que l'amendement relatif à l'augmentation de la durée de détention de 2 à 5 ans est en ligne avec l'approche retenue pour l'application de la mesure du quart-taux (article 16 du projet de loi). Alors qu'il aurait été donc théoriquement concevable

de prévoir une approche similaire pour l'application du crédit d'impôt location, force est toutefois de constater que l'augmentation de la durée de détention rend les contrôles (notamment sur place) réalisés par l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (ci-après « AED) plus difficiles. Afin de limiter la charge administrative de ladite administration, le choix a été donc fait de fixer la durée à deux ans.

Monsieur Bausch prend la parole pour indiquer que l'explication donnée par le Ministre des Finances est problématique dans la mesure où elle démontre l'incapacité de l'AED à contrôler cette mesure. Ces raisons appellent à mener des réflexions sur les moyens à disposition de l'AED pour mener à bien ses missions.

Madame Lenert intervient pour poser la question de savoir pourquoi l'AED doit réaliser des contrôles sur place. Elle pourrait, par exemple, plutôt exiger une documentation faisant preuve du paiement d'un loyer.

Le Ministre des Finances rejoint les propos des députés d'un point de vue politique et indique qu'il a passé en revue, avec l'AED, les alternatives envisageables pour leur contrôle. Il ajoute encore que l'AED compte parmi les administrations qui se sont substantiellement informatisées ces dernières années.

Pour ce qui concerne l'amendement 4, le Ministre des Finances tient encore à préciser que la mesure est limitée à un an et qu'elle poursuit clairement le but de redynamiser les investissements privés dans l'immobilier. Le déchet fiscal de cette mesure est estimé à 8 millions d'euros, en prenant comme hypothèse la construction de 1 000 biens additionnels pour un prix de 1 million d'euros en moyenne.

En référence à l'amendement 5, le Ministre du Logement ajoute encore que la subvention de loyer a été adaptée pour la dernière fois en 2022. Dans l'élaboration du présent projet de loi, le Gouvernement a fait le choix politique de se concentrer prioritairement sur les ménages ayant des enfants à leur charge.

*

Les deux commissions adoptent, à la majorité de leurs membres, les amendements parlementaires au projet de loi 8353, sous réserve de l'ajout de la modification proposée par la sensibilité politique Piraten à l'endroit de l'article 18. Les amendements seront ensuite transmis au Conseil d'État.

Les deux commissions rejettent, à la majorité de leurs membres, la proposition d'amendements de la sensibilité politique déi Gréng. Lesdits amendements ne seront, par conséquent, pas transmis au Conseil d'État.

Les deux commissions nomment Madame la Députée Diane Adehm (CSV) (pour le volet « fiscalité ») et Monsieur le Député Gilles Baum (DP) (pour le volet « logement ») en tant que rapporteurs du projet de loi 8353.

Luxembourg, le 26 avril 2024

Procès-verbal approuvé et certifié exact

8353/05

N° 8353[5]

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

* * *

AMENDEMENTS PARLEMENTAIRES

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

(29.3.2024)

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre ci-après cinq amendements au projet de loi sous rubrique, adoptés par la Commission des Finances et la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire (ci-après « Commissions ») lors de leur réunion jointe du 28 mars 2024.

Je joins en annexe, à toutes fins utiles, un texte coordonné du projet de loi sous rubrique reprenant les amendements parlementaires (**figurant en caractères gras et soulignés**) ainsi que d'autres modifications ayant notamment trait aux observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'État dans son avis du 19 mars 2024 (figurant en caractères soulignés).

*

I. AMENDEMENTS

Amendement 1 relatif à l'article 1er

L'article 1er du projet de loi est amendé comme suit :

« **Art. 1er.** Lors de l'acquisition par un acquéreur-investisseur d'un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire documentée par acte notarié passé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024, il est accordé sous les limites et conditions déterminées ci-après, à tout acquéreur-investisseur, **~~un abattement~~** **un crédit d'impôt** portant sur les droits d'enregistrement et de transcription, **appelé « crédit d'impôt location »**. ».

Commentaire :

L'amendement 1 vise à donner suite aux observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit du chapitre 1er du projet de loi relatives à l'emploi des termes « crédit d'impôt location » et « abattement ». Étant donné que les Commissions ont décidé de définir le crédit d'impôt location au niveau de l'article 1er et non pas à l'endroit de l'article 2 tel que préconisé par le Conseil d'État, cette modification donne lieu à un amendement parlementaire. À partir de la modification apportée à

l'article 1er du projet de loi, le terme « abattement » a été substitué par les termes « crédit d'impôt location » aux endroits pertinents et de manière cohérente à travers le chapitre en question.

Amendement 2 relatif à l'article 4, point 4°

L'article 4, point 4°, du projet de loi est amendé comme suit :

« 4° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois~~, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné intervenus pendant la durée visée à l'article 8~~ **de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble concerné, ladite cession ou ledit changement d'affectation, intervenus pendant la durée visée à l'article 8**. ».

Commentaire :

L'amendement 2 vise à donner suite à l'observation du Conseil d'État invitant les auteurs du projet de loi à compléter la disposition en question avec l'élément déclencheur du délai de trois mois en question. Il est ainsi précisé que le délai de trois mois court à partir de la date effective de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble.

Amendement 3 relatif à l'article 18

L'article 18 du projet de loi est amendé comme suit :

« **Art. 18.** ~~**À l'article 102 de la même loi, l'alinéa 8 est remplacé comme suit :**~~

~~**« (8) Un règlement grand ducal peut spécifier les conditions en vertu desquelles les plus-values dégagées par application de l'article 99*ter* par la réalisation d'immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé du contribuable peuvent être transférées sur des catégories d'immeubles de remplacement qui sont utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ou qui sont des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies par le règlement grand ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments. ».**~~

L'article 102, alinéa 8, de la même loi, est supprimé. ».

Commentaire :

Afin de lever l'opposition formelle émise par le Conseil d'État à l'égard de l'article 18 du projet de loi, les Commissions proposent de suivre la demande du Conseil d'État de regrouper les dispositions initialement prévues dans le projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu dans un article distinct à insérer dans la L.I.R. Il est, dans ce contexte, renvoyé à l'amendement 4 relatif à l'article 19.

Amendement 4 relatif à l'article 19

L'article 19 du projet de loi est amendé comme suit :

« **Art. 19.** ~~**Il est inséré un nouvel article 102*ter*, libellé comme suit :**~~ **À la suite de l'article 102*bis* de la même loi, sont insérés les articles 102*ter* et 102*quater* nouveaux, libellés comme suit :**

« Art. 102*ter*.

Les bénéfices de spéculation visés à l'article 99*bis* et les bénéfices de cession visés à l'article 99*ter* sont exemptés de l'impôt sur le revenu s'ils sont réalisés par des personnes physiques sur des immeubles aliénés respectivement à l'État, aux communes, aux syndicats de communes, et au Fonds du Logement. La première phrase n'est pas applicable lorsque les immeubles en question sont aliénés moyennant l'exercice d'un droit de préemption légal.

Art. 102*quater*.

(1) Les plus-values réalisées au cours de l'année d'imposition 2024 au Grand-Duché de Luxembourg et dégagées par application de l'article 99*ter* peuvent être transférées sur

demande par le contribuable sur un ou plusieurs immeubles de remplacement aux conditions déterminées aux alinéas ci-après.

(2) Seul celui qui a réalisé la plus-value peut opérer le transfert. Toutefois, en cas de décès du contribuable avant le transfert sur des immeubles de remplacement, le ou les successeurs peuvent demander le transfert.

(3) En cas d'imposition collective au sens de l'article 3, de l'article 3*bis* ou de l'article 157*ter*, chaque conjoint est en droit d'opérer le transfert pour la part lui revenant dans la plus-value réalisée.

(4) Le transfert de la plus-value est à demander au bureau d'imposition compétent lors de la remise de la déclaration d'impôt pour l'année au cours de laquelle a eu lieu l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert. La demande renseigne le montant de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(5) La plus-value dégagée peut être transférée sur un immeuble visé aux alinéas 9 et 10 acquis en remploi du prix de cession. Lorsque le prix de cession n'est réinvesti que partiellement, la plus-value est transférée dans la proportion de la fraction réinvestie. La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(6) Pour que la plus-value puisse être transférée, il faut qu'un montant au moins égal à la plus-value à transférer soit réinvesti en fonds propres au plus tard à la fin de l'année d'imposition qui suit l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert.

(7) La quote-part de la plus-value transférée sur le terrain ne peut être supérieure à 50 pour cent du montant total de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(8) Le contribuable et ses successeurs conservent les pièces et les données relatives à l'aliénation d'immeubles et celles concernant les immeubles acquis en remplacement dans des conditions permettant la vérification ultérieure de la plus-value transférée.

(9) Les plus-values sont à transférer soit sur des immeubles acquis ou constitués situés au Grand-Duché de Luxembourg utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, soit sur des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies en application de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

(10) Aux fins de bénéficier du transfert de la plus-value, les immeubles acquis ou constitués en remploi sont des immeubles nouvellement construits et appartiennent en pleine propriété ou en nue-propriété au contribuable qui est propriétaire ou nu-propriétaire tant du bâtiment que du terrain sur lequel il est construit. En cas de transfert sur un immeuble en copropriété indivise, les parts du copropriétaire dans le terrain et dans la construction sont du même pourcentage.

(11) Le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026.

(12) Sur demande motivée et pièces à l'appui, l'échéance prévue à l'alinéa 11 peut être prorogée de deux années supplémentaires par le bureau d'imposition compétent si, à son expiration, l'immeuble sur lequel la plus-value doit être transférée est en voie de construction.

(13) Un transfert anticipé à charge d'une année d'imposition antérieure à celle au cours de laquelle la plus-value a été réalisée n'est pas permis.

(14) La plus-value transférée sur l'immeuble acquis ou constitué en remploi réduit à due concurrence le prix d'acquisition ou de revient de cet immeuble.

(15) Le prix d'acquisition ou de revient ainsi réduit constitue le prix d'acquisition ou de revient au sens des articles 99*ter*, alinéa 2, et 106, alinéa 1er.

(16) La plus-value transférée devient imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble ou une partie de l'immeuble acquis en remplacement :

1° est apporté à une entreprise commerciale, industrielle, minière ou artisanale ;

2° cesse de remplir une des conditions prévues aux alinéas 9 et 10 ;

3° devient la résidence principale du contribuable au sens de l'article 102*bis*.

(17) La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année de l'aliénation du bien dégageant une plus-value.

(18) En cas de transfert d'un montant inférieur au transfert demandé, la partie de la plus-value non transférée devient imposable et donne lieu à une imposition rectificative de l'année au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(19) La non-observation des conditions et charges prévues aux alinéas 6 à 13 entraîne l'imposition de la plus-value et donne lieu à une imposition rectificative des années en cause. Hormis les dispositions de l'alinéa 2, il en est de même si le contribuable décède avant d'avoir réalisé le réinvestissement. ». ».

Commentaire :

L'article 102*quater* nouveau reprend tous les articles et alinéas du projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, en tenant compte des suggestions légistiques du Conseil d'État dans ce contexte.

Par ailleurs, l'article 102*quater* nouveau tient également compte de la deuxième opposition formelle du Conseil d'État de ne faire référence qu'aux dispositions des lois ayant servi de bases légales aux normes inférieures. En d'autres termes, au lieu de faire la référence aux bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies par le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments, le présent amendement introduit la référence à la loi ayant servi de base légale pour le règlement grand-ducal précité, à savoir la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Amendement 5 relatif à l'article 25, point 1°

L'article 25, point 1°, du projet de loi est amendé comme suit :

« 1° Le paragraphe 1er, point 1°, est ~~**complété à la fin par la phrase suivante : « par dérogation, pour les épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023, le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 290 euros ; » ;**~~ **remplacé par les points 1° et 1°*bis* suivants :**

« 1° qui rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante auprès d'un établissement de crédit pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande ;

1°*bis* dont le solde du compte d'épargne augmente d'un montant net de 1 000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande pour les épargnes constituées à partir du 1er janvier 2024 ; pour les épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023, le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 290 euros par an ; ». ».

Commentaire :

Le point 1° du paragraphe 1er de l'article 13 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement est remplacé par deux points 1° et 1°*bis* nouveaux.

Le point 1° nouveau prévoit toujours qu'il faut une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins trois ans. Il est précisé que la période considérée pour cette durée minimale de trois ans est celle précédant la date de la demande de la garantie de l'État. Le point de départ de ladite période est ainsi clairement défini.

Le point 1°*bis* nouveau prévoit la règle générale que le solde du compte d'épargne doit augmenter au minimum d'un montant net de 1 000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant

la date de la demande. Cette règle générale vaut pour les épargnes constituées à partir du 1er janvier 2024.

En outre, le point 1°*bis* nouveau prévoit la situation particulière des épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023 pour lesquelles une épargne annuelle minimale de 290 euros est requise à l'instar de la réglementation précédente, afin d'assurer que les administrés s'étant conformés à l'ancienne réglementation ne soient pas « pénalisés » par l'entrée en vigueur de la nouvelle législation.

Il est en outre précisé que tous les points de l'article 13, paragraphe 1er, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement s'appliquent de manière cumulative.

*

II. OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Les Commissions ont fait leur la majorité des observations légistique formulées par le Conseil d'État dans son avis du 19 mars 2024.

Annexes

Les Commissions ont décidé de ne pas suivre la proposition du Conseil d'État consistant à joindre les annexes repris aux article 30 et 32 *in fine* à l'acte en projet au motif qu'elles sont de taille trop importante. Elles ont toutefois suivi toutes les reformulations d'ordre légistique y afférentes. Les Commissions tiennent à préciser que, par analogie aux annexes IV et VI, elles ont également remplacé à l'endroit des définitions des annexes II et III, les lettres « A » et « R » majuscules par des lettres « a » et « r » minuscules.

*

Au nom de la Commission des Finances et de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire, je vous saurais gré de bien vouloir faire aviser par le Conseil d'État les amendements exposés ci-dessus.

J'envoie copie de la présente à la Ministre déléguée auprès du Premier ministre, chargée des Relations avec le Parlement, avec prière de transmettre les amendements aux instances à consulter.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Claude WISELER

Annexe : Texte coordonné du projet de loi 8353 proposé par la Commission des Finances et la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire.

*

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification :

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable~~.~~

Chapitre 1er – Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire

Art. 1er. Lors de l'acquisition par un acquéreur-investisseur d'un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire documentée par acte notarié passé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024, il est accordé sous les limites et conditions déterminées ci-après, à tout acquéreur-investisseur, ~~**un abattement**~~ **un crédit d'impôt** portant sur les droits d'enregistrement et de transcription**, appelé « crédit d'impôt location »**.

Art. 2. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° « acquisition » : l'acquisition d'un immeuble ou de fractions d'immeuble en pleine propriété avec, le cas échéant, les dépendances, effectuée par vente en état futur d'achèvement conformément à l'article 1601-3 du Code civil ;

2° « immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire » : l'immeuble ou les parts indivises d'un même immeuble ainsi que la place à bâtir située dans une zone d'habitation et sur laquelle il peut être érigée immédiatement une construction en vertu d'un règlement sur les bâtisses, devant servir d'habitation principale à un locataire en vertu d'un contrat de bail d'une durée minimale de deux ans ;

3° « acquéreur-investisseur » : toute personne physique, qui, lors de la passation de l'acte notarié, s'engage à affecter l'immeuble à des fins d'habitation à un locataire.

Art. 3. Le montant ~~de l'abattement, appelé «~~ du crédit d'impôt location ~~»,~~ ne peut être supérieur à 20 000 euros pour chaque acquéreur-investisseur.

Art. 4. Le bénéfice ~~de l'abattement~~ du crédit d'impôt location est subordonné à la condition que l'acte notarié d'acquisition contienne :

1° la requête afférente de l'acquéreur-investisseur ;

2° l'engagement de l'acquéreur-investisseur d'affecter l'immeuble à des fins d'habitation à un locataire dans les délais et pendant la durée prévus aux articles 7 et 8, de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période et de rembourser le montant ~~de l'abattement~~ du crédit d'impôt location accordé en cas de non-respect des conditions prévues par les articles 7, 8 et 10 ;

3° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de présenter à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de sa signature, le contrat de bail signé avec un locataire et de rembourser le montant ~~de l'abattement~~ du crédit d'impôt location accordé en cas de non-présentation du contrat de bail endéans le délai imparti ;

4° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois~~**, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné intervenus pendant la durée visée à l'article 8**~~ **de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble concerné, ladite cession ou ledit changement d'affectation, intervenus pendant la durée visée à l'article 8.**

Art. 5. Le crédit d'impôt location est celui en vigueur lors de la passation de l'acte notarié. Il est appliqué jusqu'à concurrence du montant des droits d'enregistrement et de transcription dus sur l'acte

notarié à l'exclusion d'intérêts ou de droits et taxes perçus ou à percevoir à titre de sanctions ou d'amendes, sans pouvoir dépasser le montant visé à l'article 3.

L'imputation du crédit d'impôt location est opérée lors de la formalité de l'enregistrement et de la transcription de l'acte.

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

Le droit d'enregistrement à percevoir ne peut être inférieur à 100 euros.

Art. 6. Pour l'ensemble de ses acquisitions au sens du présent chapitre, un acquéreur-investisseur ne peut bénéficier que du montant maximum du crédit d'impôt location en vigueur lors de la dernière acquisition.

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

Art. 7. L'occupation par un locataire ~~doit être~~ est effective dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Toutefois, ce délai peut être prorogé par décision du directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA pour des cas d'exception au vu d'une demande écrite et dûment motivée, présentée par le bénéficiaire ~~de l'abattement~~ du crédit d'impôt location.

L'inobservation du délai ~~ci-dessus~~ visé aux alinéas 1er et 2, fixé ~~respectivement~~ ou prorogé donne lieu au remboursement total ~~de l'abattement~~ du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 8. La durée d'occupation par un locataire est fixée à une période ininterrompue de deux ans au moins. Toutefois, le directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA peut dispenser, sur demande écrite et dûment motivée du bénéficiaire ~~de l'abattement~~ du crédit d'impôt location, de cette condition dans les cas où celle-ci ne peut être respectée pour des raisons de force majeure.

La cession de l'immeuble, de même que l'interruption de l'affectation à des fins d'habitation à un locataire, intervenues endéans les deux ans à partir de la date d'occupation, donnent lieu au remboursement total ~~de l'abattement~~ du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 9. L'acquéreur-investisseur ~~doit présenter~~ présente à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de sa signature, le contrat de bail d'une durée minimale de deux ans signé avec un locataire.

Le non-respect de cette obligation donne lieu au remboursement total ~~de l'abattement~~ du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 10. L'acquéreur-investisseur est pareillement tenu au remboursement total ~~de l'abattement~~ du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée :

1° dans le cas d'une expertise fiscale prévue par l'article 45 de la loi modifiée du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines, si la plus-value constatée par le rapport des experts est égale ou supérieure à un huitième, soit du prix ~~ou~~ soit de la valeur vénale déclarée ;

2° en cas de dissimulations établies, visées par la section première de la loi modifiée du 28 janvier 1948 tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession.

Art. 11. Dans tous les cas où il y a lieu au remboursement ~~de l'abattement~~ du crédit d'impôt location en vertu des articles 7 à 10, celui-ci est restitué à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA avec les intérêts légaux à partir du jour de l'octroi. Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

Un ~~nouvel abattement~~ nouveau crédit d'impôt location n'est accordé qu'à l'acquéreur-investisseur ayant rempli les conditions de remboursement prévues à l'alinéa 1er.

Art. 12. Les bénéficiaires des dispositions du présent chapitre ayant procédé à des acquisitions entre le 1er janvier 2024 et l'entrée en vigueur de la présente loi sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un remboursement éventuel des droits. Ils ~~signeront~~ signent, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues à l'article 4. Aucun remboursement ~~ne sera~~ n'est effectué sans l'accomplissement de cette formalité.

Chapitre 2 – Hausse temporaire du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement et de transcription des actes notariés immobiliers

Art. 13. Pour les acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024, le montant de l'abattement, appelé « crédit d'impôt », visé ~~par~~ 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, est de 40 000 euros.

Chapitre 3 – Mesure ciblée en matière fiscale directe

Art. 14. Les revenus nets réalisés au cours de la période allant du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, par un contribuable, personne physique, aux termes de l'article 99*ter* de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu sont à considérer comme revenus extraordinaires imposables par application de l'article 131, alinéa 1er, lettre d), de la ~~même~~ loi précitée du 4 décembre 1967.

Chapitre 4 – Modification de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement

Art. 15. L'article 64 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1er, les termes « ou par un agent de l'administration » sont insérés après les termes « par exploit d'huissier de justice » ;

2° L'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1er et 2 :

« L'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA bénéficie pour le recouvrement du droit de procéder à une sommation à tiers détenteur conformément à l'article 8 de la loi modifiée du 27 novembre 1933 concernant le recouvrement des contributions directes, des droits d'accise sur l'eau-de-vie et des cotisations d'assurance sociale. ».

Chapitre 5 – Modification de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu

Art. 16. L'article 99*bis* de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1er, numéro 1, lettre a), les termes « deux ans » sont remplacés par les termes « cinq ans » ;

2° À l'alinéa 3, après les termes « résidence principale du contribuable » sont insérés les termes « , ni dans le cas où les conditions de l'article 102*ter* sont remplies ».

Art. 17. L'article 99*ter* de la même loi est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1er, les termes « plus de deux ans » sont remplacés par les termes « plus de cinq ans » ;

2° À l'alinéa 6, après les termes « résidence principale du contribuable » sont insérés les termes « , ni dans le cas où les conditions de l'article 102*ter* sont remplies ».

Art. 18. ~~**À l'article 102 de la même loi, l'alinéa 8 est remplacé comme suit :**~~

~~**« (8) Un règlement grand ducal peut spécifier les conditions en vertu desquelles les plus-values dégagées par application de l'article 99*ter* par la réalisation d'immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé du contribuable peuvent être transférées sur des catégories d'immeubles de remplacement qui sont utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à**~~

~~l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ou qui sont des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies par le règlement grand ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments. ».~~

L'article 102, alinéa 8, de la même loi, est supprimé.

Art. 19. ~~Il est inséré un nouvel article 102*ter*, libellé comme suit :~~ À la suite de l'article 102*bis* de la même loi, sont insérés les articles 102*ter* et 102*quater* nouveaux, libellés comme suit :

« Art. 102*ter*.

Les bénéfices de spéculation visés à l'article 99*bis* et les bénéfices de cession visés à l'article 99*ter* sont exemptés de l'impôt sur le revenu s'ils sont réalisés par des personnes physiques sur des immeubles aliénés respectivement à l'État, aux communes, aux syndicats de communes, et au Fonds du Logement. La première phrase n'est pas applicable lorsque les immeubles en question sont aliénés moyennant l'exercice d'un droit de préemption légal.

Art. 102*quater*.

(1) Les plus-values réalisées au cours de l'année d'imposition 2024 au Grand-Duché de Luxembourg et dégagées par application de l'article 99*ter* peuvent être transférées sur demande par le contribuable sur un ou plusieurs immeubles de remplacement aux conditions déterminées aux alinéas ci-après.

(2) Seul celui qui a réalisé la plus-value peut opérer le transfert. Toutefois, en cas de décès du contribuable avant le transfert sur des immeubles de remplacement, le ou les successeurs peuvent demander le transfert.

(3) En cas d'imposition collective au sens de l'article 3, de l'article 3*bis* ou de l'article 157*ter*, chaque conjoint est en droit d'opérer le transfert pour la part lui revenant dans la plus-value réalisée.

(4) Le transfert de la plus-value est à demander au bureau d'imposition compétent lors de la remise de la déclaration d'impôt pour l'année au cours de laquelle a eu lieu l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert. La demande renseigne le montant de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(5) La plus-value dégagée peut être transférée sur un immeuble visé aux alinéas 9 et 10 acquis en remploi du prix de cession. Lorsque le prix de cession n'est réinvesti que partiellement, la plus-value est transférée dans la proportion de la fraction réinvestie. La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(6) Pour que la plus-value puisse être transférée, il faut qu'un montant au moins égal à la plus-value à transférer soit réinvesti en fonds propres au plus tard à la fin de l'année d'imposition qui suit l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert.

(7) La quote-part de la plus-value transférée sur le terrain ne peut être supérieure à 50 pour cent du montant total de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(8) Le contribuable et ses successeurs conservent les pièces et les données relatives à l'aliénation d'immeubles et celles concernant les immeubles acquis en remplacement dans des conditions permettant la vérification ultérieure de la plus-value transférée.

(9) Les plus-values sont à transférer soit sur des immeubles acquis ou constitués situés au Grand-Duché de Luxembourg utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, soit sur des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies en application de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie. .

(10) Aux fins de bénéficier du transfert de la plus-value, les immeubles acquis ou constitués en remploi sont des immeubles nouvellement construits et appartiennent en pleine propriété

ou en nue-propriété au contribuable qui est propriétaire ou nu-propriétaire tant du bâtiment que du terrain sur lequel il est construit. En cas de transfert sur un immeuble en copropriété indivise, les parts du copropriétaire dans le terrain et dans la construction sont du même pourcentage.

(11) Le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026.

(12) Sur demande motivée et pièces à l'appui, l'échéance prévue à l'alinéa 11 peut être prorogée de deux années supplémentaires par le bureau d'imposition compétent si, à son expiration, l'immeuble sur lequel la plus-value doit être transférée est en voie de construction.

(13) Un transfert anticipé à charge d'une année d'imposition antérieure à celle au cours de laquelle la plus-value a été réalisée n'est pas permis.

(14) La plus-value transférée sur l'immeuble acquis ou constitué en remploi réduit à due concurrence le prix d'acquisition ou de revient de cet immeuble.

(15) Le prix d'acquisition ou de revient ainsi réduit constitue le prix d'acquisition ou de revient au sens des articles 99*ter*, alinéa 2, et 106, alinéa 1er.

(16) La plus-value transférée devient imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble ou une partie de l'immeuble acquis en remplacement :

1° est apporté à une entreprise commerciale, industrielle, minière ou artisanale ;

2° cesse de remplir une des conditions prévues aux alinéas 9 et 10 ;

3° devient la résidence principale du contribuable au sens de l'article 102*bis*.

(17) La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année de l'aliénation du bien dégageant une plus-value.

(18) En cas de transfert d'un montant inférieur au transfert demandé, la partie de la plus-value non transférée devient imposable et donne lieu à une imposition rectificative de l'année au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(19) La non-observation des conditions et charges prévues aux alinéas 6 à 13 entraîne l'imposition de la plus-value et donne lieu à une imposition rectificative des années en cause. Hormis les dispositions de l'alinéa 2, il en est de même si le contribuable décède avant d'avoir réalisé le réinvestissement. ».

Art. 20. L'article 115 de la même loi est modifié comme suit :

1° ~~Il~~ À la suite du numéro 13b, il est inséré un ~~nouveau~~ numéro 13c~~.~~ nouveau, libellé comme suit :

« 13c. 25 pour cent de la prime versée mensuellement par l'employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale, ~~dénommée~~ ci-après « prime locative ». Le montant mensuel maximal de la prime locative, déterminé pour une occupation par mois entier et à temps plein, donnant lieu à l'exemption est de 1 000 euros.

La prime locative bénéficie de l'exemption visée ci-avant, si au moment de la mise à disposition par l'employeur, les conditions suivantes sont remplies :

1. Le salarié ~~doit être~~ est âgé de moins de 30 ans au début de l'année d'imposition ;
2. Le montant versé par l'employeur ne peut pas dépasser le montant supporté par le salarié au titre de son loyer, hors charges, tel que mis en évidence par le contrat de bail conclu par le salarié ;
3. Le montant brut de la rémunération annuelle, y compris l'ensemble des émoluments et avantages, à l'exclusion de la prime locative, du salarié à qui est versée la prime locative ne dépasse pas trente fois le salaire social mensuel minimum pour travailleurs qualifiés.

Afin de vérifier que les conditions légales sont remplies, les preuves requises relatives à la situation locative ~~doivent être~~ sont mises à disposition de l'employeur par le salarié.

En présence de revenu exonéré par application d'une convention internationale contre les doubles impositions ou d'une autre convention interétatique, une ventilation de l'exemption est à faire selon la relation des jours travaillés et imposables au Luxembourg et des jours travaillés à l'étranger au courant du mois du paiement de la prime locative.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'application du présent numéro. Il détermine les modalités d'octroi de la prime locative et les modalités de calcul de l'exemption, y compris pour les périodes de rémunération ne correspondant pas à des périodes d'occupation par mois entier et à temps plein. ».

2° Le numéro 22a. est remplacé comme suit :

« 22a. une tranche de ~~quatre-vingt-dix~~ 90 pour cent des revenus locatifs nets provenant d'organismes conventionnés exerçant la gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ; ».

Art. 21. ~~Il~~ À la suite de l'article 129e de la même loi, il est inséré un ~~nouvel~~ article 129f nouveau, libellé comme suit :

« Art. 129f.

(1) Le contribuable qui réalise un revenu net au sens de l'article 10, numéro 7, imposable au Grand-Duché de Luxembourg, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, a droit à un abattement de revenu imposable qualifié d'abattement construction spécial.

(2) Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement, et dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de six ans.

(3) Le montant de l'abattement s'élève à 4 pour cent de la somme des valeurs qui se trouvent, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, à la base du calcul de l'amortissement de 2 pour cent en vertu de l'article 106, alinéa 4, sans toutefois pouvoir dépasser 250 000 euros.

(4) L'abattement construction spécial est porté en déduction du revenu imposable, diminué le cas échéant de l'abattement pour charges extraordinaires prévu par les articles 127 et 127*bis*, l'abattement extraprofessionnel prévu par l'article 129b et l'abattement immobilier spécial prévu par l'article 129e.

(5) En cas d'imposition collective, chaque conjoint ou partenaire obtient le bénéfice de l'abattement construction spécial dans les conditions définies ci-dessus. ».

Chapitre 6 – Modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

Art. 22. A l'article 2, point 1°, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, les termes « ou pour la création d'un logement intégré » sont ~~supprimés à la fin de la phrase pour être~~ insérés après les termes « l'assainissement énergétique d'un logement » et les termes « , ou pour la création d'un logement intégré » sont supprimés.

Art. 23. L'article 9, paragraphe 1er, de la même loi, est modifié comme suit :

1° L'alinéa 1er est remplacé ~~par la phrase suivante~~ comme suit : « Le montant de la subvention de loyer est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe II. » ;

2° L'alinéa 2 est supprimé.

Art. 24. A l'article 11, paragraphe 1er, de la même loi, est ajouté un ~~nouvel quatrième et dernier alinéa~~ alinéa 4 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 25. L'article 13 de la même loi est modifié comme suit :

1° Le paragraphe 1er, point 1°, est **~~complété à la fin par la phrase suivante : « par dérogation, pour les épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023, le solde du compte d'épargne doit~~**

~~**augmenter d'un montant net de 290 euros ; » ;**~~ **remplacé par les points 1° et 1°*bis* suivants :**

« 1° qui rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante auprès d'un établissement de crédit pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande ;

1°*bis* dont le solde du compte d'épargne augmente d'un montant net de 1 000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande pour les épargnes constituées à partir du 1er janvier 2024 ; pour les épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023, le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 290 euros par an ; ».

2° Au paragraphe 1er, point 2°, les mots « n'est pas supérieur au » sont remplacés par les mots « ne dépasse~~nt~~ pas de plus de 2,5 pour cent le » ;

3° Au paragraphe 1er, point 5°, ~~les chiffres~~ le terme « 9 400 » ~~sont~~ est remplacé~~s~~ par le terme « 10 610 » et ~~les chiffres~~ le terme « 11 200 » ~~sont~~ est remplacé~~s~~ par le terme « 14 690 » ;

4° Au paragraphe 2, alinéa 1er, la deuxième phrase est remplacée comme suit : « En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année. » ;

5° Au paragraphe 2 est ajouté un ~~nouvel troisième alinéa~~ alinéa 3 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 26. A l'article 14, paragraphe 1er, alinéa 1er, de la même loi, ~~les chiffres « 30 » sont remplacés~~ le terme « 30 » est remplacé par le terme « 40 ».

Art. 27. A l'article 21, alinéa 1er, de la même loi, ~~le chiffre~~ le terme « 3 » est remplacé par le terme « 3,5 ».

Art. 28. A l'article 32, paragraphe 1er, de la même loi, est ajouté un ~~nouvel cinquième et dernier alinéa~~ alinéa 5 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 29. A l'article 38, alinéa 1er, point 2°, de la même loi, les mots « n'est pas supérieur au » sont remplacés par les mots « ne dépasse pas de plus de 2,5 pour cent le ».

Art. 30. Les annexes I à VIII de la même loi sont remplacées par les annexes I à VIII suivantes :

« Annexe I – Tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative

Type de communauté domestique	*Limite de revenu*
	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule (sans enfant à charge)	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 421

Les limites de revenu indiquées dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe II – Subvention de loyer

Formule de calcul :

$$a = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

A a	Montant de la subvention de loyer
R r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de la subvention de loyer	*Montant minimal de la subvention de loyer*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	200 €	10 €	3 310	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	280 €	10 €	4 965	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	360 €	10 €	6 289	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	440 €	10 €	7 613	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	520 €	10 €	8 937	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+993	+ 1 421

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe III – Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul :

$$a = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

Pour l'application de cette formule, on entend par :

A a	Montant de la prime
R r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)

AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant de la prime maximale	*Montant de la prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*	*Plafond de revenu pour la prime minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	5 000 €	500 €	2 805	5 485
Communauté domestique sans enfant à charge	7 000 €	500 €	4 207	8 227
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 000 €	500 €	5 329	10 421
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 000 €	500 €	6 451	12 615
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10 000 €	500 €	7 573	14 809
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 000 €	/	+ 841	+ 1 645

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe IV – Subventions d'intérêt

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

Pour l'application de cette formule, on entend par :

~~T~~ t	Taux de la subvention d'intérêt
~~R~~ r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant de la prime maximale	*Montant de la prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*	*Plafond de revenu pour la prime minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	3,50 %	0,25 %	2 805	5 485
Communauté domestique sans enfant à charge	3,50 %	0,25 %	4 207	8 227
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	3,50 %	0,25 %	5 329	10 421
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	3,50 %	0,25 %	6 451	12 615
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	3,50 %	0,25 %	7 573	14 809
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 1 645

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe V – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu aux articles 22 et 27

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	200 000,00
24	188 895,91
48	177 110,44
72	164 601,76
96	151 325,51
120	137 234,58
144	122 278,99
168	106 405,66
192	89 558,29
216	71 677,10
240	52 698,67
264	32 555,65
288	11 176,58
300	0,00

*

Annexe VI – Primes d'amélioration

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

~~**T**~~ **t**	Taux de prise en charge – pourcentage du montant des factures – pourcentage du montant de l'aide « PRIMe House »
~~**R**~~ **r**	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*		*AI*	*RI*	*RS*
	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 1er	*Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2*	*Taux minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale* *Revenu net annuel (en euros)*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale* *Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	40 %	100%	10 %	2 805	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100%	10 %	4 207	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100%	10 %	5 329	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100%	10 %	6 451	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	100%	10 %	7 573	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	+ 1 421

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe VII – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Formule de calcul :

$$t = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de prise en charge (pourcentage du coût des travaux éligibles)
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de l'aide	*Montant minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	60 %	10 %	2 805	4 036
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4 207	6 054
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5 329	7 669
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6 451	9 283
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7 573	10 897
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 1 211

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe VIII – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu à l'article 42

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	100 000,00
24	89 102,17
48	77 535,60
72	65 259,27
96	52 229,62
120	38 400,43
144	23 722,62
168	8 144,14
180	0,00

».

Chapitre 7 – Modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Art. 31. A l'article 7, paragraphe 2, alinéa 2, de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, la deuxième phrase est remplacée comme suit : « Il est valable pour l'année de son émission et pour une durée minimale de six mois à partir de la date de son émission. ».

Art. 32. Les annexes I à III de la même loi sont remplacées par les annexes I à III suivantes :

« Annexe I : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu annuel*
1 adulte sans enfant à charge	6 397
Communauté domestique sans enfant à charge	9 596
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	12 155
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	14 714
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	17 273
Enfant à charge supplémentaire	1 919

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu annuel*
1 adulte sans enfant à charge	7 534
Communauté domestique sans enfant à charge	11 302
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	14 315
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	17 329
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	20 343
Enfant à charge supplémentaire	2 260

Les valeurs du tableau B s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe II : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu annuel (euros)*
1 adulte	4 736
2 adultes – 0 enfant à charge	7 104
1 ou 2 adultes – 1 enfant à charge	8 998
1 ou 2 adultes – 2 enfants à charge	10 893
1 ou 2 adultes – 3 enfants à charge	12 787
Enfant à charge supplémentaire	1 421
Adulte supplémentaire	1 894

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe III : Détermination du loyer abordable

1° Loyer abordable brut

a) Détermination du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * \left[10\% + \frac{RND - Seuil\ de\ faibles\ revenus}{Seuil\ du\ TE_{MAX} - Seuil\ de\ faibles\ revenus} * (35\% - 10\%)\right]$$

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article 60.

RND = Revenu net disponible déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10 pour cent, conformément à l'article 60, paragraphe 2.

Seuil du TE_MAX = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35 pour cent du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

b) Plafond du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35 pour cent du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	Seuil de faible revenu	*Seuil du taux d'effort maximal*	*Seuil du plafond de loyer*
Type de communauté domestique	*Revenu annuel (euros)*	*Revenu annuel (euros)*	*Revenu annuel (euros)*
1 adulte	2 013	5 485	6397
1 adulte–1 enfant à charge	3 019	8 227	9 596
1 adulte–2 enfants à charge	3 824	10 421	12 155
1 adulte–3 enfants à charge	4 629	12 615	14 714
Enfant à charge supplémentaire	604	1 645	1 919
2 adultes - 0 enfant à charge	3 019	8 227	9 596
2 adultes – 1 enfant à charge	3 824	10 421	12 155
2 adultes – 2 enfants à charge	4 629	12 615	14 714
2 adultes – 3 enfants à charge	5 434	14 809	17 273
Enfant à charge supplémentaire	604	1 645	1 919
Adulte supplémentaire	805	2 194	2 559

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

c) Application des paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant à charge.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

2° Loyer abordable net

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a) Le loyer abordable brut est réduit de :

– 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;

– 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b) Le loyer abordable brut est augmenté de :

– 10 pour cent pour les maisons.

c) Le forfait compensatoire pour performance énergétique

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficience énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	*Forfait mensuel en euros*
50m^2 ou moins	1,75
51 à 70m^2	2,34
71 à 90m^2	2,92
91 à 110m^2	3,51
111 à 130m^2	4,09
131 à 150m^2	4,67
151m^2 et plus	5,26

Les valeurs du tableau B s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État. ».

Chapitre 8 – Dispositions finales

Art. 33. La référence à la présente loi ~~pourra se faire~~ se fait sous ~~une~~ la forme ~~abrégée en recourant à l'intitulé~~ suivante : « loi du […] portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement ».

Art. 34. La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, à l'exception :

1° des articles 16, point 2°, 17, point 2°, 18, 19, 20, point 2°, et 21 qui ~~sont applicables~~ produisent leurs effets à partir de l'année d'imposition 2024 ;

2° des articles 16, point 1° et 17, point 1° qui sont applicables à partir de l'année d'imposition 2025.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8353/06

N° 8353[6]

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

* * *

AVIS DE L'ORDRE DES ARCHITECTES ET DES INGENIEURS-CONSEILS

(16.4.2024)

SOMMAIRE

		Page
1.	Considérations générales	2
2.	Méthodologie	3
3.	Avis sur le projet de loi n°8353 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement	3
4.	Avis sur le projet de règlement grand-ducal portant modification du 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)	4
5.	Avis sur le projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu	4
6.	Avis sur le projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 115, numéro 13c, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu	4
7.	Avis sur le projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation faisant partie du domaine agricole ou forestier de l'exploitant agricole ou forestier	4
8.	Avis sur le projet de règlement grand-ducal portant modification du 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	5

1. CONSIDERATIONS GENERALES

Dans une conjoncture quasiment à l'arrêt pour le secteur de la construction, fait reconnu selon de multiples faisceaux (baisse de recettes de l'Etat dans ce domaine, dégradation de la situation économique des membres OAI et fort ralentissement de leur activité…), l'OAI et ses membres rappelle que **la crise du logement doit désormais être considérée comme la priorité des priorités et se trouve être toujours le défi majeur pour l'équité sociale et à terme la compétitivité économique du Luxembourg**.

L'OAI milite pour une maîtrise foncière publique et pour une politique de l'équité[1]. Il convient de mobiliser les terrains à bâtir par une panoplie d'instruments juridiques et fiscaux, en luttant contre la spéculation et l'oligarchie foncière[2].

L'enjeu est l'avenir même du Luxembourg. Comme pointé par les observateurs économiques, « *le coût élevé de l'immobilier induit une pression importante (et inappropriée) sur les salaires en plus de représenter une charge directe croissante pour les entreprises qui sont de plus en plus confrontées à une pénurie de sites d'implantation. Si la situation devait continuer à se dégrader, il en résulterait une perte continue de compétitivité et d'attractivité de l'économie luxembourgeoise, poussant les travailleurs et les entreprises à revoir leur décision de s'y installer* »[3].

L'OAI renvoie à ce sujet à ses propositions antérieures, en particulier à ses « **18 propositions de l'OAI en matière de logement** » de 2018, dont la plupart restent d'actualité, et autres publications, dont on peut faire le bilan[4].

Il s'agit, entre autres :

- un guichet unique en matière d'autorisations dans le secteur de la construction ;
- la digitalisation accrue des procédures d'autorisation ;
- la simplification du Plan d'Aménagement Général (PAG) et des Règlements des Bâtisses ;
- la mobilisation des terrains publics constructibles ;
- l'augmentation raisonnable de la densité et de la hauteur des constructions ;
- taxer des terrains non construits à des fins spéculatives ;
- l'augmentation massive d'un parc locatif social restant dans la main publique;
- établir aussi un pacte logement avec les acteurs du secteur privé ;
- remettre l'architecture à sa juste valeur et dans la culture.

Récemment, l'OAI a pu présenter ses propositions au nouveau Gouvernement :

- L'OAI partage les initiatives prises afin de rétablir la confiance des investisseurs et du secteur de la construction, et de relancer la demande en matière de logement, qui est actuellement au point mort, avec l'objectif **d'éviter de graves conséquences en matière d'emploi dans le secteur de la construction.**
- L'OAI indique qu'elle accueille favorablement toutes mesures et actions concrètes, fiscales et non-fiscales (structurelles), ayant un effet rapide voire immédiat en la matière, tout en rappelant qu'il faudra prévoir un **monitoring sur l'efficacité des mesures** à effectuer après 1 à 2 ans.
- L'OAI propose également de réfléchir à la mise en place d'un **Fonds pour investir dans la création de logements abordables** (notamment locatifs…), mécanisme rappelant l'ancienne loi Rau. De plus, l'**intégration des promoteurs et des entreprises privés** dans un effort de création massif de logements abordables pour pallier à la crise du logement est à faciliter de manière urgente (des conditions d'accès aux projets de ces types d'acteurs devant bien-sûr être étudiées telle que p. ex. un plafonnement du bénéfice escompté par l'opérateur économique privé, …).

---

1 cf. carte blanche RTL du 12 avril 2021 « Mir hunn d'Léisung vum Problem „Abordabelt Wunnen": Kommt mir trauen eis elo » de Pierre HURT, Directeur OAI https://www.rtl.lu/meenung/carte-blanche/a/1703944.html

2 https://www.oai.lu/files/Avis/2021/Position_OAI_logement_abordable_soignons_enfin_le_mal_de_terres_20210702.pdf

3 Cf. article de Mme Christel Chatelain (affaires économiques de la Chambre de commerce du Luxembourg), 6 août 2019, « Politique du logement : faire tomber les murs entre Ministères … » : https://www.fondation-idea.lu/2019/08/06/politigue-du-logement-faire-tomber-les-murs-entre-ministeres/)

4 Cf. page 10 du Bulletin OAI n°86 : https://www.oai.lu/files/Actualites/2018/Bulletin_OAI_86_PAGES_BD.pdf

- Afin de créer un levier sur la situation existante, l'OAI prône d'avancer de manière concertée avec les acteurs du terrain, en établissant une méthodologie de légiférer et de réglementer selon les principes d'un **code de la construction** au Luxembourg et une normalisation adéquate : fluidifier toutes les procédures par un « Baurecht » cohérent.
- L'OAI rappelle que **simplifier les démarches administratives** pour toutes les parties prenantes, libèrent des ressources pour mettre la qualité des projets et leur plus-value réelle pour notre vivre-ensemble au centre de nos préoccupations.

  Dans e cadre du « Logementsdësch », l'OAI s'est vu confier une importante mission de diagnostic des blocages sur le terrain : contradictions et incohérences entre différentes dispositions, respectivement simplifications à y apporter, problèmes procéduraux ralentissant voire bloquant l'avancement des dossiers, problèmes touchant le champ d'application de la législation par les administrations, pistes potentielles afin d'accélérer les procédures actuelles…

  Ce diagnostic pourra offrir une base en matière de simplification administrative aux groupes de travail interministériels qui viennent d'être mis en place sous l'égide du ministère des Affaires intérieures et servira de fondement à une loi de type Omnibus pour corriger ces incohérences et pour établir des hiérarchies claires.
- L'OAI anticipe et indique qu'il serait également intéressant d'entamer, suite à de premières mesures urgentes afin de soigner l'hémorragie actuelle liée au logement, une réflexion sur les standards parfois trop élevés appliqués au Luxembourg en vue d'alléger la construction.
- L'OAI pourra faire des propositions sur des réductions voire des suppressions pour revenir à des **standards plus sobres**. La délégation OAI rapporte qu'il existe des initiatives très intéressantes en Allemagne à ce sujet comme le Gebäudetyp E – Einfach, Experimentel[5].
- Enfin au regard de la devise des autorités actuelles « construire plus vite et plus » la délégation OAI souligne, afin de ne pas sacrifier sur l'autel de la célérité la qualité, que le Luxembourg dispose de tous les atouts pour ouvrir la voie et être un moteur dans ce domaine, aussi par un « Baurecht » performant qui favorise la **création de qualité** : un programme de la qualité architecturale et technique, « Nouveau Bauhaus européen »[6], pour des constructions expérimentales et simples !

L'OAI se félicite que sa position ait été suivie quant à l'élaboration d'un paquet complet, regroupant lois et règlements grand-ducaux d'exécution, afin d'éviter des phases d'incertitude qui favorisent la judiciarisation du secteur.

*

2. METHODOLOGIE

Sur sollicitation conjointe du Ministère des Finances et du Ministère du Logement et de l'Aménagement du Territoire, le présent avis a été établi notamment suite à l'analyse par le Conseil de l'Ordre et par le groupe de travail OAI « Plan sectoriel Logement ».

*

3. AVIS SUR LE PROJET DE LOI N°8353

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marche du logement.

A l'article 21, l'OAI salue la nouvelle proposition, du point de vue du montant et de la durée d'application, d'une déduction plafonnée en relation avec un amortissement supplémentaire de 4 pour cent en l'année de l'achèvement (au prorata des mois entiers au cours desquels les immeubles ou parties d'immeubles bâtis sont considérés comme achevés) et les six années suivantes, qui s'ajoute à l'amortissement de 2 pour cent fixé par voie réglementaire pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis éligibles.

5 https://www.stmb.bayern.de/med/pressemitteilungen/pressearchiv/2023/223/index.php

6 https://www.umweltbundesamt.de/forschungsprojekt-adneb-neues-europaeisches-bauhaus et https://www.stmwi.bayern.de/wirtschaft/mittelstand/kultur-und-kreativwirtschaft/neues-europaeisches-bauhaus/

Néanmoins, l'OAI juge que le taux d'amortissement est encore trop faible et s'avérera malheureusement encore non attractif pour un investisseur ou un constructeur. La période plus importante prévue au cours de laquelle un abattement sera possible reçoit l'assentiment de l'OAI.

*

4. AVIS SUR LE PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL

portant modification du 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).

Ce projet de règlement grand-ducal ne soulève pas d'observation de la part de l'OAI.

*

5. AVIS SUR LE PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL

portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

L'article 6 de ce projet de règlement grand-ducal procède comme suit :

« *Les plus-values sont à transférer soit sur des immeubles acquis ou constitués situés au Grand-Duché de Luxembourg utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, soit sur des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies par le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments.* »

L'OAI se pose la question pourquoi une plus-value, dégagée par la réalisation d'immeubles bâtis ou non-bâtis faisant partie du patrimoine privé du contribuable, ne puisse être exclusivement affectée qu'aux types de bâtiments cités dans le paragraphe de l'article 6 cité ci-dessus. L'OAI propose la possibilité d'opérer un transfert dans le cadre d'un régime de transfert en neutralité fiscale sur d'autres types d'immeubles d'habitation afin de doper les investissements.

*

6. AVIS SUR LE PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL

portant exécution de l'article 115, numéro 13c, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Ce projet de règlement grand-ducal ne soulève pas d'observation de la part de l'OAI.

*

7. AVIS SUR LE PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL

portant modification du règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation faisant partie du domaine agricole ou forestier de l'exploitant agricole ou forestier.

L'OAI préconise d'intégrer aussi les domaines viticoles qui peuvent être assimilés en tant qu'exploitant de ressources naturelles issues de la terre au domaine agricole ou forestier.

*

8. AVIS SUR LE PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL

portant modification du 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.

Ce projet de règlement grand-ducal ne soulève pas d'observation de la part de l'OAI.

*

L'OAI est en mesure de marquer son accord sur le présent projet de loi sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

Luxembourg, le 16 avril 2024

Pour l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

Michelle FRIEDERICI	Patrick NOSBUSCH	Pierre HURT
Présidente	*Vice-Président*	*Directeur*

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8353/07

N° 8353[7]

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DES METIERS

(17.4.2024)

Par sa lettre du 29 mars 2024, Monsieur le Ministre des Finances a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet des amendements parlementaires au projet de loi repris sous rubrique.

Ces amendements tiennent compte de plusieurs oppositions formelles formulées par le Conseil d'État dans son avis du 19 mars 2024[1] ainsi que des observations d'ordre légistique.

Au total, les auteurs proposent cinq amendements au projet de loi n°8353 :

1. Le terme « abattement », qui porte sur les droits d'enregistrement, est remplacé à l'article 1er par les termes « crédit d'impôt location ». Cette adaptation est appliquée à travers tout le chapitre en question.
2. À l'article 4, point 4°, l'amendement tient compte d'une observation du Conseil d'État et vise à préciser qu'un délai de trois mois court à partir de la date effective de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble.
3. Un autre amendement répond à une opposition formelle du Conseil d'État de regrouper les dispositions initialement prévues dans le projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu dans un article distinct à insérer dans la L.I.R.
4. Afin de tenir compte des éléments modifiés à travers le troisième amendement, les auteurs rajoutent un article 102quater nouveau qui reprend le texte concernant le transfert des plus-values immobilières du projet de règlement grand-ducal évoqué ci-avant. Ils tiennent ainsi compte de deux oppositions formelles du Conseil d'État.
5. Finalement, le point 1° à l'article 25 est divisé en deux points 1° et 1°bis nouveaux. Le point 1° nouveau reprend qu'il faut faire une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins trois ans et que cette période est celle qui précède la demande de la garantie d'État. Le point 1°bis nouveau quant à lui prévoit la règle générale que le solde du compte d'épargne doit augmenter au moins d'un montant net de 1.000 euros par an sur une période d'au moins trois ans pour les épargnes constituées à partir du 1er janvier 2024. Pour les épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023, une disposition particulière est prévue, visant à éviter que les administrés qui s'étaient conformés à

1 Avis 61-770 du Conseil d'État du 19 mars 2024, https://conseil-etat.public.lu/content/dam/conseil_etat/fr/avis/2024/19032024/61770-avis-du-19-mars-2024.pdf

l'ancienne législation ne soient « pénalisés », étant donné que sous la règlementation précédente l'épargne net annuelle requise était de 290 euros.

La Chambre des Métiers n'a pas d'observations particulières à formuler sur les cinq amendements lui soumis pour avis. Elle profite cependant de cet avis complémentaire pour rappeler les observations et propositions formulées dans son avis n°24-016 du 26 février 2024.

Elle salue expressément le paquet de mesures arrêté par le Gouvernement, en ce que celui-ci vise à renforcer le secteur de la construction et, ce faisant, de maintenir les emplois. Dans un contexte de crise, il s'agit effectivement de relancer la réalisation de logements et l'activité de construction, notamment à travers un soutien renforcé et temporaire de la demande.

Dans cette logique, les mesures prévues s'adressent aux acquéreurs-occupants et acquéreurs-investisseurs potentiels, de même qu'aux locataires.

Si la Chambre des Métiers accueille donc favorablement ce train de mesures dans sa globalité, elle regrette toutefois que les adaptations à apporter aux aides individuelles liées à l'acquisition de logements ne soient pas limitées dans le temps afin d'exercer un effet stimulant maximal sur l'activité de la construction.

Par ailleurs, au regard de l'ampleur de la crise, elle propose des mesures supplémentaires comme l'abolition temporaire des droits d'enregistrement sur la quote-part construction déjà réalisée, le lancement par le Gouvernement d'un large programme de rachat de projets de construction privés (existants) comprenant à côté des projets d'envergure des projets de taille réduite accessibles aux entreprises artisanales et l'introduction d'une garantie d'Etat sur le différentiel entre le seuil de prévente requis, soit 80%, et les logements vendus en prévente en vue de débloquer des projets de construction de logements. Elle regrette par ailleurs que le plafond en matière de TVA logement reste figé à 50.000 euros, malgré l'évolution des prix au fil des années et malgré le fait que le taux super-réduit de TVA est un élément important dans la lutte contre le travail clandestin.

Au-delà des mesures conjoncturelles comprises dans le paquet arrêté par le Gouvernement, la Chambre des Métiers soutient la politique structurelle esquissée lors de la réunion nationale logement en date du 22 février 2024 visant à augmenter l'offre de logements, y compris abordables, et à accélérer et moderniser les procédures d'autorisation.

Dans ce contexte, elle salue l'ambition du Gouvernement d'arrêter des mesures concrètes dans un délai de 3 mois.

*

Compte tenu des remarques qui précèdent, la Chambre des Métiers est en mesure d'approuver les amendements parlementaires prévus par le projet de loi sous rubrique.

Luxembourg, le 25 avril 2024

Pour la Chambre des Métiers

Le Directeur Général,
Tom WIRION

Le Président,
Tom OBERWEIS

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8353/08

N°8353/08
Entrée le 25.04.2024
Chambre des Députés

CHAMBRE DES SALARIÉS
LUXEMBOURG

AVIS

Avis III/14/2024 24 avril 2024

Relance du marché du logement
Relance du marché du logement - amendements

relatif aux

Projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification
1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;
2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;
4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Projet de règlement grand-ducal portant modification du 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) ;

Projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

Projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 115, numéro 13c, de la loi modifiée du 4 décembre concernant l'impôt sur le revenu ;

Projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation faisant partie du domaine agricole ou forestier de l'exploitant agricole ou forestier ;

Projet de règlement grand-ducal portant modification du 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

Amendements parlementaires au projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification : 1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ; 2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ; 4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Table des matières

1. L'objet du projet de loi et des projets de règlement grand-ducal sous avis 2
2. Quelques données pour contextualiser le projet de loi sous avis 3
3. Les commentaires de la Chambre des salariés concernant les mesures fiscales proposées 5
3.1. Concernant l'introduction d'un abattement portant sur les droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire 7
3.2. Concernant la hausse temporaire du crédit d'impôt dit « Bëllegen Akt » pour les acquéreurs-occupants 8
3.3. Concernant la hausse temporaire du taux d'amortissement accéléré 9
3.4. Concernant la réintroduction temporaire de l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières 12
3.5. Concernant l'introduction temporaire d'un régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière pour l'année 2024 14
3.6. Concernant la hausse du montant maximal de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs correspondant à l'habitation occupée par le propriétaire 15
3.7. Concernant la hausse de l'exonération fiscale de 75 pour cent à 90 pour cent pour les revenus locatifs provenant de la gestion locative sociale 16
3.8. Concernant l'introduction d'une prime locative pour salariés 16
4. Les commentaires de la Chambre des salariés concernant les mesures annoncées en relation avec les aides individuelles au logement 17
4.1. Concernant l'adaptation des plafonds à l'évolution du niveau de vie corrigé 17
4.2. Concernant l'adaptation du montant maximal de la subvention de loyer pour les ménages avec enfants 18
4.3. Concernant l'augmentation des limites de revenu pour les primes d'accession à la propriété 19
4.4. Concernant la subvention d'intérêts : Augmentation du taux maximal de la subvention d'intérêts et augmentation de la limite de revenu 19
4.5. Concernant la Garantie de l'État – modification des conditions d'épargne, du taux de prêt maximal et des paramètres et limites de la garantie de l'Etat 20
5. Les commentaires de la Chambre des salariés concernant les modifications apportées à la loi relative au logement abordable 21
6. Les réformes indispensables dans le contexte actuel 22
6.1. Réforme de l'impôt foncier et introduction d'un impôt sur les terrains à bâtir retenus et les logements non-occupés 22
6.2. Réforme du bail à loyer et introduction d'un plafonnement contraignant des loyers 23
7. Conclusion 25

Par lettres en date du 8 février et 29 mars 2024, Monsieur Claude Meisch, ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire et Monsieur Gilles Roth, ministre des Finances, ont fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle le projet de loi, les projets de règlement grand-ducal et les amendements parlementaires au projet de loi sous rubrique.

1. L'objet du projet de loi et des projets de règlement grand-ducal sous avis

Après une décennie marquée par une envolée historique des prix, la hausse abrupte et importante des taux d'intérêt a fait exploser le coût de financement des projets immobiliers au Luxembourg. Par conséquent, la grande majorité de la population n'a plus les capacités financières requises pour accéder à la propriété immobilière et est de facto exclue du marché.

Le cumul d'une panoplie de facteurs – les prix immobiliers élevés, l'envolée des taux d'intérêt, la hausse conséquente des prix de construction – est à la base d'un ralentissement important 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). Le recul de l'activité résulte non seulement du recul des acquéreurs-occupants, mais également du fait que la baisse de la rentabilité de l'immobilier locatif, résultat des prix immobiliers élevés et du resserrement de la politique monétaire, a fortement freiné l'intérêt des investisseurs dans ce type d'actif.

Afin de lutter contre cette baisse de l'activité dans le secteur immobilier qui exacerbe le déséquilibre entre création de logements et croissance démographique ainsi que, de manière générale, la crise du logement, le gouvernement a souligné pour une première fois dans le cadre de l'accord de coalition son intention d'introduire, entre autres, des mesures fiscales pour relancer et redynamiser le marché immobilier.

En février 2024, afin de remédier à ce soi-disant « arrêt » du marché immobilier, le gouvernement a déposé le projet de loi sous avis (ci-après « le PDL ») proposant un paquet de mesures et poursuivant, selon les auteurs, un triple but :

1) Renforcer le secteur de la construction et de l'artisanat afin de maintenir les emplois dans le secteur ;
2) Augmenter l'offre de logements ;
3) Soutenir les personnes pour acquérir ou louer un logement.

Toujours selon les auteurs du projet de loi sous avis, *« ce paquet comporte des mesures fiscales et non fiscales agissant à court, moyen et long terme et qui **ont été élaborées au courant des dernières semaines en collaboration avec tous les partenaires – publics et privés.** Elles concernent ainsi autant les particuliers que le secteur de la construction et les investisseurs. »*[1]

Dans ce contexte nous tenons d'ores et déjà à souligner que le paquet n'a pas du tout été élaboré avec « tous » les partenaires. En effet, la collaboration avec un partenaire important – les représentants des salariés – a fait cruellement défaut en dépit du fait que ce sont les salariés qui sont touchés en première ligne et à deux niveaux par cette crise du logement et donc par les mesures prises par le gouvernement : tout d'abord en tant que salariés actifs dans les secteurs de la construction et de l'artisanat et, de manière générale, en tant que citoyens rencontrant de plus en plus de difficultés à se loger ! Par conséquent, nous demandons que toutes les mesures subséquentes soient élaborées en étroite collaboration avec les représentants des salariés !

En ce qui concerne le paquet sous avis, **les auteurs proposent tout d'abord une panoplie de mesures fiscales** :

1) Hausse temporaire du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement des actes notariés immobiliers, communément appelé « Bëllegen Akt », à 40 000 euros pour les acquisitions d'immeubles documentées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 ;

[1] Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, "Projet de Loi Portant Introduction d'un Paquet de Mesures En Vue de La Relance Du Marché Du Logement" (2024), 19.

2) Introduction d'un nouveau crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement pour des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire ;

3) Réintroduction de l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières réalisées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 ;

4) Introduction temporaire d'un régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière pour l'année 2024 sous réserve que celle-ci soit transférée sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble respectant les exigences relatives aux classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale A+ ;

5) Augmentation du taux de l'amortissement accéléré à 6 pour cent pour une période de 6 ans pour les acquisitions d'immeubles à construire durant l'année 2024 ;

6) Hausse du montant maximal de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs correspondant à l'habitation occupée par le propriétaire ou destinée à être occupée par le propriétaire ;

7) Hause de l'exonération fiscale de 75 pour cent à 90 pour cent pour les revenus locatifs provenant de la gestion locative sociale ;

8) Mise en place d'une exemption partielle des primes accordées par un employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale par ce salarié.

En outre, le projet de loi propose plusieurs modifications **concernant le régime des aides individuelles au logement** :

1) Adaptation des plafonds à l'évolution du niveau de vie corrigé ;

2) Adaptation du montant maximal de la subvention de loyer pour les ménages avec enfants ;

3) Augmentation des limites de revenu pour les primes d'accession à la propriété (et par extension les primes d'épargne) ;

4) Subvention d'intérêts : Augmentation du taux maximal de la subvention d'intérêt et augmentation de la limite de revenu ;

5) Garantie de l'État : Modification des conditions d'épargne, du taux de prêt maximal et des paramètres et limites de la garantie de l'Etat ;

Concernant le logement abordable, outre l'adaptation des plafonds sur base des données EU-SILC les plus récentes, il est proposé d'adapter les plafonds d'éligibilité pour la vente abordable et la vente à coût modéré des logements de promoteurs publics ayant bénéficié d'une participation financière (aide à la pierre).

2. Quelques données pour contextualiser le projet de loi sous avis

Les auteurs du projet de loi sous avis soulignent que *« le marché de l'immobilier se trouve **actuellement** quasiment à l'arrêt »* et que *« les ménages, y compris ceux de la classe moyenne, ne disposent parfois plus des moyens financiers nécessaires pour acquérir un logement »*.[2]

Les données les plus récentes sur l'évolution du marché immobilier témoignent effectivement d'un ralentissement important s'étant matérialisé à la suite de l'envolée des prix de construction et du resserrement de la politique monétaire menée par la Banque centrale européenne. Cela dit, il faut tout de même souligner que ce recul de l'activité suit une décennie durant laquelle les prix du foncier constructible et de l'immobilier résidentiel ont carrément doublé et évolué à un rythme nettement plus dynamique que les revenus des ménages.

Concernant le nombre de transactions immobilières, les auteurs du PDL sous avis soulignent qu'au *« 3e trimestre 2023, sur ceux des appartements en construction, des maisons existantes et des terrains à bâtir, le plus faible nombre de ventes d'immeubles sur un trimestre a été relevé depuis la création du fichier de la publicité foncière en 2007. En ce qui concerne en particulier le segment des appartements en construction (VEFA), le nombre de transactions constaté au cours des trois premiers trimestres 2023 est plus de 5 fois inférieur à la moyenne des années précédant la crise sanitaire. »*[3]

[2] Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, 19.
[3] Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, 19.

En effet, en réponse à la question parlementaire n° 202 du 19 janvier 2024 de la Députée Liz Braz, le ministre des Finances, Gilles Roth, et le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude Meisch, ont livré des données concernant le nombre de transactions VEFA ainsi que la répartition entre propriétaires-occupants et investisseurs parmi les acquéreurs d'appartements en construction.

Tableau 1 : Décomposition des ventes d'appartements (issues des actes notariés) entre 2017 et 2023

	2017	2018	2019	2020	*2021*	2022	*2023***
Nombre de ventes d'appartements existants	3 304	3 491	3 096	3 060	**3 431**	**3 106**	***1 547***
en % du total des ventes	64,8%	65,8%	59,5%	59,9%	**72,1%**	**72,7%**	***86,3%***
Nombre de ventes d'appartements en construction (VEFA)	1 794	1 815	2 107	2 045	**1 325**	**1 169**	***245***
en % du total des ventes	35,2%	34,2%	40,5%	40,1%	**27,9%**	**27,3%**	***13,7%***
dont VEFA pour propriétaires-occupants (TVA de 3%)	1 126	1 210	1 220	1 212	**823**	**712**	***129***
en % du total des Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	62,8%	66,7%	57,9%	59,3%	**62,1%**	**60,9%**	***52,7%***
dont VEFA pour investissement (TVA de 17%)	668	605	887	833	**502**	**457**	***116***
en % du total des Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	37,2%	33,3%	42,1%	40,7%	**37,9%**	**39,1%**	***47,3%***
Nombre TOTAL de ventes d'appartements (après sélection, rejets et traitements)	**5 098**	**5 306**	**5 203**	**5 105**	**4 756**	**4 275**	***1 792***

Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC – Observatoire de l'Habitat.

** Pour l'année 2023, il ne s'agit que de la période du 1er janvier au 30 septembre 2023. Les statistiques du 4e trimestre 2023 seront publiées fin mars 2024.

Au vu du tableau ci-dessus, repris de la réponse précitée, il appert de manière évidente que le nombre de ventes a chuté de manière importante et que c'est notamment au niveau des VEFA que la baisse a été la plus prononcée.

En effet, les auteurs de la réponse soulignent que *« le phénomène le plus notable sur la période 2021-2023 est la réduction de la part des appartements en construction (VEFA) dans le total des transactions, jusqu'à atteindre seulement 13,7% sur les trois premiers trimestres de l'année 2023. »*

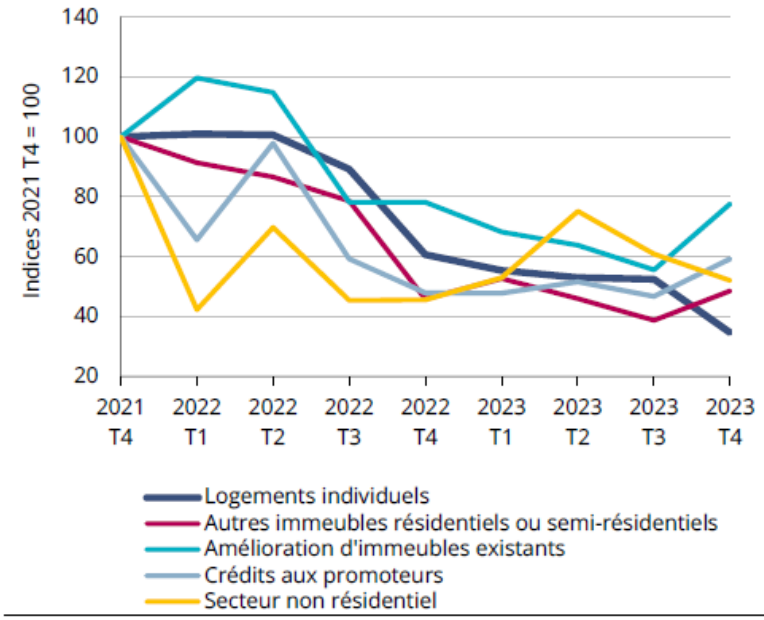
En ce qui concerne la répartition entre acquéreurs-occupants et investisseurs, force est de constater que le recul ne résulte pas seulement du repli des investisseurs. Tout au contraire, le nombre d'acquisitions en mode VEFA faites par des acquéreurs-occupants a baissé de manière encore plus importante et leur quote-part dans le total des acquisitions VEFA a même atteint le niveau le plus bas sur la période étudiée (2017-2023) avec seulement 52,7% sur les trois premiers trimestres 2023 contre 61,6% en moyenne sur la période 2017-2022. De l'autre côté, la quote-part des investisseurs dans le nombre total de VEFA a atteint un niveau historiquement élevé avec 47,3% contre seulement 38,4% en moyenne sur la période 2017-2022.

Cela dit, **la CSL tient à souligner que les données prémentionnées ne deviennent généralement accessibles qu'avec un retard plus ou moins conséquent et sont donc inadaptées à une évaluation en temps réel de l'évolution du marché immobilier.** En effet, les dernières données disponibles portent sur les transactions – prix immobiliers, nombre de ventes, etc. – du 3ème trimestre 2023, actes notariés résultant de compromis signés potentiellement déjà au 2ème trimestre 2023.

Or, plusieurs facteurs pourraient actuellement déjà soutenir une stabilisation, voire une relance du secteur en 2024 en dehors des mesures fiscales proposées par les auteurs du PDL – le ralentissement de l'inflation, la stabilisation des prix de construction, une baisse de plus en plus probable des taux directeurs dès la 2ème moitié de 2024, une hausse de la rentabilité de l'investissement dans l'immobilier locatif en raison de la hausse des loyers et la stabilisation de l'évolution des prix des VEFA, la forte demande résultant de la croissance démographique continue, etc.

Ainsi, le STATEC a noté récemment certains aspects positifs en ce qui concerne le marché des crédits immobiliers au Luxembourg : *« En revanche les prêts octroyés pour des immeubles résidentiels et des améliorations de logements existants repartent à la hausse au 4e trimestre (resp. +25% et +40% sur un trimestre) retrouvant leur niveau d'il y a un an. Les crédits accordés aux promoteurs progressent également (+27% sur un trimestre, +24% sur un an). »*[4]

NOUVEAUX CRÉDITS IMMOBILIERS AU LUXEMBOURG



Source: BCL (données désaisonnalisées)

En outre, le STATEC projette une amélioration des perspectives liées, entre autres, à une baisse potentielle des taux d'intérêt :

*« **Les perspectives semblent néanmoins s'améliorer**. Selon l'enquête sur la distribution du crédit bancaire au Luxembourg, les sept grandes banques interrogées ont en moyenne indiqué qu'elles ont refusé moins de crédits et qu'elles ne durciraient pas davantage les critères d'octroi de crédits immobiliers au cours des prochains moins. **Elles anticipent une remontée de la demande de crédits immobiliers dès ce 1er trimestre 2024** alors que celle de crédits à la consommation demeurerait inchangée**. Les taux devraient être plus ou moins stables sur la première moitié de l'année puis commencer à diminuer avec la réduction des taux directeurs attendue.** »*[5]

3. Les commentaires de la Chambre des salariés concernant les mesures fiscales proposées

Le choc provoqué par la hausse des taux d'intérêt et le ralentissement conséquent de l'activité du secteur de la construction et du nombre de VEFA constitue à la fois un danger et une opportunité. Tandis que notre Chambre est tout à fait consciente du fait qu'il faut prendre des mesures pour éviter que le déséquilibre entre production en logements et croissance démographique s'exacerbe, nous refusons l'idée de stimuler la construction de logements en accordant des subventions exorbitantes aux investisseurs-bailleurs, approche qui risque, à moyen terme, de renforcer le déséquilibre entre multipropriétaires et locataires ainsi que, de manière plus générale, les inégalités patrimoniales. En

[4] STATEC, "Deux Années Difficiles Pour La Zone Euro," Conjoncture Flash (Luxembourg, février 2024), 2.
[5] STATEC, 2.

effet, 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 !

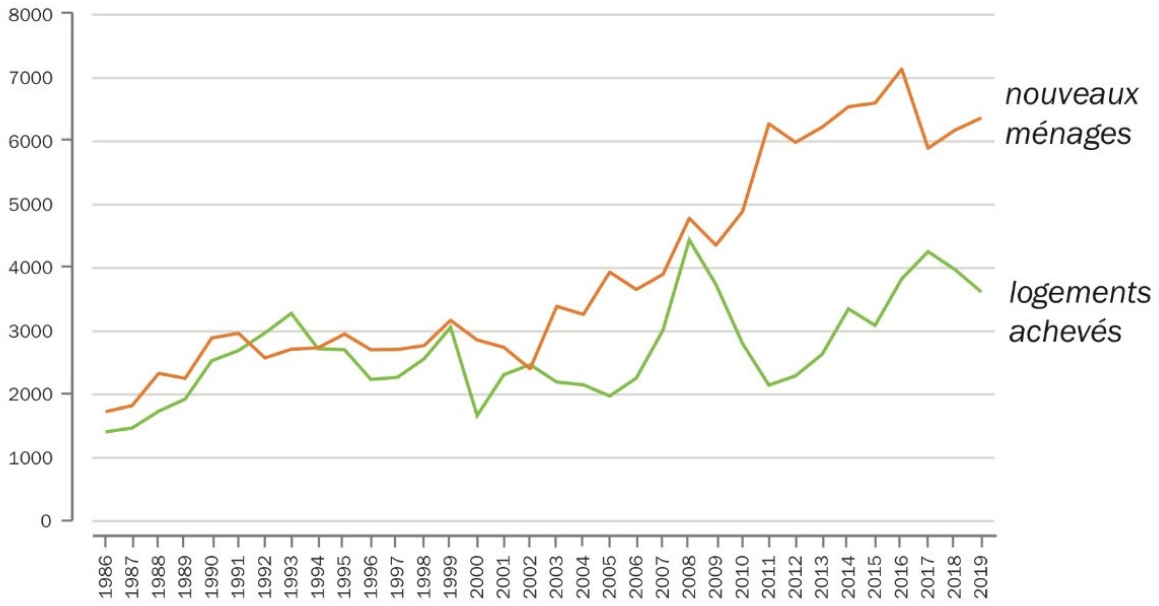
Au vu du repli des investisseurs, nous sommes d'avis que l'Etat devrait plutôt profiter de l'occasion pour tout d'abord élargir le parc immobilier public respectivement la réserve foncière en main publique.

De plus, le contexte actuel constitue également une opportunité pour rendre le marché immobilier plus social et plus équilibré à travers l'introduction d'instruments pour 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.

Cela dit, nous tenons également à souligner qu'en dépit du contexte fiscal extrêmement favorable qui régnait pendant presque deux décennies - amortissement accéléré, déductibilité intégrale des intérêts, etc. – ainsi que des taux d'intérêt historiquement bas des dernières années, le Luxembourg n'a jamais atteint une croissance suffisamment dynamique du parc résidentiel pour absorber la croissance démographique du pays.

En effet, en dépit de l'essor du marché immobilier sur la dernière décennie, force est de constater que ce succès de l'investissement dans la pierre (ayant provoqué une envolée regrettable des prix) n'a pas provoqué une hausse suffisante au niveau de l'offre de logements. En effet, tout au contraire, on a constaté que l'offre est relativement peu élastique ; tandis que le nombre de logements achevés par an est resté relativement stable, le nombre de nouveaux ménages a fortement augmenté sur ladite période et le déséquilibre entre offre et demande n'a cessé de gagner en amplitude.

Figure 1 : Logements achevés et nouveaux ménages de 1986 à 2019



Données : STATEC ; Graphique : Observatoire de l'habitat.

Ainsi, il appert de manière évidente qu'il existe, à part de l'intérêt de l'investissement dans ce type d'actif, d'autres barrières structurelles qui limitent la croissance du parc immobilier résidentiel luxembourgeois et qui sont, par conséquent, vecteurs de la crise du logement. En effet, les mesures fiscales proposées par les auteurs ne sont, dans les meilleurs des cas, qu'une goutte dans l'océan et une lutte durable et soutenable contre la crise du logement nécessite des réformes largement plus ambitieuses et incisives (nous y reviendrons en détail dans les chapitres finaux).

En outre, nous tenons à souligner que les mesures fiscales proposées risquent d'être partiellement, voire intégralement captées par les promoteurs à travers des hausses de prix. En effet, tandis que les mesures seront relativement coûteuses pour la main publique, rien ne garantit qu'elles auront un quelconque effet positif sur le nombre de logements créés respectivement l'accès au logement abordable.[6]

Dans ce contexte, nous tenons à souligner et déplorer l'absence de toute sorte d'analyse coûts-efficacité des avantages fiscaux en vigueur sur les dernières décennies, analyse qui est toutefois indispensable afin de pouvoir justifier leur réintroduction !

3.1. Concernant l'introduction d'un abattement portant sur les droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire

À l'image du crédit d'impôt dit « Bëllegen Akt », les auteurs du PDL proposent l'introduction **temporaire** d'un abattement portant sur les droits d'enregistrement et de transcription, appelé « crédit d'impôt location » lors de l'acquisition par un **acquéreur-investisseur** d'un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire (articles 1 à 12 du PDL sous avis).

Le montant de l'abattement ne peut être supérieur à 20.000 euros pour chaque acquéreur-investisseur (personne physique).

L'avantage fiscal est limité aux actes notariés passés entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024.

Le logement en question doit servir d'habitation principale à un locataire en vertu d'un contrat de bail d'une durée minimale de deux ans.

L'occupation par un locataire doit être effective dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

La durée d'occupation par un locataire est fixée à une période ininterrompue de deux ans au moins.

La cession de l'immeuble, de même que l'interruption de l'affectation à des fins d'habitation à un locataire, intervenues endéans les deux ans à partir de la date d'occupation, donnent lieu au remboursement total de l'abattement accordé pour l'acquisition concernée.

Notons que le crédit d'impôt location est limité, contrairement au « Bëllegen Akt », aux seules acquisitions effectuées par vente en état futur d'achèvement (VEFA).

Notons également que le crédit d'impôt location peut être utilisé pour plusieurs acquisitions. Or, pour l'ensemble de ses acquisitions, un acquéreur-investisseur ne peut bénéficier que du montant maximum du crédit d'impôt location en vigueur lors de la dernière acquisition. Le montant de l'abattement qui est sollicité par un acquéreur-investisseur n'ayant pas épuisé la totalité du crédit d'impôt location lors d'acquisitions antérieures ne peut dépasser la différence entre le montant maximum du crédit d'impôt location de 20.000 euros et le montant accordé lors d'acquisitions antérieures.

La CSL rejette l'introduction du crédit d'impôt location au profit des investisseurs-bailleurs. Comme évoqué dans l'introduction à ce chapitre, nous rejetons généralement l'idée d'octroyer des avantages fiscaux supplémentaires aux investisseurs, mesures fiscales qui ne garantissent ni la construction de logements supplémentaires ni la mise en location de logements abordables. Tout au contraire, il s'agit de mesures fiscales coûteuses qui risquent de créer un effet d'aubaine et qui profitent exclusivement aux personnes physiques aisés, qui augmentent davantage les inégalités patrimoniales et pour lesquelles une analyse coût-bénéfice fait cruellement défaut.

À part du fait que nous rejetons, de manière générale, la mesure proposée, notre Chambre est d'avis que la durée de mise en location minimale telle que proposée par les auteurs est

[6] https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3758466

insuffisante pour justifier un avantage fiscal supplémentaire d'une telle envergure. En effet, le propriétaire-investisseur pourrait bénéficier de l'abattement fiscal tout en vendant le bien déjà après seulement deux ans de mise en location. Tandis que nous supportons la durée minimale d'occupation par le propriétaire de 2 ans telle que fixée dans le cadre du « Bëllegen Akt », nous proposons de fixer un délai plus conséquent pour le crédit d'impôt location (par exemple 5 ans) afin d'éviter que l'abattement rate son objectif respectivement de fixer un remboursement prorata en cas de mise en location pendant une durée se situant entre 2 à 5 ans.

Nous demandons également qu'il soit précisé que toute infraction en relation avec les dispositions imposées au bailleur par la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, dont notamment le non-respect du plafond de loyer légal imposé par la loi précitée devrait donner lieu au remboursement intégral de l'abattement accordé pour l'acquisition concernée. Dans ce cas, l'acquéreur-investisseur devrait également être privé de toute possibilité d'accéder à un stade ultérieur à un crédit d'impôt location.

3.2. Concernant la hausse temporaire du crédit d'impôt dit « Bëllegen Akt » pour les acquéreurs-occupants

Les auteurs proposent une hausse temporaire du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement et de transcription des actes notariés, communément appelé « Bëllegen Akt », de 30.000 à 40.000 euros.

Ainsi, l'article 13 du projet de loi stipule :

« Pour les acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié ***passé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024****, le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, visé par 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,* ***est de 40 000 euros. »***

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**.

Entre 2002 et 2023, ce crédit d'impôt fixé initialement à 20.000 euros par personne respectivement à 40.000 euros par couple a perdu énormément en valeur réelle par rapport à l'évolution du niveau des droits d'enregistrement.

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

Vu la nécessité absolue de soutenir le acquéreurs-occupants en général, et, en particulier, les primo-acquéreurs, notre Chambre a pleinement soutenu l'augmentation récente du plafond du crédit d'impôt de 20.000 à 30.000 euros qui faisait partie des mesures fixées dans l'accord dit « Solidaritéitspak 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.

Cependant, dans le contexte de notre avis, nous avons souligné le fait que la hausse de 10.000 euros (+50%) est inférieure à l'écart s'étant creusé entre le plafond du crédit d'impôt, inchangé depuis 2002, et les prix immobiliers qui ont presque triplé (en dépit du léger recul des prix enregistré récemment à la suite du choc provoqué par la hausse des taux d'intérêt).

Par conséquent, nous saluons la proposition de hausser le crédit d'impôt encore davantage, de 30.000 à 40.000 euros par personne.

Cela dit, nous regrettons le fait que les auteurs proposent de limiter cette hausse aux seuls actes notariés passés en 2024. En effet, vu l'écart important qui s'est creusé entre la valeur maximale du crédit d'impôt et le niveau des droits d'enregistrement typiquement lié à l'acquisition d'un logement, **nous sommes d'avis que le « Bëllegen Akt » devrait être revalorisé de manière permanente.**

En outre, nous sommes d'avis que les primo-acquéreurs devraient être soulagés de manière durable et qu'il faudrait réfléchir, de manière générale, sur une baisse du niveau des droits d'enregistrement liés à l'acquisition **d'une résidence principale**. En effet, au vu du niveau des prix immobiliers, nous sommes d'avis que des droits d'enregistrement et de transcription à hauteur de +/- 7% du prix d'acquisition sont aujourd'hui devenus insoutenables et qu'il s'agit d'un mécanisme fortement anachronique.

Par conséquent, tandis que nous refusons toute baisse des droits d'enregistrement au profit des investisseurs-bailleurs, nous sommes d'avis qu'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.

Dans ce contexte, nous tenons également à souligner que notre Chambre revendique depuis longtemps 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.

Cela dit, nous tenons à souligner l'importance de poursuivre les travaux sur la réforme de l'impôt foncier (IFON) lancés par le gouvernement précédent (nous y reviendrons dans le cadre des chapitres finaux).

3.3. Concernant la hausse temporaire du taux d'amortissement accéléré

Afin de redynamiser la demande de logements construits en vue de leur mise en location, les auteurs du projet de loi proposent la réintroduction temporaire du taux amortissement accéléré de 6% pour les logements locatifs dont l'achèvement remonte au début de l'exercice d'exploitation à moins de 6 ans et dont l'acquisition en mode VEFA a été faite durant l'année 2024.

Notons que nous avisons dans ce sous-chapitre à la fois l'article 21 du projet de loi sous avis et le projet de règlement grand-ducal portant modification du 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), déposé en même date par le ministre des Finances, Monsieur Gilles Roth.

L'article 21 du PDL sous avis propose donc d'insérer un nouvel article 129f dans la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (ci-après « L.I.R. ») qui **introduit un abattement de revenu imposable qualifié d'abattement construction spécial** qui vaut pour toutes les immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif **pour lesquels le contribuable a signé un acte de VEFA entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024** et dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de six ans.

Le montant de l'abattement construction spécial s'élève à 4% de la somme des valeurs se trouvant à la base du calcul de l'amortissement « classique » de 2% en vertu de l'article 106, alinéa 4, de la même loi. En combinaison avec le taux d'amortissement normal de 2% à appliquer à des immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif tel que prévu par 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, l'amortissement annuel total équivaut à 6%.**

L'abattement construction spécial **ne peut toutefois dépasser 250.000 euros par an par contribuable physique** respectivement 500.000 euros pour les couples en cas d'imposition collective.

L'abattement construction spécial ne peut pas être cumulé avec l'abattement immobilier spécial visé à l'article 129e L.I.R. pour ce qui concerne les mêmes immeubles ou parties d'immeubles bâtis.

Afin de pouvoir juger la mesure, il faut tout d'abord rappeler les modifications apportées récemment au régime de l'amortissement accéléré.

Introduit en 2006, l'amortissement accéléré de 6% pendant 6 ans a été récemment modifié à deux reprises :

1) Dans le cadre de la loi du 19 décembre 2020 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2021, le taux d'amortissement accéléré a été baisse à 4% pendant 5 ans. Cependant, la loi a également introduit un nouvel abattement immobilier spécial (article 129e de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu) de 1% pendant 5 ans pour la base amortissable <= 1.000.000 euros. **En somme, cette modification a donc introduit un taux d'amortissement accéléré de 5% pendant 5 ans sur toute base amortissable <= 1.000.000 euros et un taux d'amortissement accéléré de 4% pendant 5 ans applicable à tout base amortissable dépassant ce seuil.**
2) Dans le cadre de la loi du 23 décembre 2022 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2023, le dispositif fiscal de l'amortissement accéléré a été **limité à partir du 1er janvier 2023 à deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif.**

En ce qui concerne cette limitation à deux immeubles ou parties d'immeubles, le projet de règlement grand-ducal sous avis vise une exception importante. Ainsi, il est proposé que cette disposition **ne s'applique pas *« à des immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif acquis par le contribuable entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 par un acte de vente en état futur d'achèvement »***[7] Au commentaire des articles, les auteurs précisent que « ***ces immeubles n'entrent donc pas en ligne de compte pour le calcul de la limite des deux immeubles éligibles****, au cas où le contribuable n'aurait pas encore bénéficié de l'amortissement accéléré de 4% tel qu'applicable à partir de l'année d'imposition 2023 sur deux immeubles acquis ou constitués ».*[8]

En outre, ils précisent *« que le bénéfice du nouvel abattement construction spécial, introduit par voie légale,* ***s'appliquera aussi aux contribuables, dont deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis sont déjà éligibles à l'amortissement accéléré de 4% tel qu'applicable à partir de l'année d'imposition 2023****, ceci du moment qu'ils concluent une ou plusieurs ventes en état futur d'achèvement en l'année 2024 ».*[9]

Au vu du détail des différentes dispositions, il appert de manière évidente que cette mesure fiscale coûteuse et pour laquelle aucune analyse coût-bénéfice n'a été effectuée profite principalement aux personnes physiques les plus riches ![10]

En effet, pour une personne physique qui investit dans un ou deux appartements d'une valeur amortissable de 500.000 euros chacune pendant sa vie et qui déciderait donc de le faire en 2024 (notons qu'il s'agit déjà d'une personne fortement favorisée), la mesure ne présente qu'un gain fiscal « limité » car elle aurait de toute façon profité d'un amortissement de 5% sur 5 ans sous le régime actuellement en vigueur. Son gain fiscal par rapport au régime actuellement en vigueur est donc limité à 1% pendant 5 ans + 4% pendant 1 ans, ce qui équivaut à un total de 9% de la valeur amortissable investi respectivement à 90.000 euros d'abattement au total.

Ce n'est évidemment pas rien et il s'agit toujours d'un avantage fiscal supplémentaire conséquent en comparaison aux dispositifs dont peuvent profiter les propriétaires-occupants respectivement les locataires. Cependant, l'avantage est négligeable par rapport à une personne physique très riche !

[7] Ministère des Finances, "Projet de Règlement Grand-Ducal Portant Modification Du 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" (2024), 2.
[8] Ministère des Finances, 4.
[9] Ministère des Finances, 4.
[10] Notons que nos calculs font abstraction de l'avantage fiscal dont le propriétaire-bailleur peut profiter pendant l'année (x mois) de l'achèvement vu que le montant de l'abattement pendant la première année varie d'un cas à l'autre en fonction de la date (du mois) d'achèvement respectivement de la mise en location.

Prenons maintenant l'exemple d'une personne très riche ayant déjà investi à deux reprises en 2023. Sous le régime actuellement en vigueur, cette personne n'aurait donc droit à aucun amortissement accéléré pour toute acquisition subséquente et elle ne pourrait donc profiter que du taux d'amortissement normal de 2%.

Cependant, grâce à ce nouvel régime, la personne pourrait investir massivement en 2024 afin de profiter du maximum prévu par le plafond du montant de l'abattement de 250.000 euros par an ce qui équivaudrait à un investissement à hauteur d'une valeur amortissable de 6.250.000 euros (4% de 6.250.000 = 250.000). Cela correspondrait à un investissement de 7.500.000 euros en présumant pour le foncier une quote-part modeste de 20%.

Sur 6 ans, par rapport au régime actuellement en vigueur, **l'investisseur pourrait donc profiter d'un amortissement supplémentaire de 4% pendant 6 ans respectivement de 24% de son capital amortissable investi (contre seulement 9% pour l'investisseur « modeste »), ce qui correspondrait dans ce cas maximal à un avantage de 6*250.000=1.500.000 euros !**

Notons dans ce contexte que seules les personnes riches aux liquidités très élevées peuvent profiter du maximum de l'avantage car l'article 2 du règlement N° 20-08 du 3 décembre 2020 fixant des conditions pour l'octroi de crédits relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg de la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) impose, en ce qui concerne les crédits immobiliers sur des biens destinés à la location, une limite maximale de 80% *« pour le rapport entre la somme de tous les prêts ou tranches de prêts garantis par l'emprunteur concernant un bien immobilier résidentiel au moment du montage du prêt et la valeur du bien à ce même moment (rapport Loan-To-Value, « rapport LTV ») »*.[11]

Au vu de ces deux exemples, il appert de manière évidente que le régime proposé vise de facto exclusivement les personnes les plus riches ! En effet, pour un petit investisseur (p.ex. couple qui achète un appartement pour son enfant), l'avantage est modéré par rapport à un investisseur riche, et cela non seulement en valeur absolue (1.500.000 euros contre 90.000 euros d'abattement), mais pire encore, également de manière conséquente en valeur relative par rapport au capital investi amortissable (24% contre seulement 9%) !

Si notre Chambre est bien d'accord qu'il faut prendre des mesures afin de relancer le marché des VEFA et donc la production à court terme de logements afin d'éviter que les faillites se multiplient et que l'écart entre croissance du parc résidentiel et croissance démographique ce creuse davantage, nous ne sommes pas d'avis que la réintroduction, voire la rehausse des avantages fiscaux accessibles aux investisseurs représentent une solution efficace, équilibrée et juste.

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 par an) 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 !

Pire encore, au vu des dispositions proposées, nous constatons que la mesure cible de facto exclusivement les personnes privées les plus riches et leur accorde, en valeur relative et en valeur absolue, des avantages fiscaux exorbitants. Notre Chambre ne peut sous aucune condition soutenir des mesures tellement coûteuses et inégalitaires dont l'efficacité en ce qui concerne la production en logements à court et à moyen terme n'est pas prouvée.

Au vu de la chute du nombre de VEFA, il est indiscutable qu'une relance de l'activité s'avère nécessaire afin d'éviter que le déséquilibre entre production en logements et croissance démographique s'exacerbe tout en évitant autant que possible les pertes d'emploi dans le secteur de la construction et de l'artisanat. Cependant, il est d'une importance primordiale

[11] https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/rcsf/2020/12/03/a969/jo

de mobiliser les bons leviers et d'éviter de prendre des mesures ineffectives, insoutenables et à fort effet régressif. En outre, il faut éviter à tout prix que les investisseurs dominent le marché des VEFA et que la quote-part des acquéreurs-occupants dans le total des acquisitions de logements en construction se dégrade davantage.

De plus, une relance temporaire à travers des avantages fiscaux telle qu'une hausse temporaire de l'amortissement accéléré risque de se faire au détriment de l'activité pendant les prochaines années. En effet, des personnes aisées pourraient profiter de l'occasion pour tout simplement anticiper des investissements dans le logement locatif qu'ils auraient de toute façon réalisés pendant les prochaines années et de profiter ainsi d'un rendement supplémentaire conséquent financé par l'Etat sans que la production totale (ou en moyenne sur plusieurs années) en logements serait nécessairement augmentée.

Si nous soutenons donc une relance du secteur des VEFA, nous sommes d'avis que cette relance devrait se faire, à part des programmes d'acquisition par la main publique dans le but de développer davantage le parc immobilier public, grâce à des aides étatiques accordées à des acquéreurs-occupants dont notamment les primo-acquéreurs.

Cependant, nous regrettons de constater que les auteurs visent de relancer le secteur des VEFA exclusivement à travers les investisseurs. En effet, aucune mesure n'est prévue pour particulièrement dynamiser et soutenir les acquéreurs-occupants lors de l'acquisition d'un logement en mode VEFA.

En effet, toutes les nouvelles mesures au profit des propriétaires-occupants ne sont pas limitées aux VEFA et ne devraient avoir qu'un effet négligeable sur l'activité des propriétaires-occupants sur le marché des VEFA.

Ainsi, ni la hausse temporaire du « Bëllegen Akt » ni celle du montant maximal de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs correspondant à l'habitation occupée par le propriétaire visent particulièrement les VEFA car les mesures sont également accessibles aux acquéreurs, voire aux occupants de logements existants. En ce qui concerne la stimulation du marché des VEFA à travers des propriétaires-occupants (notamment les primo-acquéreurs), l'effet de la hausse du « Bëllegen Akt » traditionnel sera également limité. En effet, vu que le niveau des droits d'enregistrement et de transcription sont limités lors d'une acquisition en mode VEFA étant donné que seule la valeur du foncier est soumise dans ce cas aux droits, la hausse du « Bëllegen Akt » n'aurait qu'un effet sur la quote-part du prix du foncier correspondant au logement acquis en VEFA par un primo-acquéreur se situant au-delà de +/- 430.000 euros pour un seul acquéreur respectivement 860.000 euros pour un couple.[12]

Or, il serait tout à fait possible de relancer le marché des VEFA à travers les acquéreurs-occupants en introduisant par exemple des mesures qui incitent de manière spécifique des acquisitions en mode VEFA par ces personnes (par exemple à travers une multiplication de la déductibilité des intérêts pendant une période X pour toutes les VEFA dont l'acte notarié est signé en 2024).

3.4. Concernant la réintroduction temporaire de l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières

Le PDL sous avis propose la réintroduction temporaire du « quart taux ».

En effet, en matière d'imposition de plus-values réalisées lors de la vente d'immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé de personnes physiques, il faut différencier entre :

1) Les bénéfices de spéculation réalisés endéans une certaine période suivant l'acquisition ou la constitution de l'immeuble (actuellement fixé à 2 ans) qui sont imposés au taux marginal ; et

[12] En présumant par exemple une quote-part du foncier de 30%, cela équivaudrait à un logement en VEFA d'un prix supérieur à 1,433 million d'euros (un seul acquéreur) respectivement d'un prix supérieur à 2,867 millions d'euros (pour un couple).

2) Les bénéfices de cession qui proviennent d'une aliénation à titre onéreux après ce délai qui sont imposés à un taux correspondant à la moitié du taux global.

Selon l'article 14 du PDL, les auteurs proposent de temporairement soumettre **les bénéfices de cession réalisés aux termes de l'article 99ter L.I.R. au cours de la période allant du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 à un taux d'impôt réduit qui s'élève au quart du taux global.**

Au commentaire des articles, les auteurs stipulent, en se basant sur la réponse du ministre des Finances à la question parlementaire n°115 du 19 décembre 2018 concernant l'imposition au quart du taux global des plus-values :

« *Cette mesure avait déjà été d'application pour la période du 1er juillet 2016 au 31 décembre 2018 en vertu de la loi du 29 juin 2016 portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs et de la loi du 15 décembre 2017 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2018. En effet, cette mesure a à l'époque pu stimuler l'offre de terrains à bâtir et de logements, et a également contribué à une hausse des ventes immobilières.* »[13]

Notre Chambre se pose des questions quant à l'objectif poursuivi par ladite mesure au vu des explications limitées quant à cet article.

En effet, il est absurde de se baser sur les soi-disant effets de l'introduction temporaire du quart taux du 1er juillet 2016 au 31 décembre 2018 pour justifier une réintroduction de cette mesure étant donné que cette période était marquée par un contexte conjoncturel fortement différent de celui que nous pouvons observer actuellement.

En effet, tandis que 2023 était marqué par un ralentissement sensible de l'activité provoqué par une chute de la demande qui était insuffisante pour absorber les projets commercialisés (l'offre était largement plus élevée que la demande), la situation à l'époque était marquée, au contraire, par une situation inverse : l'offre n'était pas suffisante pour suivre la demande en période de politique monétaire accommodante et de forte croissance démographique.

Vu la situation actuelle où les problèmes se trouvent plutôt du côté de la demande, il n'y a aucune raison qui légitimerait l'introduction du quart taux.

Notons dans ce contexte qu'il s'agit une fois de plus d'une minorité de personnes qui profitent de cette mesure. En effet, selon l'article 99bis, alinéa 3, L.I.R., la plus-value réalisée lors de la vente de la résidence principale du contribuable est déjà aujourd'hui exonérée de toute imposition.

L'introduction du quart taux profite donc nullement aux propriétaires-occupants, mais aux seules multipropriétaires et il s'agit une fois de plus d'une mesure fiscale coûteuse, illégitime dans le contexte actuel et à effet fortement régressif !

En outre, vu la baisse récente des prix, les multipropriétaires aisés qui ont les moyens nécessaires attendent sûrement à ce que la plus-value en cas de vente prenne de l'ampleur supplémentaire et ce sont par conséquent seulement les multipropriétaires qui auraient vendu leur bien de toute façon (respectivement aux spéculateurs qui doivent vendre leurs biens) qui profitent de cette mesure fiscale, instrument qui n'aurait, par conséquent, aucun effet sur le nombre de constructions achevées respectivement l'activité dans le secteur de la construction.

Notons dans ce contexte que le transfert d'un terrain à bâtir ne doit pas mener impérativement à un nouveau projet immobilier. Tout au contraire, un bon nombre d'investisseurs décident de retenir le foncier à long terme du marché à bâtir pour pouvoir profiter finalement d'une plus-value encore plus importante. On risquerait donc qu'une telle mesure soit utilisée abusivement pour augmenter la concentration de la détention du foncier dans les mains d'une classe d'investisseurs privilégiés et que les ventes supplémentaires soient absorbées par des investisseurs et des promoteurs immobiliers qui reconstitueraient leurs stocks.

La mesure bénéficierait donc surtout aux classes aisées en leur offrant des cadeaux fiscaux. Elle aurait pour conséquence d'accroître les inégalités sociales du fait d'un élargissement de l'éventail des revenus nets et des fortunes.

[13] Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, Projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, 25.

Nous tenons d'ailleurs à souligner que le traitement fiscal des plus-values de cession est déjà favorable à l'heure actuelle :

- Adaptation régulière du prix d'acquisition de l'immeuble vendu à l'évolution des prix,
- Le contribuable bénéficie d'un abattement de 50.000 euros (100.000 euros dans le chef des époux imposables collectivement) et, sous certaines conditions, d'un abattement de 75.000 euros pour les immeubles acquis par voie de succession en ligne directe,
- Les plus-values ne sont imposées qu'à la moitié du taux global.

Cela dit, notre Chambre tient à exprimer son soutien quant aux mesures proposées dans le cadre des articles 16 et 17 du PDL sous avis qui visent l'augmentation à partir de l'année d'imposition 2025 du délai de spéculation à respecter afin de pouvoir bénéficier de l'imposition au demi taux d'une période de deux ans à une période de cinq ans, adaptation qui figure depuis longtemps parmi les revendications de notre Chambre.

3.5. Concernant l'introduction temporaire d'un régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière pour l'année 2024

Vu l'indissociabilité des deux projets, nous prenons dans ce chapitre également position par rapport aux dispositions proposées par les auteurs du projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

L'article 18 du PDL sous avis introduit la possibilité de transférer, sur demande du propriétaire-contribuable, des plus-values dégagées par application de l'article 99ter L.I.R. par la réalisation d'immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé du contribuable sur des immeubles de remplacement qui sont utilisés à des fins de GLS ou qui sont des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale.

Notons que les transferts sont limités aux plus-values des cession. Les opérations de spéculation sont exclues du régime.

Le PRGD sous avis précise les modalités du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value sur un bien de remploi, dont, entre autres, les conditions et règles suivantes :

1) Lorsque le prix de cession n'est réinvesti que partiellement, **la plus-value est transférée dans la proportion de la fraction réinvestie** ;
2) Pour que la plus-value puisse être transférée, il faut qu'un montant au moins égal à la plus-value à transférer soit réinvesti en fonds propres au plus tard **à la fin de l'année d'imposition qui suit l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert** ;
3) **La quote-part de la plus-value transférée sur le terrain ne peut être supérieure à 50 pour cent** du montant total de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé ;
4) Les immeubles acquis ou constitués en remploi doivent être **des immeubles nouvellement construits** ;
5) La plus-value transférée devient imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble ou une partie de l'immeuble acquis en **remplacement devient la résidence principale du contribuable**.

Le PRGD sous avis est applicable aux plus-values réalisées **au cours de l'année d'imposition 2024.**

Concernant le point 4), nous constatons que l'article 6 du PRGD ne précise pas que les bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ doivent être situés au Luxembourg (tandis que c'est précisé pour les bâtiments GLS). Afin de contrecarrer des abus tout en garantissant la création de logements sur le territoire du Luxembourg, <u>nous proposons donc de reformuler l'article 6 et de préciser que les bâtiments d'habitation acquis en remplacement atteignant le niveau A+</u> dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies par le

règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments <u>doivent se situer au Luxembourg !</u>

Selon les auteurs, « dans le contexte de l'accord de coalition 2023-2028, il a été considéré de réintroduire le mécanisme **afin d'inciter les investisseurs à céder leurs terrains et immeubles et de réinvestir dans le logement abordable.** »[14]

Notre Chambre est plutôt réticente à l'idée d'introduire de manière temporaire la possibilité de transférer des plus-values dégagées lors d'une vente à titre onéreux pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, nous tenons à souligner que cette mesure ne profite en aucun cas à un propriétaire-occupant pour deux raisons :

1) **La plus-value dégagée par un propriétaire-occupant lors de la vente de son habitation principale est de toute façon exemptée de l'impôt ;**
2) **Le PRGD sous avis vise l'imposition de la plus-value transférée au cas où l'immeuble ou une partie de l'immeuble acquis en remplacement devient la résidence principale du contribuable.**

Par conséquent, la mesure vise uniquement les multipropriétaires respectivement les propriétaires terriens.

En ce qui concerne les propriétaires terriens, la majorité d'eux éviteront de vendre leur foncier à ce moment vu le recul des prix et de la demande provoquée par la hausse des taux d'intérêt. Les propriétaires terriens qui profiteraient donc de cette mesure seraient donc soit des promoteurs qui ont spéculé avec le foncier sur les dernières années et qui sont maintenant forcés à vendre, soit des héritiers qui veulent vendre leur héritage pour réinvestir, deux catégories qui ne nécessitent à nos yeux pas d'avantages fiscaux supplémentaires.

De manière générale, les propriétaires qui ont la possibilité d'attendre une relance du secteur et des prix évitent de toute façon de vendre en 2024. La mesure accorde donc des avantages fiscaux à des personnes aisées qui auraient de toute façon vendu leurs biens en cette année.

En outre, la mesure ne garantit nullement la création de logements abordables vu que les plus-values peuvent également être transférées vers des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ en matière de performance énergétique et environnementale, logements qui ne seront guère abordables vu la forte demande et le plafond de loyer légal de facto inopérant (loi de 2006 relative au bail à usage d'habitation). Notons d'ailleurs que le dépassement du loyer légal sera fort probable pour ces logements étant donné que les plus-values transférées seront déduites du prix d'acquisition ce qui a un effet baissier conséquent sur le plafond de loyer légal !

Si nous rejetons donc la mesure proposée, nous tenons à titre subsidiaire à souligner certains aspects positifs du régime proposé tels que le fait que les bénéfices de spéculation seront exclus du régime (même si la période de 2 ans à respecter est très limité) respectivement le fait que la quote-part de la plus-value transférée sur le terrain ne peut être supérieure à 50 pour cent du montant total de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé (même si on aurait pu choisir un taux encore moins élevé).

3.6. Concernant la hausse du montant maximal de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs correspondant à l'habitation occupée par le propriétaire

Ce sous-chapitre se réfère aux projets de règlement grand-ducal suivants qui visent une hausse du plafond annuel des intérêts passifs déductibles en relation avec respectivement l'habitation occupée par le propriétaire ou l'habitation faisant partie du domaine agricole ou forestier de l'exploitant agricole ou forestier à partir de l'année d'imposition 2024 :

[14] Ministère des Finances, "Projet de Règlement Grand-Ducal Portant Exécution de l'article 102, Alinéa 8, de La Loi Modifiée Du 4 Décembre 1967 Concernant l'impôt Sur Le Revenu" (2024), 4.

1) Projet de règlement grand-ducal portant modification du 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 ä titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal ;
2) Projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation faisant partie du domaine agricole ou forestier de l'exploitant agricole ou forestier.

Les auteurs des projets proposent de hausser les plafonds actuellement en vigueur.

Ainsi, le plafond serait porté de 3.000 à 4.000 euros pour l'année de la fixation de la valeur locative et les cinq années suivantes, de 2.250 à 3.000 euros pour les cinq années suivantes et de 1.500 à 2.000 euros pour les années suivantes.

Notons que les plafonds sont majorés de leur propre montant pour le conjoint imposable collectivement avec le contribuable de même que pour chaque enfant pour lequel le contribuable obtient une modération d'impôt.

Etant donné que cette modification permet de soulager les propriétaires-occupants et les primo-acquéreurs, soutien qui est fort nécessaire au vu de l'évolution des prix immobiliers sur la dernière décennie et de l'envolée récente et abrupte des taux d'intérêt, notre Chambre salue la hausse du plafond annuel des intérêts déductibles en relation avec l'habitation occupée par le propriétaire.

3.7. Concernant la hausse de l'exonération fiscale de 75 pour cent à 90 pour cent pour les revenus locatifs provenant de la gestion locative sociale

Afin de mobiliser davantage d'acteurs présents sur le marché immobilier privé et ainsi soutenir l'action de la main publique en matière de logement abordable et à bon marché, l'article 20, 2°, propose de porter l'exemption des revenus locatifs nets en rapport avec des logements loués à travers des organismes conventionnés œuvrant dans le domaine de la gestion locative sociale (GLS) de 75 % à 90 %.

La CSL donne un avis a priori favorable à l'extension de ce dispositif fiscal.

3.8. Concernant l'introduction d'une prime locative pour salariés

L'article 20 du PDL sous avis vise, entre autres, l'introduction d'une prime locative *« afin de faciliter l'entrée sur le marché de travail de jeunes professionnels, et de diversifier les éléments de rémunération à disposition des employeurs dans leur recherche de candidats adéquats » (page 20 PDL)*.

Ainsi, il est inséré un nouveau numéro 13c à l'article 115 L.I.R. qui fixe une exemption de l'impôt de 25% de la prime locative versée mensuellement par l'employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale et dont le montant mensuel maximal donnant lieu à l'exemption est de 1.000 euros.

Selon les auteurs, cette exemption se *« justifie par la difficulté que peuvent rencontrer certains employeurs en pratique pour attirer des candidats adéquats aux profils recherchés, compte tenu du coût du logement locatif considéré souvent comment un élément décisif dans la décision d'accepter ou non un emploi au Luxembourg »*.[15]

Afin de pouvoir profiter de l'exemption, les conditions suivantes doivent être remplies :

1) Le salarié doit être âgé de moins de 30 ans au début de l'année d'imposition ;
2) Le montant versé par l'employeur ne peut pas dépasser le montant supporté par le salarié au titre de son loyer, hors charges, tel que mis en évidence par le contrat de bail conclu par le salarié ;

[15] Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, Projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, 20.

3) **Le montant brut de la rémunération annuelle**, y compris l'ensemble des émoluments et avantages**, à l'exclusion de la prime locative**, du salarié à qui est versée la prime locative **ne dépasse pas trente fois le salaire social mensuel minimum pour travailleurs qualifiés**.[16]

Par conséquent :

1) Le montant de l'exemption est plafonné à un montant mensuel de 250 euros (25% de 1.000) ce qui correspond à un revenu net supplémentaire maximal de l'ordre de 100 euros maximum par mois.
2) Si le loyer payé par le salarié est inférieur à 1.000 euros par mois, le montant maximal éligible à la prime locative ne peut dépasser le loyer effectivement payé. En supposant par exemple un loyer de 750 euros, le montant maximal éligible à l'exemption correspond à 750 euros, donc une exemption de 187,5 euros.

Notons que *« le montant mensuel maximal de 1 000 euros est le montant correspondant à une occupation par mois entier et à temps plein. Au cas où le salarié n'exerce pas une occupation par mois entier et à temps plein, le montant mensuel maximal de la prime locative diminue en fonction du degré de la tâche exercée. »*

La Chambre des salariés soutient à priori l'introduction d'une prime locative partiellement exemptée de l'impôt en faveur des jeunes salariés aux revenus modestes.

Cependant, notre Chambre se pose des questions concernant le traitement fiscal de la prime locative au niveau de l'employeur dont notamment le niveau de cotisations sociales versées en relation avec la prime locative. En effet, en ce qui concerne les cotisations sociales, nous tenons à souligner que la prime locative devrait à tout prix être traitée de la même manière qu'un salaire traditionnel et que le % de cotisations versées en relation avec la prime locative, tant par le salarié que par l'employeur, devraient respecter les taux prévus pour un salaire traditionnel.

Le projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 115, numéro 13c, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu sous avis précise les modalités d'application du nouvel numéro 13c de l'article 115 L.I.R.

Notre Chambre n'a à priori pas de commentaires à faire quant aux modalités d'application proposées.

4. Les commentaires de la Chambre des salariés concernant les mesures annoncées en relation avec les aides individuelles au logement

Notre Chambre soutient les articles 22 à 24 du PDL qui ne nécessitent pas de commentaires de notre part.

4.1. Concernant l'adaptation des plafonds à l'évolution du niveau de vie corrigé

L'article 30 du PDL remplace les annexes I à VIII de la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement qui fixent, entre autres, les limites de revenu à respecter afin de pouvoir bénéficier des différentes aides étatiques.

Les plafonds d'éligibilité fixés dans la loi précitée sont censés garantir que des ménages se situant dans une situation économique comparable en termes de niveau de vie soient aidés de façon comparable. Afin de tenir compte des différentes typologies de composition de ménage, les auteurs de la loi ont fait recours à l'indicateur du niveau de vie (seuils/déciles exprimés en revenu net).

Cependant, il a été constaté que les seuils tels que retenus initialement sous-estiment les seuils des déciles de revenu net (notamment pour les déciles 4 à 7). Ainsi, il s'est avéré indispensable de simuler à nouveau les seuils sur base d'une nouvelle approximation net. De plus, la nouvelle

[16] Le montant brut de la rémunération mensuelle ne peut donc dépasser 2,5% le SSM pour travailleurs qualifiés. En termes annuels, trente fois le salaire social mensuel minimum pour travailleurs qualifies correspond, au 1er septembre 2023, à 30 x 3 085,11 euros = 92 553,3 euros.

simulation a été réalisée sur base des données réelles les plus récentes disponibles que sont les revenus de l'année 2019 de la base de données EU-SILC 2020.

L'article 30 introduit par conséquent une adaptation vers le haut des plafonds d'éligibilité allant jusqu'à 25% (selon le nombre d'enfants). La CSL salue l'adaptation des plafonds d'éligibilité à l'évolution du niveau de vie corrigé.

Cependant, si nous soutenons l'augmentation généralisée des seuils d'éligibilité, nous nous demandons s'il ne faudrait pas également augmenter le niveau des aides vu l'envolée récente du coût de financement d'acquisitions immobilières.

4.2. Concernant l'adaptation du montant maximal de la subvention de loyer pour les ménages avec enfants

L'article 30 du PDL sous avis propose, entre autres, une modification de l'Annexe II – Subvention de loyer de la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement.

Ainsi, il est proposé d'augmenter le montant maximal de la subvention de loyer pour les ménages avec enfant(s). En effet, le régime actuel prévoit un montant maximal de la subvention de loyer de 200 euros par mois pour un célibataire et de 280 pour un couple. En sus, le régime actuel prévoit pour les communautés domestiques composées d'un ou de plusieurs enfants une augmentation du montant (280 euros) de 40 euros par enfant.

Les auteurs du PDL proposent de modifier l'Annexe II afin d'augmenter ce montant à 80 euros par enfant afin de lutter ainsi contre le risque de pauvreté.

Si nous soutenons bien évidemment cette modification, nous proposons de réfléchir en sus sur une majoration générale de la subvention de loyer qui bénéficierait également aux célibataires. En effet, au vu des données récentes sur le profil des personnes se trouvant dans l'attente d'un logement abordable sur les listes du Fonds du logement, il appert que les célibataires sans enfant figurent de plus en plus parmi les personnes rencontrant des problèmes à se loger.

En effet, selon les derniers chiffres datant de fin janvier 2024, parmi les 5.996 candidats-locataires se trouvant actuellement sur les listes d'attente du Fonds du logement, 2.192 respectivement 36,6% étaient des célibataires sans enfants, taux qui est en forte progression depuis des années.[17]

De plus, ce sont ces célibataires aux revenus bas qui intègrent généralement les studios, chambres meublées respectivement appartements avec une chambre pour lesquels les prix par m^2 sont les plus élevés et dépassent régulièrement le plafond de 5% du capital investi en rendement annuel tel qu'imposé par la loi de 2006 relative au bail à usage d'habitation.

Afin de soulager les personnes concernées, nous proposons d'élargir la hausse de la subvention de loyer aux célibataires et nous demandons que la loi sur le bail à usage d'habitation, fort anachronique et de facto inopérante, soit reformée dans les meilleurs délais !

En outre, à part du niveau du loyer, nous tenons à souligner que le phénomène de la précarité de l'emploi et les incertitudes y liées (évolution du revenu, situation d'emploi future, etc.) représentent pour de nombreux salariés une barrière importante lors de la recherche d'un logement locatif.

Par conséquent, nous demandons que le gouvernement prenne les mesures nécessaires et soutienne toute initiative européenne visant à limiter autant que possible le travail précaire en luttant contre des relations qui impliquent un salaire particulièrement bas respectivement une faible sécurité de l'emploi (recours abusif et récurrent à des contrats à durée déterminée, travail en intérim, travailleurs de plateformes numériques, etc.).

[17] Réponse du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire sur la question parlementaire n°213 du 22 janvier 2024 concernant la liste d'attente du Fonds du logement (https://www.chd.lu/fr/question/26343).

4.3. Concernant l'augmentation des limites de revenu pour les primes d'accession à la propriété

La CSL soutient l'augmentation conséquente des limites de revenu pour la prime d'accession à la propriété jusqu'au 6ème décile de niveau de vie inclus afin de garantir qu'un plus grand nombre de ménages puisse bénéficier de cette aide.

Notons que cette adaptation entraînera également un élargissement du cercle des bénéficiaires potentiels de la prime d'épargne qui est complémentaire à la prime d'accession à la propriété.

Type de communauté domestique	AS	AI	RI	RS
	Montant de la prime maximale	Montant de la prime minimale	Plafond de revenu pour la prime maximale	Plafond de revenu pour la prime minimale
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	5 000 €	500 €	2 805	~~5 042~~ **5 485**
Communauté domestique sans enfant à charge	7 000 €	500 €	4 207	~~6 003~~ **8 227**
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 000 €	500 €	5 329	~~7 083~~ **10 421**
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 000 €	500 €	6 451	~~8 015~~ **12 615**
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10 000 €	500 €	7 573	~~8 709~~ **14 809**
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 000 €	/	+ 841	~~+ 968~~ **+ 1 645**

Note : Les valeurs du tableau s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

4.4. Concernant la subvention d'intérêts : Augmentation du taux maximal de la subvention d'intérêts et augmentation de la limite de revenu

Au moment du dépôt du projet de loi relative aux aides individuelles au logement en décembre 2021, le taux maximal de la subvention d'intérêts a été fixé à 2,45%. Vu l'envolée récente des taux d'intérêts, les auteurs du PDL proposent de relever le taux maximal prévu pour la subvention d'intérêts de 2,45 à 3,5% afin de soulager les ménages qui rencontrent actuellement des problèmes à rembourser leur prêt respectivement les acquéreurs potentiels qui ont du mal à obtenir des prêts.

En outre, les auteurs proposent également une augmentation des différents plafonds de revenu applicables afin d'élargir le cercle des bénéficiaires potentiels.

Notre Chambre salue les modifications précitées (article 27 et article 30 du PDL).

Dans ce contexte, nous tenons à souligner que la hausse abrupte des taux d'intérêts a provoqué une envolée concomitante des marges sur intérêts et donc des bénéfices des banques.[18]

En effet, l'analyse des données de la comptabilité nationale pour le secteur des activités financières et d'assurance (Section K de la NACE Rév. 2) fait apparaître une valeur ajoutée brute en valeur qui était, en 2023, de 15,3% plus élevée par rapport à son niveau de l'année 2020 et a ainsi atteint un niveau historiquement élevé.

Ainsi, les banques ont réalisé des résultats records en 2023. Selon la Banque centrale du Luxembourg (BCL), le résultat avant provisions, dépréciations et impôts ainsi que le résultat net du secteur bancaire luxembourgeois ont atteint le niveau le plus élevé jamais enregistré. Le compte de résultats avant provisions, dépréciations et impôts a terminé l'année 2023 à plus de 9 milliards d'euros.

C'est 42% de plus qu'en 2022 (6,35 milliards d'euros) et même 74% de plus que la moyenne de la période 2010-2022 (5,2 milliards d'euros). Le résultat net des banques était de 6,6 milliards d'euros en 2023, soit une augmentation annuelle de 59%. Par rapport à la moyenne de la période 2010-2022, le résultat net en 2023 était supérieur de 67%.

Cela dit, au lieu d'attendre une éventuelle baisse des taux d'intérêts, notre Chambre demande au gouvernement d'analyser au plus vite dans quelle mesure il serait possible d'intervenir pour une limitation temporaire des marges sur intérêts afin de soulager ainsi les ménages et entreprises concernés tout en redynamisant l'activité dans les secteurs de la construction et de l'artisanat.

4.5. Concernant la Garantie de l'État – modification des conditions d'épargne, du taux de prêt maximal et des paramètres et limites de la garantie de l'Etat

L'article 25 du PDL sous avis apporte plusieurs modifications à l'article 13 (garantie de l'Etat) de la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement.

L'article 25, 1°, introduit une disposition transitoire concernant la condition relative à l'épargne consécutive et régulière à respecter par les emprunteurs afin de pouvoir bénéficier d'une garantie de l'Etat. En effet, la nouvelle loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement prévoit que le solde du compte d'épargne en question doit avoir été alimenté annuellement d'un montant net de 1.000 euros contre seulement 290 euros sous l'ancien régime, pendant au moins 3 ans avant la date de la demande d'aide. Or, faute de régime transitoire, les demandeurs ayant respecté les anciennes dispositions (mais pas les nouvelles) se trouvent désormais écartés de cette aide étatique. Par conséquent, il y a lieu de compléter le texte en rajoutant une dérogation pour les épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023 pour lesquelles le solde doit augmenter d'un montant net de seulement 290 euros**.**

La Chambre des salariés salue cet ajout.

L'article 25, 2°, propose une adaptation concernant le taux d'intérêt débiteur maximal à respecter afin de pouvoir bénéficier de la garantie d'Etat. En effet, vu que le projet de loi n°7938 ayant mené à la loi du 7 août 2023 a été déposé fin 2021 en période de taux d'intérêt historiquement bas, le texte actuellement en vigueur propose un taux d'intérêt maximal qui ne peut plus être respecté depuis l'envolée récente des taux d'intérêt. Il est donc proposé de hausser le taux maximal à respecter à 6%.

La Chambre des salariés salue cette modification qui est indispensable afin que les ménages ciblés puissent bénéficier de la garantie d'Etat. Cependant, nous nous demandons s'il ne faudrait pas profiter de l'occasion pour introduire un mécanisme automatique afin d'éviter qu'une situation similaire se reproduise.

Nous soutenons également le point 3° qui propose une adaptation des plafonds en matière de revenu net annuel à respecter par la communauté domestique demandeur (de 9.400 à 10.610 euros en cas d'un seul demandeur et de 11.200 à 14.690 euros en cas de pluralité

[18] https://www.csl.lu/app/uploads/2024/03/econews-4-2024.pdf

de demandeurs, montants correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948) afin de pouvoir bénéficier d'une garantie de l'Etat.

Notre Chambre salue également l'article 26 qui augmente le taux-plafond de la garantie de l'Etat de 30 à 40% du coût du projet relatif au logement (la garantie de l'Etat ne peut porter sur la partie du prêt qui dépasse les 60% du coût du projet).

5. Les commentaires de la Chambre des salariés concernant les modifications apportées à la loi relative au logement abordable

L'article 32 du PDL sous avis vise une hausse des seuils d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable respectivement à coût modéré, respectivement des plafonds d'éligibilité pour devenir candidat-locataire et pour la détermination du loyer en ce qui concerne la location abordable.

En effet, outre l'adaptation des seuils sur base des données EU-SILC les plus récentes, il est proposé de rendre éligibles à l'acquisition d'un logement en vente abordable les communautés domestiques faisant partie du décile 7 (au lieu du décile 6) et de rendre éligibles à l'acquisition d'un logement en vente à coût modéré les ménages appartenant au décile 8 (au lieu du décile 7), mesure qui devrait permettre de soutenir les ventes de logements subventionnés dans le contexte actuel des taux d'intérêt élevés.

Tableau 2 : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu annuel
1 adulte sans enfant **à charge**	~~3 595~~**6 397**
Communauté domestique sans enfant **à charge**	~~5 510~~**9 596**
Communauté domestique avec 1 enfant **à charge**	~~6 505~~12 **155**
Communauté domestique avec 2 enfants **à charge**	~~7 360~~**14 714**
Communauté domestique avec 3 enfants **à charge**	~~8 000~~**17 273**
Enfant **à charge** supplémentaire	~~890~~**1 919**

Note : Les valeurs du tableau s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Tableau 3 : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu annuel
1 adulte sans enfant **à charge**	~~4 055~~**7 534**
Communauté domestique sans **enfant à charge**	~~6 220~~**11 302**
Communauté domestique avec 1 enfant **à charge**	~~7 345~~**14 315**
Communauté domestique avec 2 enfants **à charge**	~~8 310~~**17 329**
Communauté domestique avec 3 enfants **à charge**	~~9 025~~**20 343**
Enfant **à charge** supplémentaire	~~1 005~~**2 260**

Note : Les valeurs du tableau s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Selon les auteurs, *« Cette mesure se veut temporaire pour appuyer le nouvel élan du marché des ventes des promoteurs publics. Il conviendra donc d'analyser ses effets à court et moyen termes. »*

Si nous nous opposons, de manière générale, pas à l'idée d'élargir l'accès à la vente subventionnée, et, de manière particulière, dans le contexte actuel des taux d'intérêt élevés vu que nous sommes bien conscients du fait que les promoteurs publics rencontrent actuellement des problèmes à trouver des acquéreurs éligibles aux capacités financières suffisantes, nous tenons tout de même à souligner que cette approche devrait être réévaluée une fois que le contexte monétaire évolue afin de garantir à moyen terme que les ménages les moins aisés continuent à être ciblés en première ligne.

En outre, nous tenons à souligner que notre Chambre est d'avis que la promotion du logement abordable public devrait se faire davantage à travers la location abordable car la constitution d'un parc abordable locatif constitue, à nos yeux, une condition sine qua non d'une lutte soutenable contre la crise du logement.

Cela dit, nous proposons que les responsables politiques analysent la possibilité de reclasser les logements en vente subventionnée - pour lesquelles aucun acquéreur éligible se trouve actuellement - de manière permanente en logement en location abordable.

6. Les réformes indispensables dans le contexte actuel

6.1. Réforme de l'impôt foncier et introduction d'un impôt sur les terrains à bâtir retenus et les logements non-occupés

L'augmentation structurelle et durable de la production en logements constitue le vecteur primaire dans la lutte contre la crise du logement, Cependant, le niveau de l'activité (même en période de politique monétaire accommodante) est de facto « artificiellement » limité en raison de la barrière structurelle primaire qu'est l'accès difficile et coûteux au foncier constructible.

L'omniprésence de comportements spéculatifs de la part de multipropriétaires (dont notamment les grands propriétaires terriens) joue un rôle primaire dans la crise que nous connaissons pour le moment.

La structure oligopolistique du marché foncier destiné à l'habitat et le phénomène de la rétention foncière pèsent lourdement sur l'évolution des prix du foncier et sur le volume et le prix de la

production en logements. Cependant, le niveau de l'imposition du foncier et de la propriété immobilière est actuellement dérisoire, incohérent et fortement anachronique.

Afin de lutter contre ce phénomène, il est indispensable de réformer le cadre fiscal qui est aujourd'hui largement dépassé par la réalité du marché.

Par conséquent, il faudrait viser une réforme ambitieuse de l'impôt foncier (IFON) qui devrait constituer l'instrument primaire dans la lutte contre la concentration excessive de la propriété foncière et immobilière dans les mains de quelques investisseurs privilégiés tout en sanctionnant la rétention et spéculation foncière.

En effet, l'IFON devrait être transformé en impôt progressif sur le patrimoine foncier et immobilier des contribuables afin de limiter les appétits commerciaux ou spéculatifs tout en favorisant une fluidification du marché immobilier en perspective d'un rééquilibrage espéré. Dans le cadre d'une réforme future, il faut absolument éviter de pénaliser le contribuable propriétaire d'un logement servant d'habitation personnelle. À titre d'exemple, nous proposons un modèle qui transformerait l'IFON en impôt progressif sur le patrimoine immobilier, qui prendrait en compte la valeur agrégée du patrimoine immobilier de chaque individu et qui prévoirait des taux d'imposition fortement majorés pour des logements et terrains intentionnellement retenus hors du marché.

En effet, au vu de la structure oligopolistique du marché du foncier constructible, la rétention de terrains ainsi que les nombreux logements vacants, il est indispensable d'introduire une taxe progressive sur la spéculation foncière et sur la rétention de logements.

Le projet de loi n° 8082 sur l'impôt foncier (IFON), l'impôt à la mobilisation de terrains (IMOB) et l'impôt sur la non-occupation de logements (INOL) propose plusieurs changements importants, mais n'a pas encore été voté jusqu'à présent.

Le nouveau modèle de l'IFON se base sur un système d'évaluation foncière automatisée qui est censé établir une valeur de base reflétant la valeur foncière de chaque parcelle et prévoit un abattement au profit des contribuables qui résident dans leur propre logement. Cependant, le dispositif ne prévoit aucun élément progressif en fonction de la valeur immobilière totale détenue par un contribuable. Or, afin de transformer l'IFON en instrument de lutte contre la concentration excessive du patrimoine immobilier et foncier dans les mains d'une couche sociale privilégiée, il est indispensable de rajouter un élément progressif.

En même temps, la réforme prévoit également l'introduction de l'IMOB afin de lutter contre la rétention de terrains. Le projet vise une imposition du foncier constructible dont le niveau augmente progressivement avec la durée de rétention. Ce projet va sans doute dans la bonne direction. Cependant, il faut souligner que le degré de progressivité choisi est insuffisant au vu de l'urgence de la crise du logement qui nécessite une intervention immédiate et courageuse. En effet, afin de lutter de manière immédiate contre la rétention de terrains, il faudrait opter pour un degré de progressivité plus ambitieux.

Finalement, le projet de loi propose également l'introduction de l'INOL, un impôt annuel sur les logements vacants dont le niveau augmente progressivement avec la durée de non-occupation.

Au vu de l'urgence actuelle, il est incontournable d'introduire dès que possible une version ambitieuse des instruments précités.

6.2. Réforme du bail à loyer et introduction d'un plafonnement contraignant des loyers

Au vu de la hausse conséquente des loyers et du taux d'effort que les ménages locataires à revenus bas et moyens doivent consacrer pour se loger, un plafonnement contraignant des loyers est indispensable. Toutefois, le plafonnement légal actuellement en vigueur est fortement anachronique, incohérent et de facto inopérant. En effet, il s'avère que le plafonnement légal actuel des loyers n'est pas adapté à la réalité sociale et économique de notre époque et ne fournit pas la protection nécessaire. Par conséquent, nous demandons l'introduction d'un plafonnement plus efficace qui réaligne l'évolution potentielle des loyers avec celle du pouvoir d'achat des ménages locataires.

En 2020, le Ministre du Logement a déposé une réforme de la loi de 2006 relative au bail à usage d'habitation. Cependant, en dépit des nombreux amendements successifs apportés au projet de loi,

il aurait finalement comme effet un plafonnement des loyers qui est inacceptable, incohérent, insuffisamment protecteur des locataires, difficile à appliquer tout en risquant de rester généralement inopérant.

Au vu de la crise du droit au logement qui est en train de s'intensifier, il est indispensable de prendre les mesures suivantes :

1) L'introduction d'un plafonnement efficace et contraignant qui permet de protéger les locataires et de freiner la hausse conséquente des loyers. Le plafond reformé devrait permettre de faire évoluer les loyers en ligne avec le pouvoir d'achat des locataires ;
2) L'introduction d'un nouvel facteur de réévaluation du capital investi plus protecteur des locataires. Une réévaluation en fonction de l'indice des prix immobiliers (proposée dans le cadre du projet de loi) est inacceptable ;
3) Une forte augmentation du degré de transparence entre locataire et propriétaire-bailleur ainsi que l'introduction d'un registre national permettant l'enregistrement et le contrôle systématiques des loyers demandés ;
4) La sanction des propriétaires-bailleurs qui ne respectent pas le cadre légal ;
5) La professionnalisation et fonctionnarisation des commissions de loyers qui sont responsables en cas de conflit entre locataire et propriétaire.

En même temps, la réforme de la loi relative au bail à usage d'habitation devrait également introduire certaines autres mesures pour soulager les locataires. Ainsi, il faudrait également viser la réduction respectivement la redistribution de deux charges financières qui représentent souvent une barrière financière insurmontable pour certains locataires potentiels : le montant maximum de la garantie locative et les frais d'agence. En effet, il faudrait prévoir une baisse de la garantie locative maximale de 3 à 2 mois de loyer ainsi qu'une répartition à parts égales entre propriétaire et locataire des frais liés à l'intervention d'une agence immobilière lors de mise en location d'un logement.

7. Conclusion

En conclusion, tandis que nous reconnaissons tout à fait la nécessité d'une intervention politique afin de garantir une relance du secteur de la construction résidentielle (même si les perspectives semblent néanmoins s'améliorer) tout en augmentant de manière durable la production annuelle en logements, **la position de la Chambre des salariés par rapport au paquet de mesures proposées demeure plutôt mitigée.**

Au vu de la chute du nombre de VEFA, il est indiscutable qu'une relance de l'activité s'avère nécessaire afin d'éviter que le déséquilibre entre production en logements et croissance démographique s'exacerbe tout en évitant autant que possible les pertes d'emploi dans le secteur de la construction et de l'artisanat. **Cependant, il est d'une importance primordiale de mobiliser les bons leviers et d'éviter de prendre des mesures ineffectives, insoutenables et à fort effet régressif. En outre, il faut éviter à tout prix que les investisseurs dominent le marché des VEFA et que la quote-part des acquéreurs-occupants dans le total des acquisitions de logements en construction se dégrade davantage.**

De manière générale, nous sommes d'avis que le ralentissement de l'activité du secteur de la construction et du nombre de VEFA devrait être perçu comme une opportunité pour rendre le marché immobilier - fortement dysfonctionnel sur la dernière décennie - plus social et plus équilibré.

Tout d'abord, au vu du repli des investisseurs, nous sommes d'avis que **l'Etat devrait profiter de l'occasion pour élargir le parc immobilier public respectivement la réserve foncière en main publique.**

Par conséquent, **nous saluons le programme d'acquisition publique de projets en VEFA** annoncé par le gouvernement, mesure qui s'avère indispensable afin de relancer l'activité dans les secteurs de la construction et de l'artisanat tout en élargissant le parc en logements publics abordables.

En outre, **notre Chambre salue, de manière générale, les mesures censées soulager 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.

Cela dit, nous soutenons la hausse temporaire du crédit d'impôt, dit « Bëllegen Akt » tout en proposant une majoration permanente, ainsi que la hausse du montant maximal de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs correspondant à l'habitation occupée par le propriétaire, respectivement les nombreuses adaptations apportées au régime des aides individuelles au logement et à la loi relative au logement abordable.

En outre, nous pouvons donner un avis à priori favorable à l'introduction d'une prime locative et à la hausse de l'exonération fiscale de 75% à 90% des revenus locatifs provenant de la gestion locative sociale.

Cependant, de l'autre côté, nous refusons absolument l'idée de stimuler la construction de logements en accordant des avantages fiscaux supplémentaires aux investisseurs-bailleurs, approche qui risque, à moyen terme, de renforcer le déséquilibre entre multipropriétaires et locataires ainsi que, de manière plus générale, les inégalités patrimoniales.

Par conséquent, nous refusons strictement l'introduction du « crédit d'impôt location » et nous soulignons, de plus, que la durée de mise en location minimale telle que proposée par les auteurs est insuffisante pour justifier un avantage fiscal supplémentaire d'une telle envergure et qu'il devrait être précisé que toute infraction en relation avec les dispositions imposées au bailleur par la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation devrait donner lieu au remboursement total de l'abattement accordé pour l'acquisition concernée.

De manière identique, nous refusons absolument la réintroduction temporaire du taux d'amortissement accéléré de 6%, d'autant plus que la version proposée par les auteurs profiterait, parmi les investisseurs-bailleurs, de facto de manière exclusive et totalement disproportionnée, à la fois en valeur nominale et en valeur réelle par rapport à la base amortissable, aux investisseurs les plus riches (le détail des calculs est présenté au chapitre concerné) **!**

En sus, **nous regrettons l'absence de toute sorte d'analyse coûts-efficacité des avantages fiscaux en vigueur sur les dernières décennies, analyse qui est toutefois indispensable afin de pouvoir justifier leur réintroduction ! De plus, nous tenons à souligner que les mesures fiscales proposées risquent de créer un effet d'aubaine en étant partiellement, voire intégralement captées par les promoteurs** à travers des hausses de prix et que **rien ne garantit qu'elles auront un quelconque effet positif sur le nombre de logements créés** à moyen terme (une telle relance risque de se faire au détriment de l'activité pendant les prochaines années) et la mise en location de logements à loyer abordable.

De plus, nous nous demandons pourquoi les auteurs ne proposent aucune mesure visant la relance du secteur des VEFA à travers des aides étatiques supplémentaires accordées aux primo-acquéreurs respectivement aux acquéreurs-occupants lors de l'acquisition d'un logement en mode VEFA.

En outre, nous déplorons le fait que la collaboration lors de l'élaboration du paquet avec un partenaire crucial – les représentants des salariés – a fait cruellement défaut en dépit du fait que ce sont les salariés qui sont touchés en première ligne et à deux niveaux par cette crise du logement et donc par les mesures prises par le gouvernement : tout d'abord en tant que salariés actifs dans les secteurs de la construction et de l'artisanat et, de manière générale, en tant que citoyens rencontrant de plus en plus de difficultés à se loger ! **Par conséquent, nous demandons que toutes les mesures subséquentes soient élaborées en étroite collaboration avec les représentants des salariés !**

Cela dit, nous tenons à souligner qu'il existe, à part du besoin en investissements, **plusieurs barrières structurelles qui limitent la croissance du parc immobilier résidentiel luxembourgeois et qui sont, par conséquent, vecteurs de la crise du logement et qu'il faut viser des réformes largement plus ambitieuses et incisives afin de garantir une lutte durable et soutenable contre la crise du logement.**

En effet, en dépit de l'essor du marché immobilier sur la dernière décennie, force est de constater que ce succès de l'investissement dans la pierre (ayant provoqué une envolée regrettable des prix) n'a pas provoqué une hausse suffisante au niveau de l'offre de logements. En effet, tout au contraire, on a constaté que l'offre est relativement peu élastique ; tandis que le nombre de logements achevés par an est resté relativement stable, le nombre de nouveaux ménages a fortement augmenté sur ladite période et le déséquilibre entre offre et demande n'a cessé de gagner en amplitude.

La barrière primaire à une augmentation structurelle de la production en logements est l'accès difficile et très coûteux au foncier constructible, dont la quote-part dans le prix final du logement n'a cessé d'augmenter.

En effet, **la structure oligopolistique de la détention du foncier constructible au Luxembourg est bien documentée** (notamment dans le cadre des différentes publications de l'Observatoire de l'habitat quant à ce sujet). En outre, **l'omniprésence de comportements spéculatifs de la part des grands propriétaires terriens et la rétention foncière pèsent lourdement** sur l'évolution du prix du foncier, ainsi que sur le volume et le prix de la production en logements.

Par conséquent, nous demandons une forte augmentation de l'imposition récurrente de la multipropriété immobilière (dont notamment la propriété immobilière retenue), à travers l'introduction d'un impôt foncier actualisé et progressif, ainsi que la mise en œuvre des impôts à la mobilisation de terrains (IMOB) et sur la non-occupation de logements (INOL)

Finalement, nous constatons que les locataires sur le marché privé qui sont d'ailleurs largement surreprésentés parmi les ménages les plus vulnérables **sont les grands perdants du paquet proposé** (à part de la légère augmentation de la subvention de loyer pour les locataires avec enfant(s)). **Vu la hausse continue des loyers qui dépassent de plus en plus le pouvoir d'achat des locataires moins aisés et le sous-développement chronique du parc public**

abordable, nous réclamons une fois de plus une réforme ambitieuse de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui devrait viser, en première ligne, un réalignement des loyers maximums légaux au pouvoir d'achat des locataires.

Luxembourg, le 24 avril 2024

Pour la Chambre des salariés,

Sylvain HOFFMANN Directeur	Nora BACK Présidente

L'avis a été adopté à l'unanimité.

8353/09

N° 8353[9]

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ETAT

(26.4.2024)

Par dépêche du 29 mars 2024, le président de la Chambre des députés a soumis à l'avis du Conseil d'État une série d'amendements parlementaires au projet de loi sous rubrique, adoptés par la Commission des finances et la Commission du logement et de l'aménagement du territoire lors de la réunion conjointe du 28 mars 2024.

Le texte des amendements était accompagné d'un commentaire pour chacun des amendements ainsi que d'un texte coordonné du projet de loi reprenant les amendements proposés, figurant en caractères gras et soulignés, ainsi que d'autres modifications ayant trait aux observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'État dans son avis du 19 mars 2024, figurant en caractères soulignés.

Les avis complémentaires de la Chambre des métiers et de la Chambre des salariés ont été communiqués au Conseil d'État en date du 25 avril 2024.

*

EXAMEN DES AMENDEMENTS

Amendements 1 et 2

Sans observation.

Amendement 3

L'amendement sous examen a pour objet de remplacer le libellé de l'article 18 afin d'y prévoir la suppression de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, ci-après « L.I.R. », qui constitue le fondement légal du projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu. Dans la même logique, les auteurs prévoient à l'amendement 4 de modifier également l'article 19 du projet de loi sous rubrique afin de regrouper les dispositions du projet de règlement grand-ducal précité dans un article 102*quater* distinct à insérer dans la L.I.R. Au regard de l'amendement sous examen et des modifications opérées à l'amendement 4, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle y relative.

Amendement 4

Par l'amendement sous examen, les auteurs font encore suite à la demande du Conseil d'État de ne faire référence qu'aux dispositions des lois ayant servi de bases légales aux normes inférieures pour éviter d'inverser la hiérarchie des normes en faisant dépendre la compréhension et la définition du champ d'application de la loi en projet de la définition de concepts dans des normes qui lui sont inférieures. Partant, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Amendement 5

L'amendement sous examen visant à donner suite à l'opposition formelle formulée à l'endroit de l'article 25, point 1°, du projet de loi sous rubrique, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Au point 1°*bis*, il n'est pas nécessaire de répéter la référence à la « période d'au moins trois ans précédant la date de la demande » qui résulte déjà du point 1°. Afin de mettre en exergue l'application successive des deux seuils, le Conseil d'État propose la rédaction suivante :

« 1°*bis* dont le solde du compte d'épargne a, durant la période visée au point 1°, augmenté au moins :

a) d'un montant net de 290 euros par an pour l'épargne constituée jusqu'au 31 décembre 2023 ;

b) d'un montant net de 1 000 euros par an pour l'épargne constituée à partir du 1er janvier 2024 ; ».

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Amendement 4

À l'article 19, à l'article 102*quater*, alinéa 12, nouveau, il est signalé que pour marquer une obligation, il suffit généralement de recourir au seul présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative, au lieu d'employer le verbe « devoir ».

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 22 votants, le 26 avril 2024.

Pour le Secrétaire général,
L'attaché,
Ben SEGALLA

Le Président,
Marc THEWES

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8353/10

Nº 8353[10]

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES ET DE LA COMMISSION DU LOGEMENT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

(2.5.2024)

La Commission des Finances se compose de : Mme Diane ADEHM, Président-Rapporteur ; M. Guy ARENDT, M. Maurice BAUER, M. André BAULER, Mme Taina BOFFERDING, Mme Corinne CAHEN, M. Sven CLEMENT, M. Franz FAYOT, M. Patrick GOLDSCHMIDT, M. Claude HAAGEN, M. Fred KEUP, M. Laurent MOSAR, M. Marc SPAUTZ, Mme Sam TANSON et M. Michel WOLTER, Membres.

La Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire se compose de : M. Gilles BAUM, Président-Rapporteur ; Mme Barbara AGOSTINO, M. François BAUSCH, M. Dan BIANCALANA, Mme Taina BOFFERDING, M. Yves CRUCHTEN, M. Alex DONNERSBACH, M. Emile EICHER, M. Félix EISCHEN, M. Luc EMERING, M. Max HENGEL, Mme Paulette LENERT, M. Marc LIES, Mme Lydie POLFER, Mme Alexandra SCHOOS, M. David WAGNER, Membres.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi n°8353 a été déposé par le Ministre des Finances et le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire le 7 février 2024.

L'avis de la Chambre des Métiers a été rendu en date du 26 février 2024.

La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics a émis son avis en date du 27 février 2024.

Le Conseil d'Etat a émis son avis le 19 mars 2024.

L'avis de la Chambre de Commerce a été rendu le 20 mars 2024.

Lors de la réunion de la Commission des Finances et de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire du 28 mars 2024 :

– La présentation du projet de loi a eu lieu ;
– Les avis des chambres professionnelles et du Conseil d'État ont été examinés ;
– Des amendements parlementaires ont été adoptés ;
– Madame Diane Adehm et Monsieur Gilles Baum ont été désignés rapporteurs du projet de loi.

L'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils a émis un avis en date du 16 avril 2024.

La Chambre des Métiers a émis un avis complémentaire en date du 17 avril 2024.

L'avis de la Chambre des Salariés a été rendu le 24 avril 2024.

L'avis complémentaire du Conseil d'État a été rendu en date du 26 avril 2024.

Le projet de rapport a été présenté et adopté par la Commission des Finances et la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire lors de la réunion du 2 mai 2024.

*

II. OBJET DU PROJET DE LOI

Le présent projet de loi vise à redynamiser le marché du logement et le secteur de la construction immobilière en introduisant un premier paquet de mesures aussi bien fiscales que non fiscales, devant agir à court, moyen et long terme. Ces mesures ont été élaborées en coopération avec les partenaires publics et privés et poursuivent un triple but, à savoir de renforcer le secteur de la construction et de l'artisanat afin d'y maintenir les emplois, d'augmenter l'offre de logements et de soutenir les personnes physiques et ménages souhaitant acquérir ou louer un logement.

Le Gouvernement, conscient de la gravité et de l'urgence de la crise du secteur du bâtiment et du défi que présente le logement en général au Luxembourg, s'est engagé dans son accord de coalition 2023-2028 à aborder cette double crise. C'est dans ce contexte que le Gouvernement a présenté un premier paquet de mesures intitulé « *Neie Schwong fir de Wunnengsbau – Ënnerstëtzung fir Leit an Handwierk* » pour soutenir et redonner confiance au secteur de la construction.

*

III. CONSIDERATIONS GENERALES

1. Mesures fiscales limitées à l'année 2024

1.1. *Les crédits d'impôt*

– Le crédit d'impôt « Bëllegen Akt »

  Le crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement des actes notariés immobiliers, communément appelé « Bëllegen Akt », pour l'acquisition d'un logement destiné à servir d'habitation principale documentée entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 passe de 30 000 à 40 000 euros par personne physique. Du fait du caractère temporaire de la mesure, le crédit d'impôt passe à nouveau à 30 000 euros à partir de l'année 2025.

– Un nouveau « Bëllegen Akt » pour l'investissement dans le logement locatif

  Le projet de loi introduit un nouveau crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement pour des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire. Ce nouveau crédit d'impôt est également limité dans le temps (avec effet rétroactif), à savoir à l'année 2024. Le montant maximal de l'abattement est de 20 000 euros par acquéreur-investisseur et se limite aux ventes de nouvelles constructions mises à la vente en l'état futur d'achèvement.

  Le déchet fiscal cumulé de l'augmentation du crédit d'impôt à des fins d'habitation principale et de l'introduction d'un crédit d'impôt à des fins de location, est estimé à 40 millions d'euros pour l'année budgétaire 2024.

1.2. *Réduction du taux d'imposition des plus-values au quart du taux global*

Il est proposé de réintroduire l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières réalisées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024.

Selon la fiche financière du projet de loi déposé, cette mesure ne devrait pas impliquer de moins-value budgétaire globale en ce sens que la moins-value fiscale directement liée à la réduction du taux d'imposition des plus-values immobilières sera compensée par l'augmentation du nombre des transactions immobilières.

Afin d'accélérer les effets incitatifs de la mesure du quart-taux global et de limiter la spéculation immobilière, il est aussi proposé d'adapter au niveau de l'article 99*bis* de la loi sur l'impôt de revenu (L.I.R.) le délai de spéculation dans le cadre d'une vente d'immeubles d'une période de deux ans à une période de cinq ans. Ce nouveau délai sera applicable à partir de l'année d'imposition 2025.

Cette hausse n'a pas de conséquences sur le budget de l'État.

1.3. *Réintroduction de la neutralité fiscale des plus-values immobilières*

Un régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière sera temporairement réintroduit pour l'année 2024 sous réserve que celle-ci soit transférée sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble respectant les exigences relatives aux classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale A+.

Selon la fiche financière, le déchet fiscal du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière est très difficile à estimer de façon exacte vu que cela dépend du comportement individuel des investisseurs. Ainsi, un déchet fiscal forfaitaire de 5 millions d'euros a été pris en compte pour le calcul de cette mesure.

1.4. *Augmentation du taux et de la durée de l'amortissement accéléré des logements construits en vue de leur location*

Afin d'inciter la création de logements locatifs, le taux de l'amortissement accéléré sera augmenté à 6 pour cent pour une période de 6 ans pour les acquisitions d'immeubles à construire durant l'année 2024.

Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement et dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans. Le montant de l'abattement est plafonné à un montant de 250 000 euros.

Le déchet fiscal de l'amortissement accéléré temporaire à hauteur de 6 pour cent est estimé à 8 millions d'euros par an.

2. Mesures structurelles non-limitées dans le temps

2.1. *Augmentation de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs*

Le montant maximal de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs correspondant à l'habitation occupée par le propriétaire ou destinée à être occupée par le propriétaire sera augmenté à hauteur d'un tiers. Les trois plafonds annuels de déduction augmentent par conséquent à 4 000 euros pour l'année de la fixation de la valeur locative et les 5 années suivantes, à 3 000 euros pour les 5 années subséquentes et à 2 000 euros pour les années suivantes.

Le déchet budgétaire de cette mesure est estimé à 45 millions d'euros pour l'année 2024 de même que pour chacune des années consécutives.

2.2. *Augmentation de l'exemption des revenus nets provenant de la gestion locative sociale*

En ce qui concerne les revenus locatifs net provenant de la gestion locative sociale, le projet de loi propose d'en porter l'exonération fiscale de 75 pour cent à 90 pour cent.

L'impact budgétaire est chiffré à 0,5 million d'euros par année d'imposition.

2.3. *Extension du régime de l'exemption d'impôt sur les plus-values au Fonds du Logement*

Le projet de loi prévoit d'étendre le champ d'application de l'exemption des bénéfices de spéculation (article 99*bis* L.I.R.) et de l'exemption des bénéfices de cession (article 99*ter* L.I.R.) réalisées en relation avec des biens immobiliers aux aliénations d'immeubles au Fonds du Logement.

L'extension de l'exemption d'impôt sur le revenu aux plus-values et des bénéfices de cession réalisées en relation avec des biens immobiliers cédés au Fonds du Logement ne peut pas être estimée de

manière fiable étant donné que cela dépend entièrement du comportement des contribuables et du nombre d'aliénations réalisées dans ces conditions.

2.4. *Introduction d'une exonération fiscale partielle des primes versées à des fins de location d'un logement*

Afin de faciliter l'entrée sur le marché de travail de jeunes professionnels et de diversifier les éléments de rémunération à disposition des employeurs dans leur recherche de candidats adéquats, il est proposé de mettre en place une exemption partielle des primes accordées par un employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale par ce salarié.

L'exemption de cette prime locative à hauteur de 25 pour cent est réservée aux salariés jusqu'à l'âge de 30 ans qui bénéficient d'un salaire annuel maximal égal à 2,5 fois le montant du salaire social annuel minimum pour travailleurs qualifiés.

Le déchet fiscal de cette nouvelle mesure dépend étroitement du nombre d'employeurs qui accorderaient à l'avenir une telle prime à leurs salariés remplissant les conditions légales. Il est estimé à 30 millions d'euros par an.

2.5. *Autre mesure*

Le présent projet de loi vise à permettre à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans l'intérêt de l'efficacité du recouvrement, de faire signifier la contrainte par des agents de l'administration et de recouvrer les droits en souffrance par voie de sommation à tiers détenteur, comme en matière de TVA. Alors que le recouvrement de la plupart des amendes administratives se fait par l'administration « comme en matière d'enregistrement », la modification proposée vise également à réduire la charge administrative y liée et à renforcer sensiblement l'efficacité du recouvrement forcé de toutes ces amendes.

3. Mesures non fiscales

En ce qui concerne les mesures non fiscales, le projet de loi envisage d'apporter des adaptations ponctuelles à la législation concernant les aides individuelles au logement ainsi qu'aux dispositifs de logement abordable.

3.1. *La loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement*

Le plafond des **aides individuelles** au logement est ajusté pour suivre l'évolution du niveau de vie corrigé. Cette adaptation élargira l'éligibilité à un plus grand nombre de personnes pour diverses aides financières liées au logement, notamment celles dont les plafonds se situent à des niveaux de revenus (déciles) plus élevés. A titre d'exemple, les plafonds actuellement en vigueur pour les ménages célibataires augmentent en moyenne de 6 pour cent, tandis que ceux pour les ménages avec enfants augmentent de 8 à 25 pour cent, selon le nombre d'enfants.

Le montant maximal de la **subvention de loyer** pour les ménages avec enfants est ajusté. Actuellement, ce montant s'élève à 200 euros par mois pour un célibataire dont le revenu mensuel ne dépasse pas 3 727 euros selon l'indice en vigueur, et à 280 euros pour un couple dont le revenu mensuel net ne dépasse pas 5 591 euros. Pour les communautés domestiques comprenant également un ou plusieurs enfants, le montant maximal de la subvention est augmenté de 40 euros par enfant. Ce montant sera doublé à 80 euros par enfant.

Il s'avère nécessaire d'adapter les plafonds de revenu fixés pour la **prime d'accession à la propriété**. La fixation des limites de revenu augmentera le nombre de ménages éligibles de 59 pour cent et augmentera en même temps le nombre potentiel de bénéficiaires d'une prime d'épargne, comme il s'agit d'une prime complémentaire à la prime d'accession à la propriété.

Le taux maximal de la **subvention d'intérêt**, fixé à 2,45 pour cent au moment du dépôt (décembre 2021) du projet de loi relative aux aides individuelles au logement, est adapté, et les plafonds de revenu applicables sont augmentés. En vue de l'augmentation récente des taux d'intérêt sur le marché des prêts immobiliers et dans le but de couvrir une partie de la charge d'intérêts débiteurs du crédit

immobilier, le taux maximal prévu pour la subvention d'intérêt de 2,45 pour cent sera augmenté à 3,5 pour cent. Cette mesure s'applique aux nouveaux prêts immobiliers, ainsi qu'aux prêts en cours.

Étant donné les taux d'intérêt élevés observés sur le marché actuel, il est approprié de modifier la disposition concernant les conditions d'octroi d'une **garantie de l'État** en augmentant le taux de 3 pour cent à 6 pour cent. En conséquence, le taux maximal de la garantie étatique, qui est actuellement fixé à 30 pour cent du coût du projet de construction ou d'acquisition/amélioration du logement, sera également augmenté à 40 pour cent. De plus, les plafonds de revenu applicables à cette garantie étatique seront réévalués.

3.2 *La loi du 7 août 2023 relative au logement abordable*

En plus de l'ajustement des plafonds en fonction des données les plus récentes d'EU-SILC[1], il est suggéré de modifier les plafonds d'éligibilité pour l'achat de **logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré** développés par des promoteurs publics. Cette proposition vise à permettre aux ménages dont le revenu net est inférieur au décile 7 (au lieu du décile 6) d'acquérir un logement destiné à la vente abordable, et aux ménages dont le revenu net est inférieur au décile 8 (au lieu du décile 7) d'acquérir un logement destiné à la vente à coût modéré.

Cet élargissement de la base des acheteurs potentiels soutient les ventes des promoteurs publics, à savoir les communes, le Fonds du Logement et la SNHBM. Cette mesure vise à stimuler le marché des ventes des promoteurs publics. Il sera donc nécessaire d'analyser ses effets à court et moyen termes.

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

*

IV. LES AVIS

1. Avis du Conseil d'Etat

Le Conseil d'État a émis un premier avis en date du 19 mars 2024 et un avis complémentaire le 26 avril 2024.

En ce qui concerne les mesures fiscales, le Conseil d'État note que certaines d'entre elles sont inspirées, voire reprises 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, et concernent tant le domaine du droit d'enregistrement que celui des impôts directs.

2. Avis de la Chambre des Métiers

La Chambre des Métiers a émis son premier avis en date du 26 février 2024 et son avis complémentaire le 17 avril 2024.

Dans son avis, la Chambre des Métiers rappelle qu'elle accueille favorablement la volonté du Gouvernement de prendre des mesures visant à redynamiser l'activité dans la construction à court terme et salue expressément le présent paquet de mesures arrêté par le Gouvernement, en ce que celui-ci vise à renforcer le secteur de la construction et, ce faisant, de maintenir les emplois. Elle estime que dans un contexte de crise, il s'agit effectivement de relancer la réalisation de logements et l'activité de construction, notamment à travers un soutien renforcé et temporaire de la demande.

En ce qui concerne le nouveau crédit d'impôt, appelé « crédit d'impôt location », la Chambre des Métiers regrette que le bénéfice du crédit d'impôt se limite aux personnes physiques en excluant les personnes morales et elle est d'avis qu'il faudrait, pour exercer un effet plus important sur l'activité de la construction, relever le montant pour le porter par exemple à 40 000 euros. L'augmentation du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement des actes notariés immobiliers, communément appelé «Bëllegen Akt », de 30 000 à 40 000 euros est saluée par la Chambre des Métiers même si elle aurait préféré avoir vu le crédit d'impôt être porté à 50 000 euros.

---

1 European Union Statistics on Income and Living Conditions.

La réintroduction de l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières réalisées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 est approuvée par la Chambre des Métiers de même que l'augmentation du taux de l'amortissement accéléré à 6 pour cent des logements construits en vue de leur location. En ce qui concerne l'amortissement accéléré, la Chambre des Métiers souscrit à la limitation du bénéfice de la mesure aux immeubles ou parties d'immeubles bâtis acquis par vente en état futur d'achèvement.

La Chambre des Métiers approuve également le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière.

D'après la Chambre des Métiers, l'extension du régime de l'exemption d'impôt sur les plus-values au Fonds du Logement aidera le Fonds du Logement à étendre sa réserve foncière.

Selon la Chambre des Métiers, la prime locative pourrait être un élément favorisant l'entrée sur le marché du travail de jeunes salariés qualifiés. Elle note cependant que le paiement d'une telle prime, qui ne serait pas à interpréter comme une libéralité à la discrétion de l'employeur, représentera une charge relativement limitée dans les entreprises de grande taille, disposant de réserves suffisantes, alors qu'elle constitue une charge proportionnellement plus grande pour les entreprises artisanales de petite taille.

La Chambre des Métiers estime que l'avantage compétitif supposé s'y rattacher peut vite s'avérer un désavantage compétitif à terme, étant donné que la prime locative en question risque d'être interprétée comme faisant partie intégrante du salaire, avec pour conséquence la nécessité pour l'employeur de garantir cet avantage au-delà des limites d'âge et de salaire annuel prévus par le projet de loi sous rubrique (voire même au-delà de l'existence d'un contrat de bail dans le chef du salarié concerné) et donc d'avoir un impact substantiel sur les charges futures à supporter par les entreprises concernées.

Bien que la Chambre des Métiers accueille favorablement ces mesures, elle regrette toutefois que les adaptations à apporter aux aides individuelles liées à l'acquisition de logements ne soient pas limitées dans le temps afin d'exercer un effet stimulant maximal sur l'activité de la construction.

Par ailleurs, elle propose des mesures supplémentaires comme le lancement par le Gouvernement d'un large programme de rachat de projets de construction privés (existants) comprenant à côté des projets d'envergure des projets de taille réduite accessibles aux entreprises artisanales et l'introduction d'une garantie d'État sur le différentiel entre le seuil de prévente requis, soit 80 pour cent, et les logements vendus en prévente en vue de débloquer des projets de construction de logements.

3. Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés Publics

La Chambre des Fonctionnaires et Employés Publics (ci-après « CHFEP ») a émis son avis en date du 27 février 2024.

Dans son avis la CHFEP remarque que la plupart des mesures projetées sont de nature essentiellement technique. La CHFEP soutient sans ambages toute mesure favorisant l'accès des ménages, surtout de ceux à faible revenu, à un logement (en propriété ou en location).

Elle note cependant qu'une grande partie des dispositifs prévus par les textes sont principalement destinés à soutenir les investisseurs, c'est-à-dire des personnes physiques et morales fortunées investissant dans le secteur immobilier.

Selon la CHFEP, des mesures telles que l'augmentation de deux à cinq ans du délai pendant lequel les bénéfices réalisés par la vente d'un immeuble qui n'est pas la résidence principale du contribuable sont considérés comme bénéfices de spéculation et imposés comme tels peuvent même être contre-productives. La CHFEP considère que, alors même que cette mesure vise à lutter contre les bénéfices de spéculation, ce qu'elle estime être une mesure favorable, elle risque néanmoins d'entraîner une réticence pour les propriétaires, qui seraient intéressés à vendre leurs biens immobiliers, de ce faire à brève échéance.

La CHFEP estime que la hausse de 30 000 à 40 000 euros du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » n'atteigne pas le public ciblé, c'est-à-dire les ménages à faible revenu et de la classe moyenne. Selon la CHFEP la hausse du crédit d'impôt limité à une année seulement, n'aura pas l'effet escompté pour les ménages n'ayant pas les moyens financiers nécessaires pour l'acquisition d'un logement, mais elle profitera certainement aux personnes fortunées.

En ce qui concerne l'augmentation des montants fiscalement déductibles des intérêts débiteurs des prêts immobiliers contractés pour l'acquisition d'une habitation occupée ou destinée à être occupée par

le propriétaire, la CHFEP rappelle qu'elle est d'avis que le montant initial ne devrait pas subir de réduction après cinq ans et, encore une fois, après dix ans, mais qu'il devrait rester constant sur toute la durée de l'occupation de l'habitation.

La CHFEP approuve les différentes mesures sociales prévues par les textes et notamment la hausse des plafonds en matière d'aides individuelles au logement. Elle doute cependant que les dispositions proposées aient l'effet escompté de permettre l'accès à un logement, surtout pour les personnes et ménages à revenu modeste et de la classe moyenne qui ne disposent pas des moyens financiers pour acquérir un logement en propriété à des fins d'habitation principale.

Outre les remarques qu'elle a faites, la CHFEP se déclare d'accord avec le projet de loi.

4. Avis de la Chambre de Commerce

La Chambre de Commerce a émis son avis en date du 20 mars 2024.

La Chambre de Commerce accueille favorablement l'orientation générale du Paquet Logement qui vise à redynamiser l'ensemble du marché immobilier. Elle se réjouit de la rapidité de réponse du Gouvernement aux défis soulevés par la crise actuelle dans le secteur de la construction.

L'augmentation du crédit d'impôt issu du « Bëllegen Akt » de 30 000 à 40 000 euros constitue pour la Chambre de Commerce un pas dans la bonne direction afin d'augmenter l'accessibilité au logement des ménages et notamment des primo-accédants.

La Chambre de Commerce approuve l'introduction d'un crédit d'impôt location dans son ensemble ainsi que sa limitation aux ventes en état futur d'achèvement. Elle regrette cependant que ce nouveau crédit d'impôt s'applique uniquement aux acquéreurs-investisseurs personnes physiques.

La réintroduction de l'imposition des plus-values au quart du taux global est souteneur et approuvée par la Chambre de Commerce.

La Chambre de Commerce approuve également la réintroduction temporaire du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière. Elle se demande toutefois si les conditions d'accès à cette mesure, à savoir le transfert sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble de remplacement qui est un bâtiment d'habitation atteignant le niveau A+, ne sont pas trop contraignantes et si par conséquent elles pourront produire l'effet escompté sur la redynamisation du marché immobilier. Elle approuve que les immeubles acquis ou constitués en remplacement doivent être des immeubles nouvellement construits.

La Chambre de Commerce est d'avis que la réintroduction du taux d'amortissement accéléré temporaire à 6 pour cent pourrait, combinée avec les autres mesures du Paquet Logement, 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. Elle salue et soutient par conséquent l'augmentation temporaire du taux d'amortissement accéléré à 6 pour cent qui pourrait inciter davantage les investissements dans l'immobilier locatif.

La Chambre de Commerce soutient l'introduction d'une prime locative ainsi que l'augmentation du plafond annuel des intérêts passifs déductibles, elle propose toutefois que cette dernière mesure soit adaptée afin d'être plus ciblée.

La Chambre de Commerce approuve l'augmentation de l'exemption des revenus locatifs nets en rapport avec des logements loués à travers des organismes conventionnés œuvrant dans le domaine de la gestion locative sociale de 75 à 90 pour cent.

La Chambre de Commerce réitère son appel à inclure davantage les entreprises privées dans le marché de la location et de la vente de logements abordables.

5. Avis de l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils

L'Ordre des architectes et ingénieurs-conseils (ci-après « OAI ») a émis son avis en date du 16 avril 2024.

L'OAI partage les initiatives prises dans le projet de loi afin de rétablir la confiance des investisseurs et du secteur de la construction, et de relancer la demande en matière de logement avec l'objectif d'éviter de graves conséquences en matière d'emploi dans le secteur de la construction.

L'OAI indique qu'il accueille favorablement toutes mesures et actions concrètes, fiscales et non-fiscales (structurelles), ayant un effet rapide voire immédiat en la matière, tout en rappelant qu'il faudra prévoir un monitoring sur l'efficacité des mesures à effectuer après 1 à 2 ans.

À l'article 21, l'OAI salue la nouvelle proposition, du point de vue du montant et de la durée d'application, d'une déduction plafonnée en relation avec un amortissement supplémentaire de 4 pour cent en l'année de l'achèvement et les six années suivantes, qui s'ajoute à l'amortissement de 2 pour cent fixé par voie règlementaire pour les immeubles ou parties d''immeubles bâtis éligibles.

Néanmoins, l'OAI juge que le taux d'amortissement est encore trop faible et s'avère encore non attractif pour un investisseur ou un constructeur. La période plus importante prévue, au cours de laquelle un abattement sera possible, reçoit l'assentiment de l'OAI.

En ce qui concerne la réintroduction du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière pour l'année 2024, l'OAI propose d'élargir ce régime sur d'autres types d'immeubles d'habitation que ceux respectant les exigences relatives aux classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale A+.

6. Avis de la Chambre des Salariés

La Chambre des Salariés (ci-après « CSL ») a émis son avis en date du 24 avril 2024.

En ce qui concerne les mesures fiscales, la CSL se dit tout à fait consciente du fait qu'il faut prendre des mesures pour éviter que le déséquilibre entre production en logements et croissance démographique s'exacerbe. La CSL souligne cependant que les mesures fiscales proposées risquent d'être partiellement, voire intégralement captées par les promoteurs à travers des hausses de prix.

La CSL rejette l'introduction du crédit d'impôt location au profit des investisseurs-bailleurs. La hausse temporaire du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement et de transcription des actes notariés, communément appelé « Bëllegen Akt », de 30 000 à 40 000 euros est salué par la CSL. Elle regrette néanmoins que cette hausse se limite aux seuls actes notariés passés en 2024.

La réintroduction temporaire du taux amortissement accéléré de 6 pour cent pour les logements locatifs dont l'achèvement remonte au début de l'exercice d'exploitation à moins de 6 ans et dont l'acquisition en mode « vente en état futur d'achèvement » a été faite durant l'année 2024 ne trouve pas l'aval de la CSL. Elle estime que le régime proposé vise *de facto* exclusivement les personnes les plus riches et ne représente pas une solution efficace, équilibrée et juste pour relancer le marché des ventes en état futur d'achèvement à court et à moyen terme. Elle est d'avis que cette relance devrait se faire, à part des programmes d'acquisition par la main publique dans le but de développer davantage le parc immobilier public, grâce à des aides étatiques accordées à des acquéreurs-occupants dont notamment les primo-acquéreurs.

Vu la situation actuelle où les problèmes se trouvent plutôt du côté de la demande, la CSL note qu'il n'y a aucune raison qui légitimerait la réintroduction temporaire de l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières. Selon la CSL cette mesure ne profite nullement aux propriétaires-occupants, mais aux seules multipropriétaires

La CSL tient à exprimer son soutien quant aux mesures proposées dans le cadre des articles 16 et 17 du projet de loi qui visent l'augmentation à partir de l'année d'imposition 2025 du délai de spéculation à respecter afin de pouvoir bénéficier de l'imposition au demi taux d'une période de deux ans à une période de cinq ans.

Concernant l'introduction temporaire d'un régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière pour l'année 2024, la CSL se montre plutôt réticente. Elle estime que cette mesure vise uniquement les multipropriétaires respectivement les propriétaires terriens et ne garantit nullement la création de logements abordables.

La CSL salue la hausse du plafond annuel des intérêts déductibles en relation avec l'habitation occupée par le propriétaire. Cette modification permettrait de soulager les propriétaires-occupants et les primo-acquéreurs. La CSL considère ce soutien fort nécessaire au vu de l'évolution des prix immobiliers sur la dernière décennie et de l'envolée récente et abrupte des taux d'intérêt.

La CSL avise favorablement la hausse de l'exonération fiscale de 75 pour cent à 90 pour cent pour les revenus locatifs provenant de la gestion locative.

La CSL soutient à priori l'introduction d'une prime locative partiellement exemptée de l'impôt en faveur des jeunes salariés aux revenus modestes. Cependant, elle se pose des questions concernant le traitement fiscal de la prime locative au niveau de l'employeur dont notamment le niveau de cotisations sociales versées en relation avec la prime locative.

La CSL salue l'adaptation des plafonds d'éligibilité à l'évolution du niveau de vie corrigé, tout en posant la question s'il ne faudrait pas également augmenter le niveau des aides vu l'envolée récente du coût de financement d'acquisitions immobilières.

La CSL approuve l'ajustement du montant maximum de la subvention de loyer pour les ménages avec enfants, tout en suggérant d'étendre également cette augmentation de la subvention de loyer aux célibataires (représentant 36,6 pour cent des candidats-locataires se trouvant sur les listes d'attente du Fonds du logement en janvier 2024).

La CSL soutient l'augmentation des limites de revenu pour la prime d'accession à la propriété ainsi que l'augmentation du taux maximal de la subvention d'intérêts et de la limite de revenu.

La CSL salue également l'augmentation du taux-plafond de la garantie de l'État de 30 à 40 pour cent du coût du projet relatif au logement. Concernant les modifications apportées à la loi relative au logement abordable, la CSL ne s'oppose pas à l'idée d'élargir l'accès à la vente subventionnée, et, dans le contexte actuel des taux d'intérêt élevés – vu qu'elle soit bien consciente du fait que les promoteurs publics rencontrent actuellement des problèmes à trouver des acquéreurs éligibles aux capacités financières suffisantes – la CSL souligne que cette approche devrait être réévaluée une fois que le contexte monétaire évolue afin de garantir à moyen terme que les ménages les moins aisés continuent à être ciblés en première ligne.

En outre, la CSL est d'avis que la promotion du logement abordable public devrait se faire davantage à travers la location abordable, comme la constitution d'un parc abordable locatif est, d'après la CSL, une condition *sine qua non* pour une lutte soutenable contre la crise du logement. La CSL propose que les responsables politiques analysent la possibilité de reclasser les logements en vente subventionnée pour lesquelles aucun acquéreur éligible puisse se trouver de manière permanente en logement en location abordable.

*

V. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Observation générale d'ordre légistique

Dans son avis du 19 mars 2024, le Conseil d'État indique que, pour marquer une obligation, il suffit généralement de recourir au seul présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative, au lieu d'employer le verbe « devoir ».

La Commission des Finances et la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire décident de suivre l'observation générale d'ordre légistique du Conseil d'État.

Intitulé

Dans son avis, le Conseil d'État signale que l'énumération des actes à modifier est introduite par un deux-points.

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

Les commissions décident de suivre la remarque d'ordre légistique du Conseil d'État formulée à l'endroit de l'intitulé.

Chapitre 1er

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État note qu'au chapitre sous revue, les auteurs ont à la fois recours aux termes de « crédit d'impôt location » et au terme « abattement ». Afin d'éviter toute confusion au niveau de la terminologie employée, le Conseil d'État demande de compléter l'article 2 par un point 4° qui prend la teneur suivante :

« 4° « crédit d'impôt location » : abattement. »

En procédant de cette manière, il convient de reformuler l'article 3 comme suit :

« Art. 3. Le montant du crédit d'impôt location ne peut être supérieur à 20 000 euros pour chaque acquéreur-investisseur. »

Par ailleurs, il y a lieu d'employer systématiquement le terme « crédit d'impôt location » dans le reste du chapitre 1er.

Les commissions renvoient à l'amendement de l'article 1er visant à donner suite à la remarque du Conseil d'État relative à l'emploi des termes « crédit d'impôt location » et « abattement » à travers le chapitre 1er.

Ad article 1er

A titre préliminaire, il faut relever que les dispositions introduites par le chapitre 1er s'inspirent en majeure partie 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 (ci-après « loi du 30 juillet 2002 »).

En vertu de l'article 1er projeté, il est accordé à tout acquéreur d'un immeuble à usage d'habitation et destiné à la location un avantage fiscal consistant en un montant déductible sur les droits d'enregistrement et de transcription lors de la formalité de l'enregistrement.

A noter que cet avantage fiscal est limité dans le temps et s'applique, avec effet rétroactif, aux seuls actes notariés d'acquisition passés pendant l'année 2024.

Au vu des remarques formulées par le Conseil d'État à l'endroit du chapitre 1er relatives à l'emploi des termes « abattement » et « crédit d'impôt location », les commissions décident d'amender l'article 1er du projet de loi comme suit :

> « **Art. 1er.** Lors de l'acquisition par un acquéreur-investisseur d'un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire documentée par acte notarié passé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024, il est accordé sous les limites et conditions déterminées ci-après, à tout acquéreur-investisseur, ~~**un abattement**~~ **un crédit d'impôt** portant sur les droits d'enregistrement et de transcription, **appelé « crédit d'impôt location »**. ».

À partir de la modification apportée à l'article 1er du projet de loi, le terme « abattement » a été substitué par les termes « crédit d'impôt location » aux endroits pertinents et de manière cohérente à travers le chapitre en question.

Ad article 2

Cet article reprend certaines définitions.

Point 1°

Dans la mesure où l'objectif visé à travers la mesure proposée consiste en la dynamisation du marché de la construction à court terme, les « acquisitions » visées dans ce contexte se limitent aux ventes en état futur d'achèvement (ci-après « VEFA ») en raison du contexte particulier observé sur ce segment du marché. Selon l'Observatoire de l'Habitat, l'activité sur le marché des appartements en construction a ainsi véritablement plongé depuis le début de l'année 2023, dont la mesure où la hausse des taux d'intérêt a diminué aussi bien l'attrait des logements neufs pour les investisseurs locatifs que la capacité d'achat des accédants à la propriété. De même, les incertitudes sur le prix futur d'un logement acheté en VEFA ont contribué à la baisse marquée des transactions observées sur ce segment du marché[2]. Ainsi, le nombre de transactions VEFA a très fortement baissé au cours des derniers mois, pour atteindre seulement 119 ventes au troisième trimestre 2023 (-59,9% par rapport au 3e trimestre 2022). Le nombre de transactions VEFA est ainsi plus de 5 fois inférieur à la moyenne des années précédant la crise sanitaire (671 ventes d'appartements en construction au 3e trimestre en moyenne sur les années 2017 à 2019).

Dans son avis, le Conseil d'État constate que les auteurs se départent de l'esprit de la loi du 30 juillet 2002, notamment de l'aspect égalitaire y retenu, qui octroyait le bénéfice du crédit d'impôt sans distinction quant à la forme, voire au type d'acquisition de l'immeuble destiné à servir d'habitation.

Les commissions confirment le choix politique de limiter les « acquisitions » visées dans ce contexte aux seules VEFA. L'idée de cette mesure est de redynamiser, de manière temporaire, un segment du secteur de la construction, qui a connu une décroissance importante en 2023.

2 Observatoire de l'habitat, Rapport d'analyse « Le marché immobilier résidentiel au 3e trimestre 2023 », 21 décembre 2023

Point 2°

La deuxième définition s'inspire de la loi du 30 juillet 2002, tout en y ajoutant une durée obligatoire du contrat de bail. Cette durée est alignée sur la durée d'occupation minimale de deux ans.

Point 3°

Finalement, il y a lieu de noter que la mesure est limitée aux bénéficiaires personnes physiques.

Dans son avis, le Conseil d'État note que le point 3° définit le terme d'« acquéreur-investisseur » qui vise toute personne physique sans aucune autre condition à remplir. Contrairement à l'objet de la nouvelle faveur fiscale, le cercle de ses bénéficiaires est beaucoup plus large que celui de la loi du 30 juillet 2002 qui concernait uniquement les personnes physiques résidentes au Luxembourg. Étant donné que les auteurs ne fournissent pas d'autres précisions à ce titre, le Conseil d'État assume que la notion d'acquéreur-investisseur englobe toutes les personnes physiques qu'elles soient ou non résidentes au Luxembourg.

Les commissions confirment l'interprétation du Conseil d'État relative à la définition d'acquéreur-investisseur.

Ad article 3

Le montant maximal de l'avantage fiscal par acquéreur est fixé à 20 000 euros.

Au vu de la remarque d'ordre légistique du Conseil d'État formulée à l'égard du chapitre 1er ainsi que de l'amendement opéré au niveau de l'article 1er, les deux commissions décident de modifier l'article 3 comme suit :

« **Art. 3.** Le montant ~~de l'abattement, appelé «~~ du crédit d'impôt location ~~»,~~ ne peut être supérieur à 20 000 euros pour chaque acquéreur-investisseur. »

Ad article 4

Cet article fixe les indications devant figurer obligatoirement dans l'acte notarié d'acquisition afin de pouvoir bénéficier de l'abattement : il s'agit de la demande afférente de l'acquéreur, ainsi que de son engagement d'affecter l'immeuble à des fins de location, de présenter le contrat de bail à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA à des fins de contrôle par celle-ci, et de déclarer tout changement d'affectation à l'administration.

Dans son avis, le Conseil d'État propose de continuer d'utiliser, aux endroits pertinents, de manière cohérente le terme de « crédit d'impôt location » étant donné qu'il a été prévu à l'article 3 de se référer à ce terme pour l'abattement en question.

Dans la lignée des modifications réalisées au niveau des articles 1er et 3, les commissions décident de suivre la proposition du Conseil d'État relative à l'emploi des termes « crédit d'impôt location ».

La Haute Corporation note également que les auteurs prévoient, au point 4°, que le bénéfice du crédit d'impôt location est subordonné à la condition que l'acte notarié d'acquisition contienne « l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer entre autres par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné intervenus pendant la durée visée à l'article 8 ». À cet égard, le Conseil d'État fait remarquer que la disposition sous revue ne prévoit pas précisément en quoi consiste l'élément déclencheur du délai de trois mois en question, contrairement au point 3° de la prédite disposition qui prévoit clairement que le délai de trois mois court à partir de la date de signature du contrat de bail. Il invite ainsi les auteurs à compléter le texte en question en y conférant la précision nécessaire.

Les commissions prennent note de la suggestion du Conseil d'État relative à l'article 4, point 4°, et décident d'amender la disposition comme suit :

« 4° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois~~, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné intervenus pendant la durée visée à l'article 8~~ **de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble concerné, ladite cession ou ledit changement d'affectation, intervenus pendant la durée visée à l'article 8**. ».

Il est ainsi précisé que le délai de trois mois court à partir de la date effective de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble.

Ad article 5

Cet article est repris de la loi du 30 juillet 2002 précitée, et n'appelle pas d'observations particulières.

Ad article 6

Cet article est repris de la loi du 30 juillet 2002 précitée, et n'appelle pas d'observations particulières.

Ad article 7

Les dispositions de cet article s'alignent également sur celles prévues par la loi du 30 juillet 2002.

Comme le champ d'application du chapitre 1er est limité aux VEFA, le délai d'occupation est fixé à quatre ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Sauf prorogation demandée, l'inobservation de ce délai entraîne le remboursement total de l'abattement accordé, auquel s'ajoutent les intérêts au taux légal à partir du jour de l'octroi.

Dans ses observations d'ordre légistique relatives à l'article 7, alinéa 3, le Conseil d'État signale que dans le cadre de renvois à des alinéas, l'emploi d'une tournure telle que « ci-dessus » est à écarter. Mieux vaut viser le numéro de l'alinéa en question, étant donné que l'insertion d'une nouvelle disposition à l'occasion d'une modification ultérieure peut avoir pour conséquence de rendre le renvoi inexact. Par ailleurs, le terme « respectivement » est employé de manière inappropriée et est à remplacer par le terme « ou ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 7.

Ad article 8

La durée d'occupation par le locataire est fixée à deux ans, durée d'occupation identique à celle prévue dans la loi du 30 juillet 2002, sauf cas de force majeure.

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

Ad article 9

À côté du délai et de la durée d'occupation, l'acquéreur-investisseur doit remplir une condition supplémentaire afin de pouvoir bénéficier de l'abattement. Ainsi, à des fins de contrôle par l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, l'acquéreur doit présenter le contrat de bail d'une durée minimale de deux ans signé avec le locataire.

Le non-respect de ces conditions entraîne l'obligation de rembourser l'abattement accordé avec les intérêts au taux légal à partir du jour de l'octroi.

Ad article 10

Cet article est repris de la loi du 30 juillet 2002 précitée, et n'appelle pas d'observations particulières.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État indique qu'au point 1°, le terme « ou » est à remplacer par le terme « soit » pour écrire « , soit du prix soit de la valeur vénale déclarée ; ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 10.

Ad article 11

Cet article est repris de la loi du 30 juillet 2002 précitée, et n'appelle pas d'observations particulières.

Ad article 12

S'agissant de l'introduction d'une faveur fiscale nouvelle en cours d'année, il est prévu que les demandeurs de l'abattement pouvant en bénéficier rétroactivement se présentent auprès du bureau

compétent, afin de signer une déclaration d'acceptation reprenant les conditions prévues à l'article 4 projeté.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État affirme que les textes normatifs sont en principe rédigés au présent et non au futur. Ainsi, il convient de remplacer à la deuxième phrase, le terme « signeront » par le terme « signent » et à la troisième phrase, les termes « ne sera » par les termes « n'est ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 12.

Chapitre 2

Ad article 13

Compte tenu des mesures annoncées dans l'accord de coalition, il est proposé de relever temporairement le montant de l'abattement (« Bëllegen Akt ») de 30 000 à 40 000 euros.

Dans son avis, le Conseil d'État note que, du fait du caractère temporaire de la mesure, le crédit d'impôt passe à nouveau à 30 000 euros à partir de l'année 2025. Le Conseil d'État donne à considérer que cette réduction n'est dès lors pas sans conséquence sur les situations dans lesquelles un acquéreur n'a pas épuisé l'intégralité de son crédit d'impôt de 40 000 euros en 2024 et où il lui reste un solde disponible qui pourrait en principe être utilisé lors d'une autre acquisition ultérieure par application de l'article 9 de la loi du 30 juillet 2002. Or, avec le rétablissement du montant du crédit d'impôt au montant antérieur de 30 000 euros à partir de l'année 2025, le report d'un éventuel surplus non épuisé en 2024 n'est plus possible.

Les commissions confirment que le report d'un éventuel surplus du montant du crédit d'impôt non épuisé en 2024 n'est pas possible. Ce choix politique s'inscrit dans la volonté de créer une redynamisation du marché de manière ponctuelle et temporaire.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État souligne qu'il y a lieu d'indiquer avec précision la disposition en question pour écrire « , visé 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, ».

La Haute Corporation affirme par ailleurs qu'il est indiqué de faire figurer les termes « crédit d'impôt » entre guillemets pour écrire « , appelé « crédit d'impôt », ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 13.

Chapitre 3

Ad article 14

En ce qui concerne la vente d'immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé de personnes physiques, il y a lieu de distinguer entre le bénéfice de spéculation, réalisé endéans une certaine période suivant l'acquisition ou la constitution de l'immeuble (article 99*bis* de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, ci-après « L.I.R. »), et le revenu provenant d'une aliénation à titre onéreux après ce délai (article 99*ter* L.I.R.).

Le droit commun prévoit, dans le chef des contribuables, personnes physiques, l'imposition des bénéfices de spéculation visés à l'article 99*bis*, alinéa 1, numéro 1, lettre a) L.I.R. au taux marginal et l'imposition des bénéfices de cession visés à l'article 99*ter* L.I.R. à un taux correspondant à la moitié du taux global.

Le présent projet de loi a pour objectif de soumettre temporairement les bénéfices de cession réalisés dans le cadre de l'article 99*ter* L.I.R. à un taux d'impôt réduit qui s'élève au quart du taux global (impôt sur bénéfice de cession = ¼ x taux moyen résultant de l'imposition de tous les revenus du contribuable).

Aux fins de la détermination de l'applicabilité temporelle de cette mesure « du quart du taux global », il y a lieu de noter que les revenus nets sont imposables au titre de l'année de l'aliénation du bien en cause, indépendamment de la date du paiement du prix. La date de réalisation du bien est la date de l'acte notarié ou la date du jugement en tenant lieu ou la date de l'acte administratif en tenant lieu.

Cette mesure avait déjà été d'application pour la période du 1er juillet 2016 au 31 décembre 2018 en vertu de la loi du 29 juin 2016 portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs et de la loi du 15 décembre 2017 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2018. En effet, cette mesure a, à l'époque, pu stimuler l'offre de terrains à bâtir et de logements, et a également contribué à une hausse des ventes immobilières.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État indique que la référence à une loi à plusieurs endroits du même dispositif doit en principe comporter l'intitulé complet de l'acte auquel il est fait référence. Toutefois, afin de faciliter la lecture du dispositif, il peut exceptionnellement être recouru à la formule « loi précitée du 4 décembre 1967 ». Par ailleurs, lors des renvois, les différents éléments auxquels il est renvoyé sont à séparer par des virgules. En outre, lorsqu'on se réfère au premier alinéa, les lettres « er » sont à insérer en exposant derrière le numéro pour écrire « alinéa 1er ».

Au vu des développements qui précèdent, il convient d'écrire « l'article 131, alinéa 1er, lettre d), de la loi précitée du 4 décembre 1967 ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 14.

Chapitre 4

Ad article 15

La modification projetée à l'article 15 permet à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, de faire signifier la contrainte par des agents de l'administration et de recouvrer les droits en souffrance par voie de sommation à tiers détenteur, comme en matière de TVA.

Chapitre 5

Ad article 16

Afin d'accélérer les effets incitatifs de la mesure du quart-taux prévue à l'article 14, et afin de limiter la spéculation immobilière, le point 1° propose d'adapter au niveau de l'article 99*bis* L.I.R. le délai de spéculation dans le cadre d'une vente d'immeubles d'une période de deux ans à une période de cinq ans. Il est proposé que ce nouveau délai sera applicable à partir de l'année d'imposition 2025.

Le point 2 est en lien avec l'ajout du nouvel article 102*ter* L.I.R. prévu à l'article 19 du projet de loi.

Ad article 17

L'article 17 propose de modifier l'article 99*ter* L.I.R. sur deux points spécifiques.

En tant que corollaire à la modification proposée de l'article 99*bis* L.I.R., le point 1° précise également au niveau de l'article 99*ter* L.I.R. que la vente d'immeubles bâtis et non bâtis (terrains de toute nature) faisant partie du patrimoine privé de personnes physiques ne pourra être qualifiée comme un revenu provenant d'une aliénation à titre onéreux qu'après un écoulement d'une période de plus de cinq ans après leur acquisition ou leur constitution.

Le point 2° est en lien avec l'ajout du nouvel article 102*ter* L.I.R. prévu à l'article 19 du projet de loi.

Ad article 18

Il est proposé de réintroduire un régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value sur un bien de remploi, tout en liant ce régime à deux conditions spécifiques ayant trait aux types de catégories d'immeubles de remplacement visés :

– des catégories d'immeubles de remplacement qui sont destinés à des fins de gestion locative sociale prévus par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, ou
– des catégories d'immeubles de remplacement qui sont des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies par le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments.

L'article 18 tel qu'il a été déposé, précisait le cadre juridique et les conditions qu'un règlement grand-ducal devrait respecter en ce qui concerne le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value sur un bien de remploi.

Dans son avis, le Conseil d'État note que l'article, tel que déposé, vise à conférer une nouvelle teneur à l'article 102 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, ci-après « L.I.R. », en remplaçant l'alinéa 8 actuellement en vigueur dudit article par un alinéa 8 nouveau. L'article 102, alinéa 8, nouveau, L.I.R., constitue la base légale du projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (n° CE 61.766) dont le Conseil d'État a été saisi parallèlement au présent projet de loi et qui vise à réintroduire le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value sur un bien de remploi en vertu de l'article 102, alinéa 8, L.I.R., tout en prévoyant des conditions supplémentaires spécifiques tenant notamment à la finalité sociale ou la performance énergétique du logement dans lequel la plus-value est réinvestie.

Le Conseil d'État relève que le nouvel alinéa 8, en ce qu'il vise l'imposition des plus-values immobilières, en ce compris le transfert desdites plus-values, est constitutif d'une matière réservée à la loi par l'article 116, paragraphe 1er, de la Constitution. Le Conseil d'État rappelle que d'après les arrêts n° 177/23 du 3 mars 2023 et n° 166/21 du 4 juin 2021 de la Cour constitutionnelle[3], l'article 45, paragraphe 2, de la Constitution exige que dans les matières réservées à la loi, « la fixation des objectifs des mesures d'exécution doit être clairement énoncée, de même que les conditions auxquelles elles sont, le cas échéant, soumises. L'orientation et l'encadrement du pouvoir exécutif doivent, en tout état de cause, être consistants, précis et lisibles, l'essentiel des dispositions afférentes étant appelé à figurer dans la loi ». La disposition sous avis ne répondant pas à ces exigences, notamment en ce qu'elle ne fait pas état des conditions essentielles en vertu desquelles les plus-values peuvent être transférées, le Conseil d'État doit par conséquent s'y opposer formellement.

Le Conseil d'État renvoie également à cet égard à son avis du 19 mars 2024 relatif au projet de règlement portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu[4]. Au vu de l'avis précité, le Conseil d'État estime qu'il convient de regrouper les dispositions pertinentes dans un article distinct à insérer dans la L.I.R.

Par ailleurs, le Conseil d'État constate que l'article 102, alinéa 8, nouveau, fait référence aux « bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies par le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments ». Ce procédé est critiquable étant donné qu'il mène à inverser la hiérarchie des normes en faisant dépendre la compréhension et la définition du champ d'application de la loi de la définition de concepts dans des normes qui lui sont inférieures. Lorsqu'il concerne des matières réservées à la loi par la Constitution, le champ d'application de la loi ne peut être conditionné par des définitions émanant de normes inférieures. Le Conseil d'État exige dès lors, sous peine d'opposition formelle, de ne faire référence qu'aux dispositions des lois ayant servi de bases légales aux normes inférieures.

Les commissions décident de suivre la suggestion du Conseil d'État de regrouper les dispositions initialement prévues dans le projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu dans un article distinct à insérer dans la L.I.R. Il est, dans ce contexte, renvoyé à l'amendement relatif à l'article 19 du projet de loi.

L'article 18 est par conséquent amendé pour y prévoir la suppression de l'article 102, alinéa 8, L.I.R.

Dans son avis complémentaire du 26 avril 2024, le Conseil d'État note que l'amendement ci-avant a pour objet de remplacer le libellé de l'article 18 afin d'y prévoir la suppression de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, ci-après « L.I.R. », qui constitue le fondement légal du projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu. Dans la même logique, les auteurs prévoient de modifier également l'article 19 du projet de loi sous rubrique afin de regrouper les dispositions du projet de règlement grand-ducal précité dans un article 102*quater* distinct à insérer dans la L.I.R. Au regard de l'amendement sous examen et des modifications opérées à

3 Cour const., arrêts n° 177 du 3 mars 2023, Mém. A, n° 127 du 10 mars 2023, et n° 166 du 4 juin 2021, Mém. A, n° 440 du 10 juin 2021.

4 Avis n° 61.766 du Conseil d'État du 19 mars 2024 relatif au projet de règlement portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

l'amendement relatif à l'article 19, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle y relative.

Ad article 19

Afin de remédier aux oppositions formelles du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 18 du projet de loi et tout en tenant compte de ses observations d'ordre légistique relatives à la phrase liminaire, les commissions décident d'amender l'article 19 comme suit :

« **Art. 19. ~~Il est inséré un nouvel article 102*ter*, libellé comme suit :~~ À la suite de l'article 102*bis* de la même loi, sont insérés les articles 102*ter* et 102*quater* nouveaux, libellés comme suit :**

« Art. 102*ter*.

Les bénéfices de spéculation visés à l'article 99*bis* et les bénéfices de cession visés à l'article 99*ter* sont exemptés de l'impôt sur le revenu s'ils sont réalisés par des personnes physiques sur des immeubles aliénés respectivement à l'État, aux communes, aux syndicats de communes, et au Fonds du Logement. La première phrase n'est pas applicable lorsque les immeubles en question sont aliénés moyennant l'exercice d'un droit de préemption légal.

Art. 102*quater*.

(1) Les plus-values réalisées au cours de l'année d'imposition 2024 au Grand-Duché de Luxembourg et dégagées par application de l'article 99*ter* peuvent être transférées sur demande par le contribuable sur un ou plusieurs immeubles de remplacement aux conditions déterminées aux alinéas ci-après.

(2) Seul celui qui a réalisé la plus-value peut opérer le transfert. Toutefois, en cas de décès du contribuable avant le transfert sur des immeubles de remplacement, le ou les successeurs peuvent demander le transfert.

(3) En cas d'imposition collective au sens de l'article 3, de l'article 3*bis* ou de l'article 157*ter*, chaque conjoint est en droit d'opérer le transfert pour la part lui revenant dans la plus-value réalisée.

(4) Le transfert de la plus-value est à demander au bureau d'imposition compétent lors de la remise de la déclaration d'impôt pour l'année au cours de laquelle a eu lieu l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert. La demande renseigne le montant de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(5) La plus-value dégagée peut être transférée sur un immeuble visé aux alinéas 9 et 10 acquis en remploi du prix de cession. Lorsque le prix de cession n'est réinvesti que partiellement, la plus-value est transférée dans la proportion de la fraction réinvestie. La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(6) Pour que la plus-value puisse être transférée, il faut qu'un montant au moins égal à la plus-value à transférer soit réinvesti en fonds propres au plus tard à la fin de l'année d'imposition qui suit l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert.

(7) La quote-part de la plus-value transférée sur le terrain ne peut être supérieure à 50 pour cent du montant total de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(8) Le contribuable et ses successeurs conservent les pièces et les données relatives à l'aliénation d'immeubles et celles concernant les immeubles acquis en remplacement dans des conditions permettant la vérification ultérieure de la plus-value transférée.

(9) Les plus-values sont à transférer soit sur des immeubles acquis ou constitués situés au Grand-Duché de Luxembourg utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, soit sur des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies en application de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

(10) Aux fins de bénéficier du transfert de la plus-value, les immeubles acquis ou constitués en remploi sont des immeubles nouvellement construits et appartiennent en pleine propriété ou en nue-propriété au contribuable qui est propriétaire ou nu-propriétaire tant du bâtiment que du terrain sur lequel il est construit. En cas de transfert sur un immeuble en copropriété indivise, les parts du copropriétaire dans le terrain et dans la construction sont du même pourcentage.

(11) Le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026.

(12) Sur demande motivée et pièces à l'appui, l'échéance prévue à l'alinéa 11 peut être prorogée de deux années supplémentaires par le bureau d'imposition compétent si, à son expiration, l'immeuble sur lequel la plus-value doit être transférée est en voie de construction.

(13) Un transfert anticipé à charge d'une année d'imposition antérieure à celle au cours de laquelle la plus-value a été réalisée n'est pas permis.

(14) La plus-value transférée sur l'immeuble acquis ou constitué en remploi réduit à due concurrence le prix d'acquisition ou de revient de cet immeuble.

(15) Le prix d'acquisition ou de revient ainsi réduit constitue le prix d'acquisition ou de revient au sens des articles 99*ter*, alinéa 2, et 106, alinéa 1er.

(16) La plus-value transférée devient imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble ou une partie de l'immeuble acquis en remplacement :

1° est apporté à une entreprise commerciale, industrielle, minière ou artisanale ;

2° cesse de remplir une des conditions prévues aux alinéas 9 et 10 ;

3° devient la résidence principale du contribuable au sens de l'article 102*bis*.

(17) La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année de l'aliénation du bien dégageant une plus-value.

(18) En cas de transfert d'un montant inférieur au transfert demandé, la partie de la plus-value non transférée devient imposable et donne lieu à une imposition rectificative de l'année au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(19) La non-observation des conditions et charges prévues aux alinéas 6 à 13 entraîne l'imposition de la plus-value et donne lieu à une imposition rectificative des années en cause. Hormis les dispositions de l'alinéa 2, il en est de même si le contribuable décède avant d'avoir réalisé le réinvestissement. ». ».

Ad article 102ter L.I.R. nouveau

Il est proposé d'intégrer la disposition actuelle de l'article 29 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat, initialement dite « loi pacte logement », ci-après désignée par la « loi de 2008 », dans la L.I.R., ainsi que d'élargir son champ d'application aux aliénations d'immeubles au Fonds du Logement. Il est à noter dans ce contexte que le projet de loi n°8216 a initialement prévu de procéder à la même modification de la L.I.R. que celle envisagée à travers la présente disposition. La modification proposée à travers le projet de loi n°8216 sera en conséquence retirée de ce dernier.

La disposition précitée de l'article 29 de la loi de 2008 avait déjà prévu une exemption des bénéfices de spéculation au sens de l'article 99*bis* ou des bénéfices de cession au sens de l'article 99*ter* L.I.R. pour les immeubles aliénés par des personnes physiques à l'État ou à une commune ou un syndicat de communes, à l'exception des terrains aliénés via l'exercice d'un droit de préemption au sens de la loi de 2008. Aux termes du nouvel article 102*ter* L.I.R., cette exemption est maintenue et englobe désormais les aliénations au Fonds du Logement. Par contre, les immeubles aliénés via l'exercice d'un droit de préemption légal, que ce soit celui prévu par la loi de 2008 ou un autre droit de préemption légal,

sont imposables comme bénéfice de spéculation au sens de l'article 99*bis* ou comme bénéfice de cession au sens de l'article 99*ter* L.I.R.

En ce qui concerne plus particulièrement l'élargissement du champ d'application aux aliénations au Fonds du Logement, il convient de relever qu'à l'instar des communes, le Fonds du Logement bénéficie d'un droit de préemption légal prévu par la loi de 2008. A cela s'ajoute que le Fonds du Logement est un établissement public. Il ressort d'ailleurs des travaux préparatoires de la du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » que cet établissement public est à considérer comme une entité quasi étatique ou quasi in-house, en raison des étroits mécanismes de contrôle étatiques (doc.parl. 6916, pp.7-8 notamment).

Dans son avis, le Conseil d'État s'interroge quant aux raisons pour lesquelles les auteurs souhaitent limiter l'élargissement en question au seul Fonds du Logement alors qu'il existe d'autres établissements publics ayant la même activité ou les mêmes missions que ce dernier et qu'une telle distinction n'est pas opérée à l'égard des syndicats de communes.

Les commissions prennent note de la remarque du Conseil d'État et tiennent à préciser que ce choix s'inscrit dans la continuité de la politique de promotion de la construction de logements abordables par l'État *via* le Fonds du Logement.

Ad article 102quater L.I.R. nouveau

Afin de remédier aux oppositions formelles du Conseil d'État à l'endroit de l'article 18, les commissions décident d'insérer dans la L.I.R., par l'intermédiaire d'un article 102*quater* nouveau, les conditions essentielles relatives au transfert des plus-values initialement prévues dans le projet de règlement portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Ad article 102quater, alinéa 2, L.I.R. nouveau

L'article 102*quater*, alinéa 2, nouveau définit les personnes qui sont autorisées à transférer les plus-values. Il faut en principe que la plus-value soit transférée sur un immeuble acquis ou construit par le même contribuable qui a réalisé la plus-value. En cas de décès du contribuable, le successeur peut cependant faire valoir le transfert.

Ad article 102quater, alinéa 3, L.I.R. nouveau

L'alinéa 3 nouveau précise qu'en cas d'imposition collective, chaque conjoint peut opérer le transfert dans les conditions et limites déterminées ci-après, pourvu qu'il ait réalisé une plus-value pouvant être transférée.

En outre, cette disposition ne s'applique qu'aux revenus réalisés par l'aliénation pendant l'année d'imposition 2024, à titre onéreux plus de deux ans après leur acquisition ou leur constitution, d'immeubles faisant partie du patrimoine privé du contribuable ou de terrains agricoles et forestiers. Les bénéfices de spéculation prévus à l'article 99*bis* L.I.R. sont donc exclus du transfert.

Ad article 102quater, alinéa 4, L.I.R. nouveau

L'alinéa 4 nouveau précise que le transfert de la plus-value doit être demandé au bureau d'imposition compétent lors de la remise de la déclaration d'impôt pour l'année 2024. La demande renseigne le montant de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

Ad article 102quater, alinéa 5, L.I.R. nouveau

L'alinéa 5 nouveau indique que la plus-value dégagée peut être transférée sur un immeuble visé aux alinéas 9 et 10 acquis en remploi du prix de cession. Lorsque le prix de cession n'est réinvesti que partiellement, la plus-value peut être transférée dans la proportion de la fraction réinvestie. La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle la plus-value a été réalisée, c'est-à-dire l'année d'imposition 2024.

Ad article 102quater, alinéa 6, L.I.R. nouveau

Selon l'alinéa 6 nouveau, il faut qu'un montant au moins égal à la plus-value à transférer soit réinvesti en fonds propres au plus tard à la fin de l'année d'imposition qui suit l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert, c'est-à-dire l'année d'imposition 2025.

Ad article 102quater, alinéa 7, L.I.R. nouveau

L'alinéa 7 nouveau précise que la quote-part de la plus-value transférée sur le terrain ne peut pas non plus être supérieure à 50% du montant total de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

Ad article 102quater, alinéa 8, L.I.R. nouveau

L'alinéa 8 nouveau a trait à la conservation des pièces justificatives concernant les immeubles et les plus-values transférées.

Ad article 102quater, alinéa 9, L.I.R. nouveau

L'alinéa 9 détermine les immeubles de remplacement sur lesquels la plus-value peut être transférée.

Condition liée à la gestion locative sociale

En tant que première possibilité, le bien immobilier de remploi doit être mis à disposition dans le cadre d'une gestion locative sociale selon l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable dès son achèvement. La gestion locative sociale consiste en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des communautés domestiques à faible revenu. Il faut en plus qu'il s'agisse d'un immeuble nouvellement construit qui se situe au Grand-Duché de Luxembourg. Cette condition est retenue afin de faire face à la pénurie de logements abordables et locatifs en favorisant l'offre de logements abordables. Cet objectif clair en matière de politique sociale est également en ligne avec la jurisprudence récente de la Cour de Justice de l'Union européenne (ci-après « CJUE »)[5].

Les commissions prennent note de l'avis du Conseil d'État du 19 mars 2024 relatif au projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, dans lequel la Haute Corporation a soulevé la question de la conformité de la condition de territorialité de l'immeuble de remploi par rapport au principe de la libre circulation des capitaux au niveau de l'Union européenne.

Alors que la CJUE a déjà admis que des exigences liées à la politique du logement social d'un Etat membre et au financement de celle-ci peuvent constituer des raisons impérieuses d'intérêt général permettant de déroger, sous certaines conditions, aux dispositions des traités européens, elle a toutefois relevé dans son arrêt (première chambre), C-670/21, du 12 octobre 2023, qu'« il importe (…) de vérifier (…) si la restriction à la libre circulation des capitaux qu'engendre la réglementation nationale en cause au principal est propre à garantir, de façon cohérente et systématique, la réalisation de l'objectif qu'elle poursuit et ne va pas au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre cet objectif ».

Le Conseil d'État indique qu'il n'est pas en mesure d'apprécier si les exigences de nécessité et de proportionnalité fixées par la CJUE sont remplies en l'espèce.

Les commissions tiennent à souligner que la condition de territorialité retenue pour les immeubles mis à disposition dans le cadre d'une gestion locative sociale vise à faire face à la pénurie de logements abordables et locatifs au Luxembourg. L'introduction d'une neutralité fiscale des transferts de plus-values réalisées pour ce type d'immeuble sur le territoire du Grand-Duché du Luxembourg poursuit ainsi le but précis d'accroitre l'offre de logements abordables et s'inscrit donc dans un objectif clair de mise en œuvre d'une politique sociale.

Condition liée à la performance énergétique

Alternativement, le bien immobilier de remploi doit répondre aux conditions du règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments pour les bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les trois classes de performance, à savoir la performance énergétique totale, l'isolation thermique et les émissions de CO_2. Ce niveau doit être documenté par un certificat de performance énergétique établi par un expert agréé au Luxembourg sur base du règlement grand-ducal précité du 9 juin 2021.

Au vu de la deuxième opposition formelle du Conseil d'État formulée à l'endroit de l'article 18 du projet de loi, les commissions décident de remplacer la référence aux bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance

5 Arrêt de la Cour de Justice de l'Union européenne (première chambre), C-670/21, du 12 octobre 2023

environnementale, telles que définies par le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments, par la référence à la loi ayant servi de base légale pour le règlement grand-ducal précité, à savoir la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Ad article 102quater, alinéa 10, L.I.R. nouveau

L'alinéa 10 nouveau précise que ces immeubles de remplacement sont nouvellement construits. Par immeubles nouvellement construits, il y a lieu de comprendre les constructions dont la date d'achèvement se situe au plus tôt au cours de l'année d'imposition pendant laquelle la plus-value transférable est réalisée.

Le même alinéa exige qu'il y ait identité de propriétaire pour le terrain et pour la construction. Il faut en outre que l'immeuble appartienne en pleine propriété ou en nue-propriété au contribuable. Le transfert sur un immeuble en copropriété indivise est permis, si le contribuable est propriétaire du terrain et de la construction dans la même proportion (p.ex. 1/3 ; 23 millièmes etc.).

Ad article 102quater, alinéa 11, L.I.R. nouveau

L'alinéa 11 nouveau fixe le délai pendant lequel le transfert peut être opéré. Le transfert sur un ou des immeubles de remplacement doit s'effectuer au cours de l'année d'imposition pendant laquelle la plus-value a été réalisée ou au cours des deux années d'imposition suivantes. Comme l'application de la présente disposition est limitée aux plus-values réalisées au cours de l'année d'imposition 2024, le transfert doit s'effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026.

Ad article 102quater, alinéa 12, L.I.R. nouveau

L'alinéa 12 nouveau précise que le délai visé à l'alinéa 11 nouveau peut être prorogé de deux années supplémentaires sur demande à faire par le contribuable si, à l'expiration du délai, l'immeuble en question est encore en voie de construction.

Ad article 102quater, alinéas 14 et 15, L.I.R. nouveau

L'alinéa 14 nouveau a pour objet de régler la procédure du transfert de la plus-value dégagée par application de l'article 99*ter* L.I.R. sur un immeuble acquis en remplacement. La plus-value à transférer provient toujours de la réalisation d'un immeuble du patrimoine privé. Le prix d'acquisition ou de revient ainsi réduit constitue le prix d'acquisition ou de revient au sens des articles 99*ter*, alinéa 2 et 106, alinéa 1er L.I.R.

Ad article 102quater, alinéa 16, L.I.R. nouveau

L'alinéa 16 nouveau précise que la plus-value transférée devient imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble ou une partie de l'immeuble acquis en remplacement est apporté à une entreprise commerciale, industrielle, minière ou artisanale ou elle cesse de remplir une des conditions prévues aux alinéas 9 et 10.

Ad article 102quater, alinéas 17, 18 et 19, L.I.R. nouveau

Les alinéas 17 à 19 nouveaux règlent l'imposition de la plus-value que le contribuable entendait transférer, mais qui pour une raison ou une autre n'a pas pu être transférée (p.ex. l'intégralité du prix de cession n'a pas été réinvestie, l'immeuble de remplacement ne répond pas aux conditions exigées, le délai du remploi n'est pas respecté, etc.). Dans ces cas, une imposition rectificative peut être effectuée pour l'année d'imposition où la plus-value a été réalisée et éventuellement des autres années concernées.

L'alinéa 2 prévoit que celui qui a réalisé la plus-value peut opérer le transfert mais qu'en cas de décès du contribuable avant le transfert sur des immeubles de remplacement, le ou les successeurs peuvent également demander le transfert. Si le successeur toutefois ne remplit pas cette condition, il y a lieu de procéder à des impositions rectificatives dans le chef du de cujus.

Dans son avis complémentaire, le Conseil d'État note que les auteurs font suite à sa demande de ne faire référence qu'aux dispositions des lois ayant servi de bases légales aux normes inférieures pour éviter d'inverser la hiérarchie des normes en faisant dépendre la compréhension et la définition du

champ d'application de la loi en projet de la définition de concepts dans des normes qui lui sont inférieures. Partant, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Dans ses observations légistiques, la Haute Corporation signale encore qu'à l'article 102*quater*, alinéa 12, nouveau, il est indiqué que pour marquer une obligation, il suffit généralement de recourir au seul présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative, au lieu d'employer le verbe « devoir ».

Les commissions décident de suivre l'observation légistique du Conseil d'État formulée dans son avis complémentaire.

Ad article 20

L'article 20 propose de modifier l'article 115 sur deux points spécifiques.

Point 1°

Le point 1° introduit la nouvelle prime locative. Pour que le salarié puisse bénéficier de l'exemption de la prime locative à hauteur de 25 pour cent, plusieurs paramètres sont à prendre en compte. Tout d'abord, le montant du loyer supporté par le salarié au titre de sa résidence principale impacte le montant maximal que l'employeur peut effectivement verser au salarié aux fins de la prime locative. Ainsi, si le montant du loyer effectivement payé par le salarié est de 750 euros par exemple, le montant maximal de la prime locative éligible à l'exemption que peut verser l'employeur à ce salarié est ce même montant de 750 euros. L'exemption d'une telle prime locative se trouve alors limitée à 25 pour cent de ce montant de 750 euros (c'est-à-dire 187,5 euros). Le montant maximal de la prime locative que peut verser l'employeur se trouve finalement limité par un deuxième seuil. Ainsi, l'exemption de 25 pour cent ne joue plus pour les tranches d'une prime locative qui dépassent un montant mensuel de 1 000 euros. A titre d'exemple, si un employeur verse au salarié une prime locative d'un montant de 2 000 euros, l'exemption de 25 pour cent susvisée ne joue qu'à concurrence du montant mensuel maximal de 1 000 euros de la prime locative.

Il y a lieu de noter que le montant mensuel maximal de 1 000 euros est le montant correspondant à une occupation par mois entier et à temps plein. Au cas où le salarié n'exerce pas une occupation par mois entier et à temps plein, le montant mensuel maximal de la prime locative diminue en fonction du degré de la tâche exercée.

Il y a lieu de noter que le montant maximal que peut verser l'employeur pour que la prime locative bénéficie de l'exemption de 25 pour cent est à déterminer en fonction du montant du loyer supporté par le salarié, tel que cela est mis en évidence par le contrat de bail afférant signé par le salarié dans sa qualité de locataire. Ainsi, afin de bénéficier de la mesure fiscale en question, le contribuable-locataire doit au préalable pouvoir faire état de sa qualité de contractant d'un contrat de bail. De même, et à titre d'exemple, si le contrat de bail fait apparaître deux personnes distinctes en leur qualité de locataire ayant conclu le bail en question (p.ex. en cas de colocation), il est considéré qu'aux fins de la prime locative, le montant « supporté par le salarié au titre de son loyer, tel que mis en évidence par le contrat de bail » est la moitié du montant du loyer indiqué dans ce contrat de bail. C'est ce montant qu'il y a lieu de prendre en compte aux fins de la détermination du montant maximal de la prime locative susceptible de bénéficier de l'exemption de 25 pour cent.

Le bénéfice de l'exemption est réservé aux salariés qui sont âgés de moins de 30 ans au début de l'année d'imposition où ils obtiennent le versement d'une prime locative pour laquelle l'exemption de 25 pour cent est demandée. Cette limite se trouve justifiée par le fait que les primo-accédants au marché de travail luxembourgeois prennent plus fréquemment la décision de louer un logement dans un premier temps, avant le cas échéant de s'orienter, une fois établi sur le marché du travail, vers la propriété immobilière. Ce coup de pouce financier que représente une exemption partielle d'une prime locative est particulièrement important pour des employés se trouvant en début de carrière. La limitation de l'exemption aux employés bénéficiant d'un salaire annuel maximal égal à 2,5 fois le montant du salaire social annuel minimum[6] pour travailleurs qualifiés se trouve justifiée par le même objectif d'apporter en particulier un appui aux salariés débutant leur carrière professionnelle, qui disposent par ailleurs souvent de capacités financières plus réduites que des salariés en milieu, voire fin de carrière

6 Correspondant à trente fois le salaire social mensuel minimum pour travailleurs qualifiés, et donc au 1er septembre 2023 : 30 x 3 085,11 euros = 92 553,3 euros.

professionnelle[7]. Il est rappelé dans ce contexte que les employeurs peuvent évidemment verser des primes destinées à prendre en charge une partie du loyer à des salariés autres que ceux visés par le présent numéro, étant précisé que de telles primes ne peuvent alors bénéficier de l'exemption fiscale.

Finalement, l'employé à qui ont été versées des primes locatives au cours d'une année d'imposition et qui souhaite faire valoir l'exemption à hauteur de 25 pour cent, est tenu d'apporter à l'employeur des éléments de preuve adéquats dans ce contexte. En particulier, afin de pouvoir vérifier le montant maximal de l'exemption auquel il peut prétendre, l'employé est tenu d'apporter des éléments quant au montant du loyer supporté par lui. Il peut s'agir notamment du contrat de bail recensant le salarié dans sa qualité de locataire.

Dans son avis, le Conseil d'État indique, qu'à défaut de plus amples précisions, il comprend que l'exemption de l'impôt liée à la prime locative n'est pas réservée aux seuls résidents luxembourgeois. À l'exposé des motifs du projet de loi déposé, les auteurs se limitent à préciser qu'« [a]fin de faciliter l'entrée sur le marché de travail de jeunes professionnels, et de diversifier les éléments de rémunération à disposition des employeurs dans leur recherche de candidats adéquats, il est proposé par ailleurs de mettre en place une exemption partielle des primes accordées par un employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale par ce salarié » et que « [c]ette exemption se justifie par la difficulté que peuvent rencontrer certains employeurs en pratique pour attirer des candidats adéquats aux profils recherchés, compte tenu du coût du logement locatif considéré souvent comment un élément décisif dans la décision d'accepter ou non un emploi au Luxembourg ». L'exemption en question semble donc être destinée à soutenir les primo-accédants au marché de travail luxembourgeois, qu'ils soient résidents luxembourgeois ou non, et à procurer aux employeurs luxembourgeois un moyen susceptible de faciliter l'attraction de jeunes talents. Sur cette toile de fond, le Conseil d'État s'interroge si la disposition sous revue ne trouverait pas mieux sa place dans une loi spécifique et séparée alors que l'objectif du projet de loi sous revue vise à remédier aux différents aspects et conséquences de la crise du marché de la construction de logements au Luxembourg, et non à celle des pays limitrophes.

Les commissions décident de ne pas suivre la suggestion du Conseil d'État consistant à prévoir une loi spécifique pour la mesure visée à l'article 20, point 1°, étant donné que la prime locative s'inscrit légitimement dans l'objectif poursuivi dans le présent paquet de mesures.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État propose de reformuler au point 1°, la phrase liminaire comme suit :

« À la suite du numéro 13b, il est inséré un numéro 13c nouveau, libellé comme suit : ».

La Haute Corporation propose en outre d'écrire au point 1°, à l'article 115, numéro 13c, alinéa 1er, nouveau, « […], ~~dénommée~~ ci après « prime locative ». »

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 20, point 1°.

Point 2°

Le point 2° a pour objet une augmentation de l'exemption des revenus locatifs nets en rapport avec des logements loués à travers des organismes conventionnés œuvrant dans le domaine de la gestion locative sociale de 75 pour cent à 90 pour cent. Suite à l'entrée en vigueur de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, l'ancienne référence à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est remplacée par celle de la loi de 2023.

L'article 49 de la loi précitée du 7 août 2023 précise que la gestion locative sociale peut être exercée entre autres par les promoteurs publics, les offices sociaux, les fondations ou les associations sans but lucratif. Aux fins de cette loi, le terme « promoteur public » englobe entre autres les communes ou les syndicats de communes. Dès lors, de par la référence à cette loi, l'exemption des revenus locatifs nets visée à l'article 115, numéro 22a., est étendue à la gestion locative sociale via les communes. Cette modification donne ainsi suite à l'accord de coalition 2023-2028 qui prévoit que « *[cette] exemption sera étendue en cas de location de logements via les communes* ».

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État propose d'écrire au point 2°, à l'article 115, numéro 22a, nouveau, « 90 pour cent ».

7 Cour constitutionnelle, arrêt n°159 du 13 novembre 2020.

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 20, point 2°.

Ad article 21

Il est proposé d'introduire un nouvel article 129f L.I.R. Sa conception a pour objectif de revenir à la mise en compte, du point de vue du montant et de la durée d'application, d'une déduction – plafonnée – d'un amortissement supplémentaire de 4 pour cent en l'année de l'achèvement (au prorata des mois entiers au cours desquels les immeubles ou parties d'immeubles bâtis sont considérés comme achevés) et les six années suivantes, qui s'ajoute à l'amortissement de 2 pour cent fixé par voie réglementaire pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis éligibles.

En vertu de l'article 129f, alinéa 1er, a droit à un abattement qualifié d'abattement construction spécial le contribuable qui réalise un revenu net au sens de l'article 10, numéro 7 imposable au Grand-Duché de Luxembourg, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés par l'alinéa 2 et qui sont affectés au logement locatif.

Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement et dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans. La limitation aux immeubles ou parties d'immeubles bâtis acquis par vente en état futur d'achèvement se trouve justifiée par la situation particulière dans laquelle se trouve ce secteur d'activité, comme développé dans le cadre du commentaire des articles relatif à l'article 2.

Il ressort ainsi que l'abattement est donc accordé au titre de 7 années d'imposition au plus, c'est-à-dire le cas échéant au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés et affectés au logement locatif sont achevés (au prorata des mois entiers au cours desquels les immeubles ou parties d'immeubles bâtis sont considérés comme achevés) ainsi qu'au titre des six années suivantes.

Le montant de l'abattement construction spécial s'élève à 4 pour cent de la somme des valeurs qui se trouvent à la base du calcul de l'amortissement de 2 pour cent en vertu de l'article 106, alinéa 4 L.I.R., au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés par l'alinéa 2 affectés au logement locatif, ceci sans toutefois pouvoir dépasser 250 000 euros.

Il est entendu que les immeubles ou parties d'immeubles bâtis acquis ou constitués, autres que les immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif pour lesquels le contribuable a signé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement, et qui sont le cas échéant déjà, ou qui seront amortissables à 2 pour cent, selon la règlementation actuellement en vigueur, ne font pas l'objet du présent abattement.

Il est également entendu que l'abattement construction spécial ne peut pas être cumulé avec l'abattement immobilier spécial visé à l'article 129e L.I.R. pour ce qui concerne les mêmes immeubles ou parties d'immeubles bâtis.

Pour déterminer le montant de l'abattement, il faut prendre en considération la somme des valeurs amortissables des immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif et tels que délimités à l'alinéa 2 de l'article 129f.

Le montant de l'abattement est plafonné à un montant de 250 000 euros. Ce montant est atteint lorsque l'abattement se calcule sur des valeurs amortissables de 6 250 000 euros.

Exemple :

Soit le contribuable A, propriétaire des immeubles bâtis suivants, affectés au logement locatif, acquis par acte de vente en état futur d'achèvement, appartenant à son patrimoine privé et sis au Luxembourg :

Immeuble 1 :

- date acquisition : 1/3/2024
- prix acquisition hors terrain : 700 000 euros
- achèvement : 1/3/2025

Immeuble 2 :

- date acquisition : 1/4/2024
- prix acquisition hors terrain : 400 000 euros

– achèvement : 1/10/2024

Immeuble 3 :

– date acquisition : 1/9/2024
– prix acquisition hors terrain : 300 000 euros
– achèvement : 1/9/2027

Immeuble 4 :

– date acquisition : 1/5/2024
– prix acquisition hors terrain : 600 000 euros
– achèvement : 1/9/2025

Etant que ces immeubles ont tous été acquis par voie d'acte en état futur d'achèvement, ils sont amortissables à un taux de 2 pour cent dès achèvement.

Calcul de l'abattement pour l'année d'imposition 2024 :

Valeurs amortissables à 2 pour cent en 2024 :

– Immeuble 1 : non encore achevé
– Immeuble 2 : 400 000 x 3/12 = 100 000 (amortissement de 2 pour cent pris en compte pour 3 mois)
– Immeuble 3 : non encore achevé
– Immeuble 4 : non encore achevé

Somme des valeurs amortissables à 2 pour cent = 100 000

4 pour cent de 100 000 = 4 000

Il sera accordé à A, en sus de l'amortissement de 2 pour cent pour cet immeuble, un abattement de 4 000 euros.

Calcul de l'abattement pour l'année d'imposition 2025 :

Valeurs amortissables à 2 pour cent en 2025 :

– Immeuble 1 : 700 000 x 10/12 = 583 333,33 (amortissement de 2 pour cent pris en compte pour 10 mois)
– Immeuble 2 : 400 000
– Immeuble 3 : non encore achevé
– Immeuble 4 : 600 000 x 4/12 = 200 000 (amortissement de 2 pour cent pris en compte pour 4 mois)

Somme des valeurs amortissables à 2 pour cent : 583 333,33 + 400 000 + 200 000 = 1 183 333,33

4 pour cent de 1 183 333,33 = 47 333,33

Il sera accordé à A, en sus de l'amortissement de 2 pour cent pour ces immeubles, un abattement de 47 333,33 euros.

Calcul de l'abattement pour l'année d'imposition 2026 :

Valeurs amortissables à 2 pour cent en 2026 :

– Immeuble 1 : 700 000
– Immeuble 2 : 400 000
– Immeuble 3 : non encore achevé
– Immeuble 4 : 600 000

Somme des valeurs amortissables à 2 pour cent : 700 000 + 400 000 + 600 000 = 1 700 000

4 pour cent de 1 700 000 = 68 000

Il sera accordé à A, en sus de l'amortissement de 2 pour cent pour ces immeubles, un abattement de 68 000 euros.

Calcul de l'abattement pour l'année d'imposition 2027 :

Valeurs amortissables à 2 pour cent en 2027 :

– Immeuble 1 : 700 000

– Immeuble 2 : 400 000
– Immeuble 3 : 300 000 x 4/12 = 100 000 (amortissement de 2 pour cent pris en compte pour 4 mois)
– Immeuble 4 : 600 000

Somme des valeurs amortissables à 2 pour cent : 700 000 + 400 000 + 100 000 + 600 000 = 1 800 000

4 pour cent de 1 800 000 = 72 000

Il sera accordé à A, en sus de l'amortissement de 2 pour cent pour ces immeubles, un abattement de 72 000 euros.

Dans son examen relatif à l'article 21, le Conseil d'État constate que l'objet de l'amortissement immobilier construction est identique, voire analogue à celui du nouveau crédit d'impôt location, à savoir les seules VEFA.

Les commissions confirment l'interprétation avancée ci-avant par le Conseil d'État et précisent que l'abattement construction spécial, d'application pour la seule année 2024, vise à redynamiser les investissements privés dans le logement au vu du constat qu'il s'avère insuffisant de remédier à l'ampleur de la problématique par les seuls acteurs publics. Cette mesure fiscale s'adresse uniquement aux personnes physiques.

Dans ses observations d'ordre légistique, la Haute Corporation propose de reformuler la phrase liminaire comme suit :

« À la suite de l'article 129e de la même loi, il est inséré un article 129f nouveau, libellé comme suit : ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 21.

Chapitre 6

Ad article 22

Une partie de la phrase de définition est déplacée pour assurer une meilleure compréhension.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État propose de formuler l'article 22 comme suit :

« **Art. 22.** À l'article 2, point 1°, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, les termes « ou pour la création d'un logement intégré » sont insérés après les termes « l'assainissement énergétique d'un logement » et les termes « , ou pour la création d'un logement intégré » sont supprimés. »

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 22.

Ad article 23

La formulation de l'article 9, paragraphe 1er de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement est adaptée pour être cohérente avec celle employée à l'article 21.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État indique qu'à la phrase liminaire, il y a lieu d'insérer une virgule après les termes « de la même loi ». Cette observation vaut également pour les articles 24 et 28.

Au point 1°, il y a lieu de remplacer les termes « par la phrase suivante » par les termes « comme suit ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 23.

Ad article 24

Suite à l'ajout de cet alinéa, la détermination du revenu se fera par analogie aux dispositions de l'article 56 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Dans son avis, le Conseil d'État constate, à la lecture de l'article 11, dans sa teneur proposée, que, contrairement à ce qui est prévu à l'article 56 précité, celui-ci ne prévoit pas, pour ce qui concerne les

enfants faisant partie de la communauté domestique, que « [les] revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. À partir de cette première année, les enfants sont considérés comme des adultes de la communauté domestique ». Dans la mesure où les auteurs écrivent que la détermination du revenu se fera par analogie aux dispositions de l'article 56 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, le Conseil d'État s'interroge si l'intention des auteurs est en effet d'omettre les deuxième et troisième phrases de l'alinéa 4 du paragraphe 3 dudit article.

Les commissions prennent note de l'observation du Conseil d'État émise à l'égard de l'article 24 et confirment l'intention des auteurs d'omettre les deuxième et troisième phrases de l'alinéa 4, paragraphe 3, de l'article 56 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable en raison de contraintes administratives et informatiques.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État propose de remplacer les termes « un nouvel quatrième et dernier alinéa » par les termes « un alinéa 4 nouveau ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 24.

Ad article 25

Point 1°

En ce qui concerne le point 1°, les demandeurs d'une aide sous forme de garantie de l'État ayant ouvert un compte d'épargne ou d'un épargne-logement il y deux ans – par exemple – et qui l'ont alimenté annuellement d'un montant de 290 euros se trouvent désormais écartés du bénéfice de la garantie de l'État, même s'ils sont de bonne foi et ont régulièrement épargné en vue de l'obtention de cette aide étatique.

En effet, la nouvelle loi du 7 août 2023 n'a pas prévu de disposition transitoire concernant la condition relative à l'épargne consécutive et régulière des emprunteurs : la nouvelle loi prévoit maintenant que le solde du compte en question doit avoir été alimenté annuellement d'un montant net de 1 000 euros – au lieu de 290 euros avant l'entrée en vigueur de la loi – pendant au moins 3 ans avant la date de la demande d'aide.

Il y a donc lieu de compléter le texte de la nouvelle législation de 2023 afin de ne pas pénaliser les emprunteurs ayant respecté – sous l'ancienne législation de 1979 – les conditions d'épargne relatives à l'obtention d'une garantie de l'État.

Dans son avis, le Conseil d'État constate qu'en employant les seuls termes « par dérogation », les auteurs omettent de préciser en quoi consiste l'objet exact de la dérogation proposée.

En outre, il est relevé que contrairement à la disposition que les auteurs entendent compléter, le libellé proposé par le point sous examen n'indique ni la période pendant laquelle les épargnes doivent être constituées ni le point de départ de ladite période. À cela s'ajoute que l'article 51, alinéa 3, de l'ancien règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sur lequel est calqué le libellé proposé, faisait état de ces éléments.

Finalement, le Conseil d'État comprend que la modification proposée constitue une disposition qui tend à s'appliquer uniquement aux épargnes constituées « jusqu'au 31 décembre 2023 ». Or, en employant les termes « doit augmenter », il ne ressort pas de manière évidente que la nouvelle disposition ne vise que les épargnes constituées avant la date précitée.

Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle pour des raisons d'insécurité juridique, de reformuler le dispositif sous examen.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État indique en outre qu'au point 1°, il y a lieu de supprimer les termes « à la fin » pour être superfétatoires et de remplacer les termes « la phrase suivante » par les termes « le bout de phrase suivant ».

Afin de remédier à l'opposition formelle du Conseil d'État émise à l'égard de l'article 25, point 1° du projet de loi, les commissions décident d'amender la disposition précitée comme suit :

« 1° Le paragraphe 1er, point 1°, est **~~complété à la fin par la phrase suivante : « par dérogation, pour les épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023, le solde du compte d'épargne~~**

~~doit augmenter d'un montant net de 290 euros ; » ;~~ remplacé par les points 1° et 1°*bis* suivants :

« 1° qui rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante auprès d'un établissement de crédit pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande ;

1°*bis* dont le solde du compte d'épargne augmente d'un montant net de 1 000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande pour les épargnes constituées à partir du 1er janvier 2024 ; pour les épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023, le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 290 euros par an ; ». ».

Le point 1° du paragraphe 1er de l'article 13 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement est donc remplacé par deux points 1° et 1°*bis* nouveaux :

– Le point 1° nouveau prévoit toujours qu'il faut une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins trois ans. Il est précisé que la période considérée pour cette durée minimale de trois ans est celle précédant la date de la demande de la garantie de l'État. Le point de départ de ladite période est ainsi clairement défini.

– Le point 1°*bis* nouveau prévoit la règle générale que le solde du compte d'épargne doit augmenter au minimum d'un montant net de 1 000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande. Cette règle générale vaut pour les épargnes constituées à partir du 1er janvier 2024.

  En outre, le point 1°*bis* nouveau prévoit la situation particulière des épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023 pour lesquelles une épargne annuelle minimale de 290 euros est requise à l'instar de la réglementation précédente, afin d'assurer que les administrés s'étant conformés à l'ancienne réglementation ne soient pas « pénalisés » par l'entrée en vigueur de la nouvelle législation.

Les commissions tiennent en outre à préciser que tous les points de l'article 13, paragraphe 1er, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement s'appliquent de manière cumulative.

Dans son avis complémentaire, le Conseil d'État note que, suite à l'amendement ci-avant visant à remédier à l'opposition formelle formulée à l'endroit de l'article 25, point 1°, du projet de loi, il est en mesure de lever son opposition formelle.

La Haute Corporation précise toutefois qu'au point 1°*bis*, il n'est pas nécessaire de répéter la référence à la « période d'au moins trois ans précédant la date de la demande » qui résulte déjà du point 1°. Afin de mettre en exergue l'application successive des deux seuils, le Conseil d'État propose la rédaction suivante :

« 1°*bis* dont le solde du compte d'épargne a, durant la période visée au point 1°, augmenté au moins :

a) d'un montant net de 290 euros par an pour l'épargne constituée jusqu'au 31 décembre 2023 ;

b) d'un montant net de 1 000 euros par an pour l'épargne constituée à partir du 1er janvier 2024 ; ».

Les commissions décident de suivre la suggestion du Conseil d'État relative à l'article 25, point 1°, du projet de loi.

Point 2°

Au moment de la rédaction du projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement devenu la loi du 7 août 2023, les taux débiteurs sur les prêts immobiliers se situaient à un niveau historiquement bas.

Depuis fin 2021, donc suite au dépôt du projet de loi en question, les taux débiteurs des prêts immobiliers ont progressivement augmenté. Le projet de loi n'a toutefois pas été modifié sur ce point.

Au vu des taux d'intérêt actuels élevés du marché, il convient dès lors d'adapter le texte de l'article 13, paragraphe 1er, point 2°, relatif aux conditions d'octroi d'une garantie de l'État, en utilisant une formulation similaire à celle qui existait déjà avant l'entrée en vigueur de la prédite loi de 2023 (prévue plus précisément par l'article 57 – abrogé – de l'ancien règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement).

Dans ses observations d'ordre législatif, le Conseil d'État indique qu'aux points 2° et 3°, il convient d'insérer un exposant « ° » après les chiffres « 2 » et « 5 », pour écrire « point 2° » et « point 5° ».

Au point 2°, la Haute Corporation propose de conjuguer le verbe « dépasser » au singulier pour écrire « dépasse ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre législatif du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 25, point 2°.

Point 3°

L'augmentation des plafonds de revenus entraîne cette modification.

Dans ses observations d'ordre législatif, le Conseil d'État propose de reformuler le point 3° comme suit :

« 3° Au point 5, le terme « 9 400 » est remplacé par le terme « 10 610 » et le terme « 11 200 » est remplacé par le terme « 14 690 » ; ».

Les commissions décident de modifier l'article 25, point 3°, comme suit :

« 3° Au paragraphe 1er, point 5°, ~~les chiffres~~ le terme « 9 400 » ~~sont~~ est remplacés par le terme « 10 610 » et ~~les chiffres~~ le terme « 11 200 » ~~sont~~ est remplacés par le terme « 14 690 » ; »

Point 4°

Comme pour les aides à la location (articles 11, paragraphe 2, alinéa 2) ou pour des aides à la propriété d'un logement (article 32, paragraphe 5, alinéa 2), il convient de prévoir la précision concernant le cas d'une modification du contrat de travail – ayant un impact sur le revenu durant l'année civile en cours de laquelle l'aide est accordé – également pour l'aide sous forme d'une garantie de l'État, afin d'assurer une harmonisation et une certaine cohérence des différentes dispositions relatives aux aides individuelles au logement prévues par la nouvelle législation.

Point 5°

Suite à l'ajoute de cet alinéa la détermination du revenu se fera par analogie aux dispositions de l'article 56 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Dans son avis, le Conseil d'État renvoie à son observation formulée à l'endroit de l'article 24.

Les commissions renvoient aux explications données à l'endroit du commentaire relatif à l'article 24 du projet de loi.

Dans ses observations d'ordre législatif, le Conseil d'État propose, au point 5°, de remplacer les termes « nouvel troisième alinéa » par les termes « un alinéa 3 nouveau ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre législatif du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 25, point 5°.

Dans ses observations d'ordre législatif, le Conseil d'État donne encore à considérer, en ce qui concerne la structure de l'article sous revue, qu'il est indiqué de regrouper les modifications qu'il s'agit d'apporter à une même subdivision d'un même article sous un seul article, en reprenant chaque modification sous un numéro « 1° », « 2° », « 3° » … Les modifications à effectuer à une même subdivision peuvent être regroupées sous un même numéro à leur tour en ayant recours à une subdivision en lettres minuscules alphabétiques suivies d'une parenthèse fermante a), b), c), … Partant, l'article sous examen est à reformuler de la manière suivante :

« **Art. 25.** L'article 13 de la même loi est modifié comme suit :

1° Le paragraphe 1er est modifié comme suit :

a) Le point 1° est complété par le bout de phrase suivant : « […] » ;

b) Au point 2°, […] ;

c) Au point 5°, […] ;

2° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

a) À l'alinéa 1er, la deuxième phrase est remplacée comme suit : « […] » ;

b) Il est complété par un alinéa 3 nouveau libellé comme suit : « […] ». »

Les commissions décident de ne pas suivre les observations d'ordre législatif du Conseil d'État relatives à la structure de l'article 25.

Ad article 26

Cette modification reflète l'augmentation du taux maximal de la garantie de l'État de 30 pour cent à 40 pour cent.

Dans ses observations d'ordre législatique, le Conseil d'État indique qu'il faut insérer une virgule avant les termes « de la même loi ». Cette observation vaut également pour l'article 27. En outre, il y a lieu de remplacer les termes « les chiffres « 30 » sont remplacés » par les termes « le terme « 30 » est remplacé » et d'insérer les termes « le terme » avant le terme « 40 ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre législatique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 26.

Ad article 27

Cette modification reflète l'augmentation du taux-plafond de la subvention d'intérêt de 3 pour cent à 3,5 pour cent.

Dans ses observations d'ordre législatique, le Conseil d'État propose de remplacer les termes « le chiffre » par les termes « le terme » et d'insérer les termes « le terme » avant le terme « 3,5 ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre législatique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 27.

Ad article 28

Suite à l'ajoute de cet alinéa la détermination du revenu se fera par analogie aux dispositions de l'article 56 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Dans son avis, le Conseil d'État renvoie à son observation formulée à l'endroit de l'article 24.

Les commissions renvoient aux explications données à l'endroit du commentaire relatif à l'article 24 du projet de loi.

Dans ses observations d'ordre législatique, le Conseil d'État propose de remplacer les termes « un nouvel cinquième et dernier alinéa » par les termes « un alinéa 5 nouveau ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre législatique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 28.

Ad article 29

Au vu de l'évolution des taux d'intérêt du marché au cours des deux dernières années, il convient également d'adapter le texte de l'article 38, alinéa 1er, point 2°, relatif à l'obtention d'une garantie de l'État pour un prêt climatique, car cet article 38 prévoit la même formulation concernant le taux d'intérêt débiteur que celle prévue pour la garantie de l'État en cas d'accession à la propriété d'un logement (voir point 2° de l'article précédent).

Ad article 30

Afin d'assurer une bonne lisibilité et d'éviter des erreurs matérielles susceptibles de se produire lors de remplacements partiels, les annexes I à VIII de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement sont entièrement remplacées.

Les explications relatives à l'adaptation des annexes, et plus particulièrement des barèmes, figurent ci-après.

Observations générales quant à l'adaptation des barèmes relevant du logement

Lors de l'élaboration des plafonds d'éligibilité des différentes mesures introduites ou réformées par les projets de loi 7937, devenu entretemps la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et 7938, devenu la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, l'idée centrale ayant guidé les travaux préparatoires était que des ménages se situant dans une situation comparable en termes de niveau de vie, devraient être aidés de façon équitable. En effet, les aides apportées par les deux lois constituent essentiellement des aides économiques, supportant la situation de revenu des ménages. Il est dès lors opportun de recourir à un indicateur reconnu tel le niveau de vie qui permet en outre de tenir compte de différentes typologies de composition de ménage.

Une exception notoire a été apportée à cette approche au regard des ménages monoparentaux. Ceci a comme effet qu'une famille monoparentale – pour un même niveau d'aides – peut disposer de revenus substantiellement plus élevés afin de tenir compte de sa situation plus précaire.

L'impact budgétaire de ces mesures a été estimé à partir des ménages potentiellement éligibles en fonction de la répartition des ménages locataires ou accédants dans les différents déciles et en tenant compte du taux de recours aux aides observées entre 2010 et 2020. Les simulations se basaient à l'époque sur les données des niveaux de vie et des conditions d'occupation les plus récentes disponibles et qui étaient celles issues de EU-SILC de l'année 2018 se basant sur les revenus de l'année 2017.

Les deux projets de loi apportaient encore une autre nouveauté dans le régime de gestion des aides. En effet, sur base des expériences de terrain, il avait été recommandé de remplacer le recours au revenu imposable comme référence de calcul des plafonds par le revenu net. Le revenu net est déjà utilisé depuis 2016 pour la détermination de l'éligibilité à la subvention de loyer. L'idée était de généraliser cette approche. Il fallait donc transformer les seuils supérieurs des déciles de niveau de vie tel que fourni par EU-SILC en seuils supérieurs des déciles exprimées en revenu net.

Ces seuils ont été déterminés grâce modèle EUROMOD[8] dans sa version I3.0+, sur base des paramètres fiscaux 2020 et de données EU-SILC 2018 dont les revenus monétaires avaient été actualisés à 2020. Le modèle EUROMOD simule les principaux impôts directs, cotisations sociales et allocations sociales à partir des revenus bruts renseignés dans EU-SILC. La simulation détaillée des différents dispositifs sociaux et fiscaux permet d'approcher les différentes définitions du revenu au plus proche de celles définies dans le projet loi.

Évidemment le modèle à des limites. Par exemple, il suppose un recours à 100 pour cent aux aides sociales ce qui a pour conséquence de surestimer les revenus des moins aisés. De plus, les principales déductions fiscales sont simulées mais certaines assez spécifiques ne le sont pas. Ainsi, les revenus simulés et par conséquent les seuils de déciles sont une approximation de la réalité. L'objectif était évidemment de se rapprocher le plus possible à des plafonds retraçant la réalité du terrain.

Par la suite, il s'est avéré que les services administratifs du département Logement n'ont pas recours au revenu net dont – parmi d'autre – les impôts à payer auraient été déduits après considération des crédits d'impôt, mais au revenu net dont les impôts sont déduits tels que déterminés à la source et les montants correspondant aux crédits d'impôts sont considérés parmi les revenus retenus. Cette approche est indispensable afin de pouvoir traiter les demandes dans un délai raisonnable sur base des données administratives et fiscales dont dispose le demandeur au moment de la demande de l'aide.

Par conséquent, les seuils tels que retenus initialement sous-estiment les seuils des déciles de revenu net. Ceci est particulièrement vrai pour les déciles 4, 5, 6 et 7 étant donné que l'impact des réductions d'impôts suite à la prise en compte des dépenses spéciales est plus important pour les déciles supérieurs que pour les déciles inférieurs.

Par conséquent, il s'est avéré indispensable de simuler à nouveau les seuils sur base d'une nouvelle approximation du revenu net. Ainsi, le modèle Euromod a été paramétré pour déterminer les seuils des déciles selon un revenu net approximé par les revenus bruts (salaires, pensions, chômage, retraite, veuf/veuve, maladie, invalidité, rentes) – impôts retenus à la source – cotisations sociales – pensions alimentaires versées + pensions alimentaires reçues. En outre, la nouvelle simulation a été réalisée sur base de données EU-SILC 2020 se basant sur les revenus de l'année 2019. Il s'agit donc des données réelles les plus récentes disponibles et non de données actualisées par application d'un indice d'inflation.

En conséquence, les plafonds proposés par le présent projet de loi sont adaptés vers le haut à raison de 3,5 pour cent à 12 pour cent (selon les déciles) afin de mieux corréler aux revenus effectivement pris compte lors du traitement des dossiers de demande.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État indique que la taille des annexes à remplacer étant trop importante, celles-ci sont à joindre *in fine* à l'acte en projet. Chaque annexe est en plus munie d'un numéro ou d'une lettre propres, distincts de ceux de l'annexe qu'il s'agit de modifier, afin d'éviter d'éventuelles confusions au niveau des références qui y sont faites dans le dispositif de l'acte modificateur. En procédant ainsi, l'article sous revue est à libeller de la manière suivante :

« **Art. 30.** Les annexes I à VIII de la même loi sont remplacées par l'annexe A ».

Les commissions décident de ne pas suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 30 consistant à joindre les annexes *in fine* à l'acte en projet.

---

8 (https://euromod-web.jrc.ec.europa.eu/).
Plus de détails sur la version luxembourgeoise du modèle EUROMOD peuvent être trouvés dans le country report sur le site de la commission européenne (https://euromod-web.jrc.ec.europa.eu/resources/country-reports/latest).

Aux annexes IV et VI de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, dans leur teneur proposée, le Conseil d'État précise qu'il convient de remplacer, à l'endroit des définitions des formules y visées, les lettres « T » et « R » majuscules par des lettres « t » et « r » minuscules.

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 30 consistant à remplacer, à l'endroit des définitions des formules y visées, les lettres « T » et « R » majuscules par des lettres « t » et « r » minuscules.

Au niveau des annexes II et III, les commissions décident en outre de remplacer à l'endroit des définitions des formules y visées, les lettres « A » et « R » majuscules par des lettres « a » et « r » minuscules.

Chapitre 7

Ad article 31

Dans l'idée de soutenir les acquéreurs éligibles, il est proposé d'ajouter qu'un certificat d'éligibilité est valable pendant toute l'année de son émission (donc non seulement pendant six mois) (cela concerne essentiellement les certificats émis en début d'année) et au moins pendant six mois, tel que cela était déjà prévue (cela concerne essentiellement les certificats émis en fin d'année).

Ad article 32

Afin d'assurer une bonne lisibilité et d'éviter des erreurs matérielles susceptibles de se produire lors de remplacements partiels, les annexes I à III de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable sont entièrement remplacées.

Les explications relatives à l'adaptation des annexes, et plus particulièrement des barèmes, figurent au commentaire de l'article 30.

Dans ses observations d'ordre légistique et en référence à son observation relative à l'article 30, le Conseil d'État propose de reformuler l'article 32 comme suit :

« **Art. 32.** Les annexes I à III de la même loi sont remplacées par l'annexe B. »

Les commissions tiennent à relever qu'elles ont décidé de ne pas suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 30 du projet de loi consistant à joindre les annexes *in fine* à l'acte en projet.

Chapitre 8

Ad article 33

Afin de faciliter la citation de la future loi, il est proposé de prévoir un intitulé de citation spécifique.

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État propose de reformuler l'article 33 de la manière suivante :

« **Art. 33.** La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « loi du […] portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché de logement ». »

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 33.

Ad article 34

Il est proposé que l'entrée en vigueur de la loi se fasse au lendemain de sa publication dans le Journal officiel, étant entendu que les dispositions des chapitres 1er à 3 sont susceptibles de s'appliquer à l'égard de transactions ayant le cas échéant eu lieu entre le 1er janvier 2024 et l'entrée en vigueur de la loi.

En ce qui concerne l'adaptation du délai de spéculation de deux ans à cinq ans, il est proposé une entrée en vigueur spécifique qui prend effet à partir de l'année d'imposition 2025.

Les autres articles qui concernent la L.I.R. sont applicables à partir de l'année d'imposition 2024, sauf la mesure relative à la prime locative qui entre en vigueur le lendemain de la publication dans le Journal officiel.

Dans ses observations d'ordre législatique, le Conseil d'État donne à considérer qu'il y a lieu d'indiquer avec précision et de manière correcte les textes auxquels il est renvoyé, en commençant par l'article et ensuite, dans l'ordre, le paragraphe, l'alinéa, le point, la lettre et la phrase visés.

Le point 1° comporte une mise en vigueur rétroactive, de sorte qu'il y a lieu de libeller le point sous revue de la manière suivante :

« 1° des articles 16, point 1°, 17, point 2°, 18, 19, 20, point 2°, et 21, qui produisent leurs effets à partir de l'année d'imposition 2024 ; ».

Les commissions décident de suivre les observations d'ordre législatique du Conseil d'État formulées à l'endroit de l'article 34. Elles donnent également à considérer que la rétroactivité s'applique à l'article 16, point 2° et non pas à l'article 16, point 1°.

Annexes (selon l'avis du Conseil d'État)

Dans ses observations d'ordre législatique relatives aux articles 30 et 32, le Conseil d'État propose de présenter les annexes de la loi en projet de la manière suivante :

« ANNEXES

ANNEXE A

ANNEXES I à VIII

[…]

ANNEXE B

ANNEXES I à III

[…] ».

Les commissions tiennent à rappeler qu'elles ont décidé de ne pas suivre les observations d'ordre législatique du Conseil d'État émises à l'endroit des articles 30 et 32.

*

VI. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION PARLEMENTAIRE

Compte tenu de ce qui précède, la Commission des Finances et la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire recommandent à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi n°8353 dans la teneur qui suit :

*

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification :

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Chapitre 1er – Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire

Art. 1er. Lors de l'acquisition par un acquéreur-investisseur d'un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire documentée par acte notarié passé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024, il est accordé sous les limites et conditions déterminées ci-après, à tout acquéreur-investisseur, un crédit d'impôt portant sur les droits d'enregistrement et de transcription, appelé « crédit d'impôt location ».

Art. 2. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° « acquisition » : l'acquisition d'un immeuble ou de fractions d'immeuble en pleine propriété avec, le cas échéant, les dépendances, effectuée par vente en état futur d'achèvement conformément à l'article 1601-3 du Code civil ;

2° « immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire » : l'immeuble ou les parts indivises d'un même immeuble ainsi que la place à bâtir située dans une zone d'habitation et sur laquelle il peut être érigée immédiatement une construction en vertu d'un règlement sur les bâtisses, devant servir d'habitation principale à un locataire en vertu d'un contrat de bail d'une durée minimale de deux ans ;

3° « acquéreur-investisseur » : toute personne physique, qui, lors de la passation de l'acte notarié, s'engage à affecter l'immeuble à des fins d'habitation à un locataire.

Art. 3. Le montant du crédit d'impôt location ne peut être supérieur à 20 000 euros pour chaque acquéreur-investisseur.

Art. 4. Le bénéfice du crédit d'impôt location est subordonné à la condition que l'acte notarié d'acquisition contienne :

1° la requête afférente de l'acquéreur-investisseur ;

2° l'engagement de l'acquéreur-investisseur d'affecter l'immeuble à des fins d'habitation à un locataire dans les délais et pendant la durée prévus aux articles 7 et 8, de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période et de rembourser le montant du crédit d'impôt location accordé en cas de non-respect des conditions prévues par les articles 7, 8 et 10 ;

3° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de présenter à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de sa signature, le contrat de bail signé avec un locataire et de rembourser le montant du crédit d'impôt location accordé en cas de non-présentation du contrat de bail endéans le délai imparti ;

4° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble concerné, ladite cession ou ledit changement d'affectation, intervenus pendant la durée visée à l'article 8.

Art. 5. Le crédit d'impôt location est celui en vigueur lors de la passation de l'acte notarié. Il est appliqué jusqu'à concurrence du montant des droits d'enregistrement et de transcription dus sur l'acte notarié à l'exclusion d'intérêts ou de droits et taxes perçus ou à percevoir à titre de sanctions ou d'amendes, sans pouvoir dépasser le montant visé à l'article 3.

L'imputation du crédit d'impôt location est opérée lors de la formalité de l'enregistrement et de la transcription de l'acte.

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

Le droit d'enregistrement à percevoir ne peut être inférieur à 100 euros.

Art. 6. Pour l'ensemble de ses acquisitions au sens du présent chapitre, un acquéreur-investisseur ne peut bénéficier que du montant maximum du crédit d'impôt location en vigueur lors de la dernière acquisition.

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

Art. 7. L'occupation par un locataire est effective dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Toutefois, ce délai peut être prorogé par décision du directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA pour des cas d'exception au vu d'une demande écrite et dûment motivée, présentée par le bénéficiaire du crédit d'impôt location.

L'inobservation du délai visé aux alinéas 1er et 2 fixé ou prorogé donne lieu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 8. La durée d'occupation par un locataire est fixée à une période ininterrompue de deux ans au moins. Toutefois, le directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA peut dispenser, sur demande écrite et dûment motivée du bénéficiaire du crédit d'impôt location, de cette condition dans les cas où celle-ci ne peut être respectée pour des raisons de force majeure.

La cession de l'immeuble, de même que l'interruption de l'affectation à des fins d'habitation à un locataire, intervenues endéans les deux ans à partir de la date d'occupation, donnent lieu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 9. L'acquéreur-investisseur présente à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de sa signature, le contrat de bail d'une durée minimale de deux ans signé avec un locataire.

Le non-respect de cette obligation donne lieu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 10. L'acquéreur-investisseur est pareillement tenu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée :

1° dans le cas d'une expertise fiscale prévue par l'article 45 de la loi modifiée du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines, si la plus-value constatée par le rapport des experts est égale ou supérieure à un huitième, soit du prix soit de la valeur vénale déclarée ;

2° en cas de dissimulations établies, visées par la section première de la loi modifiée du 28 janvier 1948 tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession.

Art. 11. Dans tous les cas où il y a lieu au remboursement du crédit d'impôt location en vertu des articles 7 à 10, celui-ci est restitué à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA avec les intérêts légaux à partir du jour de l'octroi. Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

Un nouveau crédit d'impôt location n'est accordé qu'à l'acquéreur-investisseur ayant rempli les conditions de remboursement prévues à l'alinéa 1er.

Art. 12. Les bénéficiaires des dispositions du présent chapitre ayant procédé à des acquisitions entre le 1er janvier 2024 et l'entrée en vigueur de la présente loi sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un remboursement éventuel des droits. Ils signent, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues à l'article 4. Aucun remboursement n'est effectué sans l'accomplissement de cette formalité.

Chapitre 2 – Hausse temporaire du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement et de transcription des actes notariés immobiliers

Art. 13. Pour les acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024, le montant de l'abattement, appelé « crédit d'impôt », visé 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, est de 40 000 euros.

Chapitre 3 – Mesure ciblée en matière fiscale directe

Art. 14. Les revenus nets réalisés au cours de la période allant du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, par un contribuable, personne physique, aux termes de l'article 99*ter* de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu sont à considérer comme revenus extraordinaires imposables par application de l'article 131, alinéa 1er, lettre d), de la loi précitée du 4 décembre 1967.

Chapitre 4 – Modification de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement

Art. 15. L'article 64 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1er, les termes « ou par un agent de l'administration » sont insérés après les termes « par exploit d'huissier de justice » ;

2° L'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1er et 2 :

« L'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA bénéficie pour le recouvrement du droit de procéder à une sommation à tiers détenteur conformément à l'article 8 de la loi modifiée du 27 novembre 1933 concernant le recouvrement des contributions directes, des droits d'accise sur l'eau-de-vie et des cotisations d'assurance sociale. ».

Chapitre 5 – Modification de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu

Art. 16. L'article 99*bis* de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1er, numéro 1, lettre a), les termes « deux ans » sont remplacés par les termes « cinq ans » ;

2° À l'alinéa 3, après les termes « résidence principale du contribuable » sont insérés les termes « , ni dans le cas où les conditions de l'article 102*ter* sont remplies ».

Art. 17. L'article 99*ter* de la même loi est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1er, les termes « plus de deux ans » sont remplacés par les termes « plus de cinq ans » ;

2° À l'alinéa 6, après les termes « résidence principale du contribuable » sont insérés les termes « , ni dans le cas où les conditions de l'article 102*ter* sont remplies ».

Art. 18. L'article 102, alinéa 8, de la même loi, est supprimé.

Art. 19. À la suite de l'article 102*bis* de la même loi, sont insérés les articles 102*ter* et 102*quater* nouveaux, libellés comme suit :

« Art. 102*ter*.

Les bénéfices de spéculation visés à l'article 99*bis* et les bénéfices de cession visés à l'article 99*ter* sont exemptés de l'impôt sur le revenu s'ils sont réalisés par des personnes physiques sur des immeubles aliénés respectivement à l'État, aux communes, aux syndicats de communes, et au Fonds du Logement. La première phrase n'est pas applicable lorsque les immeubles en question sont aliénés moyennant l'exercice d'un droit de préemption légal.

Art. 102*quater*.

(1) Les plus-values réalisées au cours de l'année d'imposition 2024 au Grand-Duché de Luxembourg et dégagées par application de l'article 99*ter* peuvent être transférées sur demande par le contribuable sur un ou plusieurs immeubles de remplacement aux conditions déterminées aux alinéas ci-après.

(2) Seul celui qui a réalisé la plus-value peut opérer le transfert. Toutefois, en cas de décès du contribuable avant le transfert sur des immeubles de remplacement, le ou les successeurs peuvent demander le transfert.

(3) En cas d'imposition collective au sens de l'article 3, de l'article 3*bis* ou de l'article 157*ter*, chaque conjoint est en droit d'opérer le transfert pour la part lui revenant dans la plus-value réalisée.

(4) Le transfert de la plus-value est à demander au bureau d'imposition compétent lors de la remise de la déclaration d'impôt pour l'année au cours de laquelle a eu lieu l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert. La demande renseigne le montant de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(5) La plus-value dégagée peut être transférée sur un immeuble visé aux alinéas 9 et 10 acquis en remploi du prix de cession. Lorsque le prix de cession n'est réinvesti que partiellement, la plus-value est transférée dans la proportion de la fraction réinvestie. La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(6) Pour que la plus-value puisse être transférée, il faut qu'un montant au moins égal à la plus-value à transférer soit réinvesti en fonds propres au plus tard à la fin de l'année d'imposition qui suit l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert.

(7) La quote-part de la plus-value transférée sur le terrain ne peut être supérieure à 50 pour cent du montant total de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(8) Le contribuable et ses successeurs conservent les pièces et les données relatives à l'aliénation d'immeubles et celles concernant les immeubles acquis en remplacement dans des conditions permettant la vérification ultérieure de la plus-value transférée.

(9) Les plus-values sont à transférer soit sur des immeubles acquis ou constitués situés au Grand-Duché de Luxembourg utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, soit sur des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies en application de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

(10) Aux fins de bénéficier du transfert de la plus-value, les immeubles acquis ou constitués en remploi sont des immeubles nouvellement construits et appartiennent en pleine propriété ou en nue-propriété au contribuable qui est propriétaire ou nu-propriétaire tant du bâtiment que du terrain sur lequel il est construit. En cas de transfert sur un immeuble en copropriété indivise, les parts du copropriétaire dans le terrain et dans la construction sont du même pourcentage.

(11) Le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026.

(12) Sur demande motivée et pièces à l'appui, l'échéance prévue à l'alinéa 11 peut être prorogée de deux années supplémentaires par le bureau d'imposition compétent si, à son expiration, l'immeuble sur lequel la plus-value est transférée est en voie de construction.

(13) Un transfert anticipé à charge d'une année d'imposition antérieure à celle au cours de laquelle la plus-value a été réalisée n'est pas permis.

(14) La plus-value transférée sur l'immeuble acquis ou constitué en remploi réduit à due concurrence le prix d'acquisition ou de revient de cet immeuble.

(15) Le prix d'acquisition ou de revient ainsi réduit constitue le prix d'acquisition ou de revient au sens des articles 99*ter*, alinéa 2, et 106, alinéa 1er.

(16) La plus-value transférée devient imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble ou une partie de l'immeuble acquis en remplacement :

1° est apporté à une entreprise commerciale, industrielle, minière ou artisanale ;

2° cesse de remplir une des conditions prévues aux alinéas 9 et 10 ;

3° devient la résidence principale du contribuable au sens de l'article 102*bis*.

(17) La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année de l'aliénation du bien dégageant une plus-value.

(18) En cas de transfert d'un montant inférieur au transfert demandé, la partie de la plus-value non transférée devient imposable et donne lieu à une imposition rectificative de l'année au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(19) La non-observation des conditions et charges prévues aux alinéas 6 à 13 entraîne l'imposition de la plus-value et donne lieu à une imposition rectificative des années en cause. Hormis les

dispositions de l'alinéa 2, il en est de même si le contribuable décède avant d'avoir réalisé le réinvestissement. ».

Art. 20. L'article 115 de la même loi est modifié comme suit :

1° À la suite du numéro 13b, il est inséré un numéro 13c nouveau, libellé comme suit :

« 13c. 25 pour cent de la prime versée mensuellement par l'employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale, ci-après « prime locative ». Le montant mensuel maximal de la prime locative, déterminé pour une occupation par mois entier et à temps plein, donnant lieu à l'exemption est de 1 000 euros.

La prime locative bénéficie de l'exemption visée ci-avant, si au moment de la mise à disposition par l'employeur, les conditions suivantes sont remplies :

1. Le salarié est âgé de moins de 30 ans au début de l'année d'imposition ;
2. Le montant versé par l'employeur ne peut pas dépasser le montant supporté par le salarié au titre de son loyer, hors charges, tel que mis en évidence par le contrat de bail conclu par le salarié ;
3. Le montant brut de la rémunération annuelle, y compris l'ensemble des émoluments et avantages, à l'exclusion de la prime locative, du salarié à qui est versée la prime locative ne dépasse pas trente fois le salaire social mensuel minimum pour travailleurs qualifiés.

Afin de vérifier que les conditions légales sont remplies, les preuves requises relatives à la situation locative sont mises à disposition de l'employeur par le salarié.

En présence de revenu exonéré par application d'une convention internationale contre les doubles impositions ou d'une autre convention interétatique, une ventilation de l'exemption est à faire selon la relation des jours travaillés et imposables au Luxembourg et des jours travaillés à l'étranger au courant du mois du paiement de la prime locative.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'application du présent numéro. Il détermine les modalités d'octroi de la prime locative et les modalités de calcul de l'exemption, y compris pour les périodes de rémunération ne correspondant pas à des périodes d'occupation par mois entier et à temps plein. ».

2° Le numéro 22a. est remplacé comme suit :

« 22a. une tranche de 90 pour cent des revenus locatifs nets provenant d'organismes conventionnés exerçant la gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ; ».

Art. 21. À la suite de l'article 129e de la même loi, il est inséré un article 129f nouveau, libellé comme suit :

« Art. 129f.

(1) Le contribuable qui réalise un revenu net au sens de l'article 10, numéro 7, imposable au Grand-Duché de Luxembourg, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, a droit à un abattement de revenu imposable qualifié d'abattement construction spécial.

(2) Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement, et dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de six ans.

(3) Le montant de l'abattement s'élève à 4 pour cent de la somme des valeurs qui se trouvent, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, à la base du calcul de l'amortissement de 2 pour cent en vertu de l'article 106, alinéa 4, sans toutefois pouvoir dépasser 250 000 euros.

(4) L'abattement construction spécial est porté en déduction du revenu imposable, diminué le cas échéant de l'abattement pour charges extraordinaires prévu par les articles 127 et 127*bis*, l'abattement extraprofessionnel prévu par l'article 129b et l'abattement immobilier spécial prévu par l'article 129e.

(5) En cas d'imposition collective, chaque conjoint ou partenaire obtient le bénéfice de l'abattement construction spécial dans les conditions définies ci-dessus. ».

Chapitre 6 – Modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

Art. 22. A l'article 2, point 1°, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, les termes « ou pour la création d'un logement intégré » sont insérés après les termes « l'assainissement énergétique d'un logement » et les termes « , ou pour la création d'un logement intégré » sont supprimés.

Art. 23. L'article 9, paragraphe 1er, de la même loi, est modifié comme suit :

1° L'alinéa 1er est remplacé comme suit : « Le montant de la subvention de loyer est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe II. » ;

2° L'alinéa 2 est supprimé.

Art. 24. A l'article 11, paragraphe 1er, de la même loi, est ajouté un alinéa 4 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 25. L'article 13 de la même loi est modifié comme suit :

1° Le paragraphe 1er, point 1°, est remplacé par les points 1° et 1°*bis* suivants :

« 1° qui rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante auprès d'un établissement de crédit pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande ;

1°*bis* dont le solde du compte d'épargne a, durant la période visée au point 1°, augmenté au moins :

a) d'un montant net de 290 euros par an pour l'épargne constituée jusqu'au 31 décembre 2023 ;

b) d'un montant net de 1 000 euros par an pour l'épargne constituée à partir du 1er janvier 2024 ; » ;

2° Au paragraphe 1er, point 2°, les mots « n'est pas supérieur au » sont remplacés par les mots « ne dépasse pas de plus de 2,5 pour cent le » ;

3° Au paragraphe 1er, point 5°, le terme « 9 400 » est remplacé par le terme « 10 610 » et le terme « 11 200 » est remplacé par le terme « 14 690 » ;

4° Au paragraphe 2, alinéa 1er, la deuxième phrase est remplacée comme suit :

« En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année. » ;

5° Au paragraphe 2 est ajouté un alinéa 3 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 26. A l'article 14, paragraphe 1er, alinéa 1er, de la même loi, le terme « 30 » est remplacé par le terme « 40 ».

Art. 27. A l'article 21, alinéa 1er, de la même loi, le terme « 3 » est remplacé par le terme « 3,5 ».

Art. 28. A l'article 32, paragraphe 1er, de la même loi, est ajouté un alinéa 5 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 29. A l'article 38, alinéa 1er, point 2°, de la même loi, les mots « n'est pas supérieur au » sont remplacés par les mots « ne dépasse pas de plus de 2,5 pour cent le ».

Art. 30. Les annexes I à VIII de la même loi sont remplacées par les annexes I à VIII suivantes :

« Annexe I – Tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative

Type de communauté domestique	*Limite de revenu*
	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule (sans enfant à charge)	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 421

Les limites de revenu indiquées dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe II – Subvention de loyer

Formule de calcul :

$$a = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

a	Montant de la subvention de loyer
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de la subvention de loyer	*Montant minimal de la subvention de loyer*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	200 €	10 €	3 310	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	280 €	10 €	4 965	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	360 €	10 €	6 289	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	440 €	10 €	7 613	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	520 €	10 €	8 937	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+993	+ 1 421

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe III – Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul :

$$a = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

Pour l'application de cette formule, on entend par :

a	Montant de la prime
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant de la prime maximale	*Montant de la prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*	*Plafond de revenu pour la prime minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	5 000 €	500 €	2 805	5 485
Communauté domestique sans enfant à charge	7 000 €	500 €	4 207	8 227
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 000 €	500 €	5 329	10 421
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 000 €	500 €	6 451	12 615
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10 000 €	500 €	7 573	14 809
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 000 €	/	+ 841	+ 1 645

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe IV – Subventions d'intérêt

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de la subvention d'intérêt
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant de la prime maximale	*Montant de la prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*	*Plafond de revenu pour la prime minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	3,50 %	0,25 %	2 805	5 485
Communauté domestique sans enfant à charge	3,50 %	0,25 %	4 207	8 227
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	3,50 %	0,25 %	5 329	10 421
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	3,50 %	0,25 %	6 451	12 615
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	3,50 %	0,25 %	7 573	14 809
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 1 645

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe V – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu aux articles 22 et 27

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	200 000,00
24	188 895,91
48	177 110,44
72	164 601,76
96	151 325,51
120	137 234,58
144	122 278,99
168	106 405,66
192	89 558,29
216	71 677,10
240	52 698,67
264	32 555,65
288	11 176,58
300	0,00

*

Annexe VI – Primes d'amélioration

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de prise en charge – pourcentage du montant des factures – pourcentage du montant de l'aide « PRIMe House »
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*		*AI*	*RI*	*RS*
	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 1er	*Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2*	*Taux minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
				Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	40 %	100%	10 %	2 805	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100%	10 %	4 207	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100%	10 %	5 329	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100%	10 %	6 451	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	100%	10 %	7 573	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	+ 1 421

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe VII – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Formule de calcul :

$$t = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de prise en charge (pourcentage du coût des travaux éligibles)
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de l'aide	*Montant minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	60 %	10 %	2 805	4 036
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4 207	6 054
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5 329	7 669
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6 451	9 283
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7 573	10 897
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 1 211

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe VIII – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu à l'article 42

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	100 000,00
24	89 102,17
48	77 535,60
72	65 259,27
96	52 229,62
120	38 400,43
144	23 722,62
168	8 144,14
180	0,00

».

Chapitre 7 – Modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Art. 31. A l'article 7, paragraphe 2, alinéa 2, de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, la deuxième phrase est remplacée comme suit :

« Il est valable pour l'année de son émission et pour une durée minimale de six mois à partir de la date de son émission. ».

Art. 32. Les annexes I à III de la même loi sont remplacées par les annexes I à III suivantes :

« Annexe I : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu annuel*
1 adulte sans enfant à charge	6 397
Communauté domestique sans enfant à charge	9 596
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	12 155
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	14 714
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	17 273
Enfant à charge supplémentaire	1 919

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu annuel*
1 adulte sans enfant à charge	7 534
Communauté domestique sans enfant à charge	11 302
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	14 315
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	17 329
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	20 343
Enfant à charge supplémentaire	2 260

Les valeurs du tableau B s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe II : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu annuel (euros)*
1 adulte	4 736
2 adultes – 0 enfant à charge	7 104
1 ou 2 adultes – 1 enfant à charge	8 998
1 ou 2 adultes – 2 enfants à charge	10 893
1 ou 2 adultes – 3 enfants à charge	12 787
Enfant à charge supplémentaire	1 421
Adulte supplémentaire	1 894

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe III : Détermination du loyer abordable

1° Loyer abordable brut

a) Détermination du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * \left[10\% + \frac{RND - Seuil\ de\ faibles\ revenus}{Seuil\ du\ TE_{MAX} - Seuil\ de\ faibles\ revenus} * (35\% - 10\%)\right]$$

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article 60.

RND = Revenu net disponible déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10 pour cent, conformément à l'article 60, paragraphe 2.

Seuil du TE_MAX = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35 pour cent du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

b) Plafond du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35 pour cent du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	Seuil de faible revenu	*Seuil du taux d'effort maximal*	*Seuil du plafond de loyer*
Type de communauté domestique	*Revenu annuel (euros)*	*Revenu annuel (euros)*	*Revenu annuel (euros)*
1 adulte	2 013	5 485	6397
1 adulte–1 enfant à charge	3 019	8 227	9 596
1 adulte–2 enfants à charge	3 824	10 421	12 155
1 adulte–3 enfants à charge	4 629	12 615	14 714
Enfant à charge supplémentaire	604	1 645	1 919
2 adultes - 0 enfant à charge	3 019	8 227	9 596
2 adultes – 1 enfant à charge	3 824	10 421	12 155
2 adultes – 2 enfants à charge	4 629	12 615	14 714
2 adultes – 3 enfants à charge	5 434	14 809	17 273
Enfant à charge supplémentaire	604	1 645	1 919
Adulte supplémentaire	805	2 194	2 559

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

c) Application des paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant à charge.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

2° Loyer abordable net

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a) Le loyer abordable brut est réduit de :

– 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;

– 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b) Le loyer abordable brut est augmenté de :

– 10 pour cent pour les maisons.

c) Le forfait compensatoire pour performance énergétique

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficience énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	*Forfait mensuel en euros*
50m^2 ou moins	1,75
51 à 70m^2	2,34
71 à 90m^2	2,92
91 à 110m^2	3,51
111 à 130m^2	4,09
131 à 150m^2	4,67
151m^2 et plus	5,26

Les valeurs du tableau B s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État. ».

Chapitre 8 – Dispositions finales

Art. 33. La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « loi du […] portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement ».

Art. 34. La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, à l'exception :

1° des articles 16, point 2°, 17, point 2°, 18, 19, 20, point 2°, et 21 qui produisent leurs effets à partir de l'année d'imposition 2024 ;

2° des articles 16, point 1° et 17, point 1° qui sont applicables à partir de l'année d'imposition 2025.

Luxembourg, le 2 mai 2024

Le Président-Rapporteur,
Diane ADEHM

Le Président-Rapporteur,
Gilles BAUM

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

09

Chambre des Députés
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

CS/PK

P.V. LAT 09
P.V. FIN 35

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Commission des Finances

Réunion retransmise en direct[1]

Procès-verbal de la réunion du 2 mai 2024

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion jointe (FIN/LAT) du 28 mars 2024

2. 8353 Projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification
1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;
2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;
4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable
   - Rapporteurs : Madame Diane Adehm, Monsieur Gilles Baum
   - Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État
   - Examen des avis des organes consultatifs
   - Présentation d'une proposition d'amendement de la sensibilité politique déi Lénk (courrier du 5 avril 2024)
   - Présentation et adoption d'un projet de rapport

3. Divers

*

Présents : Mme Barbara Agostino, M. Gilles Baum, Mme Taina Bofferding, Mme Corinne Cahen (remplaçant M. Luc Emering), M. Yves Cruchten, M. Alex Donnersbach, M. Claude Haagen (remplaçant Mme Paulette Lenert), M. Max Hengel, Mme Nathalie Morgenthaler (remplaçant M. Marc Lies), Mme Lydie Polfer, Mme Alexandra Schoos, Mme Sam Tanson (remplaçant M. François Bausch), M. David Wagner, M. Charel Weiler (remplaçant M. Félix Eischen), Mme Stéphanie Weydert (remplaçant M. Emile Eischer), membres de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Ben Polidori, observateur délégué

Mme Diane Adehm, M. Guy Arendt, M. Maurice Bauer, M. André Bauler, Mme Taina Bofferding, Mme Corinne Cahen, M. Franz Fayot, M. Patrick Goldschmidt, M. Claude Haagen, M. Max Hengel (remplaçant M. Michel Wolter), Mme Françoise Kemp (remplaçant M. Laurent Mosar), M. Fred Keup,

[1] Retrouvez la vidéo de la réunion ici : https://www.chd.lu/fr/meeting/12973

M. Ben Polidori (remplaçant M. Sven Clement), M. Marc Spautz, Mme Sam Tanson, membres de la Commission des Finances

M. David Wagner, observateur délégué

M. Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Carlo Fassbinder, M. Jean-Claude Neu, du Ministère des Finances
Mme Diane Dupont, Mme Andrée Gindt, M. Jérôme Krier, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Mme Joëlle Merges, Mme Cristel Sousa, de l'Administration parlementaire

Mme Julie Abt, du groupe politique DP
M. Marc Reiter, du groupe politique CSV

Excusés : M. François Bausch, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Luc Emering, Mme Paulette Lenert, M. Marc Lies, membres de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Marc Goergen, observateur délégué de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Sven Clement, M. Laurent Mosar, M. Michel Wolter, membres de la Commission des Finances

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

*

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion jointe (FIN/LAT) du 28 mars 2024

Les deux commissions approuvent le projet de procès-verbal de la réunion jointe du 28 mars 2024.

2. 8353 Projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification
1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;
2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;
4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Les deux commissions passent en revue l'avis complémentaire du Conseil d'État émis en date du 26 avril 2024 et constatent qu'au vu des amendements parlementaires qui ont été transmis à la Haute Corporation en date du 29 mars 2024, cette dernière a pu lever toutes ses oppositions formelles.

Pour ce qui concerne l'article 25, point 1°, du projet de loi, le Conseil d'État a encore précisé qu'au point 1°*bis*, il n'est pas nécessaire de répéter la référence à la « période d'au moins

trois ans précédant la date de la demande » qui résulte déjà du point 1°. Afin de mettre en exergue l'application successive des deux seuils, le Conseil d'État propose la rédaction suivante :

> « 1°*bis* dont le solde du compte d'épargne a, durant la période visée au point 1°, augmenté au moins :
> a) d'un montant net de 290 euros par an pour l'épargne constituée jusqu'au 31 décembre 2023 ;
> b) d'un montant net de 1 000 euros par an pour l'épargne constituée à partir du 1er janvier 2024 ; ».

Les commissions décident de suivre la suggestion du Conseil d'État relative à l'article 25, point 1°, du projet de loi.

*

Le Président de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire, Monsieur Gilles Baum (DP), passe encore en revue les derniers avis des organes consultatifs qui ont été transmis à la Chambre des Députés jusqu'à ce jour :

- La Chambre des Métiers a émis un avis complémentaire en date du 17 avril 2024. La Chambre des Métiers accueille favorablement la volonté du Gouvernement de prendre des mesures visant à redynamiser l'activité dans la construction à court terme. Elle regrette toutefois que les adaptations à apporter aux aides individuelles liées à l'acquisition de logements ne soient pas limitées dans le temps afin d'exercer un effet stimulant maximal sur l'activité de la construction. Par ailleurs, elle propose des mesures supplémentaires comme le lancement par le Gouvernement d'un large programme de rachat de projets de construction privés (existants).

- L'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (ci-après « OAI ») a émis un avis en date du 16 avril 2024. L'OAI partage les initiatives prises dans le projet de loi afin de rétablir la confiance des investisseurs et du secteur de la construction et de relancer la demande en matière de logement avec l'objectif d'éviter de graves conséquences en matière d'emploi dans le secteur de la construction. Néanmoins, l'OAI juge que le taux d'amortissement est encore trop faible et s'avère encore non attractif pour un investisseur ou un constructeur. La période plus importante prévue, au cours de laquelle un abattement sera possible, reçoit l'assentiment de l'OAI. En ce qui concerne la réintroduction du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière pour l'année 2024, l'OAI propose d'élargir ce régime sur d'autres types d'immeubles d'habitation que ceux respectant les exigences relatives aux classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale A+.

- L'avis de la Chambre des Salariés (ci-après « CSL ») a été rendu le 24 avril 2024. Dans son avis, la CSL souligne que les mesures fiscales proposées risquent d'être captées par les promoteurs à travers des hausses de prix. La CSL rejette l'introduction du crédit d'impôt location au profit des investisseurs-bailleurs. La réintroduction temporaire du taux d'amortissement accéléré de 6 pour cent ne trouve pas non plus l'aval de la CSL. Vu la situation actuelle où les problèmes se trouvent plutôt du côté de la demande, la CSL note par ailleurs qu'il n'y a aucune raison qui légitimerait la réintroduction temporaire de l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières. La CSL salue toutefois un certain nombre de mesures introduites par le projet de loi. La CSL exprime son soutien aux mesures visant l'augmentation à partir de l'année d'imposition 2025 du délai de spéculation à respecter afin de pouvoir bénéficier de l'imposition au demi-taux d'une période de deux ans à une période de cinq ans. La CSL salue en outre la hausse du plafond annuel des intérêts déductibles en relation avec l'habitation occupée

par le propriétaire. La CSL avise favorablement la hausse de l'exonération fiscale de 75 pour cent à 90 pour cent pour les revenus locatifs provenant de la gestion locative. La CSL approuve l'ajustement du montant maximum de la subvention de loyer pour les ménages avec enfants. La CSL salue également l'augmentation du taux-plafond de la garantie de l'État de 30 à 40 pour cent du coût du projet relatif au logement. En outre, la CSL est d'avis que la promotion du logement abordable public devrait se faire davantage à travers la location abordable, comme la constitution d'un parc abordable locatif est, d'après la CSL, une condition *sine qua non* pour une lutte soutenable contre la crise du logement.

Monsieur le Député Franz Fayot (LSAP) prend la parole pour indiquer que son groupe partage les opinions qui ont été émises par la CSL dans son avis. Le LSAP est fondamentalement convaincu que la majorité des mesures proposées dans ce projet de loi ne vont pas dans la bonne direction étant donné qu'elles bénéficieront majoritairement aux multipropriétaires, aux investisseurs et aux promoteurs. Étant donné que certaines mesures étaient déjà en vigueur par le passé, le Gouvernement aurait dû réaliser une analyse des coûts et bénéfices avant d'envisager à les réactiver. Le fait que ce projet de loi va dans une mauvaise direction a également été confirmé par le Fonds monétaire international dans son « mission concluding statement » du 26 mars 2024 sur sa mission au Luxembourg relative à l'article IV[1]. Dans cet avis, le Fonds souligne que toute mesure, visant à stimuler la demande à un moment où le marché était justement dans une trajectoire de correction, risque de renforcer davantage la spéculation et l'inflation. Le parti politique LSAP estime qu'il aurait été judicieux de consacrer plus de moyens dans le rachat des VEFA et dans les investissements publics en faveur du logement abordable. Au vu de ce qui précède, le LSAP n'est pas en mesure de soutenir le projet de loi.

Madame la Députée Corinne Cahen (DP) intervient pour saluer expressément les mesures inscrites dans le projet de loi 8353. Elle pose encore la question de savoir si l'État mène actuellement des réflexions pour lancer un programme de rachat ciblant des biens immobiliers existants.

Suite à ces deux interventions, le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Monsieur Claude Meisch, répond que le budget mobilisé pour racheter des VEFA a triplé. Le Ministre tient également à souligner qu'un certain nombre de mesures fiscales sont limitées dans le temps et visent à dynamiser ponctuellement le marché immobilier et surtout le marché de construction, qui souffre actuellement d'un déficit au niveau de la demande. Cette problématique est atypique et n'est donc pas comparable à la situation du marché immobilier telle qu'elle se présentait par le passé. L'orateur indique qu'en principe il est possible que l'État envisage également des rachats de biens existants. Il précise toutefois que ce type de rachat est plus compliqué à réaliser en pratique, car ces biens existants (dont les plans ne peuvent plus être modifiés) doivent coïncider avec les conditions établies par l'État.

Madame la Députée Sam Tanson (déi gréng) prend la parole pour rejoindre les réflexions de la CSL, tout en précisant que la sensibilité politique déi gréng salue néanmoins un certain nombre de mesures proposées. Dans son avis, la CSL affirme que l'amortissement accéléré bénéficiera surtout aux personnes les plus riches. Sur 6 ans, par rapport au régime actuellement en vigueur, l'investisseur pourrait ainsi profiter d'un amortissement supplémentaire de 4% pendant 6 ans respectivement de 24% de son capital amortissable investi (contre seulement 9% pour l'investisseur « modeste »), ce qui correspondrait dans ce cas maximal à un avantage de 6 x 250 000 = 1 500 000 euros. Pour un petit investisseur (p.ex.

[1] L'article IV des statuts du Fonds monétaire international stipule que le FMI "exerce une ferme surveillance sur les politiques de change des États membres". Cet article précise en outre que "chaque État membre fournit au Fonds les informations nécessaires à cette surveillance et, à la demande du Fonds, a des consultations avec ce dernier sur ces politiques". En pratique, cette surveillance comprend une mission annuelle du FMI au Luxembourg, durant laquelle de nombreuses questions économiques sont abordées.

couple qui achète un appartement pour son enfant), l'avantage est modéré par rapport à un investisseur riche, et cela non seulement en valeur absolue (1 500 000 euros contre 90 000 euros d'abattement), mais également de manière conséquente en valeur relative par rapport au capital investi amortissable (24% contre seulement 9%). L'oratrice demande si le Ministère des Finances peut confirmer le bien-fondé de ce calcul. Elle se pose en outre la question si, au vu de ce calcul, le déchet fiscal de 8 millions d'euros prévu pour cette mesure a été estimé de manière réaliste.

Suite à cette dernière question, un représentant du Ministère des Finances prend la parole pour affirmer qu'il ne peut pas confirmer le bien-fondé du calcul de la CSL. L'abattement est limité à 4% de la valeur amortissable et plafonné à 250 000 euros. Il explique en outre qu'il y a lieu de faire une distinction entre un abattement (qui représente une valeur à déduire de la base imposable) et un crédit d'impôt (qui est une déduction appliquée directement sur les impôts à payer).

À une question de Monsieur le Député Maurice Bauer (DP) relative à des statistiques des autorisations de bâtir octroyées par des communes, Monsieur Meisch indique ne pas disposer de telles statistiques, celles-ci entrant plutôt dans le ressort du Ministère des Affaires intérieures. Il précise toutefois qu'un sondage sur les autorisations de bâtir ferait du sens, car il s'agit d'un bon indicateur pour mesurer l'impact des mesures inscrites dans ce projet de loi sur le marché immobilier. Il est vrai que ces mesures, qui ont été annoncées début de l'année 2024, ont déjà produit un impact sur le marché immobilier mais que certains acteurs préfèrent tout de même attendre le vote du projet de loi afin d'avoir la nécessaire sécurité juridique pour entamer leurs projets.

*

Monsieur le Député David Wagner (déi Lénk) prend la parole pour présenter la proposition d'amendement de la sensibilité politique déi Lénk relative au projet de loi 8353.

L'amendement vise à introduire un nouvel article 23 visant à remplacer l'article 3, paragraphe 2, point 7°, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement comme suit : « **7° le montant de la garantie locative convenu entre les parties ne dépasse pas trois mois de loyer** ; ».

Le paragraphe 2 de l'article 3 énumère les conditions qu'une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé doit remplir pour avoir droit à une aide au financement d'une garantie locative. Le point 7° en question stipule que l'aide peut être accordée sous condition que le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel a été fixé conformément aux articles 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, est inférieur à 50 pour cent du revenu mensuel de la communauté domestique du demandeur.

L'orateur explique que l'Observatoire de l'Habitat a montré dans sa note 27 qu'en 2019, les ménages locataires du premier quintile de niveau de vie ont enregistré un taux d'effort moyen de 50%. Vu que l'aide au financement d'une garantie locative est en première ligne censée aider les locataires du premier quintile, la sensibilité politique déi Lénk est d'avis que le taux d'effort maximal de 50% proposé au point 7° de l'article 3 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement est inadapté à la situation actuelle sur le marché privé et qu'il faudrait par conséquent supprimer cette condition pour l'octroi d'une aide au financement d'une garantie locative. La modification proposée limite la portée de la condition d'octroi de l'aide en question à la seule conformité du montant de la garantie locative convenu entre les parties par rapport au loyer fixé dans le contrat de bail à usage d'habitation.

Selon l'alinéa 2 du même article 3, le demandeur peut recevoir du Ministre responsable une

attestation certifiant que le loyer est conforme à l'article 3 de la loi de 2006. La modification proposée du point 7° limite ainsi la mission de contrôle qui incombe au Ministre à la conformité du montant de la garantie locative convenu entre les parties par rapport au loyer fixé dans le contrat de bail à usage d'habitation, d'autant plus que le Ministre n'est pas habilité à contrôler les loyers voire à se procurer tous les documents nécessaires pour certifier leur conformité à l'article 3 de la loi de 2006.

Suite à cette présentation, le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire intervient pour indiquer qu'il est vrai qu'au vu de la condition actuelle relative au taux d'effort, il se peut que certaines personnes se trouvant dans le premier quintile pourraient ne pas se voir accorder la garantie en question. Toutefois, il est, d'un point de vue de l'État, difficile de justifier l'octroi d'une garantie locative et la mobilisation de fonds publics à des personnes qui courent le risque de ne pas pouvoir honorer leur loyer. Pour des personnes qui sont dans une situation plus précaire, il y a lieu donc de recourir à des instruments alternatifs comme la subvention loyer.

Étant donné que le taux d'effort a été relevé récemment de 40% à 50%, le Ministre propose de se donner encore un certain temps pour analyser l'impact de cette mesure. Il indique néanmoins ne pas conseiller la suppression de cette condition au vu des arguments avancés ci-avant.

Madame la Députée Taina Bofferding (LSAP) prend la parole pour se rallier à la proposition d'amendement de la sensibilité politique déi Lénk. Nonobstant les explications du Ministre, elle indique néanmoins que cet amendement permet de rééquilibrer le paquet de mesures inscrit dans le projet de loi en faveur des personnes ayant réellement besoin d'un soutien au logement.

Suite à ces interventions, la proposition d'amendement de la sensibilité politique déi Lénk est rejetée par les deux commissions à la majorité de leurs membres.

*

Le projet de rapport relatif au projet de loi 8353 est adopté par les deux commissions à la majorité de leurs membres.

Les deux commissions décident de proposer à la Conférence des Présidents le modèle 2 comme temps de parole pour les débats en séance publique relatifs au projet de loi précité.

3. Divers

Aucun point n'a été abordé sous « Divers ».

Luxembourg, le 13 mai 2024

Procès-verbal approuvé et certifié exact

35

Chambre des Députés
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

CS/PK

P.V. LAT 09
P.V. FIN 35

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Commission des Finances

Réunion retransmise en direct[1]

Procès-verbal de la réunion du 2 mai 2024

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion jointe (FIN/LAT) du 28 mars 2024

2. 8353 Projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification
1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;
2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;
4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable
   - Rapporteurs : Madame Diane Adehm, Monsieur Gilles Baum
   - Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État
   - Examen des avis des organes consultatifs
   - Présentation d'une proposition d'amendement de la sensibilité politique déi Lénk (courrier du 5 avril 2024)
   - Présentation et adoption d'un projet de rapport

3. Divers

*

Présents : Mme Barbara Agostino, M. Gilles Baum, Mme Taina Bofferding, Mme Corinne Cahen (remplaçant M. Luc Emering), M. Yves Cruchten, M. Alex Donnersbach, M. Claude Haagen (remplaçant Mme Paulette Lenert), M. Max Hengel, Mme Nathalie Morgenthaler (remplaçant M. Marc Lies), Mme Lydie Polfer, Mme Alexandra Schoos, Mme Sam Tanson (remplaçant M. François Bausch), M. David Wagner, M. Charel Weiler (remplaçant M. Félix Eischen), Mme Stéphanie Weydert (remplaçant M. Emile Eischer), membres de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Ben Polidori, observateur délégué

Mme Diane Adehm, M. Guy Arendt, M. Maurice Bauer, M. André Bauler, Mme Taina Bofferding, Mme Corinne Cahen, M. Franz Fayot, M. Patrick Goldschmidt, M. Claude Haagen, M. Max Hengel (remplaçant M. Michel Wolter), Mme Françoise Kemp (remplaçant M. Laurent Mosar), M. Fred Keup,

[1] Retrouvez la vidéo de la réunion ici : https://www.chd.lu/fr/meeting/12973

M. Ben Polidori (remplaçant M. Sven Clement), M. Marc Spautz, Mme Sam Tanson, membres de la Commission des Finances

M. David Wagner, observateur délégué

M. Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Carlo Fassbinder, M. Jean-Claude Neu, du Ministère des Finances
Mme Diane Dupont, Mme Andrée Gindt, M. Jérôme Krier, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Mme Joëlle Merges, Mme Cristel Sousa, de l'Administration parlementaire

Mme Julie Abt, du groupe politique DP
M. Marc Reiter, du groupe politique CSV

Excusés : M. François Bausch, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Luc Emering, Mme Paulette Lenert, M. Marc Lies, membres de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Marc Goergen, observateur délégué de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Sven Clement, M. Laurent Mosar, M. Michel Wolter, membres de la Commission des Finances

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

*

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion jointe (FIN/LAT) du 28 mars 2024

Les deux commissions approuvent le projet de procès-verbal de la réunion jointe du 28 mars 2024.

2. 8353 Projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification
1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;
2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;
4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Les deux commissions passent en revue l'avis complémentaire du Conseil d'État émis en date du 26 avril 2024 et constatent qu'au vu des amendements parlementaires qui ont été transmis à la Haute Corporation en date du 29 mars 2024, cette dernière a pu lever toutes ses oppositions formelles.

Pour ce qui concerne l'article 25, point 1°, du projet de loi, le Conseil d'État a encore précisé qu'au point 1°*bis*, il n'est pas nécessaire de répéter la référence à la « période d'au moins

trois ans précédant la date de la demande » qui résulte déjà du point 1°. Afin de mettre en exergue l'application successive des deux seuils, le Conseil d'État propose la rédaction suivante :

> « 1°*bis* dont le solde du compte d'épargne a, durant la période visée au point 1°, augmenté au moins :
> a) d'un montant net de 290 euros par an pour l'épargne constituée jusqu'au 31 décembre 2023 ;
> b) d'un montant net de 1 000 euros par an pour l'épargne constituée à partir du 1er janvier 2024 ; ».

Les commissions décident de suivre la suggestion du Conseil d'État relative à l'article 25, point 1°, du projet de loi.

*

Le Président de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire, Monsieur Gilles Baum (DP), passe encore en revue les derniers avis des organes consultatifs qui ont été transmis à la Chambre des Députés jusqu'à ce jour :

- La Chambre des Métiers a émis un avis complémentaire en date du 17 avril 2024. La Chambre des Métiers accueille favorablement la volonté du Gouvernement de prendre des mesures visant à redynamiser l'activité dans la construction à court terme. Elle regrette toutefois que les adaptations à apporter aux aides individuelles liées à l'acquisition de logements ne soient pas limitées dans le temps afin d'exercer un effet stimulant maximal sur l'activité de la construction. Par ailleurs, elle propose des mesures supplémentaires comme le lancement par le Gouvernement d'un large programme de rachat de projets de construction privés (existants).

- L'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (ci-après « OAI ») a émis un avis en date du 16 avril 2024. L'OAI partage les initiatives prises dans le projet de loi afin de rétablir la confiance des investisseurs et du secteur de la construction et de relancer la demande en matière de logement avec l'objectif d'éviter de graves conséquences en matière d'emploi dans le secteur de la construction. Néanmoins, l'OAI juge que le taux d'amortissement est encore trop faible et s'avère encore non attractif pour un investisseur ou un constructeur. La période plus importante prévue, au cours de laquelle un abattement sera possible, reçoit l'assentiment de l'OAI. En ce qui concerne la réintroduction du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière pour l'année 2024, l'OAI propose d'élargir ce régime sur d'autres types d'immeubles d'habitation que ceux respectant les exigences relatives aux classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale A+.

- L'avis de la Chambre des Salariés (ci-après « CSL ») a été rendu le 24 avril 2024. Dans son avis, la CSL souligne que les mesures fiscales proposées risquent d'être captées par les promoteurs à travers des hausses de prix. La CSL rejette l'introduction du crédit d'impôt location au profit des investisseurs-bailleurs. La réintroduction temporaire du taux d'amortissement accéléré de 6 pour cent ne trouve pas non plus l'aval de la CSL. Vu la situation actuelle où les problèmes se trouvent plutôt du côté de la demande, la CSL note par ailleurs qu'il n'y a aucune raison qui légitimerait la réintroduction temporaire de l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières. La CSL salue toutefois un certain nombre de mesures introduites par le projet de loi. La CSL exprime son soutien aux mesures visant l'augmentation à partir de l'année d'imposition 2025 du délai de spéculation à respecter afin de pouvoir bénéficier de l'imposition au demi-taux d'une période de deux ans à une période de cinq ans. La CSL salue en outre la hausse du plafond annuel des intérêts déductibles en relation avec l'habitation occupée

par le propriétaire. La CSL avise favorablement la hausse de l'exonération fiscale de 75 pour cent à 90 pour cent pour les revenus locatifs provenant de la gestion locative. La CSL approuve l'ajustement du montant maximum de la subvention de loyer pour les ménages avec enfants. La CSL salue également l'augmentation du taux-plafond de la garantie de l'État de 30 à 40 pour cent du coût du projet relatif au logement. En outre, la CSL est d'avis que la promotion du logement abordable public devrait se faire davantage à travers la location abordable, comme la constitution d'un parc abordable locatif est, d'après la CSL, une condition *sine qua non* pour une lutte soutenable contre la crise du logement.

Monsieur le Député Franz Fayot (LSAP) prend la parole pour indiquer que son groupe partage les opinions qui ont été émises par la CSL dans son avis. Le LSAP est fondamentalement convaincu que la majorité des mesures proposées dans ce projet de loi ne vont pas dans la bonne direction étant donné qu'elles bénéficieront majoritairement aux multipropriétaires, aux investisseurs et aux promoteurs. Étant donné que certaines mesures étaient déjà en vigueur par le passé, le Gouvernement aurait dû réaliser une analyse des coûts et bénéfices avant d'envisager à les réactiver. Le fait que ce projet de loi va dans une mauvaise direction a également été confirmé par le Fonds monétaire international dans son « mission concluding statement » du 26 mars 2024 sur sa mission au Luxembourg relative à l'article IV[1]. Dans cet avis, le Fonds souligne que toute mesure, visant à stimuler la demande à un moment où le marché était justement dans une trajectoire de correction, risque de renforcer davantage la spéculation et l'inflation. Le parti politique LSAP estime qu'il aurait été judicieux de consacrer plus de moyens dans le rachat des VEFA et dans les investissements publics en faveur du logement abordable. Au vu de ce qui précède, le LSAP n'est pas en mesure de soutenir le projet de loi.

Madame la Députée Corinne Cahen (DP) intervient pour saluer expressément les mesures inscrites dans le projet de loi 8353. Elle pose encore la question de savoir si l'État mène actuellement des réflexions pour lancer un programme de rachat ciblant des biens immobiliers existants.

Suite à ces deux interventions, le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Monsieur Claude Meisch, répond que le budget mobilisé pour racheter des VEFA a triplé. Le Ministre tient également à souligner qu'un certain nombre de mesures fiscales sont limitées dans le temps et visent à dynamiser ponctuellement le marché immobilier et surtout le marché de construction, qui souffre actuellement d'un déficit au niveau de la demande. Cette problématique est atypique et n'est donc pas comparable à la situation du marché immobilier telle qu'elle se présentait par le passé. L'orateur indique qu'en principe il est possible que l'État envisage également des rachats de biens existants. Il précise toutefois que ce type de rachat est plus compliqué à réaliser en pratique, car ces biens existants (dont les plans ne peuvent plus être modifiés) doivent coïncider avec les conditions établies par l'État.

Madame la Députée Sam Tanson (déi gréng) prend la parole pour rejoindre les réflexions de la CSL, tout en précisant que la sensibilité politique déi gréng salue néanmoins un certain nombre de mesures proposées. Dans son avis, la CSL affirme que l'amortissement accéléré bénéficiera surtout aux personnes les plus riches. Sur 6 ans, par rapport au régime actuellement en vigueur, l'investisseur pourrait ainsi profiter d'un amortissement supplémentaire de 4% pendant 6 ans respectivement de 24% de son capital amortissable investi (contre seulement 9% pour l'investisseur « modeste »), ce qui correspondrait dans ce cas maximal à un avantage de 6 x 250 000 = 1 500 000 euros. Pour un petit investisseur (p.ex.

[1] L'article IV des statuts du Fonds monétaire international stipule que le FMI "exerce une ferme surveillance sur les politiques de change des États membres". Cet article précise en outre que "chaque État membre fournit au Fonds les informations nécessaires à cette surveillance et, à la demande du Fonds, a des consultations avec ce dernier sur ces politiques". En pratique, cette surveillance comprend une mission annuelle du FMI au Luxembourg, durant laquelle de nombreuses questions économiques sont abordées.

couple qui achète un appartement pour son enfant), l'avantage est modéré par rapport à un investisseur riche, et cela non seulement en valeur absolue (1 500 000 euros contre 90 000 euros d'abattement), mais également de manière conséquente en valeur relative par rapport au capital investi amortissable (24% contre seulement 9%). L'oratrice demande si le Ministère des Finances peut confirmer le bien-fondé de ce calcul. Elle se pose en outre la question si, au vu de ce calcul, le déchet fiscal de 8 millions d'euros prévu pour cette mesure a été estimé de manière réaliste.

Suite à cette dernière question, un représentant du Ministère des Finances prend la parole pour affirmer qu'il ne peut pas confirmer le bien-fondé du calcul de la CSL. L'abattement est limité à 4% de la valeur amortissable et plafonné à 250 000 euros. Il explique en outre qu'il y a lieu de faire une distinction entre un abattement (qui représente une valeur à déduire de la base imposable) et un crédit d'impôt (qui est une déduction appliquée directement sur les impôts à payer).

À une question de Monsieur le Député Maurice Bauer (DP) relative à des statistiques des autorisations de bâtir octroyées par des communes, Monsieur Meisch indique ne pas disposer de telles statistiques, celles-ci entrant plutôt dans le ressort du Ministère des Affaires intérieures. Il précise toutefois qu'un sondage sur les autorisations de bâtir ferait du sens, car il s'agit d'un bon indicateur pour mesurer l'impact des mesures inscrites dans ce projet de loi sur le marché immobilier. Il est vrai que ces mesures, qui ont été annoncées début de l'année 2024, ont déjà produit un impact sur le marché immobilier mais que certains acteurs préfèrent tout de même attendre le vote du projet de loi afin d'avoir la nécessaire sécurité juridique pour entamer leurs projets.

*

Monsieur le Député David Wagner (déi Lénk) prend la parole pour présenter la proposition d'amendement de la sensibilité politique déi Lénk relative au projet de loi 8353.

L'amendement vise à introduire un nouvel article 23 visant à remplacer l'article 3, paragraphe 2, point 7°, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement comme suit : « **7° le montant de la garantie locative convenu entre les parties ne dépasse pas trois mois de loyer** ; ».

Le paragraphe 2 de l'article 3 énumère les conditions qu'une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé doit remplir pour avoir droit à une aide au financement d'une garantie locative. Le point 7° en question stipule que l'aide peut être accordée sous condition que le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel a été fixé conformément aux articles 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, est inférieur à 50 pour cent du revenu mensuel de la communauté domestique du demandeur.

L'orateur explique que l'Observatoire de l'Habitat a montré dans sa note 27 qu'en 2019, les ménages locataires du premier quintile de niveau de vie ont enregistré un taux d'effort moyen de 50%. Vu que l'aide au financement d'une garantie locative est en première ligne censée aider les locataires du premier quintile, la sensibilité politique déi Lénk est d'avis que le taux d'effort maximal de 50% proposé au point 7° de l'article 3 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement est inadapté à la situation actuelle sur le marché privé et qu'il faudrait par conséquent supprimer cette condition pour l'octroi d'une aide au financement d'une garantie locative. La modification proposée limite la portée de la condition d'octroi de l'aide en question à la seule conformité du montant de la garantie locative convenu entre les parties par rapport au loyer fixé dans le contrat de bail à usage d'habitation.

Selon l'alinéa 2 du même article 3, le demandeur peut recevoir du Ministre responsable une

attestation certifiant que le loyer est conforme à l'article 3 de la loi de 2006. La modification proposée du point 7° limite ainsi la mission de contrôle qui incombe au Ministre à la conformité du montant de la garantie locative convenu entre les parties par rapport au loyer fixé dans le contrat de bail à usage d'habitation, d'autant plus que le Ministre n'est pas habilité à contrôler les loyers voire à se procurer tous les documents nécessaires pour certifier leur conformité à l'article 3 de la loi de 2006.

Suite à cette présentation, le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire intervient pour indiquer qu'il est vrai qu'au vu de la condition actuelle relative au taux d'effort, il se peut que certaines personnes se trouvant dans le premier quintile pourraient ne pas se voir accorder la garantie en question. Toutefois, il est, d'un point de vue de l'État, difficile de justifier l'octroi d'une garantie locative et la mobilisation de fonds publics à des personnes qui courent le risque de ne pas pouvoir honorer leur loyer. Pour des personnes qui sont dans une situation plus précaire, il y a lieu donc de recourir à des instruments alternatifs comme la subvention loyer.

Étant donné que le taux d'effort a été relevé récemment de 40% à 50%, le Ministre propose de se donner encore un certain temps pour analyser l'impact de cette mesure. Il indique néanmoins ne pas conseiller la suppression de cette condition au vu des arguments avancés ci-avant.

Madame la Députée Taina Bofferding (LSAP) prend la parole pour se rallier à la proposition d'amendement de la sensibilité politique déi Lénk. Nonobstant les explications du Ministre, elle indique néanmoins que cet amendement permet de rééquilibrer le paquet de mesures inscrit dans le projet de loi en faveur des personnes ayant réellement besoin d'un soutien au logement.

Suite à ces interventions, la proposition d'amendement de la sensibilité politique déi Lénk est rejetée par les deux commissions à la majorité de leurs membres.

*

Le projet de rapport relatif au projet de loi 8353 est adopté par les deux commissions à la majorité de leurs membres.

Les deux commissions décident de proposer à la Conférence des Présidents le modèle 2 comme temps de parole pour les débats en séance publique relatifs au projet de loi précité.

3. Divers

Aucun point n'a été abordé sous « Divers ».

Luxembourg, le 13 mai 2024

Procès-verbal approuvé et certifié exact

Texte voté - projet de loi N°8353

Chambre des Députés
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

N°8353

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification :

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;
2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;
4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

*

Chapitre 1er - Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire

Art. 1er. Lors de l'acquisition par un acquéreur-investisseur d'un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire documentée par acte notarié passé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024, il est accordé sous les limites et conditions déterminées ci-après, à tout acquéreur-investisseur, un crédit d'impôt portant sur les droits d'enregistrement et de transcription, appelé « crédit d'impôt location ».

Art. 2. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° « acquisition » : l'acquisition d'un immeuble ou de fractions d'immeuble en pleine propriété avec, le cas échéant, les dépendances, effectuée par vente en état futur d'achèvement conformément à l'article 1601-3 du Code civil ;

2° « immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire » : l'immeuble ou les parts indivises d'un même immeuble ainsi que la place à bâtir située dans une zone d'habitation et sur laquelle il peut être érigée immédiatement une construction en vertu d'un règlement sur les bâtisses, devant servir d'habitation principale à un locataire en vertu d'un contrat de bail d'une durée minimale de deux ans ;

3° « acquéreur-investisseur » : toute personne physique, qui, lors de la passation de l'acte notarié, s'engage à affecter l'immeuble à des fins d'habitation à un locataire.

Art. 3. Le montant du crédit d'impôt location ne peut être supérieur à 20 000 euros pour chaque acquéreur-investisseur.

Art. 4. Le bénéfice du crédit d'impôt location est subordonné à la condition que l'acte notarié d'acquisition contienne :

1° la requête afférente de l'acquéreur-investisseur ;

2° l'engagement de l'acquéreur-investisseur d'affecter l'immeuble à des fins d'habitation à un locataire dans les délais et pendant la durée prévus aux articles 7 et 8, de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période et de rembourser le montant du crédit d'impôt location accordé en cas de non-respect des conditions prévues par les articles 7, 8 et 10 ;

3° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de présenter à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de sa signature, le contrat de bail signé avec un locataire et de rembourser le montant du

crédit d'impôt location accordé en cas de non-présentation du contrat de bail endéans le délai imparti ;

4° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble concerné, ladite cession ou ledit changement d'affectation, intervenus pendant la durée visée à l'article 8.

Art. 5. Le crédit d'impôt location est celui en vigueur lors de la passation de l'acte notarié. Il est appliqué jusqu'à concurrence du montant des droits d'enregistrement et de transcription dus sur l'acte notarié à l'exclusion d'intérêts ou de droits et taxes perçus ou à percevoir à titre de sanctions ou d'amendes, sans pouvoir dépasser le montant visé à l'article 3.

L'imputation du crédit d'impôt location est opérée lors de la formalité de l'enregistrement et de la transcription de l'acte.

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

Le droit d'enregistrement à percevoir ne peut être inférieur à 100 euros.

Art. 6. Pour l'ensemble de ses acquisitions au sens du présent chapitre, un acquéreur-investisseur ne peut bénéficier que du montant maximum du crédit d'impôt location en vigueur lors de la dernière acquisition.

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

Art. 7. L'occupation par un locataire est effective dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Toutefois, ce délai peut être prorogé par décision du directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA pour des cas d'exception au vu d'une demande écrite et dûment motivée, présentée par le bénéficiaire du crédit d'impôt location.

L'inobservation du délai visé aux alinéas 1er et 2 fixé ou prorogé donne lieu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 8. La durée d'occupation par un locataire est fixée à une période ininterrompue de deux ans au moins. Toutefois, le directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA peut dispenser, sur demande écrite et dûment motivée du bénéficiaire du crédit d'impôt location, de cette condition dans les cas où celle-ci ne peut être respectée pour des raisons de force majeure.

La cession de l'immeuble, de même que l'interruption de l'affectation à des fins d'habitation à un locataire, intervenues endéans les deux ans à partir de la date d'occupation, donnent lieu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 9. L'acquéreur-investisseur présente à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de sa signature, le contrat de bail d'une durée minimale de deux ans signé avec un locataire.

Le non-respect de cette obligation donne lieu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 10. L'acquéreur-investisseur est pareillement tenu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée :

1° dans le cas d'une expertise fiscale prévue par l'article 45 de la loi modifiée du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines, si la plus-value constatée par le rapport des experts est égale ou supérieure à un huitième, soit du prix soit de la valeur vénale déclarée ;

2° en cas de dissimulations établies, visées par la section première de la loi modifiée du 28 janvier 1948 tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession.

Art. 11. Dans tous les cas où il y a lieu au remboursement du crédit d'impôt location en vertu des articles 7 à 10, celui-ci est restitué à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA avec les intérêts légaux à partir du jour de l'octroi. Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

Un nouveau crédit d'impôt location n'est accordé qu'à l'acquéreur-investisseur ayant rempli les conditions de remboursement prévues à l'alinéa 1er.

Art. 12. Les bénéficiaires des dispositions du présent chapitre ayant procédé à des acquisitions entre le 1er janvier 2024 et l'entrée en vigueur de la présente loi sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un remboursement éventuel des droits. Ils signent, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues à l'article 4. Aucun remboursement n'est effectué sans l'accomplissement de cette formalité.

Chapitre 2 - Hausse temporaire du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement et de transcription des actes notariés immobiliers

Art. 13. Pour les acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024, le montant de l'abattement, appelé « crédit d'impôt », visé 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, est de 40 000 euros.

Chapitre 3 – Mesure ciblée en matière fiscale directe

Art. 14. Les revenus nets réalisés au cours de la période allant du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, par un contribuable, personne physique, aux termes de l'article 99*ter* de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu sont à considérer comme revenus extraordinaires imposables par application de l'article 131, alinéa 1er, lettre d), de la loi précitée du 4 décembre 1967.

Chapitre 4 - Modification de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement

Art. 15. L'article 64 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1er, les termes « ou par un agent de l'administration » sont insérés après les termes « par exploit d'huissier de justice » ;

2° L'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1er et 2 :

> « L'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA bénéficie pour le recouvrement du droit de procéder à une sommation à tiers détenteur conformément à l'article 8 de la loi modifiée du 27 novembre 1933 concernant le recouvrement des contributions directes, des droits d'accise sur l'eau-de-vie et des cotisations d'assurance sociale. ».

Chapitre 5 - Modification de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu

Art. 16. L'article 99*bis* de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1er, numéro 1, lettre a), les termes « deux ans » sont remplacés par les termes « cinq ans » ;

2° À l'alinéa 3, après les termes « résidence principale du contribuable » sont insérés les termes « , ni dans le cas où les conditions de l'article 102*ter* sont remplies ».

Art. 17. L'article 99*ter* de la même loi est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1er, les termes « plus de deux ans » sont remplacés par les termes « plus de cinq ans » ;

2° À l'alinéa 6, après les termes « résidence principale du contribuable » sont insérés les termes « , ni dans le cas où les conditions de l'article 102*ter* sont remplies ».

Art. 18. L'article 102, alinéa 8, de la même loi, est supprimé.

Art. 19. À la suite de l'article 102*bis* de la même loi, sont insérés les articles 102*ter* et 102*quater* nouveaux, libellés comme suit :

« Art. 102*ter*.

Les bénéfices de spéculation visés à l'article 99*bis* et les bénéfices de cession visés à l'article 99*ter* sont exemptés de l'impôt sur le revenu s'ils sont réalisés par des personnes physiques sur des immeubles aliénés respectivement à l'État, aux communes, aux syndicats de communes, et au Fonds du Logement. La première phrase n'est pas applicable lorsque les immeubles en question sont aliénés moyennant l'exercice d'un droit de préemption légal.

Art. 102*quater*.

(1) Les plus-values réalisées au cours de l'année d'imposition 2024 au Grand-Duché de Luxembourg et dégagées par application de l'article 99*ter* peuvent être transférées sur demande par le contribuable sur un ou plusieurs immeubles de remplacement aux conditions déterminées aux alinéas ci-après.

(2) Seul celui qui a réalisé la plus-value peut opérer le transfert. Toutefois, en cas de décès du contribuable avant le transfert sur des immeubles de remplacement, le ou les successeurs peuvent demander le transfert.

(3) En cas d'imposition collective au sens de l'article 3, de l'article 3*bis* ou de l'article 157*ter*, chaque conjoint est en droit d'opérer le transfert pour la part lui revenant dans la plus-value réalisée.

(4) Le transfert de la plus-value est à demander au bureau d'imposition compétent lors de la remise de la déclaration d'impôt pour l'année au cours de laquelle a eu lieu l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert. La demande renseigne le montant de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(5) La plus-value dégagée peut être transférée sur un immeuble visé aux alinéas 9 et 10 acquis en remploi du prix de cession. Lorsque le prix de cession n'est réinvesti que partiellement, la plus-value est transférée dans la proportion de la fraction réinvestie. La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(6) Pour que la plus-value puisse être transférée, il faut qu'un montant au moins égal à la plus-value à transférer soit réinvesti en fonds propres au plus tard à la fin de l'année d'imposition qui suit l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert.

(7) La quote-part de la plus-value transférée sur le terrain ne peut être supérieure à 50 pour cent du montant total de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(8) Le contribuable et ses successeurs conservent les pièces et les données relatives à l'aliénation d'immeubles et celles concernant les immeubles acquis en remplacement dans des conditions permettant la vérification ultérieure de la plus-value transférée.

(9) Les plus-values sont à transférer soit sur des immeubles acquis ou constitués situés au Grand-Duché de Luxembourg utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, soit sur des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies en application de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

(10) Aux fins de bénéficier du transfert de la plus-value, les immeubles acquis ou constitués en remploi sont des immeubles nouvellement construits et appartiennent en pleine propriété ou en nue-propriété au contribuable qui est propriétaire ou nu-propriétaire tant du bâtiment que du terrain sur lequel il est construit. En cas de transfert sur un immeuble en copropriété indivise, les parts du copropriétaire dans le terrain et dans la construction sont du même pourcentage.

(11) Le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026.

(12) Sur demande motivée et pièces à l'appui, l'échéance prévue à l'alinéa 11 peut être prorogée de deux années supplémentaires par le bureau d'imposition compétent si, à son expiration, l'immeuble sur lequel la plus-value est transférée est en voie de construction.

(13) Un transfert anticipé à charge d'une année d'imposition antérieure à celle au cours de laquelle la plus-value a été réalisée n'est pas permis.

(14) La plus-value transférée sur l'immeuble acquis ou constitué en remploi réduit à due concurrence le prix d'acquisition ou de revient de cet immeuble.

(15) Le prix d'acquisition ou de revient ainsi réduit constitue le prix d'acquisition ou de revient au sens des articles 99*ter*, alinéa 2, et 106, alinéa 1er.

(16) La plus-value transférée devient imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble ou une partie de l'immeuble acquis en remplacement :

1° est apporté à une entreprise commerciale, industrielle, minière ou artisanale ;

2° cesse de remplir une des conditions prévues aux alinéas 9 et 10 ;

3° devient la résidence principale du contribuable au sens de l'article 102*bis*.

(17) La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année de l'aliénation du bien dégageant une plus-value.

(18) En cas de transfert d'un montant inférieur au transfert demandé, la partie de la plus-value non transférée devient imposable et donne lieu à une imposition rectificative de l'année au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(19) La non-observation des conditions et charges prévues aux alinéas 6 à 13 entraîne l'imposition de la plus-value et donne lieu à une imposition rectificative des années en cause. Hormis les dispositions de l'alinéa 2, il en est de même si le contribuable décède avant d'avoir réalisé le réinvestissement. ».

Art. 20. L'article 115 de la même loi est modifié comme suit :

1° À la suite du numéro 13b, il est inséré un numéro 13c nouveau, libellé comme suit :

« 13c. 25 pour cent de la prime versée mensuellement par l'employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale, ci-après « prime locative ». Le montant mensuel maximal de la prime locative, déterminé pour une occupation par mois entier et à temps plein, donnant lieu à l'exemption est de 1 000 euros.

La prime locative bénéficie de l'exemption visée ci-avant, si au moment de la mise à disposition par l'employeur, les conditions suivantes sont remplies :

1. Le salarié est âgé de moins de 30 ans au début de l'année d'imposition ;

2. Le montant versé par l'employeur ne peut pas dépasser le montant supporté par le salarié au titre de son loyer, hors charges, tel que mis en évidence par le contrat de bail conclu par le salarié ;

3. Le montant brut de la rémunération annuelle, y compris l'ensemble des émoluments et avantages, à l'exclusion de la prime locative, du salarié à qui est versée la prime locative ne dépasse pas trente fois le salaire social mensuel minimum pour travailleurs qualifiés.

Afin de vérifier que les conditions légales sont remplies, les preuves requises relatives à la situation locative sont mises à disposition de l'employeur par le salarié.

En présence de revenu exonéré par application d'une convention internationale contre les doubles impositions ou d'une autre convention interétatique, une ventilation de l'exemption est à faire selon la relation des jours travaillés et imposables au Luxembourg et des jours travaillés à l'étranger au courant du mois du paiement de la prime locative.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'application du présent numéro. Il détermine les modalités d'octroi de la prime locative et les modalités de calcul de

l'exemption, y compris pour les périodes de rémunération ne correspondant pas à des périodes d'occupation par mois entier et à temps plein. ».

2° Le numéro 22a. est remplacé comme suit :

« 22a. une tranche de 90 pour cent des revenus locatifs nets provenant d'organismes conventionnés exerçant la gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ; ».

Art. 21. À la suite de l'article 129e de la même loi, il est inséré un article 129f nouveau, libellé comme suit :

« Art. 129f.

(1) Le contribuable qui réalise un revenu net au sens de l'article 10, numéro 7, imposable au Grand-Duché de Luxembourg, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, a droit à un abattement de revenu imposable qualifié d'abattement construction spécial.

(2) Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement, et dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de six ans.

(3) Le montant de l'abattement s'élève à 4 pour cent de la somme des valeurs qui se trouvent, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, à la base du calcul de l'amortissement de 2 pour cent en vertu de l'article 106, alinéa 4, sans toutefois pouvoir dépasser 250 000 euros.

(4) L'abattement construction spécial est porté en déduction du revenu imposable, diminué le cas échéant de l'abattement pour charges extraordinaires prévu par les articles 127 et 127*bis*, l'abattement extraprofessionnel prévu par l'article 129b et l'abattement immobilier spécial prévu par l'article 129e.

(5) En cas d'imposition collective, chaque conjoint ou partenaire obtient le bénéfice de l'abattement construction spécial dans les conditions définies ci-dessus. ».

Chapitre 6 - Modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

Art. 22. A l'article 2, point 1°, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, les termes « ou pour la création d'un logement intégré » sont insérés après les termes « l'assainissement énergétique d'un logement » et les termes « , ou pour la création d'un logement intégré » sont supprimés.

Art. 23. L'article 9, paragraphe 1er, de la même loi, est modifié comme suit :

1° L'alinéa 1er est remplacé comme suit : « Le montant de la subvention de loyer est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe II. » ;

2° L'alinéa 2 est supprimé.

Art. 24. A l'article 11, paragraphe 1er, de la même loi, est ajouté un alinéa 4 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 25. L'article 13 de la même loi est modifié comme suit :

1° Le paragraphe 1er, point 1°, est remplacé par les points 1° et 1°*bis* suivants :

« 1° qui rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante auprès d'un établissement de crédit pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande ;

1°*bis* dont le solde du compte d'épargne a, durant la période visée au point 1°, augmenté au moins :

a) d'un montant net de 290 euros par an pour l'épargne constituée jusqu'au 31 décembre 2023 ;

b) d'un montant net de 1 000 euros par an pour l'épargne constituée à partir du 1er janvier 2024 ; » ;

2° Au paragraphe 1er, point 2°, les mots « n'est pas supérieur au » sont remplacés par les mots « ne dépasse pas de plus de 2,5 pour cent le » ;

3° Au paragraphe 1er, point 5°, le terme « 9 400 » est remplacé par le terme « 10 610 » et le terme « 11 200 » est remplacé par le terme « 14 690 » ;

4° Au paragraphe 2, alinéa 1er, la deuxième phrase est remplacée comme suit :

« En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année. » ;

5° Au paragraphe 2 est ajouté un alinéa 3 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 26. A l'article 14, paragraphe 1er, alinéa 1er, de la même loi, le terme « 30 » est remplacé par le terme « 40 ».

Art. 27. A l'article 21, alinéa 1er, de la même loi, le terme « 3 » est remplacé par le terme « 3,5 ».

Art. 28. A l'article 32, paragraphe 1er, de la même loi, est ajouté un alinéa 5 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 29. A l'article 38, alinéa 1er, point 2°, de la même loi, les mots « n'est pas supérieur au » sont remplacés par les mots « ne dépasse pas de plus de 2,5 pour cent le ».

Art. 30. Les annexes I à VIII de la même loi sont remplacées par les annexes I à VIII suivantes :

« **Annexe I - Tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative**

Type de communauté domestique	**Limite de revenu**
	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule (sans enfant à charge)	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	7 104

Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 421

Les limites de revenu indiquées dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe II - Subvention de loyer

Formule de calcul :

$$a = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

a	Montant de la subvention de loyer
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	**AS**	**AI**	**RI**	**RS**
	Montant maximal de la subvention de loyer	**Montant minimal de la subvention de loyer**	**Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale**	**Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale**
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	200 €	10 €	3 310	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	280 €	10 €	4 965	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	360 €	10 €	6 289	8 998

Communauté domestique avec 2 enfants à charge	440 €	10 €	7 613	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	520 €	10 €	8 937	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+993	+ 1 421

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe III - Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul :

$$a = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

Pour l'application de cette formule, on entend par :

a	Montant de la prime
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	**AS**	**AI**	**RI**	**RS**
	Montant de la prime maximale	**Montant de la prime minimale**	**Plafond de revenu pour la prime maximale**	**Plafond de revenu pour la prime minimale**

			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	5 000 €	500 €	2 805	5 485
Communauté domestique sans enfant à charge	7 000 €	500 €	4 207	8 227
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 000 €	500 €	5 329	10 421
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 000 €	500 €	6 451	12 615
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10 000 €	500 €	7 573	14 809
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 000 €	/	+ 841	+ 1 645

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe IV - Subventions d'intérêt

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de la subvention d'intérêt
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

	AS	**AI**	**RI**	**RS**

Type de communauté domestique	Taux maximal de la subvention d'intérêt	Taux minimal de la subvention d'intérêt	Plafond de revenu pour le taux maximal	Plafond de revenu pour le taux minimal
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	3,50 %	0,25 %	2 805	5 485
Communauté domestique sans enfant à charge	3,50 %	0,25 %	4 207	8 227
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	3,50 %	0,25 %	5 329	10 421
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	3,50 %	0,25 %	6 451	12 615
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	3,50 %	0,25 %	7 573	14 809
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 1 645

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe V - Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu aux articles 22 et 27

Durée écoulée (en mois)	Solde (en euros)
0	200 000,00
24	188 895,91
48	177 110,44
72	164 601,76
96	151 325,51
120	137 234,58
144	122 278,99
168	106 405,66
192	89 558,29
216	71 677,10
240	52 698,67
264	32 555,65
288	11 176,58
300	0,00

Annexe VI - Primes d'amélioration

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de prise en charge - pourcentage du montant des factures - pourcentage du montant de l'aide « PRIMe House »
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	**AS**		**AI**	**RI**	**RS**
	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 1er	**Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2**	**Taux minimal de l'aide**	**Plafond de revenu pour l'aide maximale** Revenu net annuel (en euros)	**Plafond de revenu pour l'aide minimale** Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	40 %	100%	10 %	2 805	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100%	10 %	4 207	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100%	10 %	5 329	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100%	10 %	6 451	10 893
Communauté domestique	40 %	100%	10 %	7 573	12 787

avec 3 enfants à charge					
+par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	+ 1 421

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe VII - Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de prise en charge (pourcentage du coût des travaux éligibles)
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	**AS**	**AI**	**RI**	**RS**
	Montant maximal de l'aide	**Montant minimal de l'aide**	**Plafond de revenu pour l'aide maximale**	**Plafond de revenu pour l'aide minimale**
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	60 %	10 %	2 805	4 036
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4 207	6 054

Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5 329	7 669
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6 451	9 283
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7 573	10 897
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 1 211

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe VIII - Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu à l'article 42

Durée écoulée (en mois)	Solde (en euros)
0	100 000,00
24	89 102,17
48	77 535,60
72	65 259,27
96	52 229,62
120	38 400,43
144	23 722,62
168	8 144,14
180	0,00

».

Chapitre 7 - Modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Art. 31. A l'article 7, paragraphe 2, alinéa 2, de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, la deuxième phrase est remplacée comme suit :

> « Il est valable pour l'année de son émission et pour une durée minimale de six mois à partir de la date de son émission. ».

Art. 32. Les annexes I à III de la même loi sont remplacées par les annexes I à III suivantes :

« **Annexe I : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré**

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu annuel
1 adulte sans enfant à charge	6 397
Communauté domestique sans enfant à charge	9 596
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	12 155
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	14 714
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	17 273
Enfant à charge supplémentaire	1 919

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu annuel
1 adulte sans enfant à charge	7 534
Communauté domestique sans enfant à charge	11 302
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	14 315
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	17 329
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	20 343
Enfant à charge supplémentaire	2 260

Les valeurs du tableau B s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe II : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu annuel (euros)
1 adulte	4 736
2 adultes – 0 enfant à charge	7 104
1 ou 2 adultes – 1 enfant à charge	8 998
1 ou 2 adultes – 2 enfants à charge	10 893
1 ou 2 adultes – 3 enfants à charge	12 787
Enfant à charge supplémentaire	1 421
Adulte supplémentaire	1 894

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe III : Détermination du loyer abordable

1° Loyer abordable brut

a) Détermination du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * \left[10\% + \frac{RND - Seuil\ de\ faibles\ revenus}{Seuil\ du\ TE_{MAX} - Seuil\ de\ faibles\ revenus} * (35\% - 10\%) \right]$$

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article 60.

RND = Revenu net disponible déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10 pour cent, conformément à l'article 60, paragraphe 2.

Seuil du TE_MAX = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35 pour cent du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

b) Plafond du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35 pour cent du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	Seuil de faible revenu	**Seuil du taux d'effort maximal**	**Seuil du plafond de loyer**
Type de communauté domestique	**Revenu annuel (euros)**	**Revenu annuel (euros)**	**Revenu annuel (euros)**
1 adulte	2 013	5 485	6397
1 adulte–1 enfant à charge	3 019	8 227	9 596
1 adulte–2 enfants à charge	3 824	10 421	12 155
1 adulte–3 enfants à charge	4 629	12 615	14 714
Enfant à charge supplémentaire	604	1 645	1 919
2 adultes - 0 enfant à charge	3 019	8 227	9 596
2 adultes – 1 enfant à charge	3 824	10 421	12 155
2 adultes – 2 enfants à charge	4 629	12 615	14 714
2 adultes – 3 enfants à charge	5 434	14 809	17 273
Enfant à charge supplémentaire	604	1 645	1 919
Adulte supplémentaire	805	2 194	2 559

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

c) Application des paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant à charge.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

2° Loyer abordable net

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a) Le loyer abordable brut est réduit de :

- 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;
- 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b) Le loyer abordable brut est augmenté de :

- 10 pour cent pour les maisons.

c) Le forfait compensatoire pour performance énergétique

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficience énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	**Forfait mensuel en euros**
50m^2 ou moins	1,75
51 à 70m^2	2,34
71 à 90m^2	2,92
91 à 110m^2	3,51
111 à 130m^2	4,09
131 à 150m^2	4,67
151m^2 et plus	5,26

Les valeurs du tableau B s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État. ».

Chapitre 8 - Dispositions finales

Art. 33. La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « loi du […] portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement ».

Art. 34. La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, à l'exception :

1° des articles 16, point 2°, 17, point 2°, 18, 19, 20, point 2°, et 21 qui produisent leurs effets à partir de l'année d'imposition 2024 ;

2° des articles 16, point 1° et 17, point 1° qui sont applicables à partir de l'année d'imposition 2025.

Projet de loi adopté par la Chambre des
Députés en sa séance publique du 14 mai 2024

Le Secrétaire général,

s. Laurent Scheeck

Le Président,

s. Claude Wiseler

Amendements n°1 à n°4 - Projet de loi N°8353

Amendements 1 à 4

Dépôt : 14.05.2024
M. François Bausch

Projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enseignement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Amendements de la sensibilité politique déi gréng

*

I. Observation préliminaire concernant l'intitulé

À l'intitulé, il est proposé de supprimer le point final, étant donné que les intitulés ne forment pas de phrases.

*

II. Amendements

Amendement 1 concernant l'article 2

À l'article 2, point 2° *in fine*, le terme « deux » est remplacé par celui de « cinq ».

Commentaire :

S'agissant d'un avantage fiscal considérable accordé à des acquéreurs-investisseurs ayant comme but d'augmenter l'offre de logements donnés en location, il convient de prolonger la durée minimale de location requise pour pouvoir profiter de l'avantage fiscal de deux ans à cinq ans. Ainsi, il sera évité qu'après seulement deux ans, le logement en question pourra être utilisé à d'autres fins que la mise en location, ce qui serait en contradiction avec l'objectif de la mesure en question.

Par ailleurs, le délai de cinq ans serait plus cohérent avec l'élargissement prévu par le présent projet de loi de l'intervalle de deux à cinq ans après lequel les revenus issus de la vente d'un immeuble sont imposés en tant que plus-value et non en tant que bénéfice de spéculation.

Amendement 2 concernant l'article 8

À l'article 8, alinéa 1er, première phrase, le terme « deux » est remplacé par celui de « cinq ».

Commentaire :

8353 - Dossier consolidé : 296

Il est renvoyé au commentaire de l'amendement 1.

Amendement 3 concernant l'article 9

À l'article 9, alinéa 1er, le terme « deux » est remplacé par celui de « cinq ».

Commentaire

Il est renvoyé au commentaire de l'amendement 1.

Amendement 4 concernant l'article 21 (article 129f nouveau inséré dans la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu)

À l'article 21, à l'article 129f nouveau, au paragraphe 3, le montant de « 250 000 euros » est remplacé par celui de « 80 000 euros ».

Commentaire :

Le projet de loi prévoit actuellement une limitation de l'abattement construction spécial à 250 000 euros. La limite de la somme des valeurs qui se trouvent à la base du calcul de l'amortissement correspond donc à six fois le montant de 250 000 euros. Sachant que l'amortissement se calcule uniquement sur la somme des valeurs du bâti et non du terrain, la valeur totale maximale du patrimoine immobilier sur lequel le contribuable pourra faire valoir l'abattement se trouve encore largement au-delà de cette valeur. Selon la Note 32 de l'Observatoire de l'habitat, le prix d'acquisition du terrain représente environ 43,8 pour cent des logements commercialisés à Luxembourg-Ville. Prenant ce chiffre comme prémisse pour le calcul, un contribuable pourrait donc, selon les dispositions actuellement prévues par le projet de loi, faire valoir l'abattement construction spécial pour un patrimoine immobilier à Luxembourg-ville allant jusqu'à une valeur de marché d'environ 11 000 000 euros au total.

Afin de limiter le déchet fiscal engendré par la mesure ainsi que de garantir une certaine justice fiscale, il est proposé de réduire la limitation de l'abattement construction spécial de 250 000 euros à 80 000 euros, ce qui correspond à une somme maximale des valeurs se trouvant à la base du calcul de l'amortissement de 2 000 000 euros et, prenant toujours la même prémisse de calcul que ci-avant, équivaut à un patrimoine immobilier à Luxembourg-ville allant jusqu'à une valeur de marché d'environ 3 500 000 euros.

Francis Bausch

Joëlle Welfring

Meris Šehović

David Wagner

Marc Baum

8353 - Dossier consolidé : 297

Bulletin de vote 5 - Amendement n°4 relatif au projet de loi N°8353

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 14/05/2024 19:19:07
Scrutin: 5
Vote: PL 8353 - Amendement n°4
Description: Projet de loi N°8353 - Amendement n°4

Président: M. Wiseler Claude
Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	10	7	29	46
Procurations:	7	1	6	14
Total:	17	8	35	60

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
CSV					
Adehm Diane	Non		Arendt épouse Kemp Nancy	Non	
Bauer Maurice	Non		Boonen Jeff	Non	
Donnersbach Alex	Non		Eicher Emile	Non	
Eischen Félix	Non		Galles Paul	Non	
Hansen Christophe	Non		Hengel Max	Non	
Kemp Françoise	Non		Lies Marc	Non	
Modert Octavie	Non		Morgenthaler Nathalie	Non	
Mosar Laurent	Non		Spautz Marc	Non	
Weiler Charel	Non		Weydert Stéphanie	Non	
Wiseler Claude	Non		Wolter Michel	Non	(Adehm Diane)
Zeimet Laurent	Non	(Arendt épouse Kemp Nancy)			
DP					
Agostino Barbara	Non	(Graas Gusty)	Arendt Guy	Non	
Bauler André	Non		Baum Gilles	Non	
Beissel Simone	Non		Cahen Corinne	Non	(Baum Gilles)
Emering Luc	Non	(Etgen Fernand)	Etgen Fernand	Non	
Goldschmidt Patrick	Non		Graas Gusty	Non	
Hartmann Carole	Non		Minella Mandy	Non	(Arendt Guy)
Polfer Lydie	Non		Schockmel Gérard	Non	
LSAP					
Biancalana Dan	Oui		Bofferding Taina	Oui	
Braz Liz	Oui	(Cruchten Yves)	Closener Francine	Oui	
Cruchten Yves	Oui		Delcourt Claire	Oui	(Engel Georges)
Di Bartolomeo Mars	Oui	(Bofferding Taina)	Engel Georges	Oui	
Fayot Franz	Oui	(Biancalana Dan)	Haagen Claude	Oui	
Lenert Paulette	Oui				
ADR					
Engelen Jeff	Abst		Kartheiser Fernand	Abst	
Keup Fred	Abst		Schoos Alexandra	Abst	
Weidig Tom	Abst				
déi gréng					
Bausch François	Oui		Sehovic Meris	Oui	(Bausch François)
Tanson Sam	Oui	(Welfring Joëlle)	Welfring Joëlle	Oui	

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 14/05/2024 19:19:07
Scrutin: 5
Vote: PL 8353 - Amendement n°4
Description: Projet de loi N°8353 - Amendement n°4

Président: M. Wiseler Claude
Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	10	7	29	46
Procurations:	7	1	6	14
Total:	17	8	35	60

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
Piraten					
Clement Sven	Abst	(Polidori Ben)	Goergen Marc	Abst	
Polidori Ben	Abst				
DÉI LÉNK					
Baum Marc	Oui	(Wagner David)	Wagner David	Oui	

Le Président:

Le Secrétaire Général:

Bulletin de vote 3 - Amendement n°2 relatif au projet de loi N°8353

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 14/05/2024 19:17:37
Scrutin: 3
Vote: PL 8353 - Amendement n°2
Description: Projet de loi N°8353 - Amendement n°2
Président: M. Wiseler Claude
Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	17	0	29	46
Procurations:	8	0	6	14
Total:	25	0	35	60

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
CSV					
Adehm Diane	Non		Arendt épouse Kemp Nancy	Non	
Bauer Maurice	Non		Boonen Jeff	Non	
Donnersbach Alex	Non		Eicher Emile	Non	
Eischen Félix	Non		Galles Paul	Non	
Hansen Christophe	Non		Hengel Max	Non	
Kemp Françoise	Non		Lies Marc	Non	
Modert Octavie	Non		Morgenthaler Nathalie	Non	
Mosar Laurent	Non		Spautz Marc	Non	
Weiler Charel	Non		Weydert Stéphanie	Non	
Wiseler Claude	Non		Wolter Michel	Non	(Mosar Laurent)
Zeimet Laurent	Non	(Weydert Stéphanie)			
DP					
Agostino Barbara	Non	(Bauler André)	Arendt Guy	Non	
Bauler André	Non		Baum Gilles	Non	
Beissel Simone	Non		Cahen Corinne	Non	(Graas Gusty)
Emering Luc	Non	(Etgen Fernand)	Etgen Fernand	Non	
Goldschmidt Patrick	Non		Graas Gusty	Non	
Hartmann Carole	Non		Minella Mandy	Non	(Arendt Guy)
Polfer Lydie	Non		Schockmel Gérard	Non	
LSAP					
Biancalana Dan	Oui		Bofferding Taina	Oui	
Braz Liz	Oui	(Cruchten Yves)	Closener Francine	Oui	
Cruchten Yves	Oui		Delcourt Claire	Oui	(Bofferding Taina)
Di Bartolomeo Mars	Oui	(Engel Georges)	Engel Georges	Oui	
Fayot Franz	Oui	(Biancalana Dan)	Haagen Claude	Oui	
Lenert Paulette	Oui				
ADR					
Engelen Jeff	Oui		Kartheiser Fernand	Oui	
Keup Fred	Oui		Schoos Alexandra	Oui	
Weidig Tom	Oui				
déi gréng					
Bausch François	Oui		Sehovic Meris	Oui	(Bausch François)
Tanson Sam	Oui	(Welfring Joëlle)	Welfring Joëlle	Oui	

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 14/05/2024 19:17:37
Scrutin: 3
Vote: PL 8353 - Amendement n°2
Description: Projet de loi N°8353 - Amendement n°2

Président: M. Wiseler Claude
Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	17	0	29	46
Procurations:	8	0	6	14
Total:	25	0	35	60

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
Piraten					
Clement Sven	Oui	(Polidori Ben)	Goergen Marc	Oui	
Polidori Ben	Oui				
DÉI LÉNK					
Baum Marc	Oui	(Wagner David)	Wagner David	Oui	

Le Président:

Le Secrétaire Général:

Bulletin de vote 6 - Projet de loi N°8353

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 14/05/2024 19:19:55
Scrutin: 6
Vote: PL 8353 - Marché du logement
Description: Projet de loi N°8353

Président: M. Wiseler Claude
Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	36	0	10	46
Procurations:	7	0	7	14
Total:	43	0	17	60

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
CSV					
Adehm Diane	Oui		Arendt épouse Kemp Nancy	Oui	
Bauer Maurice	Oui		Boonen Jeff	Oui	
Donnersbach Alex	Oui		Eicher Emile	Oui	
Eischen Félix	Oui		Galles Paul	Oui	
Hansen Christophe	Oui		Hengel Max	Oui	
Kemp Françoise	Oui		Lies Marc	Oui	
Modert Octavie	Oui		Morgenthaler Nathalie	Oui	
Mosar Laurent	Oui		Spautz Marc	Oui	
Weiler Charel	Oui		Weydert Stéphanie	Oui	
Wiseler Claude	Oui		Wolter Michel	Oui	(Mosar Laurent)
Zeimet Laurent	Oui	(Modert Octavie)			
DP					
Agostino Barbara	Oui	(Graas Gusty)	Arendt Guy	Oui	
Bauler André	Oui		Baum Gilles	Oui	
Beissel Simone	Oui		Cahen Corinne	Oui	(Bauler André)
Emering Luc	Oui	(Etgen Fernand)	Etgen Fernand	Oui	
Goldschmidt Patrick	Oui		Graas Gusty	Oui	
Hartmann Carole	Oui		Minella Mandy	Oui	(Baum Gilles)
Polfer Lydie	Oui		Schockmel Gérard	Oui	
LSAP					
Biancalana Dan	Non		Bofferding Taina	Non	
Braz Liz	Non	(Bofferding Taina)	Closener Francine	Non	
Cruchten Yves	Non		Delcourt Claire	Non	(Engel Georges)
Di Bartolomeo Mars	Non	(Cruchten Yves)	Engel Georges	Non	
Fayot Franz	Non	(Biancalana Dan)	Haagen Claude	Non	
Lenert Paulette	Non				
ADR					
Engelen Jeff	Oui		Kartheiser Fernand	Oui	
Keup Fred	Oui		Schoos Alexandra	Oui	
Weidig Tom	Oui				
déi gréng					
Bausch François	Non		Sehovic Meris	Non	(Bausch François)
Tanson Sam	Non	(Welfring Joëlle)	Welfring Joëlle	Non	

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 14/05/2024 19:19:55
Scrutin: 6
Vote: PL 8353 - Marché du logement
Description: Projet de loi N°8353

Président: M. Wiseler Claude
Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	36	0	10	46
Procurations:	7	0	7	14
Total:	43	0	17	60

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
Piraten					
Clement Sven	Oui	(Polidori Ben)	Goergen Marc	Oui	
Polidori Ben	Oui				
DÉI LÉNK					
Baum Marc	Non	(Wagner David)	Wagner David	Non	

Le Président:

Le Secrétaire Général:

Bulletin de vote 2 - Amendement n°1 relatif au projet de loi N°8353

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 14/05/2024 19:14:52
Scrutin: 2
Vote: PL 8353 - Amendement n°1
Description: Projet de loi N°8353 - Amendement n°1

Président: M. Wiseler Claude
Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	17	0	29	46
Procurations:	8	0	6	14
Total:	25	0	35	60

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
CSV					
Adehm Diane	Non		Arendt épouse Kemp Nancy	Non	
Bauer Maurice	Non		Boonen Jeff	Non	
Donnersbach Alex	Non		Eicher Emile	Non	
Eischen Félix	Non		Galles Paul	Non	
Hansen Christophe	Non		Hengel Max	Non	
Kemp Françoise	Non		Lies Marc	Non	
Modert Octavie	Non		Morgenthaler Nathalie	Non	
Mosar Laurent	Non		Spautz Marc	Non	
Weiler Charel	Non		Weydert Stéphanie	Non	
Wiseler Claude	Non		Wolter Michel	Non	(Adehm Diane)
Zeimet Laurent	Non	(Mosar Laurent)			
DP					
Agostino Barbara	Non	(Baum Gilles)	Arendt Guy	Non	
Bauler André	Non		Baum Gilles	Non	
Beissel Simone	Non		Cahen Corinne	Non	(Bauler André)
Emering Luc	Non	(Etgen Fernand)	Etgen Fernand	Non	
Goldschmidt Patrick	Non		Graas Gusty	Non	
Hartmann Carole	Non		Minella Mandy	Non	(Arendt Guy)
Polfer Lydie	Non		Schockmel Gérard	Non	
LSAP					
Biancalana Dan	Oui		Bofferding Taina	Oui	
Braz Liz	Oui	(Cruchten Yves)	Closener Francine	Oui	
Cruchten Yves	Oui		Delcourt Claire	Oui	(Engel Georges)
Di Bartolomeo Mars	Oui	(Bofferding Taina)	Engel Georges	Oui	
Fayot Franz	Oui	(Biancalana Dan)	Haagen Claude	Oui	
Lenert Paulette	Oui				
ADR					
Engelen Jeff	Oui		Kartheiser Fernand	Oui	
Keup Fred	Oui		Schoos Alexandra	Oui	
Weidig Tom	Oui				
déi gréng					
Bausch François	Oui		Sehovic Meris	Oui	(Bausch François)
Tanson Sam	Oui	(Welfring Joëlle)	Welfring Joëlle	Oui	

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 14/05/2024 19:14:52
Scrutin: 2
Vote: PL 8353 - Amendement n°1
Description: Projet de loi N°8353 - Amendement n°1

Président: M. Wiseler Claude
Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	17	0	29	46
Procurations:	8	0	6	14
Total:	25	0	35	60

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
Piraten					
Clement Sven	Oui	(Polidori Ben)	Goergen Marc	Oui	
Polidori Ben	Oui				
DÉI LÉNK					
Baum Marc	Oui	(Wagner David)	Wagner David	Oui	

Le Président:

Le Secrétaire Général:

Bulletin de vote 4 - Amendement n°3 relatif au projet de loi N°8353

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 14/05/2024 19:18:30
Scrutin: 4
Vote: PL 8353 - Amendement n°3
Description: Projet de loi N°8353 - Amendement n°3

Président: M. Wiseler Claude
Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	17	0	29	46
Procurations:	8	0	6	14
Total:	25	0	35	60

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
CSV					
Adehm Diane	Non		Arendt épouse Kemp Nancy	Non	
Bauer Maurice	Non		Boonen Jeff	Non	
Donnersbach Alex	Non		Eicher Emile	Non	
Eischen Félix	Non		Galles Paul	Non	
Hansen Christophe	Non		Hengel Max	Non	
Kemp Françoise	Non		Lies Marc	Non	
Modert Octavie	Non		Morgenthaler Nathalie	Non	
Mosar Laurent	Non		Spautz Marc	Non	
Weiler Charel	Non		Weydert Stéphanie	Non	
Wiseler Claude	Non		Wolter Michel	Non	(Arendt épouse Kemp Nancy)
Zeimet Laurent	Non	(Weydert Stéphanie)			
DP					
Agostino Barbara	Non	(Etgen Fernand)	Arendt Guy	Non	
Bauler André	Non		Baum Gilles	Non	
Beissel Simone	Non		Cahen Corinne	Non	(Bauler André)
Emering Luc	Non	(Baum Gilles)	Etgen Fernand	Non	
Goldschmidt Patrick	Non		Graas Gusty	Non	
Hartmann Carole	Non		Minella Mandy	Non	(Graas Gusty)
Polfer Lydie	Non		Schockmel Gérard	Non	
LSAP					
Biancalana Dan	Oui		Bofferding Taina	Oui	
Braz Liz	Oui	(Bofferding Taina)	Closener Francine	Oui	
Cruchten Yves	Oui		Delcourt Claire	Oui	(Engel Georges)
Di Bartolomeo Mars	Oui	(Cruchten Yves)	Engel Georges	Oui	
Fayot Franz	Oui	(Biancalana Dan)	Haagen Claude	Oui	
Lenert Paulette	Oui				
ADR					
Engelen Jeff	Oui		Kartheiser Fernand	Oui	
Keup Fred	Oui		Schoos Alexandra	Oui	
Weidig Tom	Oui				
déi gréng					
Bausch François	Oui		Sehovic Meris	Oui	(Bausch François)
Tanson Sam	Oui	(Welfring Joëlle)	Welfring Joëlle	Oui	

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 14/05/2024 19:18:30
Scrutin: 4
Vote: PL 8353 - Amendement n°3
Description: Projet de loi N°8353 - Amendement n°3

Président: M. Wiseler Claude
Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	17	0	29	46
Procurations:	8	0	6	14
Total:	25	0	35	60

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
Piraten					
Clement Sven	Oui	(Polidori Ben)	Goergen Marc	Oui	
Polidori Ben	Oui				
DÉI LÉNK					
Baum Marc	Oui	(Wagner David)	Wagner David	Oui	

Le Président:

Le Secrétaire Général:

8353/11

Nº 8353[11]

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(30.4.2024)

La Chambre de Commerce a déjà eu l'occasion de se prononcer, dans son avis du 20 mars 2024 (ci-après l'« Avis Initial »)[1], sur les dispositions du projet de loi n°8353 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification 1. de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement, 2. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, 3. de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement et 4. de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, ainsi que sur les projets de règlements grand-ducaux associés.

Pour rappel, le projet de loi n°8353, ensemble avec les projets de règlements grand-ducaux y associés, poursuivent trois objectifs. Tout d'abord, ils visent à soutenir le secteur de la construction et de l'artisanat afin de maintenir les emplois dans le secteur. Ensuite, ils ont pour but d'augmenter l'offre de logements. Finalement, ils visent à soutenir les particuliers afin de leur permettre d'acquérir ou de louer un logement.

Les amendements parlementaires sous avis ont, quant à eux, pour but de répondre aux oppositions formelles ainsi qu'aux observations émises par le Conseil d'Etat dans son avis du 19 mars 2024.

En bref

- La Chambre de Commerce prend note des amendements parlementaires sous avis qui visent à répondre aux oppositions formelles et aux observations émises par le Conseil d'Etat.
- Si elle n'a pas de remarque à formuler quant aux amendements parlementaires sous avis, elle regrette toutefois que les observations émises dans son Avis Initial n'aient pas été prises en compte.
- La Chambre de Commerce se demande aussi s'il ne serait pas utile d'apporter des modifications complémentaires en lien avec le taux d'amortissement accéléré, afin d'amplifier son impact.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver les amendements parlementaires sous avis.

*

1 Lien vers l'Avis Initial sur le site de la Chambre de Commerce

CONSIDERATIONS GENERALES

L'**amendement parlementaire 1er** vise à donner suite aux observations légistiques émises par le Conseil d'Etat. Il est ainsi proposé de remplacer les termes « abattement portant sur les droits d'enregistrement et de transcription » par les termes « un crédit d'impôt portant sur les droits d'enregistrement et de transcription », appelé « crédit d'impôt location ».

L'**amendement parlementaire 2** concerne également le crédit d'impôt location. Le bénéfice dudit crédit d'impôt est subordonné notamment à la condition que l'acte notarié d'acquisition contienne l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et dans un délai de trois (3) mois, la cession ou le changement d'affectation de l'immeuble. L'amendement parlementaire 2 précise que le délai de trois (3) mois court à partir de la date effective de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble.

Les **amendements parlementaires 3 et 4** concernent la réintroduction de l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières réalisées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024. Afin de répondre à une opposition formelle émise par le Conseil d'Etat, lesdits amendements parlementaires proposent de regrouper les dispositions, initialement prévues dans le projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102 alinéa 8 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, directement dans un nouvel article 102*quater* à insérer dans la loi modifiée du 4 décembre 1967 précitée.

L'**amendement parlementaire 5** propose d'ajouter un point 1°*bis* et de modifier le point 1° du paragraphe 1er de l'article 13 de la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, afin de préciser certaines conditions dans lesquelles une garantie de l'Etat peut être accordée à un emprunteur majeur[2].

Si la Chambre de Commerce n'a pas de remarques à formuler quant aux amendements parlementaires sous avis, elle se doit toutefois de regretter que les observations émises dans son Avis Initial n'aient pas été prises en compte par les auteurs des amendements parlementaires sous avis et y renvoie pour autant que de besoin.

En outre, la Chambre de Commerce souhaite émettre des remarques complémentaires quant à la modification du taux d'amortissement accéléré proposé par le projet de loi n°8253 et le projet de règlement grand-ducal portant modification du 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) (ci-après le « PRGD »).

Pour rappel, le projet de loi n°8353 et le PRGD prévoient de rehausser le taux d'amortissement accéléré, pour le porter à 6% sur 6 ans, pour tout achat en vente en état futur d'achèvement (VEFA) effectué entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024. Ladite mesure concerne uniquement les personnes physiques et représente une combinaison de deux mesures, à savoir i) le taux d'amortissement accéléré de 2% prévu par le PRGD pour les logements locatifs, et ii) le nouvel abattement construction spécial de 4% (pour l'année 2024) avec un plafond de 250.000 euros par an prévu par le projet de loi n°8353.

Si la Chambre de Commerce salue la mesure précitée, elle se demande toutefois s'il ne serait pas utile d'y apporter des modifications afin d'amplifier son impact. En effet, les parties concernées attendent le vote du projet de loi n°8353 avant d'investir et la combinaison des deux mesures pourrait sembler complexe. La Chambre de Commerce s'interroge dès lors quant à savoir s'il ne faudrait pas simplifier le régime d'amortissement accéléré en instaurant un régime unique de 6% sur 6 ans à toute vente en VEFA[3] applicable, tant pour les personnes physiques, que pour les personnes morales. A partir du 1er janvier 2025, le régime pourrait être limité pour les personnes morales au logement abordable

---

2 La modification proposée modifie le point 1° et insère un nouvel point 1° bis comme suit :

« 1° qui rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante auprès d'un établissement de crédit pendant une période d'au moins trois (3) ans précédant la date de la demande ;

1°bis dont le solde du compte d'épargne augmente d'un montant net de 1000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande pour les épargnes constituées à partir du 1er janvier 2024 ; pour les épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023, le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 290 euros par an ; ».

3 Pour tout achat en vente en état futur d'achèvement (VEFA) effectué entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024.

sans limitation dans le temps[4]. Dans ce contexte, la Chambre de Commerce renvoie vers les observations formulées quant au logement abordable dans son Avis Initial.

La Chambre de Commerce proposerait par ailleurs de compenser l'impossibilité de faire profiter les investisseurs immobiliers du taux de TVA super-réduit de 3% en introduisant un abattement spécial construction de 50.000 euros par logement créé, correspondant à l'avantage de TVA non applicable pour les biens locatifs[5].

Finalement et comme déjà indiqué dans son Avis Initial, suite à la réunion nationale « logement » qui s'est tenue le 22 février 2024, la Chambre de Commerce salue la volonté du Gouvernement d'adopter très rapidement une nouvelle série de mesures, qui seront élaborées conjointement avec le secteur privé. Dans ce contexte, la Chambre de Commerce est d'avis qu'il y a lieu de mettre en œuvre sans tarder des réformes plus structurelles, afin de disposer d'une politique du logement holistique qui garantira un niveau d'offre durablement plus élevé.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver les amendements parlementaires sous avis.

4

5 Les travaux de construction et de rénovation d'un logement sont soumis au taux de TVA réduit de 3 % à condition qu'il soit affecté à des fins d'habitation principale, soit directement dans son propre chef, soit indirectement dans le chef d'un tiers. L'application du taux super-réduit de 3% en relation avec des travaux de création est réservée aux seuls logements servant d'habitation principale dans le chef du propriétaire du logement. Les logements mis à la disposition de tiers ne bénéficient plus de la faveur fiscale, à l'exception toutefois des travaux de rénovation effectués en rapport avec ces logements. Le montant total de la faveur fiscale résultant de l'application du taux super-réduit de 3 % ne peut pas excéder 50.000 euros par logement créé et/ou rénové.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

Document écrit de dépot

Dépôt : **François Bausch**

Luxembourg, le 14 mai 2024

PL 8353

3

MOTION

relative à l'augmentation de l'offre de logements

La Chambre des Député.e.s,

considérant

- les effets néfastes du manque de logements abordables sur le taux de risque de pauvreté, le logement constituant pour beaucoup de ménages à revenus faibles ou moyens une dépense lourde ;
- les effets néfastes du manque de logements abordables sur la compétitivité de notre économie ;
- les mesures du Gouvernement se focalisant principalement sur la stimulation de la demande ainsi que la simplification ponctuelle des procédures ;
- l'importance de soutenir prioritairement l'augmentation de l'offre de logements et la nécessité qui en découle de s'attaquer aux facteurs qui empêchent l'augmentation de l'offre ;
- la rétention foncière et les logements inoccupés comme des facteurs qui freinent l'augmentation plus importante de l'offre de logements ;
- le projet de loi relatif à l'introduction d'un impôt de mobilisation de terrains et d'un impôt sur la non-occupation de logements ;
- l'accord de coalition du Gouvernement qui prévoit la finalisation dudit projet de loi « dans les meilleurs délais » tout en augmentant le niveau de taxation et en accélérant la mise en place des impôts par rapport au texte initial

invite le Gouvernement

- à proposer les amendements prévus par l'accord de coalition concernant les projets de loi relatifs à l'introduction d'un impôt de mobilisation de terrains et d'un impôt sur la non-occupation de logements jusqu'à la fin du 3e trimestre de cette année afin de mobiliser le plus vite possible des terrains constructibles ainsi que des logements actuellement inoccupés et ainsi augmenter sensiblement l'offre de logements.

François Bausch

Meris Šehović

Joëlle Welfring

8353 - Dossier consolidé : 319

8353/12

N° 8353[12]

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

* * *

DISPENSE DU SECOND VOTE CONSTITUTIONNEL PAR LE CONSEIL D'ETAT

(21.5.2024)

Le Conseil d'État,

appelé par dépêche du Président de la Chambre des députés du 14 mai 2024 à délibérer sur la question de dispense du second vote constitutionnel du

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

qui a été adopté par la Chambre des députés dans sa séance du 14 mai 2024 et dispensé du second vote constitutionnel ;

Vu ledit projet de loi et les avis émis par le Conseil d'État en ses séances des 19 mars et 26 avril 2024 ;

se déclare d'accord

avec la Chambre des députés pour dispenser le projet de loi en question du second vote prévu par l'article 78, paragraphe 4, de la Constitution.

Ainsi décidé en séance publique à l'unanimité des 18 votants, le 21 mai 2024.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Marc THEWES

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

Résumé

Nº 8353

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification
1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;
2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;
4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Le présent projet de loi vise à redynamiser le marché du logement et le secteur de la construction immobilière en introduisant un premier paquet de mesures aussi bien fiscales que non fiscales, devant agir à court, moyen et long terme.

Parmi les mesures fiscales temporaires figurent notamment l'augmentation du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » de 30 000 euros à 40 000 euros, l'introduction d'un crédit d'impôt location de 20 000 euros et la réintroduction de la neutralité fiscale de certaines plus-values immobilières. Pour ce qui concerne les mesures fiscales non-limitées dans le temps, on compte notamment l'augmentation de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs et l'introduction d'une prime locative pour jeunes professionnels. En ce qui concerne les mesures non fiscales, le projet de loi envisage d'apporter des adaptations ponctuelles à la législation concernant les aides individuelles au logement ainsi qu'aux dispositifs de logement abordable.

Ces mesures poursuivent un triple but, à savoir de renforcer le secteur de la construction et de l'artisanat afin d'y maintenir les emplois, d'augmenter l'offre de logements et de soutenir les personnes physiques et ménages souhaitant acquérir ou louer un logement.

Mémorial A N° 219 de 2024

JOURNAL OFFICIEL

DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

MÉMORIAL A

N° 219 du 31 mai 2024

Loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification :

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;
2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;
4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

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

Le Conseil d'État entendu ;

Vu l'adoption par la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 14 mai 2024 et celle du Conseil d'État du 21 mai 2024 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Chapitre 1er - Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire

Art. 1er.

Lors de l'acquisition par un acquéreur-investisseur d'un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire documentée par acte notarié passé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024, il est accordé sous les limites et conditions déterminées ci-après, à tout acquéreur-investisseur, un crédit d'impôt portant sur les droits d'enregistrement et de transcription, appelé « crédit d'impôt location ».

Art. 2.

Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° « acquisition » : l'acquisition d'un immeuble ou de fractions d'immeuble en pleine propriété avec, le cas échéant, les dépendances, effectuée par vente en état futur d'achèvement conformément à l'article 1601-3 du Code civil ;
2° « immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire » : l'immeuble ou les parts indivises d'un même immeuble ainsi que la place à bâtir située dans une zone d'habitation et sur laquelle il peut être érigée immédiatement une construction en vertu d'un règlement sur les bâtisses, devant servir d'habitation principale à un locataire en vertu d'un contrat de bail d'une durée minimale de deux ans ;
3° « acquéreur-investisseur » : toute personne physique, qui, lors de la passation de l'acte notarié, s'engage à affecter l'immeuble à des fins d'habitation à un locataire.

Art. 3.

Le montant du crédit d'impôt location ne peut être supérieur à 20 000 euros pour chaque acquéreur-investisseur.

Art. 4.

Le bénéfice du crédit d'impôt location est subordonné à la condition que l'acte notarié d'acquisition contienne :

1° la requête afférente de l'acquéreur-investisseur ;
2° l'engagement de l'acquéreur-investisseur d'affecter l'immeuble à des fins d'habitation à un locataire dans les délais et pendant la durée prévus aux articles 7 et 8, de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période et de rembourser le montant du crédit d'impôt location accordé en cas de non-respect des conditions prévues par les articles 7, 8 et 10 ;
3° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de présenter à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de sa signature, le contrat de bail signé avec un locataire et de rembourser le montant du crédit d'impôt location accordé en cas de non-présentation du contrat de bail endéans le délai imparti ;
4° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble concerné, ladite cession ou ledit changement d'affectation, intervenus pendant la durée visée à l'article 8.

Art. 5.

Le crédit d'impôt location est celui en vigueur lors de la passation de l'acte notarié. Il est appliqué jusqu'à concurrence du montant des droits d'enregistrement et de transcription dus sur l'acte notarié à l'exclusion d'intérêts ou de droits et taxes perçus ou à percevoir à titre de sanctions ou d'amendes, sans pouvoir dépasser le montant visé à l'article 3.

L'imputation du crédit d'impôt location est opérée lors de la formalité de l'enregistrement et de la transcription de l'acte.

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

Le droit d'enregistrement à percevoir ne peut être inférieur à 100 euros.

Art. 6.

Pour l'ensemble de ses acquisitions au sens du présent chapitre, un acquéreur-investisseur ne peut bénéficier que du montant maximum du crédit d'impôt location en vigueur lors de la dernière acquisition.

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

Art. 7.

L'occupation par un locataire est effective dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Toutefois, ce délai peut être prorogé par décision du directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA pour des cas d'exception au vu d'une demande écrite et dûment motivée, présentée par le bénéficiaire du crédit d'impôt location.

L'inobservation du délai visé aux alinéas 1er et 2 fixé ou prorogé donne lieu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 8.

La durée d'occupation par un locataire est fixée à une période ininterrompue de deux ans au moins. Toutefois, le directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA peut dispenser, sur demande écrite et dûment motivée du bénéficiaire du crédit d'impôt location, de cette condition dans les cas où celle-ci ne peut être respectée pour des raisons de force majeure.

La cession de l'immeuble, de même que l'interruption de l'affectation à des fins d'habitation à un locataire, intervenues endéans les deux ans à partir de la date d'occupation, donnent lieu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 9.

L'acquéreur-investisseur présente à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de sa signature, le contrat de bail d'une durée minimale de deux ans signé avec un locataire.

Le non-respect de cette obligation donne lieu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 10.

L'acquéreur-investisseur est pareillement tenu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée :

1° dans le cas d'une expertise fiscale prévue par l'article 45 de la loi modifiée du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines, si la plus-value constatée par le rapport des experts est égale ou supérieure à un huitième, soit du prix soit de la valeur vénale déclarée ;

2° en cas de dissimulations établies, visées par la section première de la loi modifiée du 28 janvier 1948 tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession.

Art. 11.

Dans tous les cas où il y a lieu au remboursement du crédit d'impôt location en vertu des articles 7 à 10, celui-ci est restitué à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA avec les intérêts légaux à partir du jour de l'octroi. Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

Un nouveau crédit d'impôt location n'est accordé qu'à l'acquéreur-investisseur ayant rempli les conditions de remboursement prévues à l'alinéa 1er.

Art. 12.

Les bénéficiaires des dispositions du présent chapitre ayant procédé à des acquisitions entre le 1er janvier 2024 et l'entrée en vigueur de la présente loi sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un remboursement éventuel des droits. Ils signent, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues à l'article 4. Aucun remboursement n'est effectué sans l'accomplissement de cette formalité.

Chapitre 2 - Hausse temporaire du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement et de transcription des actes notariés immobiliers

Art. 13.

Pour les acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024, le montant de l'abattement, appelé « crédit d'impôt », visé 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, est de 40 000 euros.

Chapitre 3 - Mesure ciblée en matière fiscale directe

Art. 14.

Les revenus nets réalisés au cours de la période allant du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, par un contribuable, personne physique, aux termes de l'article 99*ter* de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu sont à considérer comme revenus extraordinaires imposables par application de l'article 131, alinéa 1er, lettre d), de la loi précitée du 4 décembre 1967.

Chapitre 4 - Modification de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement

Art. 15.

L'article 64 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1er, les termes « ou par un agent de l'administration » sont insérés après les termes « par exploit d'huissier de justice » ;
2° L'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1er et 2 :

« L'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA bénéficie pour le recouvrement du droit de procéder à une sommation à tiers détenteur conformément à l'article 8 de la loi modifiée du 27 novembre 1933 concernant le recouvrement des contributions directes, des droits d'accise sur l'eau-de-vie et des cotisations d'assurance sociale. ».

Chapitre 5 - Modification de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu

Art. 16.

L'article 99*bis* de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1er, numéro 1, lettre a), les termes « deux ans » sont remplacés par les termes « cinq ans » ;
2° À l'alinéa 3, après les termes « résidence principale du contribuable » sont insérés les termes « , ni dans le cas où les conditions de l'article 102*ter* sont remplies ».

Art. 17.

L'article 99*ter* de la même loi est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1er, les termes « plus de deux ans » sont remplacés par les termes « plus de cinq ans » ;
2° À l'alinéa 6, après les termes « résidence principale du contribuable » sont insérés les termes « , ni dans le cas où les conditions de l'article 102*ter* sont remplies ».

Art. 18.

L'article 102, alinéa 8, de la même loi, est supprimé.

Art. 19.

À la suite de l'article 102*bis* de la même loi, sont insérés les articles 102*ter* et 102*quater* nouveaux, libellés comme suit :

« Art. 102*ter*.

Les bénéfices de spéculation visés à l'article 99*bis* et les bénéfices de cession visés à l'article 99*ter* sont exemptés de l'impôt sur le revenu s'ils sont réalisés par des personnes physiques sur des immeubles aliénés

respectivement à l'État, aux communes, aux syndicats de communes, et au Fonds du Logement. La première phrase n'est pas applicable lorsque les immeubles en question sont aliénés moyennant l'exercice d'un droit de préemption légal.

Art. 102*quater*.

(1) Les plus-values réalisées au cours de l'année d'imposition 2024 au Grand-Duché de Luxembourg et dégagées par application de l'article 99*ter* peuvent être transférées sur demande par le contribuable sur un ou plusieurs immeubles de remplacement aux conditions déterminées aux alinéas ci-après.

(2) Seul celui qui a réalisé la plus-value peut opérer le transfert. Toutefois, en cas de décès du contribuable avant le transfert sur des immeubles de remplacement, le ou les successeurs peuvent demander le transfert.

(3) En cas d'imposition collective au sens de l'article 3, de l'article 3*bis* ou de l'article 157*ter*, chaque conjoint est en droit d'opérer le transfert pour la part lui revenant dans la plus-value réalisée.

(4) Le transfert de la plus-value est à demander au bureau d'imposition compétent lors de la remise de la déclaration d'impôt pour l'année au cours de laquelle a eu lieu l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert. La demande renseigne le montant de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(5) La plus-value dégagée peut être transférée sur un immeuble visé aux alinéas 9 et 10 acquis en remploi du prix de cession. Lorsque le prix de cession n'est réinvesti que partiellement, la plus-value est transférée dans la proportion de la fraction réinvestie. La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(6) Pour que la plus-value puisse être transférée, il faut qu'un montant au moins égal à la plus-value à transférer soit réinvesti en fonds propres au plus tard à la fin de l'année d'imposition qui suit l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert.

(7) La quote-part de la plus-value transférée sur le terrain ne peut être supérieure à 50 pour cent du montant total de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(8) Le contribuable et ses successeurs conservent les pièces et les données relatives à l'aliénation d'immeubles et celles concernant les immeubles acquis en remplacement dans des conditions permettant la vérification ultérieure de la plus-value transférée.

(9) Les plus-values sont à transférer soit sur des immeubles acquis ou constitués situés au Grand-Duché de Luxembourg utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, soit sur des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies en application de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

(10) Aux fins de bénéficier du transfert de la plus-value, les immeubles acquis ou constitués en remploi sont des immeubles nouvellement construits et appartiennent en pleine propriété ou en nue-propriété au contribuable qui est propriétaire ou nu-propriétaire tant du bâtiment que du terrain sur lequel il est construit. En cas de transfert sur un immeuble en copropriété indivise, les parts du copropriétaire dans le terrain et dans la construction sont du même pourcentage.

(11) Le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026.

(12) Sur demande motivée et pièces à l'appui, l'échéance prévue à l'alinéa 11 peut être prorogée de deux années supplémentaires par le bureau d'imposition compétent si, à son expiration, l'immeuble sur lequel la plus-value est transférée est en voie de construction.

(13) Un transfert anticipé à charge d'une année d'imposition antérieure à celle au cours de laquelle la plus-value a été réalisée n'est pas permis.

(14) La plus-value transférée sur l'immeuble acquis ou constitué en remploi réduit à due concurrence le prix d'acquisition ou de revient de cet immeuble.

(15) Le prix d'acquisition ou de revient ainsi réduit constitue le prix d'acquisition ou de revient au sens des articles 99*ter*, alinéa 2, et 106, alinéa 1er.

(16) La plus-value transférée devient imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble ou une partie de l'immeuble acquis en remplacement :

1° est apporté à une entreprise commerciale, industrielle, minière ou artisanale ;
2° cesse de remplir une des conditions prévues aux alinéas 9 et 10 ;
3° devient la résidence principale du contribuable au sens de l'article 102*bis*.

(17) La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année de l'aliénation du bien dégageant une plus-value.

(18) En cas de transfert d'un montant inférieur au transfert demandé, la partie de la plus-value non transférée devient imposable et donne lieu à une imposition rectificative de l'année au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(19) La non-observation des conditions et charges prévues aux alinéas 6 à 13 entraîne l'imposition de la plus-value et donne lieu à une imposition rectificative des années en cause. Hormis les dispositions de l'alinéa 2, il en est de même si le contribuable décède avant d'avoir réalisé le réinvestissement. ».

Art. 20.

L'article 115 de la même loi est modifié comme suit :

1° À la suite du numéro 13b, il est inséré un numéro 13c nouveau, libellé comme suit :

« 13c. 25 pour cent de la prime versée mensuellement par l'employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale, ci-après « prime locative ». Le montant mensuel maximal de la prime locative, déterminé pour une occupation par mois entier et à temps plein, donnant lieu à l'exemption est de 1 000 euros.

La prime locative bénéficie de l'exemption visée ci-avant, si au moment de la mise à disposition par l'employeur, les conditions suivantes sont remplies :

1. Le salarié est âgé de moins de 30 ans au début de l'année d'imposition ;
2. Le montant versé par l'employeur ne peut pas dépasser le montant supporté par le salarié au titre de son loyer, hors charges, tel que mis en évidence par le contrat de bail conclu par le salarié ;
3. Le montant brut de la rémunération annuelle, y compris l'ensemble des émoluments et avantages, à l'exclusion de la prime locative, du salarié à qui est versée la prime locative ne dépasse pas trente fois le salaire social mensuel minimum pour travailleurs qualifiés.

Afin de vérifier que les conditions légales sont remplies, les preuves requises relatives à la situation locative sont mises à disposition de l'employeur par le salarié.

En présence de revenu exonéré par application d'une convention internationale contre les doubles impositions ou d'une autre convention interétatique, une ventilation de l'exemption est à faire selon la relation des jours travaillés et imposables au Luxembourg et des jours travaillés à l'étranger au courant du mois du paiement de la prime locative.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'application du présent numéro. Il détermine les modalités d'octroi de la prime locative et les modalités de calcul de l'exemption, y compris pour les périodes de rémunération ne correspondant pas à des périodes d'occupation par mois entier et à temps plein. ».

2° Le numéro 22a. est remplacé comme suit :

« 22a. une tranche de 90 pour cent des revenus locatifs nets provenant d'organismes conventionnés exerçant la gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ; ».

Art. 21.

À la suite de l'article 129e de la même loi, il est inséré un article 129f nouveau, libellé comme suit :

« Art. 129f.

(1) Le contribuable qui réalise un revenu net au sens de l'article 10, numéro 7, imposable au Grand-Duché de Luxembourg, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, a droit à un abattement de revenu imposable qualifié d'abattement construction spécial.

(2) Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement, et dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de six ans.

(3) Le montant de l'abattement s'élève à 4 pour cent de la somme des valeurs qui se trouvent, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, à la base du calcul de l'amortissement de 2 pour cent en vertu de l'article 106, alinéa 4, sans toutefois pouvoir dépasser 250 000 euros.

(4) L'abattement construction spécial est porté en déduction du revenu imposable, diminué le cas échéant de l'abattement pour charges extraordinaires prévu par les articles 127 et 127*bis*, l'abattement extraprofessionnel prévu par l'article 129b et l'abattement immobilier spécial prévu par l'article 129e.

(5) En cas d'imposition collective, chaque conjoint ou partenaire obtient le bénéfice de l'abattement construction spécial dans les conditions définies ci-dessus. ».

Chapitre 6 - Modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

Art. 22.

À l'article 2, point 1°, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, les termes « ou pour la création d'un logement intégré » sont insérés après les termes « l'assainissement énergétique d'un logement » et les termes « , ou pour la création d'un logement intégré » sont supprimés.

Art. 23.

L'article 9, paragraphe 1er, de la même loi, est modifié comme suit :

1. L'alinéa 1er est remplacé comme suit : « Le montant de la subvention de loyer est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe II. » ;
2. L'alinéa 2 est supprimé.

Art. 24.

À l'article 11, paragraphe 1er, de la même loi, est ajouté un alinéa 4 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 25.

L'article 13 de la même loi est modifié comme suit :

1° Le paragraphe 1er, point 1°, est remplacé par les points 1° et 1°*bis* suivants :

« 1° qui rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante auprès d'un établissement de crédit pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande ;

1°*bis* dont le solde du compte d'épargne a, durant la période visée au point 1°, augmenté au moins :

a) d'un montant net de 290 euros par an pour l'épargne constituée jusqu'au 31 décembre 2023 ;

b) d'un montant net de 1 000 euros par an pour l'épargne constituée à partir du 1er janvier 2024 ; » ;

2° Au paragraphe 1er, point 2°, les mots « n'est pas supérieur au » sont remplacés par les mots « ne dépasse pas de plus de 2,5 pour cent le » ;
3° Au paragraphe 1er, point 5°, le terme « 9 400 » est remplacé par le terme « 10 610 » et le terme « 11 200 » est remplacé par le terme « 14 690 » ;
4° Au paragraphe 2, alinéa 1er, la deuxième phrase est remplacée comme suit :

« En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année. » ;

5° Au paragraphe 2 est ajouté un alinéa 3 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 26.

À l'article 14, paragraphe 1er, alinéa 1er, de la même loi, le terme « 30 » est remplacé par le terme « 40 ».

Art. 27.

À l'article 21, alinéa 1er, de la même loi, le terme « 3 » est remplacé par le terme « 3,5 ».

Art. 28.

À l'article 32, paragraphe 1er, de la même loi, est ajouté un alinéa 5 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 29.

À l'article 38, alinéa 1er, point 2°, de la même loi, les mots « n'est pas supérieur au » sont remplacés par les mots « ne dépasse pas de plus de 2,5 pour cent le ».

Art. 30.

Les annexes I à VIII de la même loi sont remplacées par les annexes I à VIII suivantes :

« **Annexe I - Tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative**

Type de communauté domestique	Limite de revenu
	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule (sans enfant à charge)	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 421

Les limites de revenu indiquées dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe II - Subvention de loyer

Formule de calcul :

$$a = AS - [(\frac{r - RI}{RS - RI}) * (AS - AI)]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

a	Montant de la subvention de loyer
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	**AS**	**AI**	**RI**	**RS**
	Montant maximal de la subvention de loyer	**Montant minimal de la subvention de loyer**	**Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale**	**Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale**
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	200 €	10 €	3 310	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	280 €	10 €	4 965	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	360 €	10 €	6 289	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	440 €	10 €	7 613	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	520 €	10 €	8 937	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+993	+ 1 421

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe III - Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul :

$$a = AS - [(\frac{r - RI}{RS - RI}) * (AS - AI)]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

Pour l'application de cette formule, on entend par :

a	Montant de la prime
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	**AS**	**AI**	**RI**	**RS**
	Montant de la prime maximale	**Montant de la prime minimale**	**Plafond de revenu pour la prime maximale**	**Plafond de revenu pour la prime minimale**
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	5 000 €	500 €	2 805	5 485
Communauté domestique sans enfant à charge	7 000 €	500 €	4 207	8 227
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 000 €	500 €	5 329	10 421
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 000 €	500 €	6 451	12 615
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10 000 €	500 €	7 573	14 809
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 000 €	/	+ 841	+ 1 645

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe IV - Subventions d'intérêt

Formule de calcul :

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

$$t = AS - [(\frac{r - RI}{RS - RI}) * (AS - AI)]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de la subvention d'intérêt
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	**AS**	**AI**	**RI**	**RS**
	Taux maximal de la subvention d'intérêt	**Taux minimal de la subvention d'intérêt**	**Plafond de revenu pour le taux maximal**	**Plafond de revenu pour le taux minimal**
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	3,50 %	0,25 %	2 805	5 485
Communauté domestique sans enfant à charge	3,50 %	0,25 %	4 207	8 227
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	3,50 %	0,25 %	5 329	10 421
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	3,50 %	0,25 %	6 451	12 615
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	3,50 %	0,25 %	7 573	14 809
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 1 645

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe V - Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu aux articles 22 et 27

Durée écoulée (en mois)	Solde (en euros)
0	200 000,00
24	188 895,91
48	177 110,44
72	164 601,76
96	151 325,51
120	137 234,58
144	122 278,99
168	106 405,66
192	89 558,29
216	71 677,10
240	52 698,67
264	32 555,65
288	11 176,58
300	0,00

Annexe VI - Primes d'amélioration

Formule de calcul :

$$t = AS - [(\frac{r - RI}{RS - RI}) * (AS - AI)]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de prise en charge - pourcentage du montant des factures - pourcentage du montant de l'aide « PRIMe House »
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	**AS**		**AI**	**RI**	**RS**
	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 1er	**Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2**	**Taux minimal de l'aide**	**Plafond de revenu pour l'aide maximale**	**Plafond de revenu pour l'aide minimale**
				Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	40 %	100 %	10 %	2 805	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100 %	10 %	4 207	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100 %	10 %	5 329	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100 %	10 %	6 451	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	100 %	10 %	7 573	12 787
+par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	+ 1 421

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe VII - Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Formule de calcul :

$$t = AS - [(\frac{r - RI}{RS - RI}) * (AS - AI)]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de prise en charge (pourcentage du coût des travaux éligibles)
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	AS	AI	RI	RS
	Montant maximal de l'aide	**Montant minimal de l'aide**	**Plafond de revenu pour l'aide maximale**	**Plafond de revenu pour l'aide minimale**
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	60 %	10 %	2 805	4 036
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4 207	6 054
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5 329	7 669
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6 451	9 283
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7 573	10 897
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 1 211

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe VIII - Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu à l'article 42

Durée écoulée (en mois)	Solde (en euros)
0	100 000,00
24	89 102,17
48	77 535,60
72	65 259,27
96	52 229,62
120	38 400,43
144	23 722,62
168	8 144,14
180	0,00

».

Chapitre 7 - Modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Art. 31.

À l'article 7, paragraphe 2, alinéa 2, de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, la deuxième phrase est remplacée comme suit :

« Il est valable pour l'année de son émission et pour une durée minimale de six mois à partir de la date de son émission. ».

Art. 32.

Les annexes I à III de la même loi sont remplacées par les annexes I à III suivantes :

« **Annexe I : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré**

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu annuel
1 adulte sans enfant à charge	6 397
Communauté domestique sans enfant à charge	9 596
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	12 155
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	14 714
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	17 273
Enfant à charge supplémentaire	1 919

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu annuel
1 adulte sans enfant à charge	7 534
Communauté domestique sans enfant à charge	11 302
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	14 315
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	17 329
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	20 343
Enfant à charge supplémentaire	2 260

Les valeurs du tableau B s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe II : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	**Plafond d'éligibilité Revenu annuel** (euros)
1 adulte	4 736
2 adultes – 0 enfant à charge	7 104
1 ou 2 adultes – 1 enfant à charge	8 998
1 ou 2 adultes – 2 enfants à charge	10 893
1 ou 2 adultes – 3 enfants à charge	12 787
Enfant à charge supplémentaire	1 421
Adulte supplémentaire	1 894

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe III : Détermination du loyer abordable

1° Loyer abordable brut

a) Détermination du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * \left[10\% + \frac{RND - Seuil\ de\ faibles\ revenus}{Seuil\ du\ TE_{MAX} - Seuil\ de\ faibles\ revenus} * (35\% - 10\%)\right]$$

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article 60.

RND = Revenu net disponible déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10 pour cent, conformément à l'article 60, paragraphe 2.

Seuil du TE_MAX = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35 pour cent du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

b) Plafond du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35 pour cent du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	Seuil de faible revenu	**Seuil du taux d'effort maximal**	**Seuil du plafond de loyer**
Type de communauté domestique	**Revenu annuel (euros)**	**Revenu annuel (euros)**	**Revenu annuel (euros)**
1 adulte	2 013	5 485	6397
1 adulte–1 enfant à charge	3 019	8 227	9 596
1 adulte–2 enfants à charge	3 824	10 421	12 155
1 adulte–3 enfants à charge	4 629	12 615	14 714
Enfant à charge supplémentaire	604	1 645	1 919
2 adultes - 0 enfant à charge	3 019	8 227	9 596
2 adultes – 1 enfant à charge	3 824	10 421	12 155
2 adultes – 2 enfants à charge	4 629	12 615	14 714
2 adultes – 3 enfants à charge	5 434	14 809	17 273
Enfant à charge supplémentaire	604	1 645	1 919
Adulte supplémentaire	805	2 194	2 559

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

c) Application des paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant à charge.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1er janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

2° Loyer abordable net

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a) Le loyer abordable brut est réduit de :

- 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;
- 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b) Le loyer abordable brut est augmenté de :

- 10 pour cent pour les maisons.

c) Le forfait compensatoire pour performance énergétique

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1er janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficience énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	**Forfait mensuel en euros**
50m² ou moins	1,75
51 à 70m²	2,34
71 à 90m²	2,92
91 à 110m²	3,51
111 à 130m²	4,09
131 à 150m²	4,67
151m² et plus	5,26

Les valeurs du tableau B s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État. ».

Chapitre 8 - Dispositions finales

Art. 33.

La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement ».

Art. 34.

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, à l'exception :

1° des articles 16, point 2°, 17, point 2°, 18, 19, 20, point 2°, et 21 qui produisent leurs effets à partir de l'année d'imposition 2024 ;

2° des articles 16, point 1° et 17, point 1° qui sont applicables à partir de l'année d'imposition 2025.

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.

Le Ministre des Finances,
Gilles Roth

Le Ministre du Logement
et de l'Aménagement du territoire,
Claude Meisch

Palais de Luxembourg, le 22 mai 2024.
Henri

Doc. parl. 8353 ; législature 2023-2028.