

Dossier consolidé

Date de création : 04-04-2025

Projet de loi 8470

Projet de loi portant modification :

1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement

Date de dépôt : 18-12-2024

Date de l'avis du Conseil d'État : 25-02-2025

Auteur(s) : Monsieur Gilles Roth, Ministre des Finances

Le document « 8470_13_Dossier_parlementaire » n'a pu être ajouté au dossier consolidé.

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
18-12-2024	Déposé	8470/00	<u>3</u>
30-01-2025	Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics (27.1.2025)	8470/01	<u>24</u>
06-02-2025	Avis de la Chambre des Métiers (5.2.2025)	8470/02	<u>27</u>
25-02-2025	Avis du Conseil d'État (25.2.2025)	8470/03	<u>30</u>
25-02-2025	Commission des Finances Procès verbal (78) de la reunion du 25 février 2025	78	<u>35</u>
11-03-2025	Commission des Finances Procès verbal (79) de la reunion du 11 mars 2025	79	<u>44</u>
13-03-2025	Avis de la Chambre de Commerce (7.3.2025)	8470/04	<u>51</u>
25-03-2025	Rapport de commission(s) : Commission des Finances Rapporteur(s) : Madame Diane Adehm	8470/05	<u>57</u>
02-04-2025	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°77 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Bulletin de vote 4 - Vote séparé sur l'article 6	<u>68</u>
02-04-2025	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°77 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Demande de vote séparé (article 6)	<u>71</u>
02-04-2025	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°77 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Bulletin de vote 5 - Projet de loi N°8470	<u>73</u>
02-04-2025	Mesures fiscales introduites en mai 2024	Document écrit de dépôt	<u>76</u>
	Résumé du dossier	Résumé	<u>78</u>

8470/00

N° 8470

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant modification :

1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement

* * *

Document de dépôt

Dépôt: le 18.12.2024

*

Le Premier ministre,

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

Vu l'article 10 du Règlement interne du Gouvernement ;

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

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

Considérant la décision du Gouvernement en conseil du 18 décembre 2024 approuvant sur proposition du Ministre des Finances le projet de loi ci-après ;

Arrête :

Art. 1^{er}. Le Ministre des Finances est autorisé à déposer au nom du Gouvernement à la Chambre des Députés le projet de loi portant modification :

1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement

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, de l'exécution du présent arrêté.

Luxembourg, le 18 décembre 2024

Le Premier ministre,
Luc FRIEDEN

Le Ministre des Finances,
Gilles ROTH

EXPOSE DES MOTIFS

Le présent projet de loi vise à prolonger de six mois les mesures fiscales en matière du logement introduites par la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement.

L'activité sur les marchés immobiliers et fonciers résidentiels a certes évolué positivement sur les derniers mois, essentiellement sur les biens existants, mais reste à des niveaux inférieurs à ceux relevés les années précédentes pour les ventes en état futur d'achèvement. Pour ce segment, depuis deux ou trois mois, des signes de reprise commencent à apparaître. La baisse combinée du prix de l'immobilier, des taux d'intérêts et de la fiscalité semble être à l'origine de cette relance progressive.

Ainsi, afin de soutenir cette évolution positive, le présent projet de loi propose de prolonger la durée d'application des dispositions fiscales temporaires prévues dans la loi précitée du 22 mai 2024 pour une durée de six mois, en ligne avec celle prévue pour la réduction de moitié de la base imposable des droits d'enregistrement et de transcription inscrite dans la loi budgétaire 2025.

Il s'ensuit que le crédit d'impôt « *Bëllegen Akt* » pour l'acquisition d'une résidence principale continuera à s'élever à 40.000 euros pour les acquisitions d'immeubles documentées par acte notarié jusqu'au 30 juin 2025.

De même, le crédit d'impôt location à hauteur de 20.000 euros pour chaque acquéreur-investisseur sera reconduit de six mois.

L'imposition des plus-values au quart du taux global sera étendue aux plus-values immobilières réalisées jusqu'au 30 juin 2025. Afin de maximiser l'effet incitatif de cette mesure, il est également proposé de maintenir le délai de spéculation à deux ans et ce jusqu'au 30 juin 2025.

Afin de redynamiser la demande de logements en voie de construction et en vue de leur mise en location, le taux de l'amortissement accéléré sera maintenu à 6 pour cent pour une période de 6 ans pour les actes de vente en état futur d'achèvement signés jusqu'au 30 juin 2025.

Enfin, le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière sera également maintenu jusqu'au 30 juin 2025 sous réserve que la plus-value 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+.

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Chapitre 1^{er} – Modification de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu

Art. 1. À l'article 99*bis*, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, il est inséré, à la suite du premier paragraphe, un nouveau paragraphe libellé comme suit :

« Par dérogation au premier paragraphe, numéro 1, lettre a), les immeubles réalisés entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025 sont censés récemment acquis à titre onéreux, lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation ne dépasse pas deux ans. ».

Art. 2. À l'article 99*ter*, alinéa 1^{er}, de la même loi, il est inséré, à la suite du premier paragraphe, un nouveau paragraphe, libellé comme suit :

« Par dérogation au premier paragraphe, est imposable aux termes du présent article le revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux réalisée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025, plus de deux ans après leur acquisition ou leur constitution, d'immeubles visés au premier paragraphe. ».

Art. 3. L'article 102*quater* de la même loi est modifié comme suit :

1^o À l'alinéa 1^{er}, les termes « au cours de l'année d'imposition 2024 » sont remplacés par les termes « entre le 1^{er} janvier 2024 et le 30 juin 2025 » ;

2° L'alinéa 11 est remplacé comme suit :

« (11) Pour les plus-values réalisées entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024, le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026. Pour les plus-values réalisées entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025, le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2027. ».

Art. 4. À l'article 129f., alinéa 2, de la même loi, les termes « 31 décembre 2024 » sont remplacés par les termes « 30 juin 2025 ».

Chapitre 2 – Modification de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement

Art. 5. À l'article 1^{er}, paragraphe 2, de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, les termes « 31 décembre 2024 » sont remplacés par les termes « 30 juin 2025 ».

Art. 6. À l'article 13, paragraphe 2, de la même loi, les termes « 31 décembre 2024 » sont remplacés par les termes « 30 juin 2025 ».

Art. 7. À l'article 14 de la même loi, les termes « 31 décembre 2024 » sont remplacés par les termes « 30 juin 2025 ».

Chapitre 3 – Dispositions finales

Art. 8. Les bénéficiaires des dispositions du chapitre 1^{er} de la loi précitée du 22 mai 2024 qui ont procédé à des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire entre le 1^{er} janvier 2025 et la publication de la présente loi au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA en vue d'un remboursement éventuel des droits d'enregistrement et de transcription. Ils signent une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues à l'article 4 de la loi précitée du 22 mai 2024. Aucun remboursement des droits d'enregistrement et de transcription n'est effectué sans l'accomplissement de cette formalité.

Art. 9. La présente loi produit ses effets à partir du 1^{er} janvier 2025.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad article 1^{er}

Suite à la prolongation de la mesure du quart du taux, il est aussi proposé de décaler au niveau de l'article 99bis de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (L.I.R.) le nouveau délai de spéculation dans le cadre d'une vente d'immeubles. Ce nouveau délai de 5 ans, introduit par la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, ne s'applique pas aux immeubles réalisés entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025 qui sont censés récemment acquis à titre onéreux lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation ne dépasse pas deux ans.

Ad article 2

En tant que corollaire à la modification proposée à l'article 1, il est également précisé au niveau de l'article 99ter L.I.R. que le revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux réalisée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025, plus de deux ans après leur acquisition ou leur constitution, est imposable aux termes de l'article 99ter L.I.R.

Ad article 3

L'article 3 propose de prolonger la durée du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value sur un bien de remploi jusqu'au 30 juin 2025, toute autre condition restant égale par ailleurs. La durée durant laquelle le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer est également adaptée afin de tenir compte de la nouvelle période d'application allant du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025.

Ad article 4

Le bénéfice de l'abattement construction spécial est prolongé pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés par la disposition et pour lesquels le contribuable a signé un acte de vente en état futur d'achèvement jusqu'au 30 juin 2025.

Ad article 5

Le crédit d'impôt de 20.000 euros sur les droits d'enregistrement et de transcription, appelé « crédit d'impôt location », pour l'acquisition d'immeubles ou partie d'immeuble destinés à servir d'habitation à un locataire reste disponible pour les acquisitions d'immeubles documentées par acte notarié passé jusqu'au 30 juin 2025.

Ad article 6

Le montant de l'abattement dit « Bëllegen Akt » tel que 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 maintenu à 40 000 euros, pour les acquisitions d'immeubles à des fins d'habitation principale documentées par acte notarié passé jusqu'au 30 juin 2025.

Ad article 7

En ce qui concerne la vente d'immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé de personnes physiques, le bénéfice de cession réalisé à cette occasion et visé à l'article 99^{ter} L.I.R. bénéficie du quart du taux jusqu'au 30 juin 2025.

Ad article 8

S'agissant de la prolongation en cours d'année 2025 d'une mesure fiscale censée initialement venir à expiration au 31 décembre 2024, il est prévu que les demandeurs du crédit d'impôt location au sens de la loi précitée du 22 mai 2024, et qui sont éligibles au bénéfice de cette mesure pour les acquisitions d'immeubles effectuées entre le 1^{er} janvier 2025 et la publication de la présente loi dans le Journal officiel, sont tenus de se présenter auprès du bureau compétent de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, afin de signer une déclaration d'acceptation reprenant les conditions prévues à l'article 4 de la loi précitée du 22 mai 2024.

Ad article 9

Il est proposé que la présente loi produise ses effets à partir du 1^{er} janvier 2025.

*

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

[...]

Art. 99bis.

(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) 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.

Par dérogation au premier paragraphe, numéro 1, lettre a), les immeubles réalisés entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025 sont censés récemment acquis à titre onéreux, lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation ne dépasse pas deux ans.

(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 ait été accordé 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 102ter sont remplies.

Art. 99ter.

(1) Est imposable aux termes du présent article le revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux, 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.

Par dérogation au premier paragraphe, est imposable aux termes du présent article le revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux réalisée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025, plus de deux ans après leur acquisition ou leur constitution, d'immeubles visés au premier paragraphe.

(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 1^{er} janvier 1941 par le détenteur ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, par son auteur, le prix d'acquisition payé avant le 1^{er} janvier 1941 et réévalué suivant l'article 102, alinéa 6, ne peut être inférieur à la valeur unitaire au 1^{er} 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 102ter sont remplies.

[...]

Art. 102quater.

(1) Les plus-values réalisées au cours de l'année d'imposition ~~2024~~ **entre le 1^{er} janvier 2024 et le 30 juin 2025** au Grand-Duché de Luxembourg et dégagees par application de l'article 99ter 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 3bis ou de l'article 157ter, 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 déagée 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.~~

(11) Pour les plus-values réalisées entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024, le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026. Pour les plus-values réalisées entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025, le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2027.

(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 1^{er}.

(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 102bis.

(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. 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 1^{er} janvier 2024 et le ~~31 décembre 2024~~ **30 juin 2025** un acte de vente en état futur d'achèvement, et dont l'achèvement remonte au 1^{er} 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 127bis, 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 MODIFIÉE DU 22 MAI 2024

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement (tenant compte des changements prévus par le projet de budget 2025)

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

Art. 1^{er}. (1) 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 1^{er} octobre 2024 et le 30 juin 2025, il est accordé sous les limites et conditions déterminées aux articles 2 à 12, à tout acquéreur-investisseur, une réduction de la base imposable pour la perception des droits d'enregistrement et de transcription de 50 pour cent. La requête afférente de la réduction de la base d'imposition doit être contenue dans l'acte notarié d'acquisition.

(2) 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 1^{er} janvier 2024 et le ~~31 décembre 2024~~ **30 juin 2025**, il est accordé sous les limites et conditions déterminées aux articles 2 à 12, 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^o « 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^o « 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 1^{er}.

Art. 11bis. En cas de non-respect des conditions visées aux articles 7 à 9, ainsi que dans le cas où les constats visés à l'article 10, points 1° et 2° sont effectués, un redressement de la base imposable prise en compte pour la détermination du montant des droits d'enregistrement et de transcription est effectué. Dans ce cas, les droits d'enregistrement et de transcription sont dus sur base de la base d'imposition non réduite en application de l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}.

Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

Art. 12. Les bénéficiaires des dispositions du présent chapitre ayant procédé à des acquisitions entre le 1^{er} 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.

Art. 12bis. Les bénéficiaires de la réduction de la base imposable ayant procédé à des acquisitions entre le 1^{er} octobre 2024 et l'entrée en vigueur de la présente loi sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un recalcul éventuel des droits. Ils signent, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions d'octroi de la faveur fiscale.

Chapitre 2 – Mesures temporaires en matière de droits d'enregistrement et de transcription des actes notariés immobiliers

Art. 13. (1) Lors de l'acquisition par un acquéreur d'un immeuble destiné à servir d'habitation, documentée par acte notarié passé entre le 1^{er} octobre 2024 et le 30 juin 2025, il est accordé sous les limites et conditions déterminées 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, une réduction de la base imposable pour la perception des droits d'enregistrement et de transcription de 50 pour cent. La requête afférente de la réduction de la base d'imposition doit être contenue dans l'acte notarié d'acquisition.

(2) Pour les acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé entre le 1^{er} janvier 2024 et le ~~31 décembre 2024~~ **30 juin 2025**, le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, visé par la loi précitée 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.

Art. 13bis. En cas de non-respect des conditions visées aux articles 10 et 11 de la loi précitée du 30 juillet 2002, ainsi que dans le cas où les constats visés à l'article 12, lettres a) et b), de la loi précitée du 30 juillet 2002 sont effectués, un redressement de la base imposable prise en compte pour la détermination du montant des droits d'enregistrement et de transcription est effectué. Dans ce cas, les droits d'enregistrement et de transcription sont dus sur base de la base d'imposition non réduite en application de l'article 13, paragraphe 1^{er}.

Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

Art. 13ter. Les bénéficiaires de la réduction de la base imposable ayant procédé à des acquisitions entre le 1^{er} octobre 2024 et l'entrée en vigueur de la présente loi sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un recalcul éventuel des droits. Ils signent, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions d'octroi de la faveur fiscale.

Chapitre 3 – Mesure ciblée en matière fiscale directe

Art. 14. Les revenus nets réalisés au cours de la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 **30 juin 2025**, 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.

[...].

*

FICHE FINANCIERE

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

Le présent projet de loi prévoit une prolongation de 6 mois de certaines mesures fiscales en matière de logement.

Concernant la prolongation de l'augmentation du crédit d'impôt à des fins d'habitation principale et du crédit d'impôt à des fins de location, le déchet fiscal additionnel est estimé à 27 millions d'euros.

Etant donné que l'impact budgétaire réel des mesures en matière des impôts directs ne peut être évalué que sur base des déclarations fiscales qui sont à soumettre pendant l'année 2025, il n'existe pas d'autres données fiscales pour évaluer le déchet fiscal que celles utilisées pour la fiche financière du projet de loi n°8353. Dès lors, il est toujours estimé que le déchet fiscal de l'amortissement accéléré temporaire à hauteur de 6 pour cent s'élève à 8 millions d'euros par an. En ce qui concerne le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière, un déchet fiscal forfaitaire de 5 millions d'euros a été considéré pour le calcul de la présente fiche financière. La prolongation de l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières réalisées entre le 1^{er} janvier 2024 et le 30 juin 2025 au lieu du 31 décembre 2024 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.

*

CHECK DE 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 :	Ministre des Finances
Projet de loi ou amendement :	Projet de loi portant modification : 1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement

Le check de durabilité est un outil d'évaluation des actes législatifs par rapport à leur impact sur le développement 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 développement 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 3^{ième} Plan national pour un développement durable (PNDD) ?
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.

Points 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.

Points 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.

Points 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

4. Diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d'avenir.Points 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.Points d'orientation
Documentation Oui Non

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

6. Assurer une mobilité durable.Points 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.Points 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.Points 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.Points 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.Points d'orientation
Documentation Oui Non

Une grande partie des mesures sont limitées à juin 2025, ce qui limitera l'impact budgétaire tout en soutenant le marché et l'accès 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**

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

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi portant modification : 1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement
Ministère initiateur :	Ministère des Finances
Auteur(s) :	Ministère des Finances
Téléphone :	247 82604
Courriel :	carlo.fassbinder@fi.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Prolongation de certaines mesures fiscales temporaires de faveur en vue de la relance du marché immobilier
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s)	
Date :	13/12/2024

Mieux légiférer

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

Si oui, laquelle / lesquelles :

Remarques / Observations :

2 Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales :

Oui Non

- Citoyens :

Oui Non

- Administrations :

Oui Non

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

Remarques / Observations :

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 administrative² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) Oui Non

Si oui, quel est le coût administratif³ approximatif total ?
(nombre de destinataires x
coût administratif par destinataire)

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 personnel⁴ ? 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 uniforme sans distinction ni quant au sexe ni quant au genre.

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez de quelle manière :

- 16 Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui Non N.a.

Si oui, expliquez de quelle manière :

Directive « services »

- 17 Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation⁵ ? Oui Non N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

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 transfrontaliers⁶ ? Oui Non N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

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

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8470/01

N° 8470¹

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant modification :

1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES ET EMPLOYES PUBLICS

(27.1.2025)

Par deux dépêches du 18 décembre 2024, Monsieur le Ministre des Finances a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur les projets de loi et de règlement grand-ducal spécifiés à l'intitulé.

Les projets en question visent à prolonger de six mois, jusqu'au 30 juin 2025, les mesures fiscales temporaires dans le domaine du logement introduites par la loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement.

Les mesures concernées sont les suivantes:

- 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'attribution d'un 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 fixation à 6% du taux de l'amortissement accéléré de logements construits en vue de la location sur une durée d'amortissement de 6 ans (limitation à 250.000 euros du montant total pour lequel la faveur fiscale est applicable);
- 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).

À l'exposé des motifs joint au projet de loi, il est énoncé ce qui suit:

« L'activité sur les marchés immobiliers et fonciers résidentiels a certes évolué positivement sur les derniers mois, essentiellement sur les biens existants, mais reste à des niveaux inférieurs à ceux relevés les années précédentes pour les ventes en état futur d'achèvement. Pour ce segment, depuis deux ou trois mois, des signes de reprise commencent à apparaître. La baisse combinée du prix de l'immobilier, des taux d'intérêts et de la fiscalité semble être à l'origine de cette relance progressive. »

Le dossier sous avis omet de fournir des chiffres concrets quant à ces affirmations. La Chambre relève que la situation sur le marché du logement n'est pas tellement claire et positive, mais qu'elle est très volatile, comme le démontrent les chiffres publiés en décembre 2024 (voir par exemple: Observatoire de l'habitat, Rapport d'analyse sur le marché immobilier résidentiel au 3e trimestre 2024,

19 décembre 2024). Les prix de vente des logements varient fortement selon les régions du pays et selon le type de logement.

La Chambre se demande comment les mesures que le gouvernement propose de prolonger ont concrètement eu un effet positif sur le marché du logement, et surtout sur les primo-acquéreurs d'un logement à des fins d'habitation principale et personnelle. Les textes sous avis ne comportent malheureusement pas d'indications à ce sujet.

Quoi qu'il en soit, la Chambre rappelle qu'elle est toujours favorable à toute mesure favorisant l'accès des ménages, surtout de ceux à faible revenu, à un logement (en propriété ou en location). Malheureusement, de nombreuses mesures n'atteignent souvent pas le public ciblé, c'est-à-dire les ménages à faible revenu et de la classe moyenne, mais elles sont souvent destinées à soutenir principalement des investisseurs fortunés qui en tirent des avantages fiscaux et des profits.

S'y ajoute que de nombreux ménages n'ont tout simplement pas les moyens financiers nécessaires pour l'acquisition d'un logement en propriété à des fins d'habitation principale. Pour les personnes concernées, les mesures d'aide, fiscales ou autres, ne peuvent alors pas avoir l'effet escompté.

Dans son avis n° A-4048 du 27 février 2024 sur le projet de loi n° 8353 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, la Chambre avait proposé un certain nombre de mesures pour soutenir les ménages dans l'acquisition d'un logement. Elle renvoie dès lors à cet avis.

Pour le reste, et sous la réserve des remarques précédentes, la Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve la prolongation des différentes mesures qui est prévue par les textes sous avis. Il reste à voir quel effet positif ces mesures auront au final réellement.

Ainsi délibéré en séance plénière le 27 janvier 2025.

Le Directeur,
G. TRAUFFLER

Le Président,
R. WOLFF

8470/02

N° 8470²

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant modification :

1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS

(5.2.2025)

Par sa lettre du 18 décembre 2024, Monsieur le Ministre des Finances a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

Le projet sous avis vise à prolonger d'une durée de six mois jusqu'au 30 juin 2025 certaines mesures du paquet de mesures en vue de relancer le marché du logement¹.

Il apparaît que ces mesures n'ont pas encore porté leurs fruits au cours de l'année 2024. C'est la raison pourquoi la Chambre des Métiers ne peut qu'accueillir favorablement cette prolongation qu'elle avait elle-même proposée en vue de stimuler davantage le marché du logement, et notamment celui des VEFA dans le contexte de crise actuel.

Le projet de loi modifie tout d'abord les articles 99bis, 99ter, 102quater et 129 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (« LIR »).

De manière à tenir compte de la prolongation de la mesure du quart du taux, l'article 1^{er} propose d'adapter l'article 99bis LIR pour décaler le nouveau délai de spéculation dans le cadre de ventes d'immeubles. Le délai qui a été fixé dans la loi du 22 mai 2024 à 5 ans, ne s'applique ainsi pas aux immeubles réalisés entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025. Ces immeubles sont censés récemment acquis à titre onéreux pour un intervalle maximal entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation de 2 ans.

Dans la même logique, l'article 2 du projet sous avis propose de modifier l'article 99ter LIR pour qu'un revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux réalisée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025 plus que 2 ans après leur acquisition ou constitution, soit imposable aux termes de l'article 99ter LIR.

L'article 3 envisage de prolonger le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière jusqu'au 30 juin 2025 pourvu que la plus-value soit transférée sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de location sociale ou sur un immeuble respectant les exigences relatives aux classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale A+. La Chambre des Métiers reste d'avis que la classe de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale « A+ » est trop restrictive et que la classe « A » serait suffisante. 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 non négligeable par rapport à la classe « A ».

Pour redynamiser la demande de logements en futur état d'achèvement « VEFA », l'amortissement accéléré de 6 %, dit « abattement construction spécial », est maintenu pour une période de 6 ans pour les actes signés jusqu'au 30 juin 2025. Il faut relever que les dispositions du présent projet de loi en

¹ Loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, <https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2024/05/22/a219/jo>

relation avec l'amortissement accéléré sont à lire conjointement avec les 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 (concernant la base d'amortissement forfaitaire et le taux d'amortissement pour immeubles locatifs). Le montant de l'abattement reste 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 rappelle que le Gouvernement a mis en œuvre un nouveau régime spécifique 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 %).

En outre, au regard de l'insécurité juridique liée à la notion d'achèvement d'un logement, la Chambre des Métiers suggère de la remplacer par celle de la « date de la remise des clés ».

Le projet de loi modifie ensuite l'article 1er, l'article 13 et l'article 14 de la loi du 22 mai 2024 du paquet de mesures logement. Le 2e paragraphe de l'article 1^{er} de ladite loi est adapté. Ainsi, le crédit d'impôt location (« CIL ») à hauteur de 20 000 euros qu'un acquéreur-investisseur peut obtenir lorsque celui-ci achète un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire, est prolongé pour l'acte notarié qui est passé jusqu'au 30 juin 2025.

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 à l'exclusion des personnes morales.

L'article 6 du projet de loi adapte l'article 13 paragraphe 2 de la loi du 22 mai 2024 en ce que l'abattement de 40 000 euros, appelé crédit d'impôt « Bëllegen Akt », qu'un acquéreur peut obtenir pour l'acquisition d'un immeuble destiné à servir d'habitation (résidence principale) soit prolongé pour des actes notariés passés jusqu'au 30 juin 2025.

Finalement, l'article 7 modifie l'article 14 de la loi du 22 mai 2024 en prolongeant jusqu'au 30 juin 2025 la période pendant laquelle les plus-values immobilières réalisées ne sont imposées qu'au quart du taux global.

A travers ses enquêtes de conjoncture, la Chambre des Métiers suit l'évolution du niveau de l'activité dans le secteur du « Bauhandwerk ». Il en ressort qu'au cours des deux dernières années, la persistance de la tendance baissière de l'indicateur d'activité dans le secteur de la construction (-30 points) révèle les difficultés continues face aux conditions économiques actuelles. Selon les résultats du 3e trimestre 2024, 33 % des chefs d'entreprises témoignent d'une nouvelle baisse de leur activité au cours de ce trimestre-ci.

Bien qu'un point historiquement bas semble être atteint au second trimestre 2024, il est prudent d'attendre que le rebond amorcé au 3e trimestre à court et moyen terme se confirme et qu'une tendance de reprise à travers l'ensemble de la construction soit constatable. Il est d'ailleurs important de rappeler que sans soutien supplémentaire et/ou en l'absence de perspectives économiques plus favorables du marché privé, la stabilité financière et opérationnelle des entreprises du secteur reste précaire.

*

La Chambre des Métiers approuve le projet de loi lui soumis pour avis sous la réserve de la prise en considération de ses observations ci-avant formulées.

Luxembourg, le 5 février 2025

Pour la Chambre des Métiers

Le Directeur Général,
Tom WIRION

Le Président,
Tom OBERWEIS

8470/03

N° 8470³

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

portant modification :

1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(25.2.2025)

En vertu de l'arrêté du 18 décembre 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, un texte coordonné, par extraits, des lois qui tendent à être modifiées par le projet de loi sous rubrique, une fiche financière, une fiche d'évaluation d'impact ainsi qu'un « check de durabilité – Nohaltegekeetscheck ».

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 respectivement des 30 janvier et 6 février 2025.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le projet de loi sous avis vise à modifier la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ainsi que la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement afin de prolonger la durée d'application de différentes mesures fiscales en matière du logement jusqu'au 30 juin 2025. Les modifications proposées par les auteurs concernent tant le domaine du droit d'enregistrement que celui des impôts directs.

*

EXAMEN DES ARTICLES

Articles 1^{er} à 3

Par l'introduction des articles sous examen dans la législation fiscale, les auteurs entendent modifier temporairement le régime d'imposition des plus-values immobilières, en l'occurrence pour une période qui est réduite aux six premiers mois de l'année d'imposition 2025. Afin de mieux comprendre tant la teneur que les conséquences juridiques des modifications projetées, le Conseil d'État tient à rappeler de prime abord les principes généraux gouvernant la législation fiscale actuellement applicable en matière d'impôts directs.

En vertu du principe d'annualité de l'impôt tel que consacré notamment à l'article 1^{er} de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, ci-après « LIR », en ce qui concerne

les personnes physiques, et à l'article 158 LIR¹, en ce qui concerne les collectivités, « la situation du contribuable doit être considérée pour chaque année d'imposition suivant des données et caractéristiques propres et établies, du moment »², de manière à déterminer les bases d'imposition du chef d'une année d'imposition indépendamment de celles retenues pour une année d'imposition antérieure et, d'ailleurs, postérieure³. Les portées et conséquences dudit principe d'annualité de l'impôt sont multiples dans la mesure où il retrouve son application de manière systématique et répétée à maints endroits et tout au long des différentes étapes de la procédure d'imposition. Ainsi, il résulte tout d'abord de la lecture combinée de l'article 1^{er} LIR et de l'article 6 LIR que l'impôt frappe l'intégralité du revenu imposable réalisé par le contribuable pendant toute l'année d'imposition (qui cadre avec l'année civile). Par conséquent, la détermination du revenu imposable a lieu par année d'imposition, voire sur une période non inférieure à douze mois. Le revenu imposable, dont la notion est circonscrite à l'article 7 LIR, est obtenu par la déduction des dépenses spéciales visées à l'article 109 LIR du total des revenus nets des huit catégories de revenus spécifiées à l'article 10 LIR et ajusté éventuellement par la déduction de certains abattements tarifaires qui se rapportent à des montants annuels (p.ex. en ce qui concerne le calcul des frais d'obtention voire des dépenses d'exploitation, des amortissements, des charges extraordinaires et des dépenses spéciales (avec leurs plafonds respectifs, etc.)). L'impôt sur le revenu dû par le contribuable a donc un caractère annuel dans sa globalité. Il résulte de l'application d'un seul taux global unique tel que prévu par le barème progressif de l'article 118 LIR (à caractère annuel également). Aux termes du paragraphe 3 de la loi modifiée du 16 octobre 1934, dite « Steueranpassungsgesetz (StAnpG) », la dette d'impôt prend naissance à la fin de l'année d'imposition. La dette d'impôt est matérialisée par un seul bulletin d'impôt annuel émis après la fin de l'année d'imposition, ceci suite au dépôt obligatoire de la déclaration d'impôt par le contribuable, une fois par an et par année d'imposition (articles 116 et 117 LIR).

Il résulte de ce qui précède que le principe d'annualité de l'impôt implique non seulement que l'impôt annuel à payer se rapporte aux seuls revenus imposables propres à l'année concernée, mais également que la base du revenu imposable comprend en principe la totalité des revenus réalisés pendant cette même année (ceci sans distinction quant à la date exacte de leur réalisation au cours de la période des douze mois en question) et que ladite base imposable est ensuite soumise à un même régime d'imposition uniforme qui ne connaît pas de changement entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre. Il en résulte également que les principes de la théorie générale des impôts directs luxembourgeois tels que reflétés par la LIR ne prévoient, en l'état de la législation, ni une période d'imposition inférieure à douze mois ni la scission d'une même année d'imposition en plusieurs périodes, qui seraient soumises ensuite à des régimes d'imposition différents. Si la LIR prévoit un traitement fiscal différencié de certaines opérations en fonction de critères objectifs comme, par exemple, la durée de détention, elle ne prévoit en revanche pas de traitement différencié pour une opération – fait générateur de l'impôt – en fonction de la date de sa réalisation au cours de l'année d'imposition.

La législation actuellement en vigueur concernant le régime d'imposition des plus-values immobilières en cas d'aliénation à titre onéreux distingue deux situations différentes, et ceci en fonction de la durée de détention de l'immeuble par le contribuable, selon qu'elle dépasse ou non cinq ans⁴. Dans la première situation, l'article 99*bis* LIR prévoit l'imposition de la plus value immobilière en question comme bénéfice de spéculation imposable dans la catégorie des revenus divers spécifiés à l'article 10

1 Le « principe d'annualité de l'impôt » a deux sens. Il peut, selon les circonstances, viser le principe constitutionnel ancré à l'article 116, paragraphe 2, de la Constitution, selon lequel « les impôts au profit de l'État sont votés annuellement », ou le principe légal résultant notamment des dispositions visées de la LIR, selon lequel la période imposable correspond en principe à l'année civile et les revenus de chaque année sont imposés séparément (p.ex. Trib. adm., 5 février 2025, n° 49192). Seul le principe légal de l'annualité de l'impôt, encore appelé « principe d'annualité de l'impôt » (p.ex., Trib. adm., 11 juillet 2001, n° 12712), est ici en cause.

2 Cour administrative, 3 août 2016, n° 37117C (jurisprudence constante).

3 Avis du Conseil d'État n° 61.006 du 20 mai 2022 relatif au projet de loi portant transposition de certaines mesures prévues par l'« Accord entre le Gouvernement et l'Union des Entreprises luxembourgeoises et les organisations syndicales LCGB et CGFP » du 31 mars 2022 et modifiant : 1° l'article 3, paragraphe 7, de la loi modifiée du 25 mars 2015 fixant le régime des traitements et les conditions et modalités d'avancement des fonctionnaires de l'État ; 2° le titre I de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 3° le Code de la sécurité sociale ; 4° la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées ; 5° la loi modifiée du 23 juillet 2016 portant modification 1. du Code de la sécurité sociale ; 2. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, et abrogeant la loi modifiée du 21 décembre 2007 concernant le boni pour enfant ; 6° la loi modifiée du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale ; et 7° la loi modifiée du 24 juillet 2014 concernant l'aide financière de l'État pour études supérieures.

4 Délai de détention porté de 2 à 5 ans par les articles 16 et 17 de la loi précitée du 22 mai 2024.

LIR, ceci au taux global avec les autres revenus imposables du contribuable. Dans la deuxième situation, l'article 99ter LIR prévoit que la plus value immobilière est à considérer comme un revenu extraordinaire qui est imposé par application de l'article 131, alinéa 1^{er}, lettre c), LIR, à la moitié du taux global. Par des mesures temporaires limitées à l'année d'imposition 2024, le législateur a réduit l'imposition de la plus-value immobilière au quart du taux global et prévu la possibilité de son transfert fiscalement neutre (nouvel article 102quater LIR)⁵.

Le Conseil d'État constate que les modifications projetées aux articles 99bis, 99ter et 102quater LIR (extension du transfert temporaire de la plus value) ne s'appliquent pas à une année d'imposition isolée et entière, mais seulement à une période de six mois de l'année d'imposition 2025, à savoir la période du 1^{er} janvier au 30 juin. Les modifications apportées aux articles 99bis et 99ter consistent tout d'abord dans le raccourcissement de la période de détention de l'immeuble en cause de 5 à 2 ans (donc un rétablissement temporaire du régime applicable avant le récent changement législatif de 2024)⁶, raccourcissement s'appliquant dans un deuxième temps uniquement aux six premiers mois de l'année d'imposition 2025. Au vu du caractère temporaire des exceptions projetées (dont le choix de la date retenue n'est pas autrement expliqué par les auteurs), le Conseil d'État s'interroge sur l'utilité de leur insertion par une dérogation aux articles susmentionnés de la LIR. Partant, il recommande aux auteurs du projet de loi sous examen de prévoir la dérogation uniquement dans le cadre de la loi modifiée du 22 mai 2024⁷.

Le Conseil d'État constate que la modification projetée constitue une exception au principe d'annualité de l'impôt qui est à qualifier comme une dérogation significative temporaire au système de périodicité de douze mois au plan tant juridique que technique. En effet, les auteurs du projet prévoient d'introduire dans la loi fiscale une nouveauté, notamment l'insertion de critères temporels en relation avec le fait générateur de l'impôt et constitués par la prise en considération de la date précise de la réalisation de l'aliénation de l'immeuble en question au cours de la même année d'imposition 2025.

Le Conseil d'État attire également l'attention des auteurs du texte sur le point que, dans le cadre de la détermination de l'impôt global dû par le contribuable concerné au titre de l'année d'imposition 2025, il y a lieu de garantir une application cohérente de la loi fiscale dans son ensemble, et notamment de veiller à la conciliation nécessaire des règles relatives à la détermination semi-annuelle des revenus imposables et résultant des opérations immobilières du contribuable au cours de l'année d'imposition 2025, avec celles gouvernant la détermination du revenu imposable du même contribuable qui résultent des autres sept catégories de revenus nets telles que spécifiées à l'article 10 LIR, qui est toujours annuelle, car obéissant aux principes et exigences généraux de la LIR tels qu'exposés ci-dessus. Sous l'hypothèse que le principe de l'annualité de l'impôt restera un principe général clé du dispositif fiscal dans le futur, le Conseil d'État estime qu'il y a lieu de veiller à ne pas multiplier les exceptions à ce principe. En effet, l'accumulation outre mesure de telles exceptions isolées et temporaires risquent d'affaiblir l'efficacité globale de la réglementation fiscale en place qui est axée sur le principe d'annualité de l'impôt. Ceci risquerait de surcroît non seulement d'ajouter une complexité administrative indésirable, mais de mettre également en danger la durabilité du fonctionnement cohérent du système fiscal pris dans son ensemble.

Article 4

L'objet de la disposition sous revue est la prolongation jusqu'au 30 juin 2025 du bénéfice de l'abattement construction spécial tel que prévu par l'article 129f LIR⁸ qui constitue un abattement tarifaire accordé d'office au contribuable lors de la détermination de sa cote d'impôt. Cette mesure comporte également une dérogation au principe de l'annualité de l'impôt. Le Conseil d'État renvoie à ses observations à l'endroit des articles 1^{er} à 3 qui s'appliquent *mutatis mutandis* en l'espèce.

Articles 5 à 9

Sans observation.

⁵ Article 14 de la loi précitée du 22 mai 2024.

⁶ Article 19 de la loi précitée du 22 mai 2024.

⁷ Cf. Avis du Conseil d'État n° 60.215 du 19 mai 2020 relatif au projet de loi portant modification du Code du travail concernant le dispositif du congé pour raisons familiales.

⁸ Article 21 de la loi précitée du 22 mai 2024.

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Observation générale

Lorsqu'il est renvoyé à un paragraphe dans le corps du dispositif d'un article, il convient de systématiquement renvoyer au « paragraphe 1^{er} » et non pas au « premier paragraphe ».

Article 1^{er}

Lorsqu'on se réfère au premier article, les lettres « er » sont à insérer en exposant derrière le numéro pour écrire « 1^{er} ».

Article 4

Il y a lieu d'écrire « À l'article 129f₂ ; alinéa 2, de la même loi, », en supprimant le point après la lettre « f ».

Article 8

L'article sous examen contient une disposition transitoire, laquelle, selon le Conseil d'État, aurait mieux sa place dans le corps de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement. Le Conseil d'État propose dès lors d'insérer, après l'article 32, un chapitre *7bis* nouveau comprenant un article *32bis* nouveau dans la loi précitée du 22 mai 2024. En procédant ainsi, l'article 8 de la loi en projet sous revue est à faire figurer sous le chapitre 2 et à reformuler comme suit :

« **Art. 8.** Après l'article 32 de la même loi, il est inséré un chapitre *7bis* nouveau, comprenant un article *32bis* nouveau, libellé comme suit :

« Chapitre *7bis* – Dispositions transitoires

Art. 32bis. Les bénéficiaires des dispositions du chapitre 1^{er} de la présente loi qui ont procédé à des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire entre le 1^{er} janvier 2025 et l'entrée en vigueur de la loi du [...] portant modification : 1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA en vue d'un remboursement éventuel des droits d'enregistrement et de transcription. Ils signent une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues à l'article 4 de la présente loi. Aucun remboursement des droits d'enregistrement et de transcription n'est effectué sans l'accomplissement de cette formalité. » »

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 18 votants, le 25 février 2025.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Marc THEWES

78

Commission des Finances

Procès-verbal de la réunion du 25 février 2025

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions jointes du 8 novembre 2024 (exécution budgétaire / affaires étrangères et européennes), du 13 novembre 2024 (affaires intérieures) et du 28 janvier 2025 (exécution budgétaire)
2. 8470 Projet de loi portant modification :
1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement
- Désignation d'un rapporteur
- Présentation du projet de loi
3. 8483 Projet de loi portant approbation de la Convention entre le Grand-Duché de Luxembourg et la République de Colombie pour l'élimination de la double imposition en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune et pour la prévention de l'évasion et de la fraude fiscales, et du Protocole y relatif, faits à Luxembourg, le 19 janvier 2024
- Désignation d'un rapporteur
- Présentation du projet de loi
- Examen de l'avis du Conseil d'État
4. Motion relative au traitement fiscal des parents lors d'une résidence alternée (motion de Mme Sam Tanson du 11 décembre 2024)
5. Motion relative à l'intégration d'indicateurs du PIB bien-être dans le cadre de la procédure budgétaire (motion de M. Franz Fayot du 18 décembre 2024)

*

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. Claude Haagen, M. Fred Keup, M. Laurent Mosar, M. Marc Spautz, Mme Sam Tanson

M. Gilles Roth, Ministre des Finances

M. Pierre Frisch, M. Jean-Claude Neu, du Ministère des Finances
Mme Stella Huber, Directrice de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA (AED)
M. Christian Buttet, M. Michel Wilmes, de l'AED
Mme Betty Sandt, du Comité de direction de l'Administration des Contributions directes (ACD)

Mme Pascale Grignard, de l'ACD

M. Henri Wagener, du groupe politique CSV

Mme Caroline Guezennec, de l'Administration parlementaire

*

Présidence : Mme Diane Adehm, Présidente de la Commission

*

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions jointes du 8 novembre 2024 (exécution budgétaire / affaires étrangères et européennes), du 13 novembre 2024 (affaires intérieures) et du 28 janvier 2025 (exécution budgétaire)

Les projets de procès-verbal sont approuvés.

**2. 8470 Projet de loi portant modification :
1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;
2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement**

Mme Diane Adehm (du parti politique CSV) est nommée rapporteur du projet de loi sous rubrique.

Le ministre des Finances présente le projet de loi qui prolonge de 6 mois (donc jusqu'au 30 juin 2025) les mesures fiscales non structurelles en matière du logement introduites par la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement. Il s'agit des mesures suivantes :

- le crédit d'impôt « Bëllegen Akt » de 40.000 euros (au lieu de 30.000 euros) par personne pour l'acquisition d'une résidence pour les acquisitions d'immeubles documentées par acte notarié ;
- le crédit d'impôt location de 20.000 euros par personne pour chaque acquéreur-investisseur (pour les VEFA) ;
- l'imposition des plus-values réalisées lors de la vente d'un bien immobilier au quart du taux global (soit à 10% au lieu du demi-taux, soit 20%) (le délai de spéculation est maintenu à 2 ans et ce jusqu'au 30 juin 2025) ;
- le taux de l'amortissement accéléré (maintenu à 6% pour une période de 6 ans pour les actes de VEFA (vente en état futur d'achèvement) signés jusqu'au 30 juin 2025) ;
- le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière (sous réserve que la plus-value 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+).

Pour rappel, la réduction de moitié de la base imposable des droits d'enregistrement et de transcription (déjà valable jusqu'au 30 juin 2025) est inscrite dans la loi budgétaire 2025.

Dans son avis, la Chambre des fonctionnaires et employés publics « demande comment les mesures que le gouvernement propose de prolonger ont concrètement eu un effet positif sur le marché du logement, et surtout sur les primo-acquéreurs d'un logement à des fins d'habitation principale et personnelle ».

Le ministre des Finances signale que la hausse du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » permet à un ménage primo-acquéreur de bénéficier d'un crédit d'impôt supplémentaire de 20.000 euros. De plus, l'augmentation des subventions d'intérêts a fait en sorte que 59% des ménages (soit 2 ménages sur 3) en profitent.

Dans son avis, la Chambre des métiers regrette que le bénéfice du crédit d'impôt location (CIL) se limite aux personnes physiques à l'exclusion des personnes morales.

Le ministre des Finances rappelle que cette limitation a été prévue afin d'éviter certaines dérives.

Il fournit ensuite les **chiffres** suivants :

- Dans le cadre de son programme d'acquisition de projets de logements en VEFA (budget de 480 millions d'euros sur 4 ans pour l'acquisition de 800 logements), l'État luxembourgeois a, au 13 février 2025, acheté au total 208 logements pour 126 millions d'euros. 199 logements supplémentaires pour un montant de 126 millions sont réservés (acte en préparation). En moyenne, un logement coûte entre 500.000 et 600.000 euros.
- L'évolution du nombre d'actes avec mutation immobilière dont ceux concernant des VEFA est présentée sur base du tableau ci-joint (fourni à l'issue de la réunion) :

Nombre d'actes avec mutation immobilière													
	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total
2021	2016	1545	1515	1810	1666	1518	1617	1960	1431	1215	1430	1478	19201
2022	1865	1191	1440	1584	1420	1483	1430	1586	1174	1063	1299	1072	16607
2023	1330	948	943	1102	814	877	1011	1057	792	646	949	780	11249
2024	860	807	925	962	1025	947	1007	1316	897	894	1188	1162	11990
2025	1474												

dont: Nombre d'actes concernant des VEFAs													
	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total
2021	223	277	377	308	230	298	385	129	141	281	275	430	3332
2022	175	227	350	238	225	191	231	87	121	130	111	219	2305
2023	82	101	96	60	60	61	112	31	42	66	35	70	814
2024	35	45	58	58	77	83	102	44	81	111	82	316	1092
2025	76												

- Les crédits immobiliers à taux variable ont augmenté de 63 millions d'euros entre novembre 2024 et décembre 2024 pour atteindre un total de 245 millions d'euros en 2024. Les crédits immobiliers à taux fixe (avec des fixations initiales supérieures à 10 ans) ont atteint un montant de 338 millions d'euros en 2024 (+119 millions d'euros sur un mois).

Afin de maintenir l'effet dynamique des mesures en vue de la relance du marché du logement, le ministre des Finances insiste sur l'importance de leur durée limitée. Il n'y aura donc pas de prolongation supplémentaire de ces mesures au-delà du 30 juin 2025.

Le ministre précise que le crédit d'impôt « Bëllegen Akt » (de 40.000 euros jusque fin juin 2025) permet à un primo-acquéreur d'acheter un bien immobilier sans payer de frais jusqu'à un prix d'achat de 571.000 euros, montant doublé pour un couple (1.142.000 euros).

Pour les plus-values réalisées lors de la vente d'un bien immobilier, la loi du 22 mai 2024 avait conditionné l'application du quart du taux global à une durée de détention minimale (délai de spéculation) de ce bien de 2 ans pour à nouveau revenir au régime du demi-taux global mais

avec une durée de détention de 5 ans, pour les ventes réalisées à partir du 1^{er} janvier 2025. Avec la prolongation de cette mesure de six mois, le délai de détention de 2 ans est maintenu jusqu'au 30 juin 2025.

L'exemple suivant est fourni :

Un propriétaire qui détient un bien immobilier depuis 3 ans et qui vend ce bien en février 2025 a le droit de bénéficier du quart du taux global (application de la règle de la durée de détention d'au moins 2 ans). Si la vente a cependant lieu après le 30 juin 2025, le propriétaire ne respecte pas la nouvelle règle des 5 ans de détention et verra donc sa plus-value imposée au taux plein, c'est-à-dire à 42% (pour les biens détenus depuis au moins 5 ans, le demi-taux global s'applique après le 30 juin 2025).

Le taux de l'amortissement accéléré de 6% vaut pour tous les actes de VEFA passés entre le 1^{er} janvier 2024 et le 30 juin 2025.

Échange de vues :

- Mme Corinne Cahen (du parti politique DP) demande si le gouvernement prévoit de baisser les frais d'enregistrement dans les cas de couples qui se séparent, dont les membres détiennent chacun 50% d'un bien immobilier et dont l'un des membres vend sa partie à l'autre. À l'heure actuelle, dans un tel cas, la personne rachetant la part de l'autre doit s'acquitter de droits d'enregistrement sur une partie du bien, alors qu'elle en détient déjà la moitié et que le total des droits d'enregistrement a déjà été payé lors de l'achat de ce bien par les mêmes personnes (et que le bien ne change donc pas complètement de propriétaire). Mme Cahen signale que, souvent, la reprise de la moitié d'un bien immobilier représente déjà une charge financière importante pour une personne seule à laquelle il serait utile de ne pas octroyer de droits d'enregistrement supplémentaires.

Le ministre des Finances constate que cette question a déjà été posée dans le cadre de la question parlementaire n°1900 de Mme Cahen. Il comprend la difficulté que la situation décrite peut représenter, mais rappelle l'importance de l'application du principe d'égalité devant l'impôt. Toute transaction immobilière est soumise aux droits d'enregistrement. Des situations similaires à celle résultant de la séparation d'un couple peuvent survenir et dans ce cas les droits d'enregistrement sont également à payer. Pour ces motifs, il n'est donc, à ce stade, pas prévu de modifier la législation à ce niveau.

- M. Franz Fayot (du parti politique LSAP) souhaite disposer de chiffres concernant le recours à la mesure introduite par le biais de la loi budgétaire 2025 et consistant à réduire de moitié la base imposable (l'assiette) des droits d'enregistrement et de transcription sur les acquisitions visées dans le chapitre 1^{er} de la loi du 22 mai 2024.

Le ministre des Finances rappelle que cette mesure concerne les transactions immobilières effectuées entre le 1^{er} octobre 2024 et le 30 juin 2025. La Directrice de l'AED explique que l'AED a jusqu'à présent réceptionné 1.046 demandes de remboursement en lien avec la réduction de la base imposable pour le crédit d'impôt logement habitation et 67 demandes pour le crédit d'impôt investissement. Le déchet fiscal de 2,6 millions d'euros couvre environ 300 actes et le déchet total pourrait s'élever à environ 10 millions d'euros au vu du nombre actuel de demandes (les calculs sont en cours).

M. Patrick Goldschmidt (du parti politique DP) rebondit sur les chiffres avancés pour constater que les actes d'investissement sont trop peu nombreux pour étoffer l'offre de logements. Il imagine ensuite l'exemple d'un primo-acquéreur achetant un logement d'une valeur d'un million d'euros ; dans ce cas, les frais d'enregistrement s'élèveraient à 70.000 euros. Comme il peut bénéficier du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » de 40.000 euros, il ne

lui resterait plus que 30.000 euros à payer. Or, la réduction de moitié de la base imposable ramène le montant imposable à 500.000 euros et donc les droits d'enregistrement à 35.000 euros.

- En réponse à une question de M. Fayot sur un éventuel effet positif que les mesures prolongées par le présent projet de loi auraient concrètement eu sur les primo-acquéreurs d'un logement à des fins d'habitation principale et personnelle, le ministre des Finances indique que l'AED ne dispose pas de chiffres relatifs aux seuls primo-acquéreurs, puisque le crédit d'impôt « Bëllegen Akt » peut être réparti sur plusieurs achats consécutifs de l'acheteur d'un bien immobilier à des fins d'occupation personnelle.
- M. Fayot évoque une conférence de l'initiative citoyenne européenne Housing Europe qui a récemment eu lieu au Luxembourg. Cette initiative favorise la rénovation de l'existant, permettant d'augmenter l'offre de logements et d'améliorer l'empreinte énergétique des bâtiments. Elle suggère également la mise en place de mesures fiscales telle qu'un taux de TVA appliqué aux travaux de rénovation plus bas que celui intervenant sur les travaux de construction du neuf. Il invite le gouvernement à soutenir également la rénovation de bâtiments existants dans le cadre de sa politique en faveur du logement.

Le ministre des Finances fait état du régime de TVA Logement existant depuis les années 2000 et qui prévoit un taux de TVA de 3% pour les travaux de rénovation. Vu qu'il s'agit d'un régime d'exception accordé au niveau européen, un élargissement du champ d'application de ce régime n'est pas envisageable. La Directrice de l'AED précise que le régime de TVA Logement est lié à un immeuble, alors que le crédit d'impôt « Bëllegen Akt » est lié à une personne. Il est proposé que l'AED vienne présenter les détails du régime de TVA logement aux membres de la Commission des Finances s'ils le souhaitent.

- M. Claude Haagen (du parti politique LSAP) revient au régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière sous réserve que la plus-value 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+, prolongé par le présent projet de loi. Il souhaite savoir à quel moment a lieu l'appréciation du caractère A+ d'une construction. Selon lui, il importe d'éviter qu'un investisseur ayant investi dans une construction A+ ne se voie pas accorder le régime dont question au motif qu'à réception du bâtiment ce dernier ne corresponde pas à la classe A+ envisagée initialement.

Le ministre des Finances explique que le certificat de performance énergétique doit être fourni par un promoteur au moment de la demande du permis de construire et fait ensuite partie intégrante de ce dernier. Les services techniques communaux contrôlent si la performance énergétique planifiée a été réellement atteinte. D'un point de vue juridique, le non-respect de la classe énergétique planifiée correspond à une infraction.

M. Haagen ne trouverait pas juste qu'un investisseur privé soit « puni » par la non-atteinte de la classe énergétique du bâtiment construit et ne puisse dès lors plus bénéficier de la mesure qui l'a poussé à investir.

- Mme Sam Tanson (de la sensibilité politique déi gréng) donne à remarquer que la baisse des taux d'intérêts a forcément contribué à l'augmentation du nombre d'actes de ventes immobilières en 2024. De plus, la hausse plus prononcée d'actes fin 2024 est sûrement en lien avec la date du 31 décembre 2024, date butoir initiale des mesures logement. Elle souhaite connaître l'évolution des chiffres au mois de janvier 2025.

Le ministre des Finances avance le chiffre de 1.474 actes avec mutation immobilière en janvier 2025 (contre 860 actes en janvier 2024). Les actes concernant des VEFA sont passés de 35 en janvier 2024 à 76 en janvier 2025.

- Suite à la demande de Mme Tanson, le ministre des Finances signale que l'ACD ne dispose pas encore d'indications quant au déchet fiscal engendré par les mesures logement de 2024. Il a été estimé que l'impact budgétaire des mesures du paquet logement de 2024 s'élève à 133,5 millions d'euros. La prolongation de ces mesures coûtera 27 millions d'euros au titre du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » et 4 millions d'euros de l'amortissement accéléré pour les 6 premiers mois de l'année 2025.
- Mme Tanson indique que déi gréng saluent les mesures prises en faveur des primo-acquéreurs, mais qu'ils ont une position plus réservée par rapport à celles accordées aux investisseurs en raison des risques de spéculation et de reprise de la hausse des prix immobiliers qu'elles comportent. Elle soutient l'aspect temporaire des mesures destinées aux investisseurs et espère que le délai du 30 juin 2025 ne sera pas de nouveau prolongé.

Le ministre des Finances déclare qu'après une hausse au 1^{er} trimestre 2024, les prix des VEFA ont baissé de -8,5% entre le 2^e et le 3^e trimestre 2024. Sur un an, les prix des VEFA ont diminué de l'ordre de -9,4%.

M. Fayot partage le point de vue de Mme Tanson.

- M. Fred Keup (de la sensibilité politique ADR) salue la prolongation des mesures logement. Il est d'avis que les frais d'enregistrement sont trop élevés pour les personnes privées. Il demande ensuite dans combien de cas il arrive que le vendeur (personne privée) d'un bien immobilier ne paie pas d'impôt sur la plus-value réalisée.

Le ministre des Finances précise qu'il existe différents régimes d'imposition des plus-values immobilières. Une personne privée qui vend un bien immobilier qui lui sert de résidence principale pour acheter un nouveau bien immobilier au même usage ne paie pas de plus-value sur la vente de son premier bien. L'héritier d'un bien immobilier bénéficie d'un abattement de 50.000 euros (respectivement de 100.000 euros dans le chef des époux imposables collectivement) sur la plus-value réalisée sur la vente de ce bien (sous certaines conditions). En résumé, la plus-value immobilière est exemptée d'imposition dans un nombre limité de cas.

- M. André Bauler (du parti politique DP) regrette la discrimination entre les investisseurs dans les VEFA (qui peuvent bénéficier de l'amortissement accéléré) et ceux qui investissent dans la construction d'un bien immobilier destiné à la location sur leur propre terrain (qui ne peuvent pas en bénéficier).

Le ministre des Finances répond que le ministère a conçu ses mesures par rapport aux concepts existants.

- En réponse à une question de Mme Diane Adehm, le ministre des Finances confirme que la mesure du taux d'amortissement accéléré (6%) s'applique uniquement aux VEFA achetées entre le 1^{er} janvier 2024 et le 30 juin 2025.

3. 8483 Projet de loi portant approbation de la Convention entre le Grand-Duché de Luxembourg et la République de Colombie pour l'élimination de la double imposition en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune et pour la prévention de l'évasion et de la fraude fiscales, et du Protocole y relatif, faits à Luxembourg, le 19 janvier 2024

Mme Diane Adehm (du parti politique CSV) est nommée rapporteur du projet de loi sous rubrique.

Le ministre des Finances présente brièvement l'objet du projet de loi tel qu'il est décrit dans l'exposé des motifs du document parlementaire 8483. Il précise que la convention respecte les standards BEPS et l'échange d'informations ; il couvre les fonds d'investissement (et donc les fonds de pension).

Le ministre ajoute que le Luxembourg dispose actuellement d'environ 90 conventions de non-double imposition et que des négociations d'adhésion du Luxembourg à la Banque interaméricaine de développement (BID) sont en cours.

En réponse à une question de M. André Bauler, le ministre des Finances indique que la BID a son siège à Washington et qu'elle rassemble 48 pays membres dont 26 pays emprunteurs, tous situés en Amérique latine et dans les Caraïbes, et 22 pays non-emprunteurs (dont 16 pays européens).

L'avis du Conseil d'État ne comporte qu'une proposition d'ordre légistique que la Commission des Finances décide de suivre.

4. Motion relative au traitement fiscal des parents lors d'une résidence alternée (motion de Mme Sam Tanson du 11 décembre 2024)

Mme Tanson explique que la motion du 11 décembre 2024 invite le gouvernement à proposer une solution complémentaire à celle prévue par le projet de 8388¹ en ce qui concerne le traitement fiscal du 2^e parent lors d'une résidence alternée, par exemple en accordant le droit à la bonification d'impôt aux deux parents. Elle rappelle que le projet de loi 8388 prévoit que les parents séparés se mettent d'accord sur lequel des deux bénéficiera de la classe d'imposition 1A, compromis qui peut être difficile à trouver dans le cadre d'une séparation.

Le ministre des Finances attire en premier lieu l'attention sur la complexité du sujet. Il s'agit de concevoir un régime transitoire jusqu'à l'individualisation de l'imposition. (L'OCDE accompagne les travaux du gouvernement relatifs à cette individualisation. Le ministre des Finances s'engage à venir présenter de premières pistes en la matière avant la fin de l'année 2025. Si les membres de la Commission des Finances le souhaitent, l'OCDE peut d'ailleurs venir leur exposer son expertise en la matière.)

Le ministre des Finances explique que l'accord de la classe d'imposition 1A aux deux parents séparés se partageant la garde de leur enfant équivaldrait à un sur-avantage. Il souligne qu'en cas de garde alternée, une allocation pour enfants entière n'est pas versée à chacun des deux parents, mais que le montant de l'allocation (pour un enfant) est partagé entre les deux parents. En raison de ces faits, le ministère propose la solution complémentaire suivante : le parent non-classé en classe d'imposition 1A (donc imposé dans la classe 1) pourra bénéficier de la bonification d'impôt pour enfant de 922,5 euros (à déduire des impôts à payer à la fin de l'année). Cette bonification est dégressive pour devenir nulle à partir d'un revenu annuel de 76.600 euros.

¹ Projet de loi portant modification :

1° de la loi générale des impôts modifiée du 22 mai 1931 (« Abgabenordnung ») ;

2° de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'impôt sur la fortune (« Vermögensteuergesetz ») ;

3° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu

Il est encore précisé qu'à l'heure actuelle 102 couples parentaux séparés assurent une garde alternée de leur(s) enfant(s) et se partagent l'allocation enfant (chiffre fourni par la Caisse pour l'avenir des enfants). La moitié de ces couples est composée de frontaliers.

Le ministre signale que les parents séparés et assurant une garde alternée peuvent également décider d'alterner la classe 1A entre eux d'une année à l'autre.

M. Goldschmidt donne à considérer que le parent en classe d'imposition 1 peut bénéficier de l'abattement pour enfant à charge de 5.424 euros par an (ce montant s'élevait à 4.400 euros en 2024). Selon lui, cet abattement est plus intéressant que la bonification d'impôt pour enfant évoquée par le ministre.

Le ministre des Finances explique que la bonification d'impôt s'ajoute à l'abattement pour enfant à charge et constitue donc une amélioration substantielle par rapport à la situation actuelle.

Mme Tanson salue tout à fait ce geste. Elle fait part de son intention de retirer la motion dès le dépôt du projet de loi introduisant la bonification d'impôt pour enfant pour le parent en garde alternée classé en classe d'imposition 1A.

Il sera vérifié si la mesure temporaire pourra être applicable de manière rétroactive à l'année 2025.

5. Motion relative à l'intégration d'indicateurs du PIB bien-être dans le cadre de la procédure budgétaire (motion de M. Franz Fayot du 18 décembre 2024)

Faute de temps, le présent point est reporté à une réunion ultérieure.

En attendant, le ministre des Finances indique rapidement que le ministère des Finances a déjà pris des initiatives allant dans le sens de la motion de M. Fayot, puisqu'une circulaire budgétaire récente demande aux ministères de calculer dorénavant de manière détaillée un certain nombre d'indicateurs tels que le revenu disponible médian par équivalent adulte, le taux d'emploi des 20-64 ans, la confiance dans les institutions, le taux de risque de pauvreté, le taux de surcharge des coûts du logement et l'exposition aux particules fines.

La circulaire budgétaire en question sera communiquée aux membres de la Commission des Finances lors de la réunion reprenant le présent point de l'ordre du jour.

*

La Présidente informe les membres de la Commission de la tenue du EU Tax Symposium les 17 (soir) et 18 mars 2025 à Bruxelles. Un membre de la majorité et un membre de l'opposition sont autorisés à y participer. Mme Adehm et M. Fayot manifestent leur volonté de participer à cette conférence.

Luxembourg, le 21 mars 2025

Procès-verbal approuvé et certifié exact

79

Commission des Finances

Procès-verbal de la réunion du 11 mars 2025

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions du 14 janvier 2025 et du 3 février 2025
2. 8460 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 10 novembre 2009 relative aux services de paiement, en vue de la mise en œuvre du règlement (UE) 2024/886 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 modifiant les règlements (UE) n° 260/2012 et (UE) 2021/1230 et les directives 98/26/CE et (UE) 2015/2366 en ce qui concerne les virements instantanés en euros
 - Désignation d'un rapporteur
 - Présentation du projet de loi
 - Examen de l'avis du Conseil d'État
3. 8422 Projet de loi portant approbation des amendements :
 - aux Statuts de la Banque internationale pour la reconstruction et le développement ;
 - à l'Accord portant création de la Banque asiatique de développement ;
 - à l'Accord portant création de la Banque européenne pour la reconstruction et le développement ; et
 - à l'article 4 des Statuts de la Banque européenne d'investissement portant sur augmentation une du capital souscrit de la Banque
 - Rapporteur : Monsieur Maurice Bauer
 - Examen de l'avis du Conseil d'État
4. 8470 Projet de loi portant modification :
 - 1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
 - 2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement
 - Rapporteur : Madame Diane Adehm
 - Examen de l'avis du Conseil d'État

*

Présents : Mme Diane Adehm, M. Guy Arendt, M. Maurice Bauer, M. André Bauler, Mme Taina Bofferding, M. Sven Clement, M. Franz Fayot, M. Patrick Goldschmidt, M. Gusty Graas remplaçant Mme Corrine Cahen, M. Claude Haagen, M. Fred Keup, M. Laurent Mosar, M. Marc Spautz, Mme Sam Tanson

M. Pierre Frisch, Mme Béatrice Gilson, M. Jean-Claude Neu, M. Andy Pepin, Mme Sofia Tilotta, du ministère des Finances

M. Marc Reiter, du groupe parlementaire CSV

Mme Caroline Guezennec, de l'Administration parlementaire

Excusés : Mme Corinne Cahen

*

Présidence : Mme Diane Adehm, Présidente de la Commission

*

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions du 14 janvier 2025 et du 3 février 2025

Les projets de procès-verbal sont approuvés.

2. 8460 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 10 novembre 2009 relative aux services de paiement, en vue de la mise en oeuvre du règlement (UE) 2024/886 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 modifiant les règlements (UE) n° 260/2012 et (UE) 2021/1230 et les directives 98/26/CE et (UE) 2015/2366 en ce qui concerne les virements instantanés en euros

M. Laurent Mosar est nommé rapporteur du projet de loi sous rubrique.

Un représentant du ministère des Finances présente l'objet et le contenu du projet de loi tel qu'il est décrit dans l'exposé des motifs et le commentaire des articles du document parlementaire n°8460.

En résumé, le projet de loi met en œuvre le règlement (UE) 2024/886. En premier lieu, des exigences techniques et commerciales pour les virements et les prélèvements en euros sont opérationnalisées afin d'accroître et d'améliorer la disponibilité des solutions de paiement instantané en euros pour les consommateurs et les entreprises dans l'UE. Les prestataires de services de paiement, tels que les banques, qui effectuent des virements ordinaires (virements qui ont un délai d'exécution d'un jour ouvrable ou de 48 heures en cas de virement encodé manuellement auprès d'un guichet bancaire) en euros seront désormais obligés de fournir également des services d'envoi et de réception de paiements instantanés en euros. Les prestataires de services de paiement devront désormais proposer un service consistant à vérifier la concordance entre le nom du bénéficiaire et son identifiant de compte (IBAN) (« IBAN Name-check ») (service à assurer par les banques à partir du 9 octobre 2025) et suivre une procédure harmonisée de contrôle en matière de mesures restrictives financières (« *Sanctions screening* »). L'article 5 du projet de loi instaure le régime de sanctions applicables en cas de manquements des prestataires de services de paiement à leurs obligations légales.

En deuxième lieu, la mise en œuvre du règlement (UE) 2024/886 requiert la transposition en droit national des modifications ciblées apportées à la directive (UE) 2015/2366 concernant les services de paiement dans le marché intérieur (« directive PSD 2¹») et à la directive 98/26/CE concernant le caractère définitif du règlement dans les systèmes de paiement et de règlement des opérations sur titres (« directive SFD² »). Ces modifications concernent l'accès des établissements de paiement et de monnaie électronique aux systèmes de paiement

¹ Payment Services Directive 2

² Settlement Finality Directive

(assurant le « clearing » et le « settlement » des paiements) (tel le système TARGET³-LU proposé par la BCL au Luxembourg ou le TARGET 2 mis en place par la BCE au niveau européen) désignés au niveau national conformément aux exigences issues de la transposition de la directive SFD (accès réglé au niveau des articles 3,4 et 6 du projet de loi), ainsi que l'accès de ces entités aux comptes auprès de banques centrales pour la sauvegarde des fonds de clients telle qu'exigée par la directive PSD 2 (articles 1^{er} et 2 du projet de loi). Cette faculté pour les établissements de paiement est soumise à la discrétion de la banque centrale concernée.

Le règlement (UE) 2024/886 a pour délai de mise en œuvre le 9 avril 2025.

Le représentant du ministère des Finances fournit les éléments supplémentaires suivants :

- Le virement SEPA instantané doit être accessible 24h/24h 7j/7j, tous les jours de l'année.
- Une partie des banques luxembourgeoises offre le service du virement instantané sur une base volontaire depuis 2019 déjà.
- En 2024, selon les chiffres publiés par le Conseil européen des paiements (EPC), 20% des virements étaient des virements instantanés. En 2019, ce chiffre s'élevait seulement à 1%.
- Le coût d'un virement instantané ne peut excéder celui d'un virement ordinaire, conformément au règlement (UE) 2024/886.
- Lorsque le nom du bénéficiaire d'un virement instantané fourni par le payeur et l'identifiant de compte (IBAN) indiqué sont presque équivalents, le client effectuant le virement (donc le payeur) sera désormais immédiatement informé du nom de la personne correspondant à l'identifiant de compte qu'il a inscrit dans son virement. Le payeur peut ensuite opter pour l'exécution du virement ou non.
- Environ 30 établissements de paiement et de monnaie électronique sont établis au Luxembourg à l'heure actuelle.
- En ce qui concerne le futur accès des établissements de paiement et de monnaie électronique aux systèmes de paiement, il était jusqu'à présent uniquement accordé aux banques (par lesquelles les établissements de paiement et de monnaie électronique devaient passer).

*

M. Laurent Mosar (du parti politique CSV) constate que certains établissements de paiement (il cite pour exemple la société Paypal) diversifient leur offre de services et semblent se rapprocher de plus en plus du modèle économique des banques traditionnelles. Après avoir rappelé que le règlement (UE) 2024/886 porte uniquement sur les virements instantanés en euros, il souhaite savoir quels services ce type de société peut offrir sous la législation actuelle.

Le représentant du ministère des Finances explique que les établissements de paiement ne peuvent offrir que le type de services autorisé par l'agrément destiné à leur type d'établissement décerné par la CSSF. Ainsi, pour les établissements de paiement, il s'agit exclusivement de la fourniture de services en lien avec les paiements, à moins que l'établissement ne dispose d'autres agréments supplémentaires (p.ex. licence bancaire, licences MiFID).

En réponse à une question de M. Mosar, le représentant du ministère des Finances signale qu'au niveau européen des négociations portant sur une révision de la PSD2 (payment services directive 2) sont en cours. Les modifications envisagées ne portent pas sur le type de services que les établissements de paiement sont autorisés à fournir, mais plutôt sur la protection des consommateurs, le renforcement de la sécurité des paiements ou les règles de transparence.

³ TARGET = Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer

*

Les membres de la Commission constatent que, dans son avis, le Conseil d'État ne formule pas d'observations quant au fond des articles du projet de loi. Certaines observations d'ordre légistique seront suivies.

- 3. 8422 Projet de loi portant approbation des amendements :**
- aux Statuts de la Banque internationale pour la reconstruction et le développement ;
 - à l'Accord portant création de la Banque asiatique de développement ;
 - à l'Accord portant création de la Banque européenne pour la reconstruction et le développement ; et
 - à l'article 4 des Statuts de la Banque européenne d'investissement portant sur augmentation une du capital souscrit de la Banque

Le rapporteur présente l'avis du Conseil d'État.

Le Conseil d'État rappelle que les traités sont à annexer aux lois d'approbation y relatives dans leur version intégrale. Lorsqu'il s'agit d'approuver des amendements à un traité, il s'impose de joindre la version intégrale de ces amendements. Le Conseil d'État demande dès lors de joindre à la loi en projet le texte intégral desdits amendements aux fins d'approbation par la Chambre des députés et de publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

La Commission des Finances décide de joindre les textes au projet de loi.

Elle décide également de suivre les recommandations d'ordre légistique du Conseil d'État.

Suite à une remarque de M. Sven Clement (de la sensibilité politique Piraten), il est confirmé que le point 4° de l'intitulé du projet de loi doit également être adapté à la remarque du Conseil d'État concernant l'article 4 du projet de loi.

- 4. 8470 Projet de loi portant modification :**
- 1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;**
 - 2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement**

Mme Diane Adehm (du parti politique CSV), rapporteur du projet de loi, présente les points saillants de l'avis du Conseil d'État.

Un représentant du ministère des Finances revient sur les propos du Conseil d'État concernant le principe de l'annualité de l'impôt et sa recommandation de prévoir la dérogation à cette annualité uniquement dans le cadre de la loi modifiée du 22 mai 2024 et non aux articles 99*bis*, 99*ter* et 102*quater* de la LIR. Il propose cependant de ne pas suivre cette recommandation, d'une part, en raison du fait que la loi modifiée du 22 mai 2024 est déjà une loi modificative de la LIR et que les nouvelles modifications de la LIR devraient faire l'objet d'un nouveau chapitre de la loi modifiée du 22 mai 2024. D'autre part, il semble plus pratique et plus lisible de faire figurer les nouvelles modifications dans la LIR.

Dans son avis, le Conseil d'État estime qu'il y a lieu de veiller à ne pas multiplier les exceptions au principe de l'annualité de l'impôt. Cet avis est partagé par le ministère des Finances.

L'attention est attirée sur l'existence d'un cas similaire dans le passé avec le projet de loi 6983 portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs, voté en 2016, et dont l'objectif avait été de créer, de manière temporaire, sur dix-huit mois, un climat fiscal avantageux à la vente de terrains et d'habitations en mettant en place une imposition de la plus-value immobilière réalisée dans le cadre du patrimoine privé au 1/4 du taux global pour la période du 1^{er} juillet 2016 au 31 décembre 2017. A l'époque, le Conseil d'État n'avait pas fait de remarques relatives à l'annualité de l'impôt.

Les exceptions temporaires inscrites dans les articles 99*bis*, 99*ter* et 102*quater* de la LIR par le biais du présent projet de loi pourront y être supprimées dans quelques années (à la fin de la période de prescription).

- Au vu des remarques du Conseil d'État et de l'évolution du marché immobilier, M. Patrick Goldschmidt (du parti politique DP) demande si le gouvernement ne s'est pas posé la question de prolonger les mesures jusqu'à la fin de l'année 2025 au lieu d'en rester au 30 juin 2025. Mme Aehm signale s'être posé la même question.

Le représentant du ministère des Finances rappelle que le ministre des Finances avait souligné, au cours de la réunion du 25 février 2025, vouloir maintenir la date du 30 juin 2025 comme date limite de la prolongation des mesures logements prolongées par le biais du présent projet de loi.

- Sur demande du rapporteur, les derniers chiffres (incluant janvier et février 2025) sur l'évolution du nombre des actes avec mutation immobilière ont été communiqués à la Commission des Finances à l'issue de la réunion et sont repris dans le tableau ci-dessous :

Nombre d'actes avec mutation immobilière													
	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total
2021	2016	1545	1515	1810	1666	1518	1617	1960	1431	1215	1430	1478	19201
2022	1865	1191	1440	1584	1420	1483	1430	1586	1174	1063	1299	1072	16607
2023	1330	948	943	1102	814	877	1011	1057	792	646	949	780	11249
2024	860	807	925	962	1025	947	1007	1316	897	894	1188	1162	11990
2025	1474	1305											

dont: Nombre d'actes concernant des VEFA													
	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total
2021	223	277	377	306	230	298	365	129	141	281	275	430	3332
2022	175	227	350	238	225	191	231	87	121	130	111	219	2305
2023	82	101	95	60	60	61	112	31	42	65	35	70	814
2024	35	45	58	58	77	83	102	44	81	111	82	316	1092
2025	83	93											

- M. Clement trouverait plus propre, d'un point de vue légistique, d'assortir les modifications de la LIR prévues dans le présent projet de loi d'une date de leur suppression dans la LIR.
- Mme Sam Tanson (de la sensibilité politique déi gréng) regrette que la recommandation du Conseil d'État de prévoir la prolongation des mesures plutôt dans la loi modifiée du 22 mai 2024 qu'aux articles 99*bis*, 99*ter* et 102*quater* de la LIR ne soit pas suivie. Elle regretterait une prolongation supplémentaire des mesures au-delà du 30 juin 2025.

Luxembourg, le 20 mars 2025

Procès-verbal approuvé et certifié exact

8470/04

Luxembourg, le 7 mars 2025

Objet : Projet de loi n°8470¹ portant modification

1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement. (6774BLE)

Projet de règlement grand-ducal² 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). (6775BLE)

*Saisines : Ministre des Finances
(18 décembre 2024)*

Avis de la Chambre de Commerce

Le projet de loi et le projet de règlement grand-ducal sous avis ont pour objet de prolonger les aides fiscales pour le logement entrées en vigueur au cours de l'année 2024. Lesdites aides visent trois objectifs : le soutien aux secteurs de la construction et de l'artisanat, l'augmentation de l'offre de logements et le soutien aux particuliers pour l'achat ou la location d'un logement.

¹ [Lien vers le projet de loi sur le site de la Chambre des Députés](#)

² [Lien vers le projet de règlement grand-ducal sur le site de la Chambre de Commerce](#)

En bref

- La Chambre de Commerce salue le prolongement des mesures fiscales pour le logement.
- Elle renvoie à ses commentaires formulés dans l'avis sur le projet de loi n°8383 et le projet de règlement grand-ducal portant introduction d'un paquet de mesures pour la relance du marché du logement.
- La Chambre de Commerce s'interroge cependant sur un manque d'incitations fiscales pour les investisseurs. En outre, elle propose de hausser le plafond de la déduction des intérêts déductibles ainsi que d'assouplir les conditions d'éligibilité pour bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi et le projet de règlement grand-ducal sous avis sous réserve de la prise en compte de ses commentaires.

Considérations générales

Les mesures fiscales dans le domaine du logement, entrées en vigueur au cours de l'année 2024, avaient pour objectif de soutenir et de redynamiser le marché immobilier. A la lecture des données des derniers mois, il apparaît une légère relance de l'activité immobilière.

Toutefois, le marché du logement se trouve encore loin des niveaux habituels de dynamisme qu'on lui connaît. Ce rebond de l'activité immobilière est principalement dû à la hausse des ventes des biens existants. En effet, selon les derniers chiffres de l'Observatoire de l'habitat, 995³ appartements existants ont été vendus au troisième trimestre. Cela correspond à une hausse de 44,2% par rapport au troisième trimestre 2023. Par contre, au niveau des ventes en état futur d'achèvement (VEFA), le niveau d'activité reste encore bien en-dessous des années précédentes. Au troisième trimestre 2024, 144⁴ VEFA ont été enregistrées, contre 119 au troisième trimestre 2023. Malgré cette légère hausse, l'activité sur le marché des nouvelles constructions peine à reprendre le rythme. En effet, le nombre des autorisations de bâtir pour les logements continuent leur tendance à la baisse. Alors qu'au troisième trimestre 2023, 828⁵ autorisations de bâtir ont été délivrées, elles n'étaient que de 697 au troisième trimestre 2024.

Avec le ralentissement de l'activité du marché des VEFA, les entreprises de construction ont du mal à remplir leur carnet de commandes. Selon les derniers chiffres du STATEC⁶, le nombre

³ [Lien vers la base de données de l'Observatoire de l'habitat](#)

⁴ [Lien vers la base de données de l'Observatoire de l'habitat](#)

⁵ [Liens vers le site du STATEC : Autorisation de bâtir](#)

⁶ [Lien vers le site du STATEC : Faillites prononcées](#)

d'entreprises de construction en faillite a poursuivi sa hausse en 2024 (+26,2%), alors que le nombre de faillites avait déjà connu une hausse de 35,6% en 2023. 42 entreprises du domaine de la construction ont fait faillite en 2023 ainsi qu'en 2024.

Afin de maintenir cette dynamique favorable pour le marché des biens existants et d'augmenter l'activité du marché des VEFA, le projet de loi et le projet de règlement grand-ducal visent à prolonger les aides fiscales temporaires de 6 mois, jusqu'au 30 juin 2025, ce que la Chambre de Commerce salue. Pour ce qui est des mesures reconduites, elle renvoie aux observations formulées de son avis sur le projet de loi n°8353 et le projet de règlement grand-ducal portant introduction d'un paquet de mesures pour la relance du marché du logement.⁷

Ainsi, le projet de règlement grand-ducal sous avis prolonge jusqu'au 30 juin 2025, le régime temporaire de l'amortissement accéléré pour les immeubles ou les parties d'immeubles construits, affectés au logement locatif et achetés par un acte de VEFA. Quant au projet de loi sous avis, celui-ci prévoit un nouveau délai de spéculation dans le cadre d'une vente immobilière, suite à la prolongation du quart du taux global. Le nouveau délai de 5 ans ne concernera plus les immeubles achevés entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025. Ces immeubles seront considérés comme récemment acquis à titre onéreux si le délai entre leur acquisition ou constitution et leur réalisation est inférieur à deux ans. Dans la même logique que l'article 1^{er} du projet de loi sous avis, l'article 2 prévoit que le revenu tiré de l'aliénation à titre onéreux, effectuée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025, plus de deux ans après l'acquisition ou la constitution du bien, est imposable conformément à l'article 99ter L.I.R.

Par ailleurs, l'article 3 propose de prolonger jusqu'au 30 juin 2025 la durée du régime de transfert en neutralité fiscale des plus-values sur un bien de remplacement, toutes les autres conditions restant inchangées. De plus, la durée prévue pour effectuer le transfert vers un ou plusieurs immeubles de remplacement est ajustée afin de prendre en compte la nouvelle période d'application, allant du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025.

Parmi les mesures prolongées figure aussi l'abattement construction spécial pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis pour lesquels une personne physique a signé un acte de VEFA jusqu'au 30 juin 2025, ainsi que la réduction à 50% des droits d'enregistrement et de transcription.

Les articles 5 et 6 du projet de loi disposent que le crédit d'impôt location ainsi que le crédit d'impôt « Bellegen Akt » pour les acquisitions d'immeubles sont tous les deux prolongés jusqu'au 30 juin 2025. En dernier lieu, l'article 7 du projet de loi étend jusqu'au 30 juin 2025 la période durant laquelle les plus-values immobilières ne sont imposées qu'au quart du taux global.

Bien que la Chambre de Commerce accueille favorablement la prolongation des mesures, elle souhaite commenter les points qui suivent.

Concernant le manque de mesures pour les investisseurs

La Chambre de Commerce constate que bien que les mesures prolongées apportent un soutien appréciable aux futurs acheteurs de logements, elle s'interroge davantage sur le manque d'incitations fiscales pour les investisseurs. L'apport de capital par des investisseurs revêt une certaine importance pour le développement du marché immobilier au Luxembourg. Le Grand-Duché

⁷ [Lien vers l'avis de la Chambre de Commerce portant sur le paquet « Relance du marché du logement » sur le site de la Chambre de Commerce](#)

est confronté actuellement à une pénurie de logements et une demande relativement modeste pour l'achat de biens, surtout dans le secteur des VEFA, qui peine à séduire les investisseurs potentiels.

Dans ce contexte, la Chambre de Commerce propose des ajustements visant à accroître l'attrait du marché immobilier luxembourgeois pour les investisseurs. Par exemple, le projet de règlement grand-ducal prévoit que seules les personnes physiques peuvent bénéficier du taux d'amortissement accéléré de 6%, excluant ainsi les personnes morales. Cette restriction limite la capacité des investisseurs à optimiser leur investissement immobilier.

De plus, un autre obstacle est le plafonnement de l'abattement à 250.000 euros, considéré comme trop bas par la Chambre de Commerce. Ce montant permet seulement de bénéficier de l'abattement sur l'achat de 8 à 10 appartements, ce qui peut s'avérer limité pour attirer les investisseurs.

Dans le but de renforcer l'attraction des investisseurs sur le marché immobilier luxembourgeois, la Chambre de Commerce propose d'introduire un abattement spécial construction de 50.000 euros par logement créé, ce qui correspond à l'avantage de TVA non applicable pour les biens locatifs.⁸

Concernant la subvention d'intérêt

Lors d'un achat d'un logement au Luxembourg, l'Etat est en mesure de couvrir une partie de la charge d'intérêts débiteurs du crédit immobilier. Bien que les taux d'intérêts affichent une tendance baissière depuis quelques mois, ils restent encore toutefois à un niveau élevé. Par conséquent, les conditions d'octroi d'un prêt ne sont pas très favorables pour une partie de la population, notamment les célibataires ou de manière générale les primo-acquéreurs. La combinaison des prix immobiliers élevés ainsi que lesdites conditions bancaires défavorables, limitent ou ne donnent pas la possibilité à une partie de la population de pouvoir s'acheter un bien et profiter des mesures visant à relancer le marché du logement actuellement en vigueur. La Chambre de Commerce estime dès lors qu'une augmentation du plafond de la déduction des intérêts déductibles pourrait être considérée. Toutefois, il est nécessaire que cette aide soit ciblée socialement, afin de ne pas peser excessivement sur les finances publiques.

Concernant les droits d'enregistrement

Dans son avis sur le projet de budget de l'Etat pour 2025⁹, la Chambre de Commerce avait salué la mise en place de la réduction de moitié des droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'immeubles destinés à la location ou à l'habitation. Toutefois, étant donné que la réduction à 50% des droits d'enregistrement et de transcription est valable pour les acquisitions entre le 1^{er} octobre 2024 et le 30 juin 2025, c'est-à-dire une durée assez limitée, la Chambre de Commerce propose d'assouplir les conditions d'éligibilité de ces aides pour garantir une application efficace de celles-ci.

Plus précisément, la Chambre de Commerce propose de mettre en place une mesure permettant de faciliter l'octroi de la réduction des droits d'enregistrement et de transcription. Au vu

⁸ 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.

⁹ [Lien vers l'avis sur le projet de budget sur le site de la Chambre de Commerce](#)

de la limite temporaire desdites aides, il existe le risque d'un afflux massif de dossiers à l'approche de la date limite, que ce soit pour les banquiers ou les notaires. Afin d'éviter au mieux cet afflux et pour pouvoir bénéficier de ces aides, la Chambre de Commerce estime opportun de prendre en compte un document à valeur probante, tel que le compromis de vente daté de la période de référence. Ensuite, et comme prévu à l'heure actuelle dans le texte du Projet, la demande de cette réduction devra être incluse également dans l'acte notarié d'acquisition. ». A cet égard, la Chambre de Commerce estimerait utile qu'un modèle d'un document à valeur probante ou tout au moins d'une clause standardisée soit mise à disposition des acquéreurs concernés. Cette solution offrirait aux acteurs du marché la possibilité de répondre efficacement à la demande, optimisant ainsi la planification de leurs activités et la gestion des dossiers, tout en offrant à un grand nombre d'investisseurs, de primo-acquéreurs et de propriétaires de bénéficier de ce cadre fiscal avantageux.

Concernant la fiche financière, elle regrette que ses commentaires dans son avis sur le projet de loi n°8353 et le projet de règlement grand-ducal portant introduction d'un paquet de mesures pour la relance du marché du logement n'aient pas été pris en compte.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi et le projet de règlement grand-ducal sous-avis sous réserve de la prise en compte de ses commentaires.

BLE/DJI

8470/05

N°8470 /5
CHAMBRE DES DEPUTES

Projet de loi portant modification :

1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES
(25.03.2025)

La Commission se compose de : Mme Diane ADEHM, Président-Rapporteur ; MM. Guy ARENDT, Maurice BAUER, André BAULER, Mmes Taina BOFFERDING, Corinne CAHEN, MM. Sven CLEMENT, Franz FAYOT, Patrick GOLDSCHMIDT, Claude HAAGEN, Fred KEUP, Laurent MOSAR, Marc SPAUTZ, Mme Sam TANSON, et M. Michel WOLTER, Membres

*

1. Antécédents

Le projet de loi n°8470 a été déposé par le Ministre des Finances le 18 décembre 2024.

L'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics date du 27 janvier 2025 et celui de la Chambre des métiers celle du 5 février 2025.

Lors de la réunion de la Commission des Finances du 25 février 2025, le projet de loi a été présenté aux membres de la commission et Madame Diane Adehm a été désignée rapporteur du projet de loi.

L'avis du Conseil d'État porte la date du 25 février 2025. Il a été examiné par la Commission des Finances le 11 mars 2025.

La Chambre de commerce a émis son avis le 7 mars 2025.

L'adoption du projet de rapport a eu lieu au cours de la réunion du 25 mars 2025.

2. Objet du projet de loi

En date du 14 mai 2024, la Chambre des Députés a voté un projet de loi visant à redynamiser le marché du logement et le secteur de la construction immobilière en introduisant une série de mesures aussi bien fiscales que non fiscales, devant agir à court, moyen et long terme.

Le présent projet de loi vise à prolonger de six mois les mesures fiscales introduites par la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement.

Selon les derniers chiffres de l'Observatoire de l'habitat¹, l'activité sur les marchés immobiliers et fonciers résidentiels a évolué positivement sur les derniers mois, essentiellement sur les biens existants. L'activité reste en revanche à des niveaux particulièrement bas sur le marché de la vente en état futur d'achèvement mais des signes de reprise commencent à apparaître.

La baisse combinée du prix de l'immobilier, des taux d'intérêts et de la fiscalité semble être à l'origine de cette relance progressive.

Au vu de ces constats effectués sur le marché immobilier et afin de ne pas freiner la relance actuelle en matière de transactions immobilières, le présent projet de loi propose de prolonger la durée d'application des dispositions fiscales temporaires prévues dans la loi précitée du 22 mai 2024 et prises initialement uniquement pour l'année 2024, pour une durée de six mois supplémentaires, en ligne avec celle prévue pour la réduction de moitié de la base imposable des droits d'enregistrement et de transcription inscrite dans la loi budgétaire 2025.

Les mesures fiscales temporaires prolongées concernent :

- la hausse temporaire à 40.000 euros du crédit d'impôt "Bëllegen Akt" pour l'acquisition d'une résidence principale ;
- le crédit d'impôt location à hauteur de 20.000 euros pour l'investissement dans le logement locatif ;
- la réduction du taux d'imposition des plus-values au quart du taux global. Afin de maximiser l'effet incitatif de cette mesure, il est également proposé de maintenir le délai de spéculation à deux ans et ce jusqu'au 30 juin 2025 ;
- l'augmentation du taux (6%) et de la durée de l'amortissement accéléré (période de 6 ans) des logements construits en vue de leur location ;
- l'immunisation des plus-values immobilières transférées sur des logements utilisés pour la gestion locative sociale ou appartenant à la classe de performance énergétique A+.

La présente loi a un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2025.

3. Les avis

3.1 Avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics

La Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve la prolongation des différentes mesures prévue par le projet de loi. Elle se demande néanmoins comment les mesures que le gouvernement propose de prolonger ont concrètement eu un effet positif sur le marché du logement, et surtout sur les primo-acquéreurs d'un logement à des fins d'habitation principale et personnelle. Elle rappelle qu'elle est toujours favorable à toute mesure favorisant l'accès des ménages, surtout de ceux à faible revenu, à un logement (en propriété ou en location).

3.2 Avis de la Chambre des métiers

¹ <https://logement.public.lu/dam-assets/documents/publications/observatoire/rapport-analyse-12.pdf>

Selon la Chambre des métiers, il apparaît que les mesures en vue de relancer le marché du logement n'ont pas encore porté leurs fruits au cours de l'année 2024. C'est la raison pourquoi la Chambre des métiers ne peut qu'accueillir favorablement la prolongation de certaines mesures du paquet de mesures en vue de relancer le marché du logement² qu'elle avait elle-même proposée en vue de stimuler davantage le marché du logement, et notamment celui des VEFA dans le contexte de crise actuel.

En ce qui concerne l'immunisation des plus-values immobilières transférées sur des logements utilisés pour la gestion locative sociale ou appartenant à la classe de performance énergétique A+, la Chambre des métiers reste d'avis que la classe de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale « A+ » est trop restrictive et que la classe « A » serait suffisante.

La Chambre des métiers regrette également que le bénéfice du le crédit d'impôt location (« CIL ») à hauteur de 20 000 euros qu'un acquéreur-investisseur peut obtenir lorsque celui-ci achète un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire se limite aux personnes physiques à l'exclusion des personnes morales.

3.3 Avis du Conseil d'État

Le Conseil d'État note que le projet de loi sous avis vise à modifier la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ainsi que la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement afin de prolonger la durée d'application de différentes mesures fiscales en matière du logement jusqu'au 30 juin 2025. Les modifications proposées concernent tant le domaine du droit d'enregistrement que celui des impôts directs. Il constate que les modifications projetées aux articles 99bis, 99ter et 102quater LIR (extension du transfert temporaire de la plus-value) ne s'appliquent pas à une année d'imposition isolée et entière, mais seulement à une période de six mois de l'année d'imposition 2025, à savoir la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025. Au vu du caractère temporaire des exceptions projetées, le Conseil d'État s'interroge sur l'utilité de leur insertion par une dérogation aux articles susmentionnés de la LIR. Il recommande aux auteurs du projet de loi sous examen de prévoir la dérogation uniquement dans le cadre de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement.

3.4 Avis de la Chambre de commerce

La Chambre de commerce approuve le projet de loi sous rubrique et salue le prolongement des mesures fiscales pour le logement de 6 mois, jusqu'au 30 juin 2025. Elle renvoie à ses commentaires formulés dans l'avis sur le projet de loi n°8383 et le projet de règlement grand-ducal portant introduction d'un paquet de mesures pour la relance du marché du logement.

La Chambre de commerce signale que bien que les mesures prolongées apportent un soutien appréciable aux futurs acheteurs de logements, elle s'interroge davantage sur le manque d'incitations fiscales pour les investisseurs. Elle propose dans ce contexte des ajustements visant à accroître l'attrait du marché immobilier luxembourgeois pour les investisseurs.

En outre, elle propose de hausser le plafond de la déduction des intérêts déductibles, ainsi que d'assouplir les conditions d'éligibilité pour bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement.

² Loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement

4. Commentaire des articles

Observation générale d'ordre légistique

Le Conseil d'État signale que lorsqu'il est renvoyé à un paragraphe dans le corps du dispositif d'un article, il convient de systématiquement renvoyer au « paragraphe 1^{er} » et non pas au « premier paragraphe ».

La Commission des Finances modifie le texte dans ce sens.

Article 1^{er}

Suite à la prolongation de la mesure du quart du taux, il est aussi proposé de décaler au niveau de l'article 99*bis* de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (L.I.R.) le nouveau délai de spéculation dans le cadre d'une vente d'immeubles. Ce nouveau délai de 5 ans, introduit par la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, ne s'applique pas aux immeubles réalisés entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025 qui sont censés récemment acquis à titre onéreux lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation ne dépasse pas deux ans.

Selon le Conseil d'État, lorsqu'on se réfère au premier article, les lettres « er » sont à insérer en exposant derrière le numéro pour écrire « 1^{er} ».

La Commission des Finances adapte le texte à cette remarque du Conseil d'État.

Article 2

En tant que corollaire à la modification proposée à l'article 1, il est également précisé au niveau de l'article 99*ter* L.I.R. que le revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux réalisée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025, plus de deux ans après leur acquisition ou leur constitution, est imposable aux termes de l'article 99*ter* L.I.R.

Article 3

L'article 3 propose de prolonger la durée du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value sur un bien de remploi jusqu'au 30 juin 2025, toute autre condition restant égale par ailleurs. La durée durant laquelle le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer est également adaptée afin de tenir compte de la nouvelle période d'application allant du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025.

Avis du Conseil d'État concernant les articles 1^{er} à 3

Par l'introduction des articles sous examen dans la législation fiscale, les auteurs entendent modifier temporairement le régime d'imposition des plus-values immobilières, en l'occurrence pour une période qui est réduite aux six premiers mois de l'année d'imposition 2025. Afin de mieux comprendre tant la teneur que les conséquences juridiques des modifications projetées, le Conseil d'État tient à rappeler de prime abord les principes généraux gouvernant la législation fiscale actuellement applicable en matière d'impôts directs.

En vertu du principe d'annualité de l'impôt tel que consacré notamment à l'article 1^{er} de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, ci-après « LIR », en ce qui

concerne les personnes physiques, et à l'article 158 LIR³, en ce qui concerne les collectivités, « la situation du contribuable doit être considérée pour chaque année d'imposition suivant des données et caractéristiques propres et établies, du moment »⁴, de manière à déterminer les bases d'imposition du chef d'une année d'imposition indépendamment de celles retenues pour une année d'imposition antérieure et, d'ailleurs, postérieure⁵. Les portées et conséquences dudit principe d'annualité de l'impôt sont multiples dans la mesure où il retrouve son application de manière systématique et répétée à maints endroits et tout au long des différentes étapes de la procédure d'imposition. Ainsi, il résulte tout d'abord de la lecture combinée de l'article 1^{er} LIR et de l'article 6 LIR que l'impôt frappe l'intégralité du revenu imposable réalisé par le contribuable pendant toute l'année d'imposition (qui cadre avec l'année civile). Par conséquent, la détermination du revenu imposable a lieu par année d'imposition, voire sur une période non inférieure à douze mois. Le revenu imposable, dont la notion est circonscrite à l'article 7 LIR, est obtenu par la déduction des dépenses spéciales visées à l'article 109 LIR du total des revenus nets des huit catégories de revenus spécifiées à l'article 10 LIR et ajusté éventuellement par la déduction de certains abattements tarifaires qui se rapportent à des montants annuels (p.ex. en ce qui concerne le calcul des frais d'obtention voire des dépenses d'exploitation, des amortissements, des charges extraordinaires et des dépenses spéciales (avec leurs plafonds respectifs, etc.)). L'impôt sur le revenu dû par le contribuable a donc un caractère annuel dans sa globalité. Il résulte de l'application d'un seul taux global unique tel que prévu par le barème progressif de l'article 118 LIR (à caractère annuel également). Aux termes du paragraphe 3 de la loi modifiée du 16 octobre 1934, dite « Steueranpassungsgesetz (StAnpG) », la dette d'impôt prend naissance à la fin de l'année d'imposition. La dette d'impôt est matérialisée par un seul bulletin d'impôt annuel émis après la fin de l'année d'imposition, ceci suite au dépôt obligatoire de la déclaration d'impôt par le contribuable, une fois par an et par année d'imposition (articles 116 et 117 LIR).

Il résulte de ce qui précède que le principe d'annualité de l'impôt implique non seulement que l'impôt annuel à payer se rapporte aux seuls revenus imposables propres à l'année concernée, mais également que la base du revenu imposable comprend en principe la totalité des revenus réalisés pendant cette même année (ceci sans distinction quant à la date exacte de leur réalisation au cours de la période des douze mois en question) et que ladite base imposable est ensuite soumise à un même régime d'imposition uniforme qui ne connaît pas de changement entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre. Il en résulte également que les principes de la théorie générale des impôts directs luxembourgeois tels que reflétés par la LIR ne prévoient, en l'état de la législation, ni une période d'imposition inférieure à

³ Le « principe d'annualité de l'impôt » a deux sens. Il peut, selon les circonstances, viser le principe constitutionnel ancré à l'article 116, paragraphe 2, de la Constitution, selon lequel « les impôts au profit de l'État sont votés annuellement », ou le principe légal résultant notamment des dispositions visées de la LIR, selon lequel la période imposable correspond en principe à l'année civile et les revenus de chaque année sont imposés séparément (p.ex. Trib. adm., 5 février 2025, n° 49192). Seul le principe légal de l'annualité de l'impôt, encore appelé « principe d'annualité de l'impôt » (p.ex.. Trib. adm., 11 juillet 2001, n° 12712), est ici en cause.

⁴ Cour administrative, 3 août 2016, n° 37117C (jurisprudence constante).

⁵ Avis du Conseil d'État n° 61.006 du 20 mai 2022 relatif au projet de loi portant transposition de certaines mesures prévues par l'« Accord entre le Gouvernement et l'Union des Entreprises luxembourgeoises et les organisations syndicales LCGB et CGFP » du 31 mars 2022 et modifiant : 1° l'article 3, paragraphe 7, de la loi modifiée du 25 mars 2015 fixant le régime des traitements et les conditions et modalités d'avancement des fonctionnaires de l'État ; 2° le titre I de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 3° le Code de la sécurité sociale ; 4° la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées ; 5° la loi modifiée du 23 juillet 2016 portant modification 1. du Code de la sécurité sociale ; 2. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, et abrogeant la loi modifiée du 21 décembre 2007 concernant le boni pour enfant ; 6° la loi modifiée du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale ; et 7° la loi modifiée du 24 juillet 2014 concernant l'aide financière de l'État pour études supérieures.

douze mois ni la scission d'une même année d'imposition en plusieurs périodes, qui seraient soumises ensuite à des régimes d'imposition différents. Si la LIR prévoit un traitement fiscal différencié de certaines opérations en fonction de critères objectifs comme, par exemple, la durée de détention, elle ne prévoit en revanche pas de traitement différencié pour une opération – fait générateur de l'impôt – en fonction de la date de sa réalisation au cours de l'année d'imposition.

La législation actuellement en vigueur concernant le régime d'imposition des plus-values immobilières en cas d'aliénation à titre onéreux distingue deux situations différentes, et ceci en fonction de la durée de détention de l'immeuble par le contribuable, selon qu'elle dépasse ou non cinq ans⁶. Dans la première situation, l'article 99*bis* LIR prévoit l'imposition de la plus-value immobilière en question comme bénéfice de spéculation imposable dans la catégorie des revenus divers spécifiés à l'article 10 LIR, ceci au taux global avec les autres revenus imposables du contribuable. Dans la deuxième situation, l'article 99*ter* LIR prévoit que la plus-value immobilière est à considérer comme un revenu extraordinaire qui est imposé par application de l'article 131, alinéa 1^{er}, lettre c), LIR, à la moitié du taux global. Par des mesures temporaires limitées à l'année d'imposition 2024, le législateur a réduit l'imposition de la plus-value immobilière au quart du taux global et prévu la possibilité de son transfert fiscalement neutre (nouvel article 102*quater* LIR)⁷.

Le Conseil d'État constate que les modifications projetées aux articles 99*bis*, 99*ter* et 102*quater* LIR (extension du transfert temporaire de la plus-value) ne s'appliquent pas à une année d'imposition isolée et entière, mais seulement à une période de six mois de l'année d'imposition 2025, à savoir la période du 1^{er} janvier au 30 juin. Les modifications apportées aux articles 99*bis* et 99*ter* consistent tout d'abord dans le raccourcissement de la période de détention de l'immeuble en cause de 5 à 2 ans (donc un rétablissement temporaire du régime applicable avant le récent changement législatif de 2024)⁸, raccourcissement s'appliquant dans un deuxième temps uniquement aux six premiers mois de l'année d'imposition 2025. Au vu du caractère temporaire des exceptions projetées (dont le choix de la date retenue n'est pas autrement expliqué par les auteurs), le Conseil d'État s'interroge sur l'utilité de leur insertion par une dérogation aux articles susmentionnés de la LIR. Partant, il recommande aux auteurs du projet de loi sous examen de prévoir la dérogation uniquement dans le cadre de la loi modifiée du 22 mai 2024⁹.

Le Conseil d'État constate que la modification projetée constitue une exception au principe d'annualité de l'impôt qui est à qualifier comme une dérogation significative temporaire au système de périodicité de douze mois au plan tant juridique que technique. En effet, les auteurs du projet prévoient d'introduire dans la loi fiscale une nouveauté, notamment l'insertion de critères temporels en relation avec le fait générateur de l'impôt et constitués par la prise en considération de la date précise de la réalisation de l'aliénation de l'immeuble en question au cours de la même année d'imposition 2025.

Le Conseil d'État attire également l'attention des auteurs du texte sur le point que, dans le cadre de la détermination de l'impôt global dû par le contribuable concerné au titre de l'année d'imposition 2025, il y a lieu de garantir une application cohérente de la loi fiscale dans son ensemble, et notamment de veiller à la conciliation nécessaire des règles relatives à la détermination semi-annuelle des revenus imposables et résultant des opérations immobilières du contribuable au cours de l'année d'imposition 2025, avec celles gouvernant la détermination du revenu imposable du même contribuable qui résultent des autres sept

⁶ Délai de détention porté de 2 à 5 ans par les articles 16 et 17 de la loi précitée du 22 mai 2024.

⁷ Article 14 de la loi précitée du 22 mai 2024.

⁸ Article 19 de la loi précitée du 22 mai 2024.

⁹ Cf. Avis du Conseil d'État n° 60.215 du 19 mai 2020 relatif au projet de loi portant modification du Code du travail concernant le dispositif du congé pour raisons familiales.

catégories de revenus nets telles que spécifiées à l'article 10 LIR, qui est toujours annuelle, car obéissant aux principes et exigences généraux de la LIR tels qu'exposés ci-dessus. Sous l'hypothèse que le principe de l'annualité de l'impôt restera un principe général clé du dispositif fiscal dans le futur, le Conseil d'État estime qu'il y a lieu de veiller à ne pas multiplier les exceptions à ce principe. En effet, l'accumulation outre mesure de telles exceptions isolées et temporaires risquent d'affaiblir l'efficacité globale de la réglementation fiscale en place qui est axée sur le principe d'annualité de l'impôt. Ceci risquerait de surcroît non seulement d'ajouter une complexité administrative indésirable, mais de mettre également en danger la durabilité du fonctionnement cohérent du système fiscal pris dans son ensemble.

Article 4

Le bénéfice de l'abattement construction spécial est prolongé jusqu'au 30 juin 2025 pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés par la disposition et pour lesquels le contribuable a signé un acte de vente en état futur d'achèvement (abattement tarifaire accordé d'office au contribuable lors de la détermination de sa cote d'impôt).

Le Conseil d'État constate que cette mesure comporte également une dérogation au principe de l'annualité de l'impôt et renvoie à ses observations à l'endroit des articles 1^{er} à 3 qui s'appliquent *mutatis mutandis* en l'espèce.

Selon lui, il y a lieu d'écrire « À l'article 129f₂ ; alinéa 2, de la même loi, », en supprimant le point après la lettre « f ».

La Commission des Finances modifie le texte dans ce sens.

Article 5

Le crédit d'impôt de 20.000 euros sur les droits d'enregistrement et de transcription, appelé « crédit d'impôt location », pour l'acquisition d'immeubles ou partie d'immeuble destinés à servir d'habitation à un locataire reste disponible pour les acquisitions d'immeubles documentées par acte notarié passé jusqu'au 30 juin 2025.

Article 6

Le montant de l'abattement dit « Bëllegen Akt » tel que 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 maintenu à 40 000 euros, pour les acquisitions d'immeubles à des fins d'habitation principale documentées par acte notarié passé jusqu'au 30 juin 2025.

Article 7

En ce qui concerne la vente d'immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé de personnes physiques, le bénéfice de cession réalisé à cette occasion et visé à l'article 99^{ter} L.I.R. bénéficie du quart du taux jusqu'au 30 juin 2025.

Article 8

S'agissant de la prolongation en cours d'année 2025 d'une mesure fiscale censée initialement venir à expiration au 31 décembre 2024, il est prévu que les demandeurs du crédit d'impôt location au sens de la loi précitée du 22 mai 2024, et qui sont éligibles au bénéfice de cette mesure pour les acquisitions d'immeubles effectuées entre le 1^{er} janvier

2025 et la publication de la présente loi dans le Journal officiel, sont tenus de se présenter auprès du bureau compétent de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, afin de signer une déclaration d'acceptation reprenant les conditions prévues à l'article 4 de la loi précitée du 22 mai 2024.

L'article sous examen contient une disposition transitoire, laquelle, selon le Conseil d'État, aurait mieux sa place dans le corps de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement. Le Conseil d'État propose dès lors d'insérer, après l'article 32, un chapitre *7bis* nouveau comprenant un article *32bis* nouveau dans la loi précitée du 22 mai 2024. En procédant ainsi, l'article 8 de la loi en projet sous revue est à faire figurer sous le chapitre 2 et à reformuler comme suit :

« **Art. 8.** Après l'article 32 de la même loi, il est inséré un chapitre *7bis* nouveau, comprenant un article *32bis* nouveau, libellé comme suit :

« Chapitre *7bis* – Dispositions transitoires

Art. 32bis. Les bénéficiaires des dispositions du chapitre 1^{er} de la présente loi qui ont procédé à des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire entre le 1^{er} janvier 2025 et l'entrée en vigueur de la loi du [...] portant modification : 1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA en vue d'un remboursement éventuel des droits d'enregistrement et de transcription. Ils signent une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues à l'article 4 de la présente loi. Aucun remboursement des droits d'enregistrement et de transcription n'est effectué sans l'accomplissement de cette formalité. » »

La Commission des Finances ne suit pas la proposition du Conseil d'État dont la référence à l'entrée en vigueur du présent projet de loi risquerait de mener à confusion.

Article 9

Il est prévu que la présente loi produise ses effets à partir du 1^{er} janvier 2025.

5. Texte proposé par la commission parlementaire

Compte tenu de ce qui précède, la Commission des Finances recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi n°8470 dans la teneur qui suit :

Projet de loi portant modification :

1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement

Chapitre 1^{er} - Modification de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu

Art. 1. À l'article 99*bis*, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, il est inséré, à la suite du paragraphe 1^{er}, un nouveau paragraphe libellé comme suit :

« Par dérogation au paragraphe 1^{er}, numéro 1, lettre a), les immeubles réalisés entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025 sont censés récemment acquis à titre onéreux, lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation ne dépasse pas deux ans. ».

Art. 2. À l'article 99ter, alinéa 1^{er}, de la même loi, il est inséré, à la suite du paragraphe 1^{er}, un nouveau paragraphe, libellé comme suit :

« Par dérogation au paragraphe 1^{er}, est imposable aux termes du présent article le revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux réalisée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025, plus de deux ans après leur acquisition ou leur constitution, d'immeubles visés au premier paragraphe. ».

Art. 3. L'article 102quater de la même loi est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1^{er}, les termes « au cours de l'année d'imposition 2024 » sont remplacés par les termes « entre le 1^{er} janvier 2024 et le 30 juin 2025 » ;

2° L'alinéa 11 est remplacé comme suit :

« (11) Pour les plus-values réalisées entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024, le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026. Pour les plus-values réalisées entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025, le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2027. ».

Art. 4. À l'article 129f, alinéa 2, de la même loi, les termes « 31 décembre 2024 » sont remplacés par les termes « 30 juin 2025 ».

Chapitre 2 – Modification de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement

Art. 5. À l'article 1^{er}, paragraphe 2, de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, les termes « 31 décembre 2024 » sont remplacés par les termes « 30 juin 2025 ».

Art. 6. À l'article 13, paragraphe 2, de la même loi, les termes « 31 décembre 2024 » sont remplacés par les termes « 30 juin 2025 ».

Art. 7. À l'article 14 de la même loi, les termes « 31 décembre 2024 » sont remplacés par les termes « 30 juin 2025 ».

Chapitre 3 – Dispositions finales

Art. 8. Les bénéficiaires des dispositions du chapitre 1^{er} de la loi précitée du 22 mai 2024 qui ont procédé à des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire entre le 1^{er} janvier 2025 et la publication de la présente loi au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA en vue d'un remboursement éventuel des droits d'enregistrement et de transcription. Ils signent une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues à l'article 4 de la loi précitée du 22 mai 2024. Aucun remboursement des droits d'enregistrement et de transcription n'est effectué sans l'accomplissement de cette formalité.

Art. 9. La présente loi produit ses effets à partir du 1^{er} janvier 2025.

*

Luxembourg, le 25 mars 2025

Le Président-Rapporteur,

Diane Adehm

Bulletin de vote 4 - Vote séparé sur l'article 6

Date: 02/04/2025 17:09:47

Scrutin: 4

Président: M. Wiseler Claude

Vote: PL 8470 - Relance marché logement

Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

Description: Projet de loi N°8470 - Vote séparé (article 6)

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

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

CSV

Adehm Diane	Oui		Arendt épouse Kemp Nancy	Oui	
Bauer Maurice	Oui		Boonen Jeff	Oui	
Donnersbach Alex	Oui		Eicher Emile	Oui	
Eischen Félix	Oui	(Adehm Diane)	Galles Paul	Oui	
Kemp Françoise	Oui		Lies Marc	Oui	(Mosar Laurent)
Marques Ricardo	Oui		Modert Octavie	Oui	(Weydert Stéphanie)
Morgenthaler Nathalie	Oui		Mosar Laurent	Oui	
Schaaf Jean-Paul	Oui		Spautz Marc	Oui	
Weiler Charles	Oui		Weydert Stéphanie	Oui	
Wiseler Claude	Oui		Wolter Michel	Oui	
Zeimet Laurent	Oui				

DP

Agostino Barbara	Oui		Arendt Guy	Oui	
Bauler André	Oui		Baum Gilles	Oui	
Beissel Simone	Oui		Cahen Corinne	Oui	
Emering Luc	Oui		Etgen Fernand	Oui	
Goldschmidt Patrick	Oui		Graas Gusty	Oui	
Hartmann Carole	Oui		Minella Mandy	Oui	
Polfer Lydie	Oui	(Graas Gusty)	Schockmel Gérard	Oui	

LSAP

Biancalana Dan	Oui		Bofferding Taina	Oui	(Engel Georges)
Braz Liz	Oui		Closener Francine	Oui	(Braz Liz)
Cruchten Yves	Oui		Delcourt Claire	Oui	
Di Bartolomeo Mars	Oui		Engel Georges	Oui	
Fayot Franz	Oui		Haagen Claude	Oui	
Lenert Paulette	Oui		Polidori Ben	Oui	

ADR

Engelen Jeff	Oui		Hardy Dan	Oui	
Keup Fred	Oui		Schoos Alexandra	Oui	
Weidig Tom	Oui				

déi gréng

Bernard Djuna	Oui		Sehovic Meris	Oui	
Tanson Sam	Oui		Welfring Joëlle	Oui	

Date: 02/04/2025 17:09:47

Scrutin: 4

Président: M. Wiseler Claude

Vote: PL 8470 - Relance marché logement

Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

Description: Projet de loi N°8470 - Vote séparé (article 6)

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

Nom du député

Vote (Procuration)

Nom du député

Vote (Procuration)

Piraten

Clement Sven	Oui	Goergen Marc	Oui
--------------	-----	--------------	-----

DÉI LÉNK

Baum Marc	Oui	Wagner David	Oui
-----------	-----	--------------	-----

Le Président:

Le Secrétaire Général:

Demande de vote séparé (article 6)

Monsieur Claude Wiseler
Président de la Chambre des Députés
Luxembourg

Luxembourg, le 2 avril 2025

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article 48 du règlement de la Chambre des Députés, nous, soussignés, membres du groupe parlementaire du LSAP, demandons qu'un vote séparé soit organisé sur l'article suivant du projet de loi n°8470 :

- **Article 6**

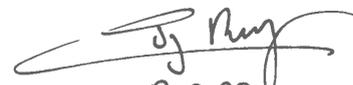
Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'examen approfondi du projet de loi, afin de permettre une décision distincte sur ces articles spécifiques, compte tenu de leur portée et des implications qu'ils soulèvent.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre haute considération.

Signatures :


F. FAYOT


P. LENERI


L. BRAZ


Y. CREUCHE


Ben Polidori

Bulletin de vote 5 - Projet de loi N°8470

Date: 02/04/2025 17:10:25

Scrutin: 5

Président: M. Wiseler Claude

Vote: PL 8470 - Relance marché logement

Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

Description: Projet de loi N°8470

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	38	0	16	54
Procurations:	4	0	2	6
Total:	42	0	18	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 (Arendt épouse Kemp Nancy)	Galles Paul	Oui
Kemp Françoise	Oui	Lies Marc	Oui (Adehm Diane)
Marques Ricardo	Oui	Modert Octavie	Oui (Weydert Stéphanie)
Morgenthaler Nathalie	Oui	Mosar Laurent	Oui
Schaaf Jean-Paul	Oui	Spautz Marc	Oui
Weiler Charles	Oui	Weydert Stéphanie	Oui
Wiseler Claude	Oui	Wolter Michel	Oui
Zeimet Laurent	Oui		

DP

Agostino Barbara	Oui	Arendt Guy	Oui
Bauler André	Oui	Baum Gilles	Oui
Beissel Simone	Oui	Cahen Corinne	Oui
Emering Luc	Oui	Etgen Fernand	Oui
Goldschmidt Patrick	Oui	Graas Gusty	Oui
Hartmann Carole	Oui	Minella Mandy	Oui
Polfer Lydie	Oui (Agostino Barbara)	Schockmel Gérard	Oui

LSAP

Biancalana Dan	Non	Bofferding Taina	Non (Polidori Ben)
Braz Liz	Non	Closener Francine	Non (Biancalana Dan)
Cruchten Yves	Non	Delcourt Claire	Non
Di Bartolomeo Mars	Non	Engel Georges	Non
Fayot Franz	Non	Haagen Claude	Non
Lenert Paulette	Non	Polidori Ben	Non

ADR

Engelen Jeff	Oui	Hardy Dan	Oui
Keup Fred	Oui	Schoos Alexandra	Oui
Weidig Tom	Oui		

déi gréng

Bernard Djuna	Non	Sehovic Meris	Non
Tanson Sam	Non	Welfring Joëlle	Non

Date: 02/04/2025 17:10:25

Scrutin: 5

Président: M. Wiseler Claude

Vote: PL 8470 - Relance marché logement

Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

Description: Projet de loi N°8470

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	38	0	16	54
Procurations:	4	0	2	6
Total:	42	0	18	60

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

Piraten

Clement Sven	Oui	Goergen Marc	Oui
--------------	-----	--------------	-----

DÉI LÉNK

Baum Marc	Non	Wagner David	Non
-----------	-----	--------------	-----

Le Président:

Le Secrétaire Général:

Document écrit de dépôt



MOTION

La Chambre des Député-e-s,

- considérant que le projet de loi n°8470 propose de prolonger jusqu'au 30 juin 2025 plusieurs mesures fiscales introduites en mai 2024 dans l'objectif de relancer le marché du logement ;
- notant que ces dispositifs, et notamment les incitants fiscaux en faveur des investisseurs, n'ont pas démontré d'effet significatif sur la relance de l'activité dans le secteur de la construction mais semblent avoir eu un effet flambant sur les prix de l'immobilier, comme l'ont relevé les données fournies par le STATEC ;
- considérant que la spéculation foncière et les incitations fiscales mal ciblées ont été des facteurs aggravants de la crise du logement au Luxembourg au cours des dernières années ;
- considérant que dans le projet de loi n°8470 le seul outil fiscal directement favorable à l'accession à la propriété des ménages non propriétaires est le "Bëllegen Akt" en faveur des primo-acquéreurs ;
- soulignant qu'une politique de logement juste et efficace doit cibler prioritairement les ménages qui n'ont pas encore pu accéder à la propriété, et non favoriser la rentabilité d'investissements privés ;
- soulignant qu'il est nécessaire de renforcer la transparence sur les prix pratiqués dans les transactions immobilières afin de mieux protéger les acquéreurs ;

invite le Gouvernement :

- à mettre fin, à l'échéance prévue du 30 juin 2025, à l'ensemble des incitations fiscales prévues en faveur des investisseurs dans le cadre de la loi n°8470 et à ne pas reconduire ces mesures au-delà ;
- à maintenir de manière permanente le crédit d'impôt "Bëllegen Akt" à hauteur de 40.000 euros pour les primo-acquéreurs, comme outil central de soutien à l'accès à la propriété ;
- à mettre en place un mécanisme de transparence obligatoire sur la formation des prix dans les ventes immobilières, imposant aux promoteurs et vendeurs d'indiquer clairement, dans tout contrat de vente, la ventilation du prix total entre la valeur du terrain, les coûts de construction et l'impact des aides fiscales et/ou étatiques.

Signature (s) :


F. FAYOT


P. LENER


Y. CRUCHET


C. DELCOURT


Georges Engel

Résumé

Projet de loi portant modification :

1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement

Le présent projet de loi prolonge la durée d'application des dispositions fiscales temporaires prévues dans la loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et prises initialement uniquement pour l'année 2024, pour une durée de 6 mois supplémentaires, en ligne avec celle prévue pour la réduction de moitié de la base imposable des droits d'enregistrement et de transcription inscrite dans la loi budgétaire 2025.

Les mesures fiscales temporaires prolongées concernent :

- la hausse temporaire à 40.000 euros du crédit d'impôt "Bëllegen Akt" pour l'acquisition d'une résidence principale ;
- le crédit d'impôt location à hauteur de 20.000 euros pour l'investissement dans le logement locatif ;
- la réduction du taux d'imposition des plus-values au quart du taux global. Afin de maximiser l'effet incitatif de cette mesure, il est également proposé de maintenir le délai de spéculation à deux ans et ce jusqu'au 30 juin 2025 ;
- l'augmentation du taux (6%) et de la durée de l'amortissement accéléré (période de 6 ans) des logements construits en vue de leur location ;
- l'immunisation des plus-values immobilières transférées sur des logements utilisés pour la gestion locative sociale ou appartenant à la classe de performance énergétique A+.

La future loi aura un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2025.