

# Dossier consolidé

Date de création : 08-10-2026

Projet de loi 8806

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

Date de dépôt : 24-07-2026

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

## Liste des documents

| Date       | Description                                                                                  | Nom du document | Page      |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
| 24-07-2026 | Déposé                                                                                       | 20260724_Depot  | <u>3</u>  |
| 05-10-2026 | Avis de chambre(s) professionnelle(s) :<br>Chambre des Fonctionnaires et Employés<br>publics | 20261005_Avis_2 | <u>17</u> |
| 08-10-2026 | Avis de chambre(s) professionnelle(s) :<br>Chambre des Salariés                              | 20261008_Avis_2 | <u>22</u> |
| 08-10-2026 | Avis de chambre(s) professionnelle(s) :<br>Chambre de Commerce                               | 20261008_Avis   | <u>26</u> |

20260724\_Depot



***Le Premier ministre,***

*Vu les articles 76 et 95, alinéa 1<sup>er</sup>, de la Constitution ;*

*Vu l'article 10 du Règlement interne du Gouvernement ;*

*Vu l'article 58, paragraphe 1<sup>er</sup>, du Règlement de la Chambre des Députés ;*

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

*Considérant la décision du Gouvernement en conseil du 24 juillet 2026 approuvant sur proposition du Ministre des Finances le projet de loi ci-après ;*

***Arrête :***

***Art. 1<sup>er</sup>.*** Le Ministre des Finances est autorisé à déposer au nom du Gouvernement à la Chambre des Députés le projet de loi modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation 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 24 juillet 2026

Le Premier ministre

Luc Frieden

Le Ministre des Finances

Gilles Roth



## Exposé des motifs

Face au ralentissement persistant du marché immobilier, le Premier ministre a indiqué dans son discours sur l'état de la Nation du 19 mai 2026 que le Gouvernement entendait adopter des mesures visant à renforcer le secteur de la construction, à accroître l'offre de logements et, par conséquent, à faciliter l'accès au logement, tant à l'acquisition qu'à la location.

Afin de soutenir la relance du marché immobilier et de favoriser l'accès à la propriété, notamment pour les primo-acquéreurs, le Gouvernement propose dès lors de porter ce crédit d'impôt de 40.000 euros à 45.000 euros de manière pérenne.



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

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

Le Conseil d'État entendu ;

Vu l'adoption par la Chambre des Députés ;

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

*Avons ordonné et ordonnons :*

**Art. 1<sup>er</sup>.** À l'article 6 de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, le mot « 40 000 » est remplacé par celui de « 45 000 ».

**Art. 2.** Les dispositions de la présente loi sont applicables aux acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé à partir du 16 juillet 2026.



## Commentaire des articles

### ***Ad article 1<sup>er</sup>.***

Compte tenu de l'évolution des prix immobiliers et de l'objectif initial de la mesure, visant à favoriser l'acquisition d'habitations personnelles, il est proposé de relever de façon permanente le montant du crédit d'impôt de 40.000 à 45.000 euros.

Dans la situation où un acquéreur a déjà épuisé la totalité de son crédit d'impôt de 40.000 euros en vigueur antérieurement, ou bien une partie de ce crédit d'impôt lors d'une acquisition, il est entendu que cet acquéreur bénéficiera, lors d'acquisitions ultérieures réalisées après l'entrée en vigueur de la présente loi, de son solde disponible auquel s'ajoutera la majoration du montant du crédit d'impôt prévue par le présent article.

### ***Ad article 2.***

Les acquéreurs bénéficieront des dispositions de la présente loi à compter du 16 juillet 2026.



## Version coordonnée

### **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 (extrait)**

#### Art. 6

Le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, ne peut être supérieur à ~~40.000~~ **45.000** euros pour chaque acquéreur.



## **Fiche financière**

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

L'impact budgétaire annuel est estimé à environ 15 millions d'euros.

Pour les années suivantes, le déchet fiscal est estimé se maintenir dans un ordre de grandeur similaire, sous réserve des fluctuations liées à l'évolution du marché immobilier.



## CHECK DE DURABILITÉ - NOHALTEGKEETSCHHECK



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

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<sup>ème</sup> 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 la mesure prévue 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 présent projet de loi ne contient aucune disposition particulière en la matière.

### 3. Promouvoir une consommation et une production durables.

Points d'orientation  
Documentation

☐ Oui ☒ Non



Le présent projet de loi ne contient aucune disposition particulière en la matière.

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

Points d'orientation  
Documentation

☒ Oui ☐ Non

Le présent 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 présent projet de loi ne contient aucune disposition particulière en la matière.

**6. Assurer une mobilité durable.**

Points d'orientation  
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Le présent projet de loi ne contient aucune disposition particulière en la matière.

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

Points d'orientation  
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Le présent projet de loi ne contient aucune disposition particulière en la matière.

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

Points d'orientation  
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Le présent projet de loi ne contient aucune disposition particulière en la matière.

**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



Le présent projet de loi ne contient aucune disposition particulière en la matière.

**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



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.

### 1. Coordonnées du projet

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                   |            |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|
| Intitulé du projet :                                                        | Projet de loi modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation |            |                             |
| Ministre initiateur :                                                       | Le Ministre des Finances                                                                                                                                                                                          |            |                             |
| Auteur(s) :                                                                 | Ministère des finances                                                                                                                                                                                            |            |                             |
| Téléphone :                                                                 |                                                                                                                                                                                                                   | Courriel : | Carlo.Fassbinder@fi.etat.lu |
| Objectif du projet :                                                        | Augmentation du plafond du crédit d'impôt en matière de droits d'enregistrement                                                                                                                                   |            |                             |
| Autre(s) Ministère(s) /<br>Organisme(s) /<br>Commune(s)<br>impliqué(e)(s) : | N/A                                                                                                                                                                                                               |            |                             |
| Date :                                                                      | 20/07/2026                                                                                                                                                                                                        |            |                             |

### 2. Objectifs à valeur constitutionnelle

**Le projet contribue-t-il à la réalisation des objectifs à valeur constitutionnelle ?** ☒ Oui ☐ Non

Dans l'affirmative, veuillez sélectionner les objectifs concernés et veuillez fournir une brève explication dans la case «Remarques» indiquant en quoi cet ou ces objectifs sont réalisés :

- ☐ Garantir le droit au travail et veiller à assurer l'exercice de ce droit
- ☐ Promouvoir le dialogue social
- ☒ Veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et dispose d'un logement approprié
- ☐ Garantir la protection de l'environnement humain et naturel en œuvrant à l'établissement d'un équilibre durable entre la conservation de la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, ainsi que la sauvegarde de la biodiversité, et satisfaction des besoins des générations présentes et futures
- ☐ S'engager à lutter contre le dérèglement climatique et œuvrer en faveur de la neutralité climatique
- ☐ Protéger le bien-être des animaux
- ☐ Garantir l'accès à la culture et le droit à l'épanouissement culturel
- ☐ Promouvoir la protection du patrimoine culturel
- ☐ Promouvoir la liberté de la recherche scientifique dans le respect des valeurs d'une société démocratique fondée sur les droits fondamentaux et les libertés publiques



Remarques :

### 3. Mieux légiférer

**1) Chambre(s) professionnelle(s) à saisir / saisi(e)s pour avis <sup>1</sup>:**

- ☒ Chambre des fonctionnaires et employés publics
- ☒ Chambre des salariés
- ☒ Chambre des métiers
- ☒ Chambre de commerce
- ☐ Chambre d'agriculture

<sup>1</sup> Veuillez indiquer la/les Chambre(s) professionnelle(s) saisie(s) du projet sous rubrique suite à son approbation par le Conseil de gouvernement.

**2) Autre(s) partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) à saisir / saisi(e)s pour avis :** ☐ Oui ☒ Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Remarques / Observations :

**3) En cas de transposition de directives européennes, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?**

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. <sup>2</sup>

Si non, pourquoi ?

**4) Destinataires du projet :**

- Entreprises / Professions libérales : ☐ Oui ☒ Non
- Citoyens : ☒ Oui ☐ Non
- Administrations : ☐ Oui ☒ Non

**5) Le principe « Think small first » est-il respecté ?**

(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. <sup>2</sup>

Remarques / Observations :

**6) Le projet contribue-t-il à la simplification administrative, notamment en supprimant ou en simplifiant des régimes d'autorisation et de déclaration existants, en réduisant les délais de réponse de l'administration, en réduisant la charge administrative pour les destinataires ou en améliorant la qualité des procédures ou de la réglementation ?**

☐ Oui ☒ Non

Remarques / Observations :

RAS



- 7) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. <sup>2</sup>

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

- 8) Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. <sup>2</sup>

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

<sup>2</sup> N.a. : non applicable.

#### 4. Digitalisation et données

- 9) Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'État (e-Government ou application back-office) ☐ Oui ☒ Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

- 10) Le projet tient-il compte du principe « digital by default » (priorisation de la voie numérique) ? ☐ Oui ☒ Non

- 11) Le projet crée-t-il une démarche administrative qui nécessite des informations ou des données à caractère personnel sur les administrés ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, ces informations ou données à caractère personnel peuvent-elles être obtenues auprès d'une ou plusieurs administrations conformément au principe «Once only» ?

- 12) Le projet envisage-t-il la création ou l'adaptation d'une banque de données ? ☐ Oui ☒ Non

#### 5. Égalité des chances (à remplir pour les projets de règlements grand-ducaux) <sup>3</sup>

- 13) Le projet est-il :

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☒ Oui ☐ Non

Si oui, expliquez pourquoi :



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

Si oui, expliquez  
de quelle manière :

NA

**14) Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ?** ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. <sup>2</sup>

Si oui, expliquez  
de quelle manière :

NA

<sup>3</sup> Pour les projets de loi, il convient de se référer au point 1 « Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous. » du Nohaltegkeetscheck.

## 6. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

**15) Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ?** ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. <sup>2</sup>

Si oui, veuillez contacter le Ministère de l'Economie en suivant les démarches suivantes :

<https://meco.gouvernement.lu/fr/domaines-activites/politique-europeenne/notifications-directive-services.html>

**16) Directive « règles techniques » : Le projet introduit-il une exigence ou réglementation technique par rapport à un produit ou à un service de la société de l'information (domaine de la technologie et de l'information) ?** ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. <sup>2</sup>

Si oui, veuillez contacter l'ILNAS en suivant les démarches suivantes :

<https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/publications/normalisation/2017/ilnas-notification-infolyer-web.pdf>

20261005\_Avis\_2

**A-4489/26-47**

**Doc. parl. n° 8806**



**CHFEP**

Chambre des fonctionnaires  
et employés publics

# A V I S

**du 5 octobre 2026**

**sur**

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

Par dépêche du 27 juillet 2026, Monsieur le Ministre des Finances a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur le projet de loi spécifié à l'intitulé.

Ledit projet vise à augmenter de 40.000 à 45.000 euros le plafond du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement pour les acquisitions immobilières, dit « *Bëllegen Akt* », avec effet au 16 juillet 2026, ceci « *afin de soutenir la relance du marché immobilier et de favoriser l'accès à la propriété, notamment pour les primo-acquéreurs* ».

Comme la Chambre des fonctionnaires et employés publics l'avait déjà relevé dans le contexte des dernières adaptations à la hausse du crédit d'impôt en question en 2023 et 2024, elle estime que la nouvelle augmentation, minime cette fois-ci, constitue un pas dans la bonne direction, mais que celle-ci n'est malheureusement pas suffisante pour soutenir les personnes physiques face à la situation désastreuse sur le marché du logement.

Par ailleurs, la mesure n'atteint souvent pas le public ciblé, c'est-à-dire les ménages à faible revenu et de la classe moyenne. Le nouveau montant du « *Bëllegen Akt* » permettra d'épargner les frais d'enregistrement et de transcription pour un bien immobilier d'une valeur d'environ 640.000 euros<sup>1</sup>. Il suffit de rechercher les prix actuels des logements pour constater que ce montant est toujours insuffisant. Selon les derniers chiffres publiés par l'Observatoire de l'habitat, le prix moyen au niveau national était de 710.569 euros pour un appartement et bien supérieur à 1 million d'euros pour une maison au premier trimestre 2026<sup>2</sup>. La hausse du crédit d'impôt n'aura donc pas l'effet escompté pour les ménages ne disposant tout simplement pas des moyens financiers nécessaires pour l'acquisition d'un logement, mais elle profitera encore certainement plus aux personnes fortunées.

Tout en étant consciente qu'une solution miracle au problème structurel du logement est illusoire, notamment face à l'absence de courage politique et à l'influence des lobbys du secteur, la Chambre rappelle en outre qu'à travers des mesures telles que le relèvement du montant du « *Bëllegen Akt* » et d'autres aides octroyées aux acquéreurs et locataires d'un logement, qui n'ont aucun effet ralentissant sur la hausse des prix des immeubles, le gouvernement continue tout au plus à apaiser les symptômes de la

<sup>1</sup> Ministère du Logement, Présentation du paquet de mesures « *Booster fir de Wunnengsbau* », 17 juillet 2026, <https://logement.public.lu/fr/actualites/2026/07/17-booster-wunnengsbau.html>

<sup>2</sup> Observatoire de l'habitat, Évolution des prix de vente des logements au 1<sup>er</sup> semestre 2026, <https://logement-public.lu/fr/observatoire-habitat/prix-de-vente.html>

crise du logement, sans pourtant lutter de manière efficace contre les causes de celle-ci (évolution démographique, offre de logements largement insuffisante par rapport à la demande, spéculation, surrégulation, etc.). Les conséquences de la poursuite de la politique risquée actuelle sur le marché national du logement restent imprédictibles.

Malgré ces réflexions sur des perspectives plutôt sombres face à la situation peu rassurante sur le marché du logement, la Chambre n'est pas opposée à l'augmentation projetée du montant du « *Bëllegen Akt* », bien au contraire. Dans le passé, elle s'est déjà prononcée à plusieurs reprises pour une telle augmentation, toutefois plus conséquente que celle qui est prévue par le texte sous avis. En effet, il s'agit au moins quand même d'une mesure en faveur des ménages qui sont disposés à acquérir un logement en pleine propriété. La Chambre soutient dès lors la hausse du plafond en question, mais face aux prix des logements, qui continuent à grimper sans cesse, elle s'attendait à un relèvement plus substantiel.

Dans ce contexte, la Chambre rappelle par ailleurs qu'elle s'est aussi déjà prononcée plusieurs fois pour une exonération complète des droits d'enregistrement et de transcription sur les acquisitions immobilières à des fins d'habitation principale et personnelle.

Au commentaire de l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi sous avis, il est précisé ce qui suit:

*« Dans la situation où un acquéreur a déjà épuisé la totalité de son crédit d'impôt de 40.000 euros en vigueur antérieurement, ou bien une partie de ce crédit d'impôt lors d'une acquisition, il est entendu que cet acquéreur bénéficiera, lors d'acquisitions ultérieures réalisées après l'entrée en vigueur de la présente loi, de son solde disponible auquel s'ajoutera la majoration du montant du crédit d'impôt prévue par le présent article. »*

La Chambre approuve ces modalités de mise en œuvre du crédit d'impôt, tel qu'il est adapté par le texte sous avis. Elle comprend donc qu'une personne qui a déjà épuisé dans le passé le crédit d'impôt de 40.000 euros et qui acquerra à l'avenir une autre propriété immobilière aux fins d'habitation personnelle bénéficiera de nouveau d'un crédit d'impôt de 5.000 euros.

La Chambre relève toutefois que le projet de loi ne couvre pas le bénéfice de l'avantage supplémentaire de 5.000 euros dans l'hypothèse des actes notariés qui auraient déjà été passés avant la publication du texte: lorsque les mentions légalement requises ne figurent pas dans l'acte initial, le bénéfice du montant complémentaire de 5.000 euros nécessite la passation d'un avenant notarié, générant ainsi des frais supplémentaires pour les acquéreurs concernés.

Finalement, la Chambre observe que la rétroactivité de la mesure projetée imposera à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA le traitement de demandes relatives à des actes déjà enregistrés. Cette charge administrative supplé-

mentaire pourrait entraîner un allongement des délais de traitement pour les citoyens, notamment si la publication de la loi intervient en fin d'année.

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

Ainsi délibéré en séance plénière le 5 octobre 2026.

Le Directeur,

G. TRAUFFLER

La Présidente,

M. GUIRSCH

20261008\_Avis\_2



CHAMBRE DES SALARIÉS  
LUXEMBOURG



AVIS

Avis IV/37/2026

7 octobre 2026

## Bëllegen Akt

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

Par lettre du 27 juillet 2026, Monsieur Gilles ROTH, ministre des Finances, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle le projet de loi sous rubrique.

## **1. Objet du projet de loi sous avis**

- 1.** Le projet de loi sous avis prévoit de porter de manière permanente le crédit d'impôt dit « Bëllegen Akt » de 40.000 euros à 45.000 euros par acquéreur.
- 2.** Selon les auteurs du projet, cette mesure vise à « soutenir la relance du marché immobilier et à favoriser l'accès à la propriété, notamment pour les primo-acquéreurs ».
- 3.** Elle s'inscrit dans le paquet de mesures annoncé le 16 juillet 2026, destiné à relancer le marché immobilier, qui demeure affecté par le ralentissement observé depuis la hausse abrupte des taux d'intérêt intervenue en 2022.
- 4.** La mesure s'appliquerait rétroactivement aux acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation, constatées par un acte notarié passé à partir du 16 juillet 2026.
- 5.** Lorsqu'un acquéreur a déjà utilisé tout ou partie du crédit d'impôt de 40.000 euros applicable antérieurement à l'occasion d'une première acquisition, il pourra, pour toute acquisition ultérieure réalisée après l'entrée en vigueur de la présente loi, bénéficier du solde non utilisé de ce crédit, auquel s'ajoutera la majoration de 5.000 euros prévue par le présent projet de loi.
- 6.** L'incidence budgétaire de la mesure est estimée à 15 millions d'euros par an.

## **2. Commentaires de la Chambre des salariés**

- 7.** Depuis l'introduction du crédit d'impôt dit « Bëllegen Akt » en 2002, initialement fixé à 20.000 euros par acquéreur, les prix de l'immobilier ont connu une hausse soutenue. Dans ce contexte, le crédit d'impôt a progressivement perdu de sa valeur réelle au regard de l'évolution des droits d'enregistrement et de transcription des actes notariés qu'il est destiné à compenser. Ces droits évoluent en effet de manière linéaire avec le prix des biens immobiliers.
- 8.** Malgré les relèvements successifs du crédit d'impôt - de 20.000 à 30.000 euros en 2023, puis à 40.000 euros en 2024 - l'écart qui s'est creusé entre son plafond et les prix immobiliers, lesquels ont de facto triplé depuis 2002, n'a jamais été entièrement résorbé.
- 9. Dès lors, dans la mesure où la réforme bénéficie en premier lieu aux primo-acquéreurs d'une résidence principale, la Chambre des salariés salue la proposition de relever durablement le crédit d'impôt de 40.000 à 45.000 euros par acquéreur.**
- 10.** À titre d'illustration, les droits d'enregistrement et de transcription représentent approximativement 7% du prix d'acquisition d'un bien immobilier. Un crédit d'impôt de 45.000 euros permettrait ainsi de couvrir ces droits pour une acquisition d'environ 643.000 euros par acquéreur, soit environ 1.286.000 euros pour un couple.
- 11. Toutefois, la Chambre des salariés tient à souligner que cette mesure ne peut contribuer que marginalement à l'objectif principal du paquet de mesures, à savoir la relance du marché du logement neuf et, partant, de la production de logements.**
- 12.** En effet, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), les droits d'enregistrement et de transcription ne portent généralement que sur la valeur du bien existant au moment de la vente, à savoir essentiellement la valeur du terrain et, dans certains cas, une partie

de la construction déjà réalisée. La charge financière liée à ces droits revêt donc généralement une importance secondaire dans le cas d'une VEFA et, dans la grande majorité des situations, elle est déjà intégralement couverte par le crédit d'impôt actuellement en vigueur.

**13. Par conséquent, le relèvement envisagé devrait avoir un effet très limité, voire neutre, sur le niveau de la production de logements neufs.**

### **3. Conclusion**

**14.** En conclusion, la Chambre des salariés soutient pleinement le relèvement permanent du crédit d'impôt dit « Bëllegen Akt » de 40.000 à 45.000 euros par acquéreur. Cette mesure répond à une revendication régulièrement formulée par notre Chambre afin de préserver la valeur réelle du crédit d'impôt face à la hausse marquée des prix immobiliers et de soutenir, dès lors, les acquéreurs-occupants lors de l'acquisition d'un logement destiné à constituer leur résidence principale.

**15.** Toutefois, dans ce contexte, notre Chambre souhaite rappeler qu'elle plaide de longue date en faveur d'un rééquilibrage de la fiscalité immobilière. L'imposition des transactions immobilières, relativement élevée au regard des standards internationaux, devrait progressivement être remplacée par une taxation récurrente de la détention de biens immobiliers, modulée de manière progressive selon l'ampleur du patrimoine immobilier détenu par le contribuable.

**16.** Une telle fiscalité, aujourd'hui presque inexistante au Luxembourg, présenterait l'avantage d'être moins volatile. À l'inverse, des droits de mutation élevés sont susceptibles de décourager les transactions et, partant, de nuire à une allocation efficace des ressources.

**17.** La modernisation de la fiscalité récurrente constitue également un levier important pour réduire le déséquilibre persistant entre l'offre et la demande sur un marché du logement soumis à une pression croissante. À cette fin, l'instauration d'un impôt national sur les logements inoccupés apparaît indispensable afin d'accroître le taux d'occupation du parc résidentiel luxembourgeois. De même, un impôt national sur les terrains constructibles maintenus hors du marché constituerait un instrument essentiel pour lutter contre la rétention et la spéculation foncières.

**18.** Enfin, ce rééquilibrage de la fiscalité immobilière serait plus favorable aux ménages disposant de revenus et de patrimoines modestes, souvent plus jeunes et surreprésentés parmi les primo-acquéreurs. Il permettrait, parallèlement, de faire davantage contribuer les catégories les plus aisées, en particulier les multipropriétaires, qui ont déjà eu l'occasion de constituer un patrimoine immobilier substantiel et de bénéficier de la forte appréciation des prix de l'immobilier.

---

Luxembourg, le 7 octobre 2026

Pour la Chambre des salariés,



Sylvain HOFFMANN  
Directeur



Nora BACK  
Présidente

L'avis a été adopté à l'unanimité.

20261008\_Avis

Luxembourg, le 2 octobre 2026

**Objet : Projet de loi n°8806<sup>1</sup> modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation. (7220FKA/TMT)**

*Saisine : Ministre des Finances  
(27 juillet 2026)*

## **Avis de la Chambre de Commerce**

Le projet de loi sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet de modifier la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation afin d'augmenter de 40.000 à 45.000 euros le montant de l'abattement sur les droits d'enregistrement et de transcription accordé à un acquéreur lors de l'acquisition d'un immeuble destiné à servir d'habitation, qui est documentée par acte notarié passé à partir du 16 juillet 2026 (ci-après le « Bëllegen Akt »).

### **En bref**

- La Chambre de Commerce soutient la décision du Gouvernement qui vise à augmenter le crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement des actes notariés immobiliers « Bëllegen Akt » de 40.000 à 45.000 euros par acquéreur.
- Elle accueille favorablement les orientations annoncées par le Gouvernement en vue de renforcer l'attractivité du marché immobilier et de soutenir l'offre de logements.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis.

---

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

## Considérations générales

Pour rappel, le Gouvernement a présenté le 16 juillet 2026 un nouveau paquet de mesures en faveur du logement<sup>2</sup>. Ce paquet repose sur cinq mesures phares poursuivant un double objectif : stimuler la construction de logements et accroître l'offre de logements abordables.

Parmi les mesures de ce paquet figure le Projet qui vise à augmenter le crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement des actes notariés immobiliers « Bëllegen Akt » de 40.000 à 45.000 euros pour les acquisitions d'immeubles documentées à partir du 16 juillet 2026.

La Chambre de Commerce soutient l'augmentation du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » à 45.000 euros par acquéreur, portant le plafond d'exonération des droits d'enregistrement à 640.000 euros (environ 1.280.000 d'euros pour un couple). La mesure s'appliquera rétroactivement une fois la loi votée et est prévue sans limitation de durée.

La Chambre de Commerce accueille favorablement les orientations annoncées par le Gouvernement en vue de renforcer l'attractivité du marché immobilier et de soutenir l'offre de logements. Elle réserve toutefois son appréciation définitive quant à la portée et aux modalités de ces mesures à l'examen des projets de textes correspondants. Parmi les mesures annoncées figurent notamment :

- la réduction des droits d'enregistrement applicables à certains achats en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), par leur suppression sur la partie déjà construite lorsque le chantier est réalisé à moins de 80%, et ce pendant une période de trois ans, afin de relancer les ventes de logements neufs. Cette mesure bénéficiera aux particuliers acquérant un bien en vue de l'occuper ou de le mettre en location. Son coût est estimé à 15 millions d'euros.
- L'introduction d'un taux de TVA réduit à 8% pour la construction de logements locatifs abordables répondant à plusieurs critères, notamment en termes de superficie, de prix, de loyer et de revenus des locataires. Cette mesure entrera en vigueur avec l'adoption de la nouvelle loi et ne produira pas d'effet rétroactif.
- La mise en place d'un nouvel amortissement accéléré de 6% pendant six ans, applicable jusqu'à concurrence de 600.000 euros de valeur de construction, afin d'encourager l'investissement privé dans le logement. Destiné aux particuliers, ce régime sera instauré pour une durée indéterminée et fera l'objet d'une évaluation après trois ans. Son coût est estimé à 5 millions d'euros.
- La création d'un « Housing Bond », annoncée pour janvier 2027, doté d'une enveloppe de 250 millions d'euros et d'une durée de trois à cinq ans, afin de mobiliser l'épargne privée au service du financement du logement abordable.

La Chambre de Commerce n'a pas de commentaires à formuler quant au fond du Projet.

Elle souligne toutefois que, si ces incitations fiscales sont les bienvenues, elles ne sauraient constituer une réponse durable à la pénurie de logements. Elles doivent s'accompagner de réformes structurelles permettant de relancer de manière significative et pérenne la confiance, la construction et la vente de logements neufs.

---

<sup>2</sup> [Article relatif aux mesures du Gouvernement sur le site de la Chambre des députés](#)

\*

\*

\*

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

FKA/TMT/NSA