

N° 4973

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2001-2002

PROJET DE LOI

relatif aux mesures, en matière d'impôts directs, destinées à encourager
la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'habitations

* * *

(Dépôt: le 14.6.2002)

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (14.6.2002)	1
2) Texte du projet de loi	2
3) Commentaire des articles	3
4) Exposé des motifs.....	7

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

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

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

Arrêtons:

Article unique.— Notre Ministre des Finances déposera en Notre nom à la Chambre des Députés les 3 projets de loi suivants:

- Projet de loi relatif aux mesures, en matière d'impôts directs, destinées à encourager la mise sur le marché de terrains à bâtir et d'habitations
- Projet de loi portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles
- Projet de loi modifiant et complétant la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée.

Palais de Luxembourg, le 12 juin 2002

Le Ministre des Finances,

J.-Cl. JUNCKER

HENRI

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

TITRE 1er

Pour les années d'imposition 2002, 2003 et 2004, les dispositions suivantes sont applicables en matière d'impôt sur le revenu, par dérogation aux dispositions actuelles de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, appelée ci-après loi concernant l'impôt sur le revenu (L.I.R.).

Art. 1er.– (1) Les contribuables, personnes physiques, exploitants d'une entreprise commerciale au sens de l'article 14, numéros 1 et 2 de la loi concernant l'impôt sur le revenu qui a pour objet le lotissement, dans une zone d'habitation, de terrains agricoles et d'autres terrains en terrains à bâtir, peuvent bénéficier, dans les conditions et suivant les modalités prévues aux alinéas suivants, du régime d'imposition temporaire spécial défini à l'alinéa 3.

(2) Les terrains doivent avoir fait l'objet d'un apport à l'entreprise en vue d'un lotissement. Au moment de l'apport des terrains, l'acquisition à titre onéreux doit remonter à au moins 15 années. Lorsque l'apporteur a acquis les terrains à titre gratuit, la date d'acquisition à considérer est celle de l'acquisition par le détenteur antérieur ayant acquis le bien en dernier lieu à titre onéreux. Si les terrains de l'entreprise ne répondent que partiellement aux conditions d'apport et de durée, il y a lieu de déterminer par ventilation le rapport entre la surface totale des terrains et la quote-part des terrains susceptible de bénéficier des mesures du présent article.

(3) En cas d'aliénation de la pleine propriété d'un ou de plusieurs terrains à bâtir résultant d'un lotissement qui répond aux conditions des alinéas 1 et 2, les terrains sont, sur demande du contribuable, réputés prélevés à la valeur comptable de l'actif net investi et transférés dans le patrimoine privé de l'exploitant, préalablement à l'acte de transmission de la propriété. Les revenus provenant de l'aliénation de ces terrains sont imposables aux termes de l'article 99ter de la loi concernant l'impôt sur le revenu. Les dispositions de l'article 102 de la loi concernant l'impôt sur le revenu sont applicables, à l'exception du transfert des plus-values prévu par l'article 102, alinéa 8 de la loi concernant l'impôt sur le revenu.

(4) Les dispositions de l'alinéa 3, 1ère phrase sont d'application correspondante, si la pleine propriété des terrains est transmise par donation, à raison d'un terrain par bénéficiaire.

(5) En vue de la construction d'un immeuble destiné au moins à raison de 50% à des fins de logement, le contribuable peut, sur demande, prélever à la valeur comptable le terrain à bâtir résultant d'un lotissement qui répond aux conditions des alinéas 1 et 2, et le transférer dans son patrimoine privé au moment d'entamer les travaux de construction de l'immeuble sur le terrain prélevé. Si à la fin de la troisième année d'imposition qui suit l'année du transfert du terrain dans le patrimoine privé, l'immeuble n'est pas achevé ou n'est pas affecté au moins à raison de 50% à des fins de logement, il est procédé, au titre de l'année d'imposition du prélèvement, à une imposition rectificative du bénéfice de l'entreprise de lotissement et du revenu du contribuable. L'imposition rectificative tient alors compte d'un prélèvement du terrain respectivement à la valeur d'exploitation ou à la valeur estimée de réalisation.

Art. 2.– La somme des revenus nets réalisés par un contribuable, personne physique, aux termes des articles 99bis, alinéa 1er, numéro 1a, 99ter à 101 de la loi concernant l'impôt sur le revenu, est diminuée de l'abattement prévu à l'article 130, alinéa 4 de la loi concernant l'impôt sur le revenu.

Art. 3.– Les revenus nets réalisés par un contribuable, personne physique, aux termes des articles 99bis, alinéa 1er, numéro 1a et 99ter de la loi concernant l'impôt sur le revenu sont à considérer comme revenus extraordinaires imposables par application de l'article 131, alinéa 1er, lettre d) de la loi concernant l'impôt sur le revenu.

Art. 4.– (1) Les contribuables qui ne remplissent pas toutes les conditions de l'article 1er, alinéas 1 et 2 et qui réalisent lors de l'aliénation de la pleine propriété de terrains à bâtir situés dans une zone d'habitation un bénéfice rentrant dans une des trois premières catégories de revenus de l'article 10 de la loi concernant l'impôt sur le revenu, peuvent bénéficier, sur demande, d'une exemption de 25% du bénéfice provenant de cette aliénation.

(2) Le bénéfice au sens de l'alinéa 1er est constitué par la différence entre le prix de réalisation, diminué des frais de réalisation et de la valeur comptable du terrain aliéné.

(3) Les dispositions des alinéas précédents sont d'application correspondante, si des contribuables au sens de l'article 159 de la loi concernant l'impôt sur le revenu et des organismes collectifs non résidents réalisent des revenus au sens des articles 99bis et 99ter de la loi concernant l'impôt sur le revenu lors de l'aliénation de la pleine propriété de terrains à bâtir situés dans une zone d'habitation.

TITRE 2

Art. 1er.– La loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs est complétée par l'ajout du paragraphe suivant:

„§ 8bis: Date du transfert à titre onéreux d'un droit réel immobilier

La date du transfert à titre onéreux d'un droit réel portant sur un bien immobilier est la date de l'acte notarié ou la date du jugement en tenant lieu ou la date de l'acte administratif en tenant lieu. Lorsque le transfert documenté dans l'acte notarié, ou dans le jugement en tenant lieu, ou dans l'acte administratif en tenant lieu est affecté par une condition suspensive ou résolutoire, ou par un terme, les paragraphes 4 à 8 s'appliquent aux situations respectives.“

Les dispositions du présent article s'appliquent à tous les transferts à titre onéreux de droits réels immobiliers opérés à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 2.– Avec effet à partir de l'année d'imposition 2002, la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu est complétée par l'ajout d'un article 32ter de la teneur suivante:

„**Art. 32ter.**– Un amortissement accéléré au taux de 6% est admis à l'endroit d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif, lorsque l'achèvement remonte au début de l'exercice d'exploitation à moins de 6 ans.

Ces dispositions sont d'application correspondante aux dépenses d'investissement effectuées en cas de rénovation d'un logement ancien, à condition qu'elles dépassent 20% du prix d'acquisition ou de revient du bâtiment.

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

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

TITRE 1er

Le titre 1er concerne des mesures temporaires en matière d'impôt sur le revenu pour les années d'imposition 2002, 2003 et 2004.

Article 1er

alinéas 1 et 2

L'article 1er introduit un régime d'imposition temporaire spécial pour les personnes physiques qui réalisent, du point de vue fiscal, un bénéfice commercial du fait de l'activité déployée dans le cadre d'un lotissement de terrains (agricoles et autres) en terrains à bâtir. Contrairement au simple morcellement d'un terrain qui relève, du point de vue fiscal, entièrement de la sphère de gestion du patrimoine privé, le lotissement d'un terrain avec plan d'aménagement, construction de rues et autres travaux d'infrastructure rentre dans les dispositions de l'article 14 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, qui définissent l'activité commerciale. Ces dispositions s'appliquent également si une personne participe avec un terrain de faible surface dans un tel lotissement.

Les conséquences du lotissement sont les suivantes:

- les terrains font d'office partie de l'actif net investi;
- la valeur d'apport des terrains se fait au prix d'acquisition réévalué, conformément à l'article 35, alinéa 2 ou 43, alinéa 2 L.I.R.;

- le bénéfice réalisé lors de la vente est considéré comme revenu ordinaire et ne bénéficie pas d'un abattement ou d'un taux d'imposition réduit;
- l'utilisation personnelle du terrain (exemple: construction d'une habitation) ou la donation d'un terrain à un enfant, entraîne le prélèvement de ce terrain de l'entreprise pour le transférer dans le patrimoine privé. Le prélèvement se fait à la valeur d'exploitation, si l'entreprise continue d'exister, et à la valeur de réalisation, en cas de cessation de l'entreprise.

La valeur d'apport (prix d'acquisition réévalué) étant normalement inférieure à la valeur de marché des terrains, le bénéfice réalisé dans l'entreprise comprend pour une part non négligeable la plus-value née entre la date d'acquisition et la date d'apport du terrain à bâtir. Plus l'intervalle entre l'acquisition du terrain et son apport à l'actif net de l'entreprise est grand, plus la valeur d'apport s'écarte de la valeur de marché du terrain.

Le régime d'imposition temporaire spécial prévoit une imposition nettement allégée pour les personnes qui ont dû apporter dans l'entreprise de lotissement, conformément aux dispositions fiscales, des terrains avec une plus-value latente non négligeable, mais avec une valeur au prix d'acquisition réévalué. Le projet de loi admet d'office que tel est le cas pour tous les terrains qui étaient dans le patrimoine privé du contribuable (ou du cédant si le terrain a été acquis à titre gratuit) pendant au moins 15 années au moment de l'apport à l'actif net investi de l'entreprise de lotissement.

Le projet de loi vise avant tout les personnes qui ont apporté dans une entreprise de lotissement des terrains agricoles hérités qui sont depuis des générations dans la même famille, mais il n'exclut pas d'autre investisseurs, pourvu que le délai de détention soit respecté.

La mesure de l'article 1er est réservée aux exploitants individuels et aux coassociés, personnes physiques, de sociétés de personnes et associations assimilées; les sociétés de capitaux ne sont pas visées.

Si le délai n'est respecté que pour une partie des terrains faisant partie de l'actif net investi (p. ex. une partie des terrains a appartenu à la famille, une autre partie a été achetée au moment d'entrer dans le lotissement), il y a lieu de fixer par une ventilation la quote-part des terrains susceptibles de bénéficier de la mesure.

alinéa 3

L'alinéa 3 définit le régime fiscal spécial. Ainsi, l'exploitant n'opère pas la vente dans le cadre de son entreprise, mais dans le domaine de la sphère privée. Pour y arriver, il prélève le terrain de l'actif net investi de l'entreprise pour le transférer dans le patrimoine privé. La mesure fiscale spéciale lui permet d'opérer ce prélèvement, par dérogation au régime normal, à la valeur comptable. C'est la valeur avec laquelle le bien figure au bilan commercial, ou, en cas de divergences dans les règles d'évaluation, au bilan fiscal. La valeur comptable est fonction du prix d'acquisition du terrain (réévalué au moment de l'apport), des frais d'aménagement et d'infrastructure causés par la détention et la mise en valeur du terrain vendu, et reflète en principe le prix de revient du bien. Suite au lotissement d'un terrain, les investissements visés à la phrase précédente sont à ventiler suivant le rapport qui existe entre la surface vendue et le total des surfaces susceptibles d'être cédées à titre onéreux.

Le prélèvement à la valeur comptable se fait en neutralité d'impôt; il n'augmente, ni ne diminue le bénéfice de l'entreprise commerciale. La vente rentre par contre dans le champ d'application de l'article 99ter L.I.R. qui règle l'imposition du „revenu provenant de l'aliénation, plus de deux ans après leur acquisition ou leur constitution, d'immeubles qui ne dépendent ni de l'actif net investi d'une entreprise, ...“ (art. 99ter, alinéa 1er L.I.R.). La vente intervenant immédiatement après le prélèvement, une réévaluation autre que celle intervenue au moment de l'apport du terrain dans l'entreprise, n'intervient pas. L'article 99ter, alinéa 2 L.I.R. dispose que „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“.

A l'égard des terrains qui sont prélevés de l'actif net investi d'une entreprise, l'article 102, alinéa 5 L.I.R. retient que „la valeur attribuée à ce bien lors du prélèvement se substitue au prix d'acquisition“ et que „l'intervalle entre l'acquisition et l'aliénation est néanmoins calculé par rapport à la date effective d'acquisition“. L'abattement de respectivement 50.000 euros pour une personne seule ou 100.000 euros pour un couple marié diminue le revenu imposable suivant l'article 99ter. Par contre, l'article 1er, alinéa 3 du présent projet de loi déroge au principe général, en refusant la possibilité du transfert des plus-values sur des immeubles acquis en remploi. Le transfert des plus-values est exclu, afin d'éviter une interférence de la mesure temporaire avec les délais stricts prévus en matière de transfert des plus-values.

L'imposition des plus-values comme revenus extraordinaires d'après le taux correspondant au quart du taux global (voir ci-après le commentaire de l'article 3) devrait par ailleurs rendre le transfert des plus-values peu attrayant pendant les années d'imposition 2002, 2003 et 2004.

Le projet de loi prévoit par ailleurs que l'exploitant doit demander le prélèvement à la valeur comptable. Il n'est en effet pas exclu que dans quelques rares cas, la mesure spéciale s'avère moins favorable que le régime normal (p. ex. en présence d'une vente avec perte).

alinéa 4

Les dispositions de l'alinéa 4 permettent au contribuable de prélever des terrains à la valeur comptable et de les transmettre par donation à ses enfants, petits-enfants ou autres donataires. La loi prévoit un plafond d'un terrain par bénéficiaire et par entreprise de lotissement. Tant le prélèvement que la donation se font alors sans qu'un impôt sur le revenu ne soit déclenché. Lors d'une vente ultérieure par les enfants, la valeur du prélèvement constitue le prix d'acquisition et le coefficient correspondant à l'année du prélèvement est applicable pour réévaluer le prix d'acquisition.

alinéa 5

La disposition de l'alinéa 5 permet au contribuable de prélever également à la valeur comptable des terrains qu'il transfère définitivement dans son patrimoine privé. Pour bénéficier de cette mesure, le contribuable doit néanmoins construire sur les terrains prélevés des immeubles d'habitation ou des immeubles à usage mixte (p. ex. un cabinet médical et deux logements locatifs). La partie destinée à l'habitation doit être d'au moins 50%. Le contribuable dispose d'un délai de trois ans pour réaliser la construction de l'immeuble. Ce délai est choisi en fonction de l'objectif du présent projet de loi, à savoir disposer à courte échéance de logements, et en fonction du délai de prescription applicable en matière des impôts directs. En cas de rectification, le régime normal applicable au prélèvement qui se fait respectivement en cours d'exploitation ou en cas de cessation définitive, se substitue à la mesure favorable du régime d'imposition temporaire spécial.

Article 2

Pendant les années d'imposition 2002 à 2004, la détermination du bénéfice de spéculation des immeubles (article 99bis, alinéa 1er, numéro 1a) L.I.R.) est alignée à la détermination des revenus au sens de l'article 99ter L.I.R. Il n'est donc pas fait de distinction entre les immeubles du patrimoine privé qui sont réalisés endéans le délai de deux ans à partir de la date d'acquisition et ceux qui sont vendus après une détention de plus de deux ans. L'abattement prévu par l'article 130, alinéa 4 L.I.R. (50.000 et 100.000 euros) est également accordé, si l'intervalle entre l'acquisition, et la vente de l'immeuble ne dépasse pas deux ans. Il n'est par contre pas dérogé aux conditions du transfert des plus-values, de sorte que les plus-values visées par l'article 99bis L.I.R. ne sont transférables que dans le cadre d'une expropriation de terrains dépendant d'une exploitation agricole ou forestière.

Article 3

Le régime normal prévoit, dans le chef des contribuables, personnes physiques, l'imposition des bénéfices de spéculation au taux marginal et l'imposition des revenus visés à l'article 99ter L.I.R. à un taux correspondant à la moitié du taux global.

L'article 3 du projet de loi a pour objectif de soumettre toutes les plus-values immobilières réalisées dans le cadre du patrimoine privé à un taux d'impôt réduit qui s'élève au quart du taux global (impôt sur plus-values = $\frac{1}{4}$ x taux moyen résultant de l'imposition de tous les revenus).

Les dispositions de l'article 1er du projet de loi font ranger, sous certaines conditions, les bénéfices réalisés sur la vente de terrains à bâtir dépendant d'un lotissement, parmi les revenus au sens de l'article 99ter L.I.R. Ces bénéfices profitent donc également du taux d'imposition réduit au quart du taux global, pendant les années d'imposition 2002, 2003 et 2004.

Article 4

L'article 4 introduit un régime d'imposition temporaire spécial pour les contribuables qui ne peuvent se prévaloir des dispositions des articles 1er à 3 du projet de loi. Les contribuables visés sont des personnes physiques, exploitants individuels ou coexploitants d'entreprises collectives, soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, ou encore des organismes à caractère collectif soumis à

l'impôt sur le revenu des collectivités, qui réalisent par l'aliénation d'un terrain à bâtir un bénéfice provenant d'une entreprise commerciale, industrielle ou artisanale, d'une exploitation agricole et forestière ou provenant de l'exercice d'une profession libérale.

En effet, les trois premiers articles du projet de loi ne visent que les contribuables personnes physiques qui détiennent des immeubles dans leur patrimoine privé ou celles qui détenaient des terrains à bâtir dans leur patrimoine privé pendant 15 ans avant l'apport de ces terrains à bâtir dans leur propre entreprise de lotissement. Sont donc exclus de la mesure de faveur tous les autres contribuables qui détiennent dans l'actif net investi de leur entreprise des terrains à bâtir susceptibles d'augmenter l'offre sur le marché de biens destinés au logement. Afin d'inciter ces personnes et collectivités à vendre leurs biens, il est prévu de les faire bénéficier d'une exemption de 25% de leurs bénéfices réalisés lors de transactions visées par la mesure.

L'alinéa 2 définit le bénéfice donnant droit à l'exemption de 25%. La notion de valeur comptable est commentée sous l'article 1er, alinéa 3.

L'alinéa 3 étend la mesure aux organismes à caractère collectif résidents, au demeurant fort rares, qui pourraient réaliser des revenus nets divers lors de la vente de terrains, et à ceux qui, en tant que non résidents, peuvent disposer d'un patrimoine immobilier non affecté à un actif net investi.

TITRE 2

Le titre 2 transpose définitivement, à partir de l'année d'imposition 2002, certaines dispositions dans la loi concernant l'évaluation des biens et valeurs et dans la loi concernant l'impôt sur le revenu.

Article 1

La disposition proposée est animée par la volonté d'uniformiser, de clarifier et ainsi de simplifier les rapports entre les contribuables et l'administration fiscale en fixant une fois pour toutes la date à laquelle le transfert à titre onéreux de tout droit réel est censé s'opérer pour les besoins de l'imposition, et ceci en dispense de toute analyse des conditions, termes ou simples modalités pouvant affecter la validité d'une éventuelle promesse de vente qui a pu préexister entre les parties.

Jusqu'ici, la date à considérer au niveau fiscal pour le transfert de droits réels immobiliers n'a pas été explicitement déterminée par le droit fiscal, et la question a toujours été réglée par emprunt au droit civil, dont la solution ne s'adapte cependant qu'imparfaitement à la situation particulière de l'administration fiscale et qui de surcroît exige le plus souvent un examen au cas par cas de la nature et des termes du contrat dont l'exacte volonté des parties ou la portée exacte des stipulations ne ressortent pas toujours clairement.

Il s'avère que le recours à la date de l'acte notarié ou des actes assimilés possède le double avantage d'être simple à déterminer et de donner ainsi une grande sécurité juridique à toutes les parties en cause, et en plus de correspondre sociologiquement à la date pressentie comme déterminante dans l'esprit du citoyen moyen non féru des dernières finesses juridiques en la matière.

Article 2

L'article 2 introduit dans la loi concernant l'impôt sur le revenu un amortissement accéléré pour les logements locatifs faisant partie de l'actif net investi d'une entreprise. Cet amortissement accéléré se fait au taux de 6% pendant l'année de l'achèvement du nouveau logement, ainsi que pendant les 6 années suivantes. Il s'applique également aux dépenses d'investissement effectuées en cas de rénovation d'un logement ancien, à condition que les dépenses dépassent 20% du prix d'acquisition du bâtiment. L'article 32ter L.I.R. est calqué sur l'amortissement accéléré prévu pour les logements locatifs du patrimoine privé. Pour ces derniers immeubles, des taux d'amortissement forfaitaires sont retenus dans le règlement grand-ducal du 19 novembre 1999 pris en exécution de l'article 106, alinéas 3 et 4 L.I.R.

Parallèlement à l'introduction de l'article 32ter L.I.R., le Gouvernement entend modifier le règlement grand-ducal précité, afin de relever le taux d'amortissement actuel de 4% également à 6% et la durée de l'amortissement de 5 à 6 années pour les logements locatifs du patrimoine privé.

EXPOSE DES MOTIFS

Le présent projet de loi s'inscrit dans le cadre des initiatives annoncées par le Gouvernement dans le domaine du logement et présentées plus concrètement par Monsieur le Président du Gouvernement lors de la déclaration sur la situation économique et financière du pays, en date du 7 mai 2002.

Les mesures relatives aux impôts directs, faisant l'objet du présent projet de loi, ont pour vocation de déclencher une action offensive et positive en vue d'augmenter l'offre de terrains à bâtir, d'habitations et de logements locatifs. Elles relèvent principalement du souci d'assouplir la fiscalité en matière de réalisation de terrains et d'immeubles bâtis. A noter que le Gouvernement n'a pas voulu, à ce stade, recourir à des mesures contraignantes en vue de pallier la rétention de terrains à des fins spéculatives. Un bilan dressé à la fin de la période transitoire permettra de juger de l'utilité de telles mesures.

L'objectif du présent projet de loi est dès lors de créer, dès à présent, mais de manière temporaire sur trois ans, un climat fiscal avantageux à la vente de terrains et d'habitations. Ces mesures transitoires, qui s'appliqueront pendant les années d'imposition 2002 à 2004, sont reprises sous le titre 1 du projet de loi.

En outre, en vue d'inciter la création de logements locatifs, il est proposé de rendre plus attractif le régime d'amortissement que peuvent faire valoir les propriétaires de tels logements. Cette disposition non limitée dans le temps figure au titre II du projet de loi, consacré aux dispositions à caractère définitif. Y figure également une nouvelle définition fiscale concernant la date à prendre en compte en cas de transfert à titre onéreux d'un droit réel immobilier, notion qui a donné lieu à de nombreuses interprétations controversées ces dernières années et qui sera dorénavant déterminée de manière précise.

TITRE 1

Les dispositions transitoires qui figurent au titre 1 de la présente loi ont pour objet d'alléger le régime fiscal de certaines opérations de réalisation de biens immobiliers dans le chef des personnes physiques et des collectivités. Compte tenu de leur importance, ces avantages seront limités dans le temps, à savoir aux années d'imposition 2002 à 2004. A partir de l'année 2005, les dispositions actuelles seront remises en vigueur.

Le champ d'application des mesures temporaires se limite aux opérations réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis qui font partie du patrimoine privé des contribuables, ainsi que sur des terrains à bâtir détenus soit par les personnes physiques dans le cadre d'une entreprise de lotissement, soit par des organismes à caractère collectif.

Par la suite seront exposés succinctement le traitement fiscal des opérations visées, prévu par la loi du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (en abrégé L.I.R.), et les modifications temporaires proposées dans le cadre du présent projet de loi.

a) immeubles bâtis et non bâtis (terrains) faisant partie du patrimoine privé d'une personne physique

En ce qui concerne la vente d'immeubles bâtis et non bâtis (terrains de toute nature) faisant partie du patrimoine privé des personnes physiques, il y a lieu de distinguer entre le bénéfice de spéculation, réalisé endéans une période de deux ans suivant l'acquisition ou la constitution de l'immeuble (article 99bis L.I.R.), et le revenu provenant d'une aliénation à titre onéreux après cette période (article 99ter L.I.R.). Actuellement, le bénéfice de spéculation est imposable au taux marginal applicable au revenu imposable du contribuable (maximum 38% à partir de l'année d'imposition 2002), alors que le revenu provenant d'une cession plus de deux ans après l'acquisition ou la constitution est imposable à la moitié du taux global (moitié du taux moyen) atteint par le contribuable (maximum 19% à partir de l'année d'imposition 2002).

Dans les deux cas, il est proposé de ramener l'imposition au quart du taux global. Le taux d'impôt maximum sur ces opérations est ainsi ramené à 9,5%, ce qui correspond respectivement à une baisse de 75% pour le bénéfice de spéculation et de 50% pour un revenu de cession par rapport à la situation actuelle.

Il s'ensuit également que, durant la période de 2002 à 2004, une vente réalisée dans la période de spéculation fiscale de deux ans sera imposée de manière identique à une vente réalisée au-delà de cette période. Compte tenu du caractère temporaire limité de la mesure sur trois ans, cette dérogation ne constitue pas un avantage excessif par rapport à l'objectif recherché.

b) terrain à bâtir détenu par une personne physique dans le cadre d'un lotissement

Les terrains apportés dans une activité de lotissement de terrains agricoles en terrains à bâtir sont considérés, d'un point de vue fiscal, comme faisant partie de l'actif net d'une entreprise commerciale (entreprise de lotissement). La valeur d'apport des terrains se fait au prix d'acquisition réévalué et leur réalisation donne lieu à un bénéfice commercial en vertu de l'article 14 L.I.R.

Ce traitement fiscal s'applique également à l'égard de personnes physiques qui participent avec un terrain de faible surface à un projet de lotissement. La vente d'un terrain „lotissé“, l'utilisation personnelle du terrain en vue de la construction d'une habitation par le propriétaire ou la donation à un enfant, déclenchent alors un bénéfice commercial imposable au taux plein (maximum 38%) dans le cadre de l'impôt sur le revenu de la personne en question. Une opération réalisée dans le cadre d'une entreprise de lotissement ne bénéficie dès lors pas du taux d'imposition réduit, comme c'est le cas dans le cadre d'une aliénation d'un terrain provenant du patrimoine privé (article 99ter L.I.R.). En outre, les abattements prévus en cas d'aliénation d'un terrain du patrimoine privé ne sont pas non plus pris en compte. De ce point de vue, ce régime peut être considéré comme pénalisant dans le chef de personnes qui ne participent que de manière occasionnelle à un lotissement, souvent avec un terrain issu du patrimoine privé, et qui ne se considèrent certainement pas comme exploitant commercial d'une entreprise de lotissement.

C'est donc principalement à l'attention des personnes qui disposent de terrains agricoles hérités se trouvant depuis des générations dans la même famille, que le projet de loi entend apporter un allègement fiscal en vue de ne pas les décourager à participer à un projet de lotissement, voire à vendre des terrains compris dans un lotissement. C'est pourquoi, il est prévu de limiter la mesure de faveur fiscale aux seuls terrains qui font partie du patrimoine privé du contribuable (ou du cédant si le terrain a été acquis à titre gratuit) pendant au moins 15 ans au moment de l'apport à l'entreprise de lotissement. Par ailleurs, afin d'éviter un emploi abusif de la mesure de faveur en cas de donation de terrains faisant partie d'un lotissement, la mesure ne s'applique qu'à un seul terrain par bénéficiaire désigné par le donateur.

Concrètement, le projet de loi prévoit d'aligner, pendant les années d'imposition 2002 à 2004, le régime fiscal des terrains à bâtir faisant partie d'un lotissement, et qui remplissent les conditions ci-avant, à celui des terrains faisant partie du patrimoine privé. A cet effet, les terrains à bâtir, destinés soit à la vente, soit à la construction d'un immeuble affecté au moins à raison de 50% à des fins de logement, soit à une donation, pourront être prélevés ou seront réputés être prélevés de l'actif net de l'entreprise de lotissement à leur valeur comptable et transférés dans le patrimoine privé de l'exploitant ou du contribuable. Cette opération de transfert dans le patrimoine privé est dès lors fiscalement neutre. La donation et l'utilisation personnelle à des fins de construction n'encourent aucune imposition. Dans le dernier cas, l'immeuble devra être achevé ou affecté en raison de 50% à des fins de logement à la fin de la troisième année qui suit le transfert du terrain dans le patrimoine privé. La vente du terrain à bâtir est imposable suivant les dispositions applicables aux terrains faisant partie du patrimoine privé, c'est-à-dire par application du nouveau taux réduit, à savoir le quart du taux global. La charge fiscale au titre de l'impôt sur le revenu est ainsi ramenée d'un taux maximum de 38% à un taux maximum de 9,5%, soit une baisse de 75%.

En outre, les personnes concernées pourront bénéficier de l'abattement de revenu imposable de 50.000 euros pour une personne seule, respectivement 100.000 euros pour un couple marié.

Si, en revanche, les conditions liées à la durée de détention (au moins 15 ans) ou à la donation (un seul terrain par bénéficiaire) ne sont pas remplies, les dispositions actuelles en matière de bénéfice commercial restent d'application. Toutefois, dans ces cas, l'opération visée pourra bénéficier de l'exemption de 25% sur le bénéfice provenant de l'aliénation de terrains à bâtir faisant partie de l'actif net investi, exposée ci-après.

c) terrain à bâtir détenu par un organisme à caractère collectif
*terrain à bâtir détenu par une personne physique dans le cadre d'un
 lotissement ne bénéficiant pas du régime sous b)*

A l'attention des collectivités, soumises à l'impôt sur le revenu des collectivités, le Gouvernement propose d'introduire temporairement, pour les années d'imposition 2002 à 2004, un allègement fiscal sous forme d'une exemption de 25% du bénéfice provenant de l'aliénation de terrains à bâtir. N'est pas visée l'aliénation d'immeubles bâtis qui reste pleinement imposable. En outre, les terrains devront se situer dans une zone d'habitation, à l'exclusion, par exemple, des terrains industriels ou agricoles.

Cette exemption bénéficie également aux entreprises non résidentes qui réalisent des plus-values sur des terrains à bâtir au Grand-Duché ainsi qu'aux organismes à caractère collectif, certes peu nombreux, dont la plus-value immobilière est soumise au régime fiscal des articles 99bis et 99ter L.I.R.

Il est rappelé que les personnes physiques disposant d'un terrain dans le cadre d'une entreprise de lotissement, mais qui ne remplissent pas les conditions pour bénéficier du régime fiscal temporaire de faveur exposé sous b), pourront faire valoir la mesure d'exemption de 25% dans le cadre de l'imposition ordinaire de leur activité de lotissement.

TITRE 2

Contrairement aux dispositions figurant au titre 1 du projet de loi, dont l'application est limitée aux années d'imposition 2002 à 2004, les mesures proposées au titre II ont un caractère définitif.

a) régime d'amortissement pour logements locatifs

En vue d'inciter la création et la mise à disposition de logements locatifs, le Gouvernement propose l'application d'un taux d'amortissement accéléré de 6% à faire valoir tant par le propriétaire personne privée que personne morale.

A noter que cette mesure nécessite l'introduction d'un nouvel article 32ter dans la loi du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, en ce qui concerne l'amortissement accéléré des logements locatifs faisant partie de l'actif net investi d'une entreprise. L'amortissement au taux de 6% vaut pour l'année de l'achèvement du nouveau logement ainsi que pour les 6 années suivantes. En conséquence, le taux de l'amortissement accéléré s'adressant aux logements locatifs du domaine privé, déjà prévu par le règlement grand-ducal du 19 novembre 1969 portant exécution de l'article 106, alinéas 3 et 4 L.I.R., sera porté de 4% à 6%.

b) date du transfert à titre onéreux d'un droit réel portant sur un bien immobilier

Le projet de loi apporte une modification importante à la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs, en y introduisant une définition simple et précise de la date à prendre en compte lors du transfert à titre onéreux d'un droit réel portant sur un bien immobilier.

Dans le passé, cette date n'avait jamais été explicitement déterminée par le droit fiscal, mais empruntée au droit civil. Comme cette situation ne s'adapte qu'imparfaitement à la situation particulière de l'administration, elle donne lieu à diverses interprétations. La nouvelle définition fiscale doit permettre de remédier à cette situation dans le sens d'une meilleure sécurité juridique pour toutes les parties concernées.

Impact budgétaire

L'impact budgétaire des mesures proposées dans le cadre du présent projet de loi est difficile, sinon impossible à évaluer. D'un côté, les plus-values et bénéfices sur immeubles bâtis et non bâtis réalisés au cours des années 2002 à 2004 seront soumis à une charge fiscale sensiblement moins élevée que celle actuellement en vigueur. D'un autre côté, compte tenu de ces avantages fiscaux, les auteurs du projet de loi s'attendent à une hausse du nombre d'opérations par rapport à la situation actuelle.

Quant à l'impact de la hausse du taux d'amortissement sur les logements locatifs, cette mesure est évaluée à environ 3 millions euros par année d'imposition en ce qui concerne les logements locatifs du patrimoine privé nouvellement créés au cours des 6 dernières années.

