

N°8540
CHAMBRE DES DEPUTES

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

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES
(17.06.2025)

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°8540 a été déposé par le Ministre des Finances le 15 mai 2025.

Lors de la réunion de la Commission des Finances du 20 mai 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.

La Chambre des salariés a émis son avis le 27 mai 2025.

L'avis du Conseil d'État porte la date du 3 juin 2025. Il a été examiné par la Commission des Finances le 6 juin 2025.

L'avis de la Chambre des métiers date du 10 juin 2025.

L'adoption du projet de rapport a eu lieu au cours de la réunion du 17 juin 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 à renforcer le secteur de la construction et de l'artisanat afin de maintenir les emplois dans le secteur en introduisant une série de mesures aussi bien fiscales que non fiscales, devant agir à court, moyen et long terme.

La loi du 4 avril 2025 a prolongé de six mois, jusqu'au 30 juin 2025, 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 dont la hausse temporaire à 40.000 euros du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » pour l'acquisition d'une résidence principale.

Le présent projet de loi vise à relever de façon permanente le montant du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » de 30 000 euros à 40 000 euros.

3. Les avis

Avis de la Chambre des salariés

Dans son avis, la Chambre des salariés note que le projet de loi propose de relever de manière permanente le crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement et de transcription des actes notariés - communément appelé « Bëllegen Akt » - de 30.000 à 40.000 euros.

Elle soutient pleinement cette hausse permanente et rappelle qu'il s'agit d'une mesure qu'elle a régulièrement revendiquée afin de préserver la valeur réelle du crédit d'impôt face à l'augmentation fulgurante des prix immobiliers et de soutenir ainsi les acquéreurs-occupants lors de l'achat d'un logement destiné à servir de résidence principale.

Elle tient également à souligner qu'elle soutient la décision de ne pas renouveler les autres mesures temporaires prévues par la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement lesquelles aux yeux de la Chambre des salariés sont inefficaces et très coûteuses pour les finances publiques, tout en profitant de facto exclusivement à une couche sociale plus aisée.

Avis de la Chambre des métiers

La Chambre des métiers note que le projet de loi vise à pérenniser la hausse du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » du montant de 30.000 euros à 40.000 euros, mesure prise par le Gouvernement en janvier 2024 dans le cadre du premier paquet de mesures visant à renforcer le secteur de la construction et de l'Artisanat. Elle salue cette décision, tout en regrettant qu'il s'agisse de la seule mesure de ce paquet qui soit pérennisée.

Selon la Chambre des métiers, une suppression radicale des mesures fiscales risque d'étouffer la reprise venant tout juste de s'amorcer et de peser encore davantage sur les entreprises déjà en difficulté avec le risque de nouvelles faillites et suppressions d'emplois et donc une perte de confiance aggravée des acquéreurs. Selon elle, une stratégie de suppression progressive des mesures fiscales prévoyant une transition maîtrisée vers leur abolition complète aurait été préférable.

Pour soutenir le secteur de la construction et endiguer durablement la crise du logement, la Chambre des métiers recommande au Gouvernement l'extension du programme d'achat étatique de VEFA entre autres à des lots de taille plus petite, ainsi que le développement de projets regroupant partenaires publics et privés afin que toutes les capacités de financement puissent être mises à contribution pour soutenir le secteur. Une autre mesure envisageable serait la mise en place d'un prêt à taux zéro destiné à l'acquisition d'un logement en VEFA, permettant de financer une partie du montant emprunté sans intérêts respectivement l'introduction de la possibilité de louer les logements construits sur stock pendant une période limitée de 3 ans sans que le futur acquéreur ne perde le bénéfice de la TVA logement de 3 %.

Avis du Conseil d'État

Le Conseil d'Etat note dans son avis que le projet de loi vise à modifier l'article 6 de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager

la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation afin d'augmenter de 30.000 à 40.000 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 1^{er} juillet 2025.

Il n'a pas d'observation quant au fond du présent projet de loi.

4. Commentaire des articles

Article 1^{er}

Compte tenu de l'évolution des prix immobiliers et de l'objectif initial de la mesure, visant à favoriser l'acquisition d'habitations personnelles, il est proposé de relever de façon permanente le montant du crédit d'impôt de 30.000 à 40.000 euros.

Dans la situation où un acquéreur a déjà épuisé la totalité de son crédit d'impôt de 30.000 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.

Article 2

Les acquéreurs bénéficieront des dispositions de la présente loi à compter du 1^{er} juillet 2025, date d'expiration de la mesure temporaire d'augmentation du crédit d'impôt.

Dans son avis, le Conseil d'État signale que dans l'hypothèse où la loi en projet sera adoptée après le 1^{er} juillet 2025, l'article 2 est à reformuler comme suit :

« **Art. 2.** La présente loi produit des effets au 1^{er} juillet 2025 pour les acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé à partir de cette date. ».

Vu que le vote du projet de loi est prévu au cours de la semaine du 24 juin 2025, la Commission des Finances décide de maintenir le texte dans sa version initiale.

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°8540 dans la teneur qui suit :

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

Le Conseil d'État entendu ;

Vu l'adoption par la Chambre des Députés ;

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

Avons ordonné et ordonnons :

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

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 1^{er} juillet 2025.

*

Luxembourg, le 17 juin 2025

Le Président-Rapporteur,

Diane Adehm