

Luxembourg, le 16 juin 2025

Objet : Projet de loi n°8540¹ 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. (6862GKA/TMT)

*Saisine : Ministre des Finances
(16 mai 2025)*

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 (ci-après le « Bëllegen Akt ») 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.

En bref

- La Chambre de Commerce soutient la décision de pérenniser la hausse du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » de 30.000 à 40.000 euros par acquéreur.
- Le marché immobilier n'ayant pas encore atteint durablement la vitesse de reprise nécessaire pour couvrir les besoins en logements, elle regrette par conséquent que toutes les autres mesures fiscales temporaires viennent à terme au 30 juin 2025.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses observations.

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

Considérations générales

Pour rappel, afin de soutenir et de redynamiser un marché immobilier en difficulté, le Gouvernement avait, dès le début de l'année 2024, mis en place des aides fiscales temporaires. Lesdites aides visaient trois objectifs, à savoir (i) le soutien aux secteurs de la construction et de l'artisanat, (ii) l'augmentation de l'offre de logements et (iii) le soutien aux particuliers pour l'achat ou la location d'un logement.

Etant donné qu'à la fin de l'année 2024, le marché du logement se trouvait encore loin des niveaux habituels de dynamisme qu'on lui connaît, il a été décidé de prolonger les mesures fiscales temporaires jusqu'au 30 juin 2025.

Toutefois, comme indiqué dans l'exposé des motifs, au vu de l'évolution de l'activité sur les marchés immobiliers et fonciers résidentiels, le Gouvernement a décidé de ne pas renouveler le paquet de mesures fiscales dans le domaine du logement au-delà du 30 juin 2025. Ce dernier a toutefois opté en faveur du maintien du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » à 40.000 euros au-delà de l'échéance du 30 juin 2025.

Ainsi, afin de soutenir l'accès au logement pour les primo-acquéreurs, le Projet propose de pérenniser la hausse du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » à 40.000 euros (précédemment fixé à 30.000 euros) par 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.

La Chambre de Commerce soutient le maintien de façon pérenne du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » à 40.000 euros par acquéreur. En effet, étant donné que les droits d'enregistrement s'élèvent à environ 7% du prix d'acquisition (ils vont être de nouveau relevés après la fin de la mesure fiscale temporaire), à savoir environ 6% de taxe d'enregistrement et 1% de taxe de transcription, un crédit d'impôt de 40.000 euros permettra de couvrir un prix d'acquisition d'environ de 571.428 euros par acquéreur et de 1.142.857 euros pour un couple.

Toutefois, le marché immobilier n'ayant pas encore retrouvé durablement le dynamisme nécessaire pour couvrir les besoins en logements, la Chambre de Commerce regrette que toutes les autres mesures fiscales temporaires dans le domaine du logement, à savoir notamment la hausse temporaire du taux d'amortissement accéléré, la réintroduction temporaire de l'imposition des plus values immobilières au quart du taux global, le crédit d'impôt location, la réduction à 50% des droits d'enregistrement et de transcription et le régime de transfert en neutralité fiscale, viennent à terme au 30 juin 2025.

* * *

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

GKA/TMT/DJI