

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 euros¹. 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 2026². 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

¹ 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>

² Observatoire de l'habitat, Évolution des prix de vente des logements au 1^{er} 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^{er} 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