



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.