



CHAMBRE DES SALARIÉS
LUXEMBOURG



AVIS

Avis IV/36/2026

7 octobre 2026

Exonération droits d'enregistrement

Projet de loi portant mise en œuvre d'une exonération temporaire des droits d'enregistrement et de transcription pour les constructions existantes dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement

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 l'introduction, à titre temporaire, d'une exonération des droits d'enregistrement et de transcription dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA).

2. Cette exonération serait limitée à la fraction du prix correspondant aux constructions de logements déjà réalisées au moment de l'acquisition. Les droits d'enregistrement et de transcription exigibles au titre de l'acte d'acquisition ne seraient donc perçus que sur la valeur du sol.

3. La mesure s'appliquerait de manière rétroactive aux acquisitions constatées par un acte notarié passé entre le 16 juillet 2026 et le 16 juillet 2029. Elle serait réservée aux acquéreurs personnes physiques.

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. Afin de réserver le bénéfice de cette mesure aux opérations présentant un risque économique réel lié à la poursuite des travaux, il est proposé de subordonner l'exonération à la condition que les constructions de logements ne soient pas achevées à plus de 80% au moment de l'acquisition.

5. Il incomberait au notaire instrumentant de vérifier, sur la base des pièces justificatives qui lui sont soumises, que les conditions légales d'application de l'exonération sont réunies, notamment celle relative au degré d'avancement des travaux, et d'en faire mention dans l'acte, sous sa responsabilité. L'incidence budgétaire annuelle de la mesure est estimée à environ 15 millions d'euros.

2. Commentaires de la Chambre des salariés

6. Le marché des VEFA et, plus largement, le niveau de la production de logements ne se sont jamais complètement rétablis à la suite de la hausse abrupte des taux d'intérêt en 2022. Malgré la baisse progressive des taux intervenue par la suite, le marché peine encore à retrouver sa dynamique antérieure.

7. Cette situation risque d'accentuer davantage le déséquilibre persistant entre l'offre de logements et une demande qui continue d'être soutenue par la croissance démographique.

8. Dans le contexte d'incertitude qui caractérise actuellement le marché des VEFA, de nombreux projets ont été lancés sans qu'un nombre suffisant d'acquéreurs ne soit préalablement assuré. Certains se trouvent désormais à un stade intermédiaire de réalisation, tout en continuant à présenter un risque économique considérable pour les promoteurs comme pour les acquéreurs potentiels.

9. Or, les droits d'enregistrement et de transcription dus lors de l'acquisition, par une personne physique, de la partie déjà construite d'un projet immobilier augmentent le coût final de l'opération par rapport à une VEFA dans laquelle les travaux n'ont pas encore débuté. Cette différence de traitement est susceptible de renforcer le blocage de ce segment du marché.

10. Dans ces conditions, la Chambre des salariés peut soutenir l'exonération temporaire proposée par le projet de loi sous avis. Elle salue également le fait que le bénéfice de l'exonération soit limité aux acquisitions réalisées par des personnes physiques.

11. Il convient toutefois de relever que la mesure devrait avant tout bénéficier aux investisseurs et, dans une moindre mesure, aux acquéreurs-occupants. En effet, ces derniers peuvent, lorsqu'ils acquièrent un logement destiné à leur résidence principale, recourir au crédit d'impôt dit « Bëllegen Akt » afin de neutraliser une grande partie, voire la totalité, des droits d'enregistrement et de transcription résultant de la mutation immobilière.

12. Parmi les acquéreurs-occupants, la mesure profiterait donc principalement à ceux ayant déjà utilisé leur crédit d'impôt à l'occasion d'une acquisition antérieure et qui souhaitent désormais changer de logement. À l'inverse, les primo-acquéreurs devraient être peu concernés, leurs droits d'enregistrement et de transcription étant, dans la plupart des cas, déjà couverts par le crédit d'impôt disponible.

3. Conclusion

13. Compte tenu du blocage persistant du marché des VEFA, qui risque d'aggraver encore le déséquilibre entre la production de logements et la demande au Luxembourg, la Chambre des salariés peut soutenir l'exonération temporaire des droits d'enregistrement et de transcription appliqués, dans le cadre d'une VEFA, à la partie de la construction déjà réalisée.

14. La Chambre des salariés souligne néanmoins que d'autres facteurs structurels à l'origine de ce blocage devraient également faire l'objet de mesures politiques concrètes. Elle pense notamment au manque de confiance des acquéreurs potentiels à l'égard du marché des VEFA, qui résulte en particulier de l'insuffisance des mécanismes de protection et de sécurisation des acquéreurs face aux risques liés à la défaillance d'un promoteur, aux retards de livraison, aux surcoûts ou à la non-achèvement des travaux.

15. Une relance durable de la production de logements nécessitera donc, au-delà d'un allègement ponctuel de la fiscalité applicable aux transactions, un renforcement du cadre de protection des acquéreurs ainsi que des mesures susceptibles de restaurer la confiance dans les opérations de vente en l'état futur d'achèvement.

Luxembourg, le 7 octobre 2026

Pour la Chambre des salariés,



Sylvain HOFFMANN
Directeur



Nora BACK
Présidente

L'avis a été adopté à l'unanimité.