

**N° 7801<sup>4</sup>****CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2020-2021

**PROJET DE LOI****portant modification de la loi du 19 décembre 2020  
concernant le budget des recettes et des dépenses  
de l'Etat pour l'exercice 2021**

\* \* \*

**AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS**

(27.5.2021)

**RESUME STRUCTURE**

*La Chambre des Métiers salue la reconduction pour l'année 2021 de l'abattement pour réduction de loyer. Attendu que cette mesure garde cependant un effet incitatif fort limité, elle propose de relever, non seulement, le facteur multiplicateur de l'abattement, afin d'inciter les bailleurs à plus faibles revenus à accorder des remises de loyer mais également de relever le plafond de l'abattement de manière substantielle, afin de donner un meilleur effet de levier à cette aide pour les entreprises.*

*La Chambre des Métiers demande en outre d'étendre la mesure sur les années à venir, tant que les répercussions néfastes de la pandémie sur le plan économique persisteront.*

*Elle suggère par ailleurs de retirer du texte de loi l'obligation pour le bailleur de motiver la situation précaire du locataire en raison de la pandémie du Covid-19 ; d'une part en raison de l'insécurité juridique quant aux modes de preuves, et d'autre part, en raison de l'impossibilité matérielle pour le bailleur de pouvoir rapporter cette preuve, et de pouvoir établir à suffisance de droit le lien de causalité entre la situation précaire du locataire et la pandémie du Covid-19.*

*Afin d'inciter tous les bailleurs à accorder cette aide indirecte aux entreprises locataires, la Chambre des Métiers estime que l'abattement devrait profiter aux propriétaires sans égard aux frais d'obtention de l'immeuble en cause, voire permettre de générer un revenu net négatif.*

\*

Par sa lettre du 6 avril 2021, Monsieur le Ministre des Finances a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

Le projet de loi a pour objet d'accorder un abattement fiscal aux bailleurs qui accordent des réductions de loyers sur les baux commerciaux pendant l'année civile 2021. Il est précisé que l'abattement fiscal correspond à deux fois le montant de la réduction de loyer accordée mais qu'il est limité à hauteur de 15.000 euros par immeuble ou partie d'immeuble et par contrat de bail commercial.

\*

**1. CONSIDERATIONS GENERALES**

La Chambre des Métiers salue la reconduction pour l'année 2021 de l'abattement pour réduction de loyer qui a été introduit pour la première fois pour l'année 2020 par la loi du 19 décembre 2020 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2021.

L'introduction de l'abattement en 2020 est intervenue tellement tardivement que malgré l'annonce de la mesure le 20 mai 2020, les bailleurs n'avaient aucune garantie, ni aucune connaissance sur les conditions et modalités de l'abattement, de sorte que la mesure n'avait finalement qu'un effet incitatif très limité.

La Chambre des Métiers se réjouit du fait que les modalités de l'abattement pour 2021 soient fixées par le projet de loi sous avis.

Elle se doit cependant de critiquer le niveau très bas du plafond de l'abattement.

En effet, la mesure sous avis incite dans le meilleur des cas les bailleurs à accorder une remise de loyer aux entreprises d'un montant maximum de 7.500 euros pour l'ensemble de l'année 2021, ce qui, pour simplifier, équivaut à une réduction mensuelle de 625 euros. Considérant que dans beaucoup de cas, les entreprises artisanales paient des loyers largement supérieurs à ce montant, la mesure représente certes un soutien pour celles-ci, mais fort limité.

Aussi l'effet incitatif ne joue que pour les bailleurs ayant des revenus d'une certaine importance. Ce n'est qu'à partir d'un revenu annuel imposable de 50.000 euros pour un bailleur de la classe d'impôt 1, et de 90.000 euros pour les bailleurs de classe d'impôt 2 qu'ils auront un intérêt à accorder la remise de loyer.

Cf tableau à la page suivante :

<i>Revenu annuel 2021 soumis à l'impôt</i>	<i>Calcul du revenu net* Cl 1</i>	<i>Revenu annuel 2021 (après réduction loyer 7.500 et abattement 15.000)</i>	<i>Calcul du revenu net (avec réduction loyer et abattement)* Cl 1</i>	<i>Avantage entre les deux calculs pour le contribuable, Cl 1</i>	<i>Calcul du revenu net* Cl 2</i>	<i>Calcul du revenu net (avec réduction loyer et abattement)* Cl 2</i>	<i>Avantage entre les deux calculs pour le contribuable, Cl 2</i>
40.000	34.237	17.500	31.887	-2.350	38.158	32.500	-5.658
50.000	40.257	27.500	40.278	<b>21</b>	46.563	42.063	-4.500
60.000	46.084	37.500	47.581	<b>1.497</b>	54.416	50.979	-3.437
70.000	51.911	47.500	53.800	<b>1.889</b>	61.714	59.511	-2.203
80.000	57.738	57.500	59.627	<b>1.889</b>	68.474	67.505	-969
90.000	63.565	67.500	65.454	<b>1.889</b>	74.666	74.942	<b>276</b>
100.000	69.392	77.500	71.281	<b>1.889</b>	80.513	81.830	<b>1.317</b>
120.000	80.832	97.500	82.935	<b>2.103</b>	92.167	94.056	<b>1.889</b>
140.000	92.272	117.500	94.402	<b>2.130</b>	103.821	105.710	<b>1.889</b>
160.000	103.523	137.500	105.842	<b>2.319</b>	115.475	117.364	<b>1.889</b>
180.000	114.585	157.500	117.140	<b>2.555</b>	127.129	129.018	<b>1.889</b>
200.000	125.647	177.500	128.202	<b>2.555</b>	138.783	140.672	<b>1.889</b>
220.000	136.491	197.500	139.237	<b>2.746</b>	150.223	152.326	<b>2.103</b>

La Chambre des Métiers propose donc de relever, non seulement, le facteur multiplicateur de l'abattement, afin d'inciter les bailleurs à plus faibles revenus à accorder des remises de loyer ; mais également de relever le plafond de 15.000 euros de manière substantielle, afin de donner un meilleur effet de levier à cette aide pour les entreprises.

La Chambre des Métiers demande par ailleurs d'étendre la mesure sur les années à venir et aussi longtemps que les répercussions néfastes de la pandémie sur le plan économique persisteront.

\*

\* calculateur en ligne sur le site de l'Administration des contributions directes – Luxembourg (public.lu) <https://impotsdirects.public.lu/fr/baremes/personnes-physiques.html>

## 2. OBSERVATIONS PARTICULIERES

L'article 1 alinéa 2 du projet de loi renouvelle pour l'année 2021 la condition que « La renonciation au loyer ou à une partie du loyer dû au titre de l'année civile 2020 ou au titre de l'année civile 2021, documentée par des documents probants, doit être motivée par la situation précaire du locataire, engendrée par la situation économique dans le contexte de la pandémie Covid-19. »

La Chambre des Métiers demande aux auteurs du projet de loi de supprimer à l'endroit sous examen l'obligation de motivation, en raison de l'insécurité juridique liée à cette condition qui n'est pas autrement circonscrite.

Plus grave encore, la renonciation au paiement du loyer est une initiative au gré du bailleur qui se trouve cependant dans l'impossibilité de documenter « la situation précaire du locataire, engendrée par la situation économique dans le contexte de la pandémie Covid-19 ». En effet, le bailleur suppose l'existence de cette situation précaire, ou bien il fait foi aux dires du locataire pour accorder une remise de loyer.

En pratique, le bailleur n'est que rarement en mesure de rapporter la preuve intangible de la situation précaire du locataire et du lien de causalité avec la pandémie Covid-19. Il ne pourrait donc que rarement remplir les conditions requises vis-à-vis de l'administration pour faire valoir l'abattement sous avis et le projet de loi risquerait de rester lettre morte.

Finalement, la Chambre des Métiers regrette que l'abattement par immeuble ou partie d'immeuble ne puisse être supérieur aux recettes ou aux produits diminués préalablement des dépenses d'exploitation ou des frais d'obtention en relation avec le bien immobilier donné en location. Ainsi, l'abattement ne peut ni conduire à un revenu net négatif, ni augmenter un revenu net négatif ce qui réduit de nouveau sensiblement l'effet incitatif de la mesure sous avis. Si le but de cette mesure temporaire extraordinaire est de stimuler les propriétaires privés à apporter une aide aux entreprises qui sont économiquement impactées par les effets de la pandémie du Covid-19, il faut que l'abattement puisse jouer pleinement et sans restriction. Pour garantir un effet de levier efficace, l'abattement devrait donc profiter aux propriétaires sans égard aux frais d'obtention de l'immeuble en cause, voire permettre de générer un revenu net négatif.

\*

La Chambre des Métiers ne peut approuver le projet de loi lui soumis pour avis que sous la réserve expresse de la prise en considération de ses observations ci-avant formulées.

Luxembourg, le 27 mai 2021

*Pour la Chambre des Métiers*

*Le Directeur Général,*  
Tom WIRION

*Le Président,*  
Tom OBERWEIS

