

N° 8149⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROPOSITION DE LOI

visant à redynamiser le marché immobilier

* * *

PRISE DE POSITION DU GOUVERNEMENT

**DEPECHE DU MINISTRE AUX RELATIONS AVEC LE PARLEMENT
AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES**

(8.5.2023)

Monsieur le Président,

À la demande de la Ministre des Finances, j'ai l'honneur de vous faire parvenir en annexe la prise de position du Gouvernement relative à la proposition de loi sous rubrique.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

*Le Ministre aux Relations
avec le Parlement,*

Marc HANSEN

*

PRISE DE POSITION DU GOUVERNEMENT

**à l'égard de la proposition de loi n° 8149
visant à redynamiser le marché immobilier**

En date du 8 février 2023, les honorables Députés Marc Lies, Gilles Roth et Elisabeth Margue ont déposé une proposition de loi ayant pour objet de soutenir et redynamiser le marché de l'immobilier.

En premier lieu, les auteurs proposent de réintroduire le taux super-réduit de 3 pour cent pour la création de logements locatifs pour redynamiser les investissements privés dans la création de logements.

Or, depuis l'entrée en vigueur de la directive (UE) 2022/542 du Conseil du 5 avril 2022 modifiant les directives 2006/112/CE et (UE) 2020/285 en ce qui concerne les taux de taxe sur la valeur ajoutée, il n'est plus possible de modifier le champ d'application du taux de TVA super-réduit de 3 pour cent en ce qui concerne le logement.

En deuxième lieu, les auteurs proposent d'adapter le montant du crédit d'impôt sur les actes notariaux (« Bëllegen Akt ») à la hausse.

L'Accord entre le gouvernement et l'Union des Entreprises Luxembourgeoises (UEL), les organisations syndicales OGBL, LCGB et CGFP à l'issue de la réunion du Comité de coordination tripartite du 3 mars 2023 prévoit l'augmentation du plafond du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » de 20.000 à 30.000 euros. Le gouvernement vient de déposer un projet de loi dans ce sens.

En troisième lieu, les honorables députés proposent, en vue d'inciter la création de logements locatifs, de rendre plus attractif le régime d'amortissement dont peuvent bénéficier les propriétaires de tels logements. Cette disposition serait limitée aux années d'imposition 2023 et 2024.

Il faut souligner que la loi du 19 décembre 2020 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2021 a procédé à une adaptation du taux d'amortissement accéléré pour les immeubles affectés au logement locatif de 6 à 5% sur une période de 5 au lieu de 6 ans. Dans le même contexte, la loi budgétaire 2023 a donné une suite favorable à l'invitation de la Chambre des Députés par sa motion du 14 juillet 2022 d'« évaluer le régime de l'amortissement accéléré pour les immeubles affectés au logement locatif, tel que modifié par la loi budgétaire de l'année 2021, et le rendre, le cas échéant, encore moins avantageux » en limitant le dispositif fiscal de l'amortissement accéléré à deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif, acquis ou constitués après le 31 décembre 2022 en bénéficiant du taux d'amortissement accéléré temporaire de 4 pour cent.

Il est à souligner que la grande majorité des députés, y compris les représentants du Parti Chrétien-Social (CSV), ont été en faveur de ces changements fiscaux.

Le gouvernement est opposé à une telle proposition, même limitée sur deux années d'imposition, pour les mêmes arguments qui ont été évoqués dans le passé, à savoir ne pas inciter davantage la demande de logement de la part des investisseurs, mais favoriser au contraire les mesures visant à augmenter l'offre sur le marché.

En quatrième lieu, les auteurs proposent de porter la limite de la TVA remboursable par logement créé ou rénové de 50.000 euros à 100.000 euros pour soulager considérablement les acquéreurs potentiels d'un logement et notamment afin de favoriser, selon eux, en première ligne l'accès des jeunes ménages à leur premier logement.

Là encore, il convient de rappeler que depuis l'entrée en vigueur de la directive (UE) 2022/542 du Conseil du 5 avril 2022 modifiant les directives 2006/112/CE et (UE) 2020/285 en ce qui concerne les taux de taxe sur la valeur ajoutée, il n'est plus possible de modifier le champ d'application du taux de TVA super-réduit de 3% en ce qui concerne le logement.

Finalement, les honorables députés suggèrent de doubler le plafond annuel des intérêts passifs déductibles en rapport avec l'habitation occupée par le propriétaire. Le plafond précité serait ainsi porté à 4.000 euros pour l'année de l'occupation et les cinq années suivantes, à 3.000 euros pour les cinq années subséquentes et à 2.000 euros pour les années suivantes.

Force est de constater que l'accord tripartite du 3 mars 2023 prévoit que « le plafond des intérêts d'un prêt immobilier en relation avec l'habitation occupée ou destinée à être occupée par le propriétaire, déductible comme frais d'obtention de la valeur locative, sera augmenté de 50% à partir de l'année d'imposition 2023 ».

Partant, les mesures prévues dans la proposition de loi sont soit incompatibles avec le droit européen, incohérentes par rapport aux priorités retenues antérieurement, ou alors comparables à des mesures reprises dans l'accord tripartite.

Ainsi, le Gouvernement estime que les mesures décidées récemment doivent pouvoir produire leurs effets avant de décider de nouvelles mesures. Cependant, le Gouvernement a créé une taskforce pour établir si d'autres mesures nouvelles pourraient avoir un impact positif sur la situation du logement.