CHAMBRE DES DÉPUTÉS
Entrée le :
18 JUIL. 2023
8278

No XXXX

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2023

P R O P O S I T I O N D E L O I

du 18 juillet 2023 concernant la résidence secondaire

* * *

Dépôt (M. Fernand Kartheiser) le 18.07.2023

SOMMAIRE :

	Page
1) Exposé des motifs	2
2) Texte de la proposition de loi	3
3) Commentaire des articles.....	4

1) EXPOSE DES MOTIFS

La présente proposition de loi vise à préciser le concept de **la résidence secondaire** dans la législation luxembourgeoise.

Une résidence secondaire est un immeuble (maison ou appartement) qui, à côté de la résidence principale d'une personne physique, lui sert à des fins d'habitation. Il peut s'agir, par exemple d'une maison ou d'un appartement se situant dans une autre localité que la résidence principale du propriétaire ou locataire ou encore d'un chalet de vacances. Souvent, une résidence secondaire sert de logement à ses propriétaires ou locataires sans être occupée de manière continue.

La présente proposition de loi vise à instaurer un **traitement fiscal équivalent** à celui d'une résidence principale en ce qui concerne les impôts et taxes, y compris **l'impôt foncier**, sauf pour la plus-value lors d'une éventuelle revente du bien immobilier.

La résidence secondaire sera également **exempte de l'impôt sur la non-occupation de logements**, si à l'avenir un tel impôt était introduit au niveau national (*voir projet de loi 8082, déposé le 10.10.2022*). Dans cette hypothèse, une fois que la non-occupation d'un logement aurait été constatée par la commune, l'impôt de non-occupation s'élèverait à 3.000 euros par logement pour la première année. Les années suivantes, l'impôt serait augmenté de 900 euros par an jusqu'à un montant maximal de 7.500 euros. Si le logement n'était toujours pas occupé, ce montant serait dû annuellement. La présente proposition de loi vise à exempter la résidence secondaire d'un tel impôt, qui risque de diminuer les actifs mensuels d'une personne d'un montant pouvant aller jusqu'à 625 € net.

Finalement, une dernière modification vise à donner aux propriétaires le droit de savoir **qui est domicilié dans leur bien immobilier**. Actuellement, les communes refusent souvent de donner de telles informations aux propriétaires, au motif de la protection des données. Or, il arrive que des personnes parfaitement inconnues au propriétaire élisent domicile à des adresses aléatoires (sans y habiter réellement) ou que des contrats de sous-location soient signés avec le locataire d'un bien immobilier en violation des stipulations du contrat de bail le liant au propriétaire.

Ainsi, la présente proposition de loi vise à alléger les propriétaires (ainsi que les futurs propriétaires) **au niveau fiscal** et **à renforcer leurs droits.**

2) TEXTE DE LA PROPOSITION DE LOI

Art. 1er

(1) En dehors de la résidence principale, chaque personne physique peut disposer d'une résidence secondaire, située sur le territoire du Luxembourg.

(2) Les dispositions inscrites au paragraphe (1) sont également applicables pour les non-résidents.

Art. 2.

(1) En matière de droit fiscal, la résidence secondaire ouvre les mêmes droits et fait l'objet d'un traitement fiscal équivalent à celui d'une résidence principale en ce qui concerne la taxe communale et l'impôt foncier, sauf pour les exceptions prévues au paragraphe (3).

(2) La résidence secondaire est exempte de l'impôt sur la non-occupation de logements.

(3) Toute plus-value réalisée lors de la vente d'un bien immeuble faisant fonction de résidence secondaire est imposable selon les articles 99bis et 99ter de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu. Les dispositions de l'article 102bis de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu n'y sont pas applicables dans la mesure où la résidence secondaire aliénée ne constitue pas la résidence principale du contribuable.

Art. 3.

(1) La déclaration d'une résidence secondaire se fait à la commune du lieu où le bien immeuble se trouve.

(2) Les modalités techniques de déclaration d'une résidence secondaire peuvent être établies par règlement grand-ducal.

(3) La destination finale du bien déterminera le montant des taxes d'enregistrement auprès de L'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et des taxes auprès de l'Administration des contributions directes.

Art. 4.

La résidence secondaire n'ouvre pas droit à domiciliation. Toute domiciliation entraîne automatiquement le transfert de résidence principale vers la nouvelle adresse.

Art. 5.
Le propriétaire d'un bien immeuble a droit de demander à la commune de lui fournir l'information qui est domicilié au sein de son bien immeuble. La commune ne peut pas refuser de fournir l'information demandée.

Art. 6.
La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

3) COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad Art. 1er
Selon la proposition de loi, la résidence secondaire est un logement qu'une personne n'occupe pas de manière permanente. Il peut donc s'agir d'une maison de vacances, d'un logement vacant ou bien d'un investissement locatif. Chaque personne peut disposer d'une seule résidence secondaire, située sur le territoire du Luxembourg, peu importe si la personne a sa résidence principale au pays (résident) ou si elle a sa résidence principale à l'étranger (non-résident).

Il en résulte qu'il n'est pas possible d'avoir une résidence secondaire sans disposer d'une résidence principale (au Luxembourg ou à l'étranger), et que la résidence secondaire doit nécessairement être distincte de la résidence principale.

Chaque bien immeuble supplémentaire ne constitue aucune résidence au sens de la présente loi.

Ad Art. 2
Cet article prévoit que chaque personne puisse bénéficier des avantages fiscaux pour la résidence secondaire équivalents à ceux de la résidence principale en ce qui concerne la taxe communale et l'impôt foncier.

L'impôt foncier est un impôt mis en place par les communes qui frappe toutes les propriétés immobilières des personnes morales et physiques sur le territoire luxembourgeois, indépendamment de leur capacité contributive, l'utilisation qui est faite de ces propriétés et les moyens de financements utilisés pour les acquérir. Les constructions en cours ne sont pas prises en considération.

La résidence secondaire est également exempte de l'impôt sur la non-occupation de logements.

Ainsi, la résidence secondaire ne fera pas l'objet de l'impôt communal sur les logements non-occupés, si à l'avenir un tel nouvel impôt devenait obligatoire au niveau national (*voir projet de loi 8082, déposé le 10.10.2022*).

Selon le projet de loi 8082, un logement est considéré non-occupé si aucune personne physique n'est inscrite au registre national des personnes physiques pendant une période de six mois consécutifs. La commune peut encore considérer d'autres cas de figure énumérés par la loi. Il revient à la commune de constater l'inoccupation des logements sur son territoire et de fournir les informations nécessaires à l'Administration des contributions directes. Celle-ci sera compétente pour la fixation, la perception et le recouvrement dudit impôt. Toujours selon le projet de loi 8082 précité, une fois que la non-occupation d'un logement a été identifiée par la commune, l'impôt de non-occupation s'élèvera à 3.000 euros par logement pour la première année. Les années suivantes, l'impôt est augmenté de 900 euros par an jusqu'à un montant maximal de 7.500 euros. Si le logement n'est toujours pas occupé, ce montant sera dû annuellement.

Ainsi, la présente proposition de loi vise à exempter la résidence secondaire d'un tel impôt.

Par contre, en ce qui concerne la plus-value réalisée lors de la vente du bien immeuble faisant l'objet de la résidence secondaire, les dispositions de l'article 102bis de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ne sont pas applicables dans la mesure où la résidence secondaire aliénée ne constitue pas, au sens dudit article 102bis, la résidence principale du contribuable. En d'autres termes, la plus-value sera imposable selon les articles 99bis et 99ter de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Aussi, la résidence secondaire n'ouvre pas droit à domiciliation (*voir commentaire de l'article 4*).

Ad Art. 3

La déclaration d'une résidence secondaire se fait à la commune du lieu où le bien immeuble se situe. Les modalités techniques d'une telle déclaration peuvent être établies par règlement grand-ducal si cela s'avère nécessaire.

La destination finale du bien, selon qu'il s'agit d'une résidence principale ou d'une résidence secondaire, déterminera le montant des taxes d'enregistrement.

Ad Art. 4

Chaque personne ne peut disposer que d'une seule adresse de résidence au Luxembourg. Cette adresse constitue sa résidence principale. Il s'ensuit que tout changement d'adresse transfert également la résidence principale à la nouvelle destination.

Par conséquent, le propriétaire d'un bien immobilier ne pourra jamais élire domicile dans sa résidence secondaire, à moins d'y transférer sa résidence principale.

Par contre, un locataire pourra évidemment élire sa résidence principale dans une résidence secondaire d'un propriétaire.

Ad Art. 5

Cette disposition donne aux propriétaires le droit de savoir qui est domicilié au sein de leur bien immeuble. Jusqu'à présent, les communes se cachaient derrière la protection des données personnelles (*Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE*), ce qui menait à des situations absurdes où des personnes se domiciliaient clandestinement à des adresses aléatoires, à l'insu du propriétaire, certaines communes ne demandant aucune preuve afin de justifier une telle domiciliation (p.ex. contrat de bail), et que par la suite la commune refusait de fournir aux propriétaires l'information qui était domicilié dans leur bien immeuble.

Le problème se pose surtout lorsque les personnes domiciliées à l'adresse fictive ont des dettes et qu'un huissier se présente à l'adresse enregistrée pour faire une éventuelle saisie-exécution permettant au créancier d'obtenir le recouvrement forcé de sa créance (saisie des biens), c'est-à-dire pour exécuter une décision de justice. Le problème peut aussi, certes dans une mesure moins fréquente, concerner des personnes recherchées pénalement.

En effet, le Règlement (UE) 2016/679 précité prévoit expressément dans son article 23 « Limitations » que « (...) le droit de l'État membre auquel le responsable du traitement ou le sous-traitant est soumis peuvent, par la voie de mesures législatives, limiter la portée des obligations et des droits prévus (...) lorsqu'une telle limitation (...) constitue une mesure nécessaire et proportionnée dans une société démocratique pour garantir : (...)
i) la protection (...) des droits et libertés d'autrui; »

Par ce qui précède, le fait de fournir au propriétaire l'information qui est domicilié dans son bien immeuble n'est pas contraire au Règlement (UE) 2016/679, dans le sens qu'il s'agit d'une information essentielle pour la protection des droits et libertés du propriétaire du bien.

Ad Art. 6

Cet article précise les modalités de l'entrée en vigueur de la loi.

****