



**Réponse de Madame la Ministre des Finances, Yuriko Backes, à la question parlementaire n°8270 du 30 août 2023 de l'honorable députée Diane Aehm concernant la déductibilité des intérêts débiteurs et des frais de financement en relation avec une habitation personnelle**

En ce qui concerne le sujet thématique par la CGFP ainsi que par l'ancien Directeur de l'ACD au sujet de la déductibilité des intérêts débiteurs et des frais de financement en relation avec une habitation personnelle, il est tout d'abord renvoyé à la réponse à la question parlementaire du 7 février 2023 qui reste d'actualité.

Le constat selon lequel les dernières modifications apportées au Règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation occupée en vertu du droit de propriété ou occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal (ci-après « le Règlement grand-ducal ») créent une situation « discriminatoire » entre, d'une part, les acquéreurs d'un immeuble par un acte de vente en état futur d'achèvement (ci-après « VEFA ») et d'autre part, les acquéreurs d'un immeuble déjà achevé, ne peut qu'être réfuté.

En effet, la situation entre un acquéreur d'un immeuble par une VEFA et un acquéreur d'un immeuble déjà achevé, n'est ni identique ni équivalente, ce qui engendre des traitements fiscaux distincts quant à la déductibilité des intérêts débiteurs. Si l'acquéreur d'un logement existant peut l'occuper rapidement sinon immédiatement, l'acquéreur d'un logement en cours de construction peut l'occuper au bout d'une période d'attente plus ou moins longue seulement et devra subir la charge financière entière des prêts bancaires de financement, non atténuée par la jouissance du logement ; il se retrouve dans une situation de double charge ou il devra financer cette nouvelle acquisition parallèlement à une ancienne acquisition ou une location courante.

Ainsi, l'acquéreur d'un immeuble par une VEFA ne dispose pas encore de la possibilité d'occuper son habitation future étant donné que celle-ci n'est pas encore achevée et qu'elle ne peut donc pas encore être qualifiée d'« habitation ». Dès lors, la valeur locative ne peut être fixée et l'acquéreur d'un immeuble par une VEFA peut dans ce contexte déduire intégralement, jusqu'au moment de l'achèvement et de la fixation de la valeur locative, ses intérêts débiteurs et ses frais de financement, étant donné que contrairement à la valeur locative qui représente un revenu forfaitaire (article 98, alinéa 1<sup>er</sup>, n° 5 de la loi concernant l'impôt sur le revenu), le revenu propre à l'immeuble, avant la fixation de la valeur locative, est déterminé selon la règle générale définissant le revenu comme correspondant à l'excédent des recettes sur les frais d'obtention (articles 98, alinéa 1<sup>er</sup>, n° 1 et 103 de la loi concernant l'impôt sur le revenu).

Au contraire, lorsqu'il s'agit de l'acquisition d'un bien déjà achevé se trouvant dans un état habitable, il revient au nouvel acquéreur de décider à quel moment il désire occuper, ou pas, son immeuble qui, contrairement à celui en état futur d'achèvement, a la qualité d'« habitation » et peut servir comme telle. La valeur locative forfaitaire est fixée dans ce cas lors du changement de propriété et les plafonds



spécifiques de déductibilité prévus par le règlement grand-ducal s'appliquent dès le transfert de propriété.

A titre de précision, il est à souligner que les frais de financement (p.ex. : acte d'ouverture de crédit, commission bancaire, etc.) en lien avec l'acquisition d'une habitation déjà existante pourront continuer à être intégralement déduits étant donné que ces frais interviennent avant le moment de la fixation de la valeur locative forfaitaire.

Par conséquent, il y a lieu de conclure qu'il n'existe pas de « discrimination » en ce qui concerne la déductibilité des intérêts débiteurs et des frais de financement en relation avec une habitation personnelle, mais que la situation décrite par l'honorable députée vise en réalité deux cas différents qui occasionnent deux traitements fiscaux spécifiques.

Luxembourg, le 13 octobre 2023

La Ministre des Finances

(s.) Yuriko Backes