

Commission des Finances

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Procès-verbal de la réunion du 28 mars 2024

Ordre du jour :

- 8353 Projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification
- 1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;
 - 2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
 - 3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;
 - 4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable
- Désignation d'un rapporteur
 - Présentation du projet de loi
 - Présentation de propositions d'amendements de la sensibilité politique déi Gréng (courrier du 5 mars 2024)
 - Examen de l'avis du Conseil d'État
 - Examen des avis des chambres professionnelles
 - Présentation et adoption d'un projet de lettre d'amendements parlementaires

*

Présents : Mme Diane Adehm, M. Guy Arendt, M. Maurice Bauer, M. André Bauler, Mme Taina Bofferding, Mme Corinne Cahen, M. Sven Clement, M. Franz Fayot, M. Patrick Goldschmidt, M. Fred Keup, Mme Paulette Lenert, M. Laurent Mosar, M. Marc Spautz, Mme Sam Tanson, membres de la Commission des Finances

M. David Wagner, observateur délégué

M. Gilles Baum, M. François Bausch, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Alex Donnersbach, M. Emile Eicher, M. Luc Emering, M. Max Hengel, Mme Paulette Lenert, M. Marc Lies, Mme Lydie Polfer, Mme Alexandra Schoos, M. David Wagner, membres de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Marc Goergen, observateur délégué
M. Ben Polidori, observateur délégué

M. Gilles Roth, Ministre des Finances
M. Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Carlo Fassbinder, M. Luc Feller, M. Pierre Frisch, du Ministère des Finances

M. Romain Alff, Mme Andrée Gindt, Mme Marie-Josée Vidal, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Mme Joëlle Merges, Mme Cristel Sousa, de l'Administration parlementaire

Mme Christine Thinnes, de l'Administration parlementaire (Relations publiques)

M. Marc Reiter, du groupe politique CSV

Mme Julie Abt, du groupe politique DP

Excusés : Mme Barbara Agostino, M. Félix Eischen

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

*

8353 **Projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification**
1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;
2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;
4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Ad chapitre 1^{er}

Dans son avis, le Conseil d'État a proposé d'utiliser, aux endroits pertinents, de manière cohérente le terme de « crédit d'impôt location » au lieu du terme « abattement ».

Le Ministre des Finances rappelle que le projet de loi propose d'introduire à tout acquéreur d'un immeuble à usage d'habitation et destiné à la location, un avantage fiscal consistant en un montant déductible sur les droits d'enregistrement et de transcription d'un montant maximal de 20 000 euros.

Les deux commissions décident de suivre la proposition du Conseil d'État relative à l'emploi des termes « crédit d'impôt location ».

Ad article 2, point 1°

Dans son avis, le Conseil d'État a constaté que les auteurs se départent de l'esprit de la loi du 30 juillet 2002, notamment de l'aspect égalitaire y retenu, qui octroyait le bénéfice du crédit d'impôt sans distinction quant à la forme, voire au type d'acquisition de l'immeuble destiné à servir d'habitation.

Le Ministre des Finances confirme qu'il s'agit d'un choix politique de limiter « acquisitions » visées dans ce contexte aux seules ventes en état futur d'achèvement (ci-après « VEFA »). En effet, l'idée n'est pas de créer des faveurs fiscales pour des personnes physiques souhaitant investir dans le marché locatif, mais plutôt de veiller à redynamiser, de manière temporaire, un segment du secteur de la construction, qui a connu une décroissance importante en 2023 et qui a également entraîné des conséquences non négligeables sur les entreprises actives dans le parachèvement.

Monsieur le Député Alex Donnersbach (CSV) prend la parole pour demander des informations sur le stock de biens immobiliers éligibles pour l'octroi du crédit d'impôt location. Il constate, en effet, que cette mesure ne permet pas à redynamiser la mise en vente de biens qui sont déjà achevés. Or, si les promoteurs n'arrivent pas à vendre leurs biens déjà achevés, comment pourront-ils mobiliser les fonds nécessaires pour construire des VEFA ?

Le Ministre des Finances explique qu'il n'est pas envisagé d'élargir le champ d'application du crédit d'impôt location à des immeubles achevés. Toutefois, il explique qu'un certain nombre de promoteurs poursuivent actuellement la stratégie de construire leurs immeubles davantage en hauteur afin qu'ils puissent être considérés comme des VEFA.

Monsieur le Député Franz Fayot (LSAP) indique qu'il doute de l'effet escompté des mesures fiscales temporaires proposées par le Gouvernement, étant donné qu'elles auront, à ses yeux, un effet non négligeable sur la demande et donc des prix des biens immobiliers. L'orateur souligne que ces mesures ne permettront pas une correction du marché *via* les prix.

Le Ministre des Finances indique que, dans un contexte d'inflation et de taux d'intérêt élevés, le Gouvernement a voulu 1) mettre en place des mesures qui favorisent le pouvoir d'achat des citoyens et 2) éviter le rehaussement d'impôts susceptible de contribuer davantage à la pression inflationniste.

Monsieur le Député Yves Cruchten (LSAP) prend la parole pour indiquer que, selon les derniers chiffres macroéconomiques, le marché de l'immobilier semble de nouveau se rétablir peu à peu. Tout en soulignant que son groupe politique est tout à fait d'accord sur la nécessité de mettre en place des mesures ciblées qui visent à redynamiser le marché immobilier, il s'interroge toutefois sur la pertinence des mesures proposées par ce projet de loi au vu des récentes évolutions.

En référence aux propos du Ministre des Finances relatives aux difficultés rencontrées par les sociétés de construction, l'orateur demande si le Ministre dispose de données relatives au nombre de sociétés de construction également actives dans la promotion de biens immobiliers. Par ailleurs, l'orateur demande si le Gouvernement suit de près l'évolution du chômage dans le secteur de la construction.

Aux questions de Monsieur Cruchten, le Ministre des Finances répond que les mesures annoncées par le Gouvernement le 31 janvier 2024 ont produit un certain effet d'annonce. Il souligne toutefois que la sécurité juridique ne peut qu'être garantie avec le vote d'un texte légal. De ce fait, si le marché immobilier reprend aujourd'hui peu à peu, il n'est pas concevable de ne plus mettre en œuvre les mesures annoncées. L'orateur tient à préciser qu'en sus des entreprises de construction, même certains notaires (surtout ceux spécialisés dans l'établissement d'actes immobiliers) ont rencontré des difficultés pendant la crise immobilière et étaient contraints à réduire de manière conséquente leur personnel. À cela s'ajoute la difficulté d'attirer la main d'œuvre nécessaire dans le secteur de la construction, au vu des coûts de la vie élevés que doivent supporter les travailleurs au Luxembourg.

Le Ministre des Finances ajoute encore que, dans toute la problématique liée au logement, il faudra également se pencher sur la politique des banques en matière de crédits. En effet, bon nombre d'établissements de crédit semblent appliquer, pour les simulations de crédits variables et de la solvabilité de leurs clients, des taux d'intérêt très importants, rendant ainsi encore plus difficile à des particuliers à se voir accorder un crédit immobilier.

Le Gouvernement est très attentif à l'évolution du chômage, dont le taux s'élève actuellement à 5,9%. On compte environ 2 400 de chômeurs additionnels dont la majorité sont issus du secteur de la construction. Pour ce qui concerne les données demandées relatives aux sociétés de construction actives dans la promotion, le Ministre des Finances propose au Député d'adresser cette demande au ministère de l'Économie (classes moyennes).

Ad article 2, point 3°

Dans son avis, le Conseil d'État a noté que l'article 2, point 3°, du projet de loi définit le terme d'« acquéreur-investisseur » qui vise toute personne physique sans aucune autre condition à remplir. Contrairement à l'objet de la nouvelle faveur fiscale, le cercle de ses bénéficiaires est beaucoup plus large que celui de la loi du 30 juillet 2002 qui concernait uniquement les personnes physiques résidentes au Luxembourg. Étant donné que les auteurs ne fournissent pas d'autres précisions à ce titre, le Conseil d'État a assumé que la notion d'acquéreur-investisseur englobe toutes les personnes physiques qu'elles soient ou non résidentes au Luxembourg.

Le Ministre des Finances confirme cette interprétation du Conseil d'État relative à la définition d'acquéreur-investisseur et indique que cette approche est en ligne avec le champ d'application des autres crédits d'impôt en vigueur. Par ailleurs, il rappelle que l'idée à la base de l'introduction d'un crédit d'impôt location est la redynamisation du marché de construction et non pas la création de nouvelles opportunités fiscales pour des personnes morales ou autres constructions juridiques.

Ad article 4, point 4°

La Haute Corporation note que les auteurs prévoient que le bénéfice du crédit d'impôt location est subordonné à la condition que l'acte notarié d'acquisition contienne « l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer entre autres par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné intervenus pendant la durée visée à l'article 8 ». À cet égard, le Conseil d'État fait remarquer que la disposition sous revue ne prévoit pas précisément en quoi consiste l'élément déclencheur du délai de trois mois en question, contrairement au point 3° de la prédite disposition qui prévoit clairement que le délai de trois mois court à partir de la date de signature du contrat de bail. Il invite ainsi les auteurs à compléter le texte en question en y conférant la précision nécessaire.

Les deux commissions décident d'amender l'article 4, point 4°, du projet de loi comme suit :

« 4° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné intervenus pendant la durée visée à l'article 8 de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble concerné, ladite cession ou ledit changement d'affectation, intervenus pendant la durée visée à l'article 8. ».

Ad article 13

L'article 13 propose de relever temporairement le montant de l'abattement dit « Bëllegen Akt » de 30 000 à 40 000 euros.

Dans son avis, le Conseil d'État note que, du fait du caractère temporaire de la mesure, le crédit d'impôt passe à nouveau à 30 000 euros à partir de l'année 2025. Le Conseil d'État donne à considérer que cette réduction n'est dès lors pas sans conséquence sur les situations dans lesquelles un acquéreur n'a pas épuisé l'intégralité de son crédit d'impôt de 40 000 euros en 2024 et où il lui reste un solde disponible qui pourrait en principe être utilisé lors d'une autre acquisition ultérieure. Or, avec le rétablissement du montant du crédit d'impôt au montant antérieur de 30 000 euros à partir de l'année 2025, le report d'un éventuel surplus non épuisé en 2024 n'est plus possible.

Monsieur le Député Sven Clement (Piraten) rebond sur cette question posée par le Conseil d'État et demande s'il est opportun qu'un tel surplus ne puisse pas être reporté.

Le Ministre des Finances confirme que le report d'un éventuel surplus non épuisé en 2024 du montant du crédit d'impôt n'est pas possible. Ce choix politique s'inscrit dans la volonté de créer une redynamisation du marché de manière ponctuelle et temporaire. Dans ce contexte, le Ministre évoque, à titre d'exemple, qu'un couple bénéficiera d'un crédit d'impôt location d'un montant de 80 000 euros et pourra ainsi neutraliser les droits d'enregistrement et de transcription sur un bien immobilier d'une valeur de marché allant jusqu'à 1,147 millions d'euros.

Ad article 18

De par l'article 18 du projet de loi, il est proposé que le transfert de plus-value ne soit possible que pour des catégories d'immeubles de remplacement destinés à des fins de gestion locative sociale ou pour des catégories d'immeubles de remplacement qui sont des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+.

Le Conseil d'État a émis deux oppositions formelles à l'égard de l'article 18 étant donné que 1) il ne faisait pas état des conditions essentielles en vertu desquelles les plus-values peuvent être transférées, et 2) le champ d'application de l'article 18 et plus particulièrement les aspects liés à la définition des performances énergétiques, étaient conditionnés par des définitions émanant d'une norme inférieure (règlement grand-ducal).

Le Ministre des Finances explique que le transfert de plus-values pour des immeubles atteignant le niveau A+ vise à favoriser la transition énergétique. Il tient à mettre en exergue qu'il n'était pas possible de limiter cette mesure aux seuls bâtiments situés sur le territoire luxembourgeois, car une telle approche serait contraire au principe de la libre circulation des capitaux au sein de l'Union européenne. Alors qu'il sera donc bel et bien possible pour les bénéficiaires d'investir dans un bâtiment A+ situé dans un pays étranger, force est néanmoins de constater que la norme retenue pour cette mesure est difficilement atteignable et n'est pas encore d'application dans bon nombre de pays.

Afin de lever l'opposition formelle émise par le Conseil d'État à l'égard de l'article 18 du projet de loi, les deux commissions décident d'insérer un article 102^{quater} nouveau dans la L.I.R. Il est, dans ce contexte, renvoyé aux modifications apportées à l'article 19.

À la demande de Monsieur Sven Clement (Piraten), les deux commissions décident en outre de prévoir, par l'intermédiaire de l'article 18, la suppression explicite de l'article 102, alinéa 8, de la L.I.R.

Ad article 19

Afin de remédier aux oppositions formelles du Conseil d'État à l'endroit de l'article 18, les deux commissions décident d'insérer dans la L.I.R., par l'intermédiaire d'un article 102^{quater} nouveau, les conditions essentielles relatives au transfert des plus-values initialement prévues dans le projet de règlement portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu. Par ailleurs, les commissions décident d'introduire la référence à la loi ayant servi de base légale pour le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments, à savoir la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Le Ministre des Finances évoque encore l'avis du Conseil d'État relatif au projet de règlement grand-ducal portant exécution de l'article 102, alinéa 8, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu. La Haute Corporation y a, en effet, relevé que, dans le cadre de la gestion locative sociale, les immeubles visés par ce transfert de plus-values doivent être situés au Grand-Duché de Luxembourg et qu'une telle condition pourrait éventuellement être contraire aux dispositions des traités européens.

Dans ce contexte, le Ministre des Finances tient à souligner que cette condition territoriale a été retenue afin de faire face à la pénurie de logements abordables et locatifs au Luxembourg. Cet objectif clair en matière de politique sociale est, aux yeux de son ministère, en ligne avec la jurisprudence récente de la Cour de Justice de l'Union européenne.

L'article 19 du projet de loi vise en outre à insérer l'article 102^{ter} nouveau dans la L.I.R. afin d'élargir le champ d'application de l'exemption des bénéfices de spéculation au sens de l'article 99^{bis}, L.I.R., et des bénéfices de cession au sens de l'article 99^{ter}, L.I.R., aux aliénations d'immeubles au Fonds du Logement.

Dans ce contexte, le Conseil d'État s'est interrogé quant aux raisons ayant amené les auteurs de limiter l'élargissement en question au seul Fonds du Logement alors qu'il existe d'autres établissements publics ayant la même activité ou les mêmes missions que ce dernier et qu'une telle distinction n'est pas opérée à l'égard des syndicats de communes.

Monsieur le Député David Wagner (déi Lénk) rebond également sur cette question soulevée par le Conseil d'État et indique qu'il aurait été judicieux d'élargir cette mesure à d'autres établissements publics.

Le Ministre des Finances explique que ce choix s'inscrit dans la continuité de la politique de promotion de la construction de logements abordables par l'État *via* le Fonds du Logement. Il précise encore que la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (ci-après « SNHBM ») a le statut d'une société anonyme et non pas d'un établissement public.

Ad article 20, point 1°

Dans son avis, le Conseil d'État s'est interrogé si la disposition relative à la prime locative ne trouverait pas mieux sa place dans une loi spécifique et séparée.

Le Ministre explique qu'étant donné que la prime locative est un avantage fiscal, elle devrait plutôt s'insérer dans un projet de loi qui vise justement à introduire des mesures fiscales.

Monsieur le Député David Wagner (déi Lénk) intervient pour demander si l'introduction d'une prime locative - octroyée par l'intermédiaire d'un employeur - ne serait pas susceptible d'inciter l'employeur à réviser à la baisse sa politique salariale.

À la question de Monsieur Wagner, le Ministre des Finances indique que la prime locative est un élément de la rémunération qui sera exempté d'impôt. Cette mesure vise à rendre le Luxembourg plus attractif pour de jeunes talents, qui, dans leur choix du pays dans lequel ils souhaitent s'expatrier, prennent en considération le coût de la vie. L'orateur explique en outre que cette prime locative s'applique également pour des résidents étrangers qui se rendent au Luxembourg pour des raisons professionnelles et y louent un bien immobilier.

Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude Meisch (ci-après « Ministre du Logement ») ajoute en outre qu'une société anonyme ou une société à responsabilité limitée n'a pas accès à l'aide à la pierre pour le logement abordable qu'elle mettrait à disposition à un salarié. Cet accès est toutefois permis par l'intermédiaire de certaines constructions juridiques, à savoir par l'intermédiaire d'une entité ayant une forme juridique éligible aux aides à la pierre, notamment en passant par une fondation comme la Croix Rouge.

À une question de Monsieur Clement relative aux bénéficiaires des aides à la pierre, le Ministre du Logement explique que la loi afférente n'interdit pas l'octroi des aides à la pierre pour des logements destinés à des salariés. Ces aides ne sont toutefois pas accordées à des sociétés commerciales, mais ne peuvent qu'être versées à des communes, des ASBL ou des fondations, c'est-à-dire des promoteurs sociaux. Alors que l'on pourrait s'imaginer que des associés d'une entreprise commerciale pourraient avoir l'idée de créer une fondation dans le but de pouvoir bénéficier des aides à la pierre, ces derniers devraient toutefois se conformer aux conditions applicables.

À une question de Monsieur Donnersbach relative au paiement de cotisations sociales, le Ministre des Finances répond que celles-ci sont d'application pour la prime locative, à l'instar de tout autre avantage en nature. Le Ministre indique toutefois qu'il veillera à transmettre aux commissions une réponse relative à l'applicabilité des cotisations sociales sur la part exemptée de cette prime locative.

À une question de Monsieur Cruchten relative à des mesures analogues à une prime locative pour les fonctionnaires publics, le Ministre des Finances évoque qu'il aura une entrevue avec la CGFP au sujet de la situation des fonctionnaires et qu'il ne saura s'avancer sur ce sujet étant donné les accords salariaux en vigueur.

Madame Paulette Lenert (LSAP) pose la question de savoir pourquoi le Gouvernement a lié la prime locative à une relation salariale et n'a pas envisagé de mettre en place une déduction spéciale pour l'ensemble des locataires à renseigner au niveau de leur déclaration d'impôt.

Le Ministre des Finances indique que le choix politique de concevoir une prime locative payée par le salarié prend en compte plusieurs considérations :

- La déductibilité fiscale d'un loyer pour des besoins propres ne s'inscrit pas dans la logique des dépenses déductibles telles qu'elles sont conçues aujourd'hui.
- La mise en place d'une subvention pure et simple aurait un impact budgétaire plus conséquent.
- La prime locative telle que conçue dans le projet de loi a le mérite d'œuvrer en faveur de l'attractivité des employeurs.
- D'un point de vue technique et de charge administrative, il est difficile de mettre en place des crédits d'impôt pour des personnes qui, après déclaration de leur revenu, ne paient pas d'impôts (environ 50 000 personnes concernées).

Ad article 21

Dans son examen relatif à l'article 21, le Conseil d'État a constaté que l'objet de l'amortissement immobilier construction est identique, voire analogue à celui du nouveau crédit d'impôt location, à savoir les seules VEFA.

Le Ministre des Finances confirme l'interprétation du Conseil d'État et indique que cette faveur fiscale, d'application pour l'année 2024, vise à redynamiser les investissements privés dans le logement au vu du constat qu'il n'est pas suffisant de remédier à l'ampleur de la problématique par les seuls acteurs publics (État, communes etc.). L'orateur précise encore que l'amortissement accéléré s'adresse uniquement aux personnes physiques.

Madame la Députée Diane Adehm (CSV) prend la parole pour demander tout d'abord si les personnes disposant d'un terrain à bâtir à titre privé sont éligibles pour profiter de ce nouvel abattement construction spécial. Elle demande ensuite s'il n'est pas envisagé de prolonger certaines mesures pour l'année 2025.

Le Ministre des Finances répond que certaines mesures du projet de loi s'appliqueront de manière rétroactive (voir article 34, point 1°). Il confirme ensuite l'interprétation selon laquelle l'amortissement accéléré n'est qu'applicable aux seules VEFA.

Ad article 25, point 1°

Dans son avis, le Conseil d'État a émis une opposition formelle à l'égard de l'article 25, point 1° au motif d'insécurité juridique.

Afin de lever l'opposition formelle du Conseil d'État, les deux commissions décident de remplacer le point 1° du paragraphe 1^{er} de l'article 13 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement par deux points 1° et 1°*bis* nouveaux.

- Le point 1° nouveau prévoit toujours qu'il faut une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins trois ans. Il est précisé que la période considérée pour cette durée minimale de trois ans est celle précédant la date de la demande de la garantie de l'État. Le point de départ de ladite période est ainsi clairement défini.
- Le point 1°*bis* nouveau prévoit la règle générale que le solde du compte d'épargne doit augmenter au minimum d'un montant net de 1 000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande. Cette règle générale vaut pour les épargnes constituées à partir du 1^{er} janvier 2024.
- En outre, le point 1°*bis* nouveau prévoit la situation particulière des épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023 pour lesquelles une épargne annuelle minimale de 290 euros est requise à l'instar de la réglementation précédente, afin d'assurer que les administrés s'étant conformés à l'ancienne réglementation ne soient pas « pénalisés » par l'entrée en vigueur de la nouvelle législation.
- Il est encore précisé que tous les points de l'article 13, paragraphe 1^{er}, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement s'appliquent de manière cumulative.

En référence à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, Monsieur le Député Marc Lies (CSV) pose la question de savoir s'il est envisagé d'augmenter le seuil de la participation

financière (actuellement à 75% des coûts éligibles). Au vu des conditions applicables aux coûts éligibles, force est de constater qu'il est assez rare qu'un projet se voit accorder une participation financière étatique de l'ordre de 75%. Ensuite, Monsieur Lies explique que la gestion locative sociale devra davantage être promue étant donné qu'elle constitue actuellement un outil très efficace pour pallier la problématique des logements vacants.

Le Ministre du Logement rejoint les propos de Monsieur Lies relatifs à la promotion de la gestion locative sociale et indique qu'il attend la mise en place d'un registre des logements vacants afin de pouvoir mettre en place des mesures plus ciblées (qu'elles s'inscrivent dans le contexte de la gestion locative sociale ou dans le domaine fiscal). Il précise en outre que le seuil de 75% sera évalué en fonction des expériences acquises par tous les acteurs éligibles aux aides à la pierre.

À une question de Monsieur le Député Laurent Mosar (CSV) relative à l'éligibilité des logements en VEFA que la Ville de Luxembourg s'est récemment engagée d'acquérir, le Ministre du Logement répond qu'il est important que les communes se concertent d'abord avec le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire avant de s'engager contractuellement dans de tels projets, car une telle concertation permet de passer en revue les critères que ces dernières doivent prendre en compte, notamment le cahier des charges pour le développement de logements abordables. S'il s'avère que ces projets n'étaient pas éligibles aux aides à la pierre, la Ville de Luxembourg ne serait pas dans l'obligation de se conformer aux critères relatifs au logement abordable.

*

Monsieur le Député François Bausch (déi Gréng) prend la parole pour présenter les amendements proposés par sa sensibilité politique au projet de loi 8353 :

- **Amendements 1-3** : Pour ce qui concerne le crédit d'impôt location, il est proposé de prolonger la durée minimale de location requise pour pouvoir profiter dudit avantage fiscal de deux ans à cinq ans.
- **Amendement 4** : Le projet de loi prévoit actuellement une limitation de l'abattement construction spécial à 250 000 euros. Considérant le fait que l'amortissement se calcule sur la somme des valeurs du bâti et non du terrain, et considérant le fait que selon l'Observatoire de l'habitat environ 43,8% du prix des logements commercialisés à Luxembourg-Ville représentent le prix d'acquisition du terrain, un contribuable pourrait faire valoir l'abattement construction spécial pour un patrimoine immobilier à Luxembourg-ville allant jusqu'à une valeur de marché d'environ 11 000 000 euros au total. Afin de limiter le déchet fiscal engendré par la mesure ainsi que de garantir une certaine justice fiscale, la sensibilité politique déi Gréng propose de réduire la limitation de l'abattement construction spécial de 250 000 euros à 80 000 euros, ce qui équivaut à un patrimoine immobilier à Luxembourg-Ville allant jusqu'à une valeur de marché d'environ 3 500 000 euros.
- **Amendement 5** : Compte tenu de l'augmentation des loyers et du fait que les ménages locataires doivent déboursier une part de plus en plus importante de leur revenu disponible pour leur loyer, la sensibilité politique déi Gréng propose d'augmenter le montant maximal de la subvention loyer de 50 euros par rapport au projet de loi initial. Il est aussi proposé de majorer le montant minimal de la subvention de loyer de 10 euros à 50 euros.

Après avoir remercié la sensibilité déi Gréng pour leur proposition d'amendements, le Ministre des Finances tient à noter tout d'abord que l'amendement relatif à l'augmentation de la durée de détention de 2 à 5 ans est en ligne avec l'approche retenue pour l'application de la mesure du quart-taux (article 16 du projet de loi). Alors qu'il aurait été donc théoriquement concevable

de prévoir une approche similaire pour l'application du crédit d'impôt location, force est toutefois de constater que l'augmentation de la durée de détention rend les contrôles (notamment sur place) réalisés par l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (ci-après « AED) plus difficiles. Afin de limiter la charge administrative de ladite administration, le choix a été donc fait de fixer la durée à deux ans.

Monsieur Bausch prend la parole pour indiquer que l'explication donnée par le Ministre des Finances est problématique dans la mesure où elle démontre l'incapacité de l'AED à contrôler cette mesure. Ces raisons appellent à mener des réflexions sur les moyens à disposition de l'AED pour mener à bien ses missions.

Madame Lenert intervient pour poser la question de savoir pourquoi l'AED doit réaliser des contrôles sur place. Elle pourrait, par exemple, plutôt exiger une documentation faisant preuve du paiement d'un loyer.

Le Ministre des Finances rejoint les propos des députés d'un point de vue politique et indique qu'il a passé en revue, avec l'AED, les alternatives envisageables pour leur contrôle. Il ajoute encore que l'AED compte parmi les administrations qui se sont substantiellement informatisées ces dernières années.

Pour ce qui concerne l'amendement 4, le Ministre des Finances tient encore à préciser que la mesure est limitée à un an et qu'elle poursuit clairement le but de redynamiser les investissements privés dans l'immobilier. Le déchet fiscal de cette mesure est estimé à 8 millions d'euros, en prenant comme hypothèse la construction de 1 000 biens additionnels pour un prix de 1 million d'euros en moyenne.

En référence à l'amendement 5, le Ministre du Logement ajoute encore que la subvention de loyer a été adaptée pour la dernière fois en 2022. Dans l'élaboration du présent projet de loi, le Gouvernement a fait le choix politique de se concentrer prioritairement sur les ménages ayant des enfants à leur charge.

*

Les deux commissions adoptent, à la majorité de leurs membres, les amendements parlementaires au projet de loi 8353, sous réserve de l'ajout de la modification proposée par la sensibilité politique Piraten à l'endroit de l'article 18. Les amendements seront ensuite transmis au Conseil d'État.

Les deux commissions rejettent, à la majorité de leurs membres, la proposition d'amendements de la sensibilité politique déi Gréng. Lesdits amendements ne seront, par conséquent, pas transmis au Conseil d'État.

Les deux commissions nomment Madame la Députée Diane Adehm (CSV) (pour le volet « fiscalité ») et Monsieur le Député Gilles Baum (DP) (pour le volet « logement ») en tant que rapporteurs du projet de loi 8353.

Luxembourg, le 26 avril 2024

Procès-verbal approuvé et certifié exact