

Luxembourg, le 30 avril 2024

Objet : Projet de loi n°8353¹ 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 - Amendements parlementaires. (6589bisGKA/DLA)**

*Saisine : Ministre des Finances
(29 mars 2024)*

Avis complémentaire de la Chambre de Commerce

La Chambre de Commerce a déjà eu l'occasion de se prononcer, dans son avis du 20 mars 2024 (ci-après l'« Avis Initial »)², sur les dispositions du projet de loi n°8353 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 et 4. de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, ainsi que sur les projets de règlements grand-ducaux associés.

Pour rappel, le projet de loi n°8353, ensemble avec les projets de règlements grand-ducaux y associés, poursuivent trois objectifs. Tout d'abord, ils visent à soutenir le secteur de la construction et de l'artisanat afin de maintenir les emplois dans le secteur. Ensuite, ils ont pour but d'augmenter l'offre de logements. Finalement, ils visent à soutenir les particuliers afin de leur permettre d'acquérir ou de louer un logement.

Les amendements parlementaires sous avis ont, quant à eux, pour but de répondre aux oppositions formelles ainsi qu'aux observations émises par le Conseil d'Etat dans son avis du 19 mars 2024.

¹ [Lien vers le texte des amendements parlementaires au projet de loi n°8353 sur le site de la Chambre des Députés](#)

² [Lien vers l'Avis Initial sur le site de la Chambre de Commerce](#)

En bref

- La Chambre de Commerce prend note des amendements parlementaires sous avis qui visent à répondre aux oppositions formelles et aux observations émises par le Conseil d'Etat.
- Si elle n'a pas de remarque à formuler quant aux amendements parlementaires sous avis, elle regrette toutefois que les observations émises dans son Avis Initial n'aient pas été prises en compte.
- La Chambre de Commerce se demande aussi s'il ne serait pas utile d'apporter des modifications complémentaires en lien avec le taux d'amortissement accéléré, afin d'amplifier son impact.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver les amendements parlementaires sous avis.

Considérations générales

L'**amendement parlementaire 1^{er}** vise à donner suite aux observations légistiques émises par le Conseil d'Etat. Il est ainsi proposé de remplacer les termes « abattement portant sur les droits d'enregistrement et de transcription » par les termes « un crédit d'impôt portant sur les droits d'enregistrement et de transcription », appelé « crédit d'impôt location ».

L'**amendement parlementaire 2** concerne également le crédit d'impôt location. Le bénéfice dudit crédit d'impôt est subordonné notamment à la condition que l'acte notarié d'acquisition contienne l'engagement de l'acquéreur-investisseur de déclarer par écrit à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et dans un délai de trois (3) mois, la cession ou le changement d'affectation de l'immeuble. L'amendement parlementaire 2 précise que le délai de trois (3) mois court à partir de la date effective de la cession ou du changement d'affectation de l'immeuble.

Les **amendements parlementaires 3 et 4** concernent la réintroduction de l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières réalisées entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024. Afin de répondre à une opposition formelle émise par le Conseil d'Etat, lesdits amendements parlementaires proposent de regrouper les dispositions, initialement prévues dans le 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, directement dans un nouvel article 102^{quater} à insérer dans la loi modifiée du 4 décembre 1967 précitée.

L'**amendement parlementaire 5** propose d'ajouter un point 1^o*bis* et de modifier le point 1^o du paragraphe 1^{er} de l'article 13 de la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au

logement, afin de préciser certaines conditions dans lesquelles une garantie de l'Etat peut être accordée à un emprunteur majeur³.

Si la Chambre de Commerce n'a pas de remarques à formuler quant aux amendements parlementaires sous avis, elle se doit toutefois de regretter que les observations émises dans son Avis Initial n'aient pas été prises en compte par les auteurs des amendements parlementaires sous avis et y renvoie pour autant que de besoin.

En outre, la Chambre de Commerce souhaite émettre des remarques complémentaires quant à la modification du taux d'amortissement accéléré proposé par le projet de loi n°8253 et le projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 portant exécution de l'article 106, alinéas 3 et 4 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (base d'amortissement forfaitaire et taux d'amortissement pour immeubles locatifs) (ci-après le « PRGD »).

Pour rappel, le projet de loi n°8353 et le PRGD prévoient de rehausser le taux d'amortissement accéléré, pour le porter à 6% sur 6 ans, pour tout achat en vente en état futur d'achèvement (VEFA) effectué entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024. Ladite mesure concerne uniquement les personnes physiques et représente une combinaison de deux mesures, à savoir i) le taux d'amortissement accéléré de 2% prévu par le PRGD pour les logements locatifs, et ii) le nouvel abattement construction spécial de 4% (pour l'année 2024) avec un plafond de 250.000 euros par an prévu par le projet de loi n°8353.

Si la Chambre de Commerce salue la mesure précitée, elle se demande toutefois s'il ne serait pas utile d'y apporter des modifications afin d'amplifier son impact. En effet, les parties concernées attendent le vote du projet de loi n°8353 avant d'investir et la combinaison des deux mesures pourrait sembler complexe. La Chambre de Commerce s'interroge dès lors quant à savoir s'il ne faudrait pas simplifier le régime d'amortissement accéléré en instaurant un régime unique de 6% sur 6 ans à toute vente en VEFA⁴ applicable, tant pour les personnes physiques, que pour les personnes morales. A partir du 1^{er} janvier 2025, le régime pourrait être limité pour les personnes morales au logement abordable sans limitation dans le temps⁵. Dans ce contexte, la Chambre de Commerce renvoie vers les observations formulées quant au logement abordable dans son Avis Initial.

La Chambre de Commerce proposerait par ailleurs de compenser l'impossibilité de faire profiter les investisseurs immobiliers du taux de TVA super-réduit de 3% en introduisant un abattement spécial construction de 50.000 euros par logement créé, correspondant à l'avantage de TVA non applicable pour les biens locatifs⁶.

³ La modification proposée modifie le point 1° et insère un nouvel point 1° bis comme suit :
« 1° qui rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante auprès d'un établissement de crédit pendant une période d'au moins trois (3) ans précédant la date de la demande ;
1°bis dont le solde du compte d'épargne augmente d'un montant net de 1000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande pour les épargnes constituées à partir du 1^{er} janvier 2024 ; pour les épargnes constituées jusqu'au 31 décembre 2023, le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 290 euros par an ; ».

⁴ Pour tout achat en vente en état futur d'achèvement (VEFA) effectué entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024.

⁶ Les travaux de construction et de rénovation d'un logement sont soumis au taux de TVA réduit de 3 % à condition qu'il soit affecté à des fins d'habitation principale, soit directement dans son propre chef, soit indirectement dans le chef d'un tiers. L'application du taux super-réduit de 3% en relation avec des travaux de création est réservée aux seuls logements servant d'habitation principale dans le chef du propriétaire du logement. Les logements mis à la disposition de tiers ne bénéficient plus de la faveur fiscale, à l'exception toutefois des travaux de rénovation effectués en rapport avec ces logements. Le montant total de la faveur fiscale résultant de l'application du taux super-réduit de 3 % ne peut pas excéder 50.000 euros par logement créé et/ou rénové.

Enfin et comme déjà indiqué dans son Avis Initial, suite à la réunion nationale « logement » qui s'est tenue le 22 février 2024, la Chambre de Commerce salue la volonté du Gouvernement d'adopter très rapidement une nouvelle série de mesures, qui seront élaborées conjointement avec le secteur privé. Dans ce contexte, la Chambre de Commerce est d'avis qu'il y a lieu de mettre en œuvre sans tarder des réformes plus structurelles, afin de disposer d'une politique du logement holistique qui garantira un niveau d'offre durablement plus élevé.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver les amendements parlementaires sous avis.

GKA/DLA/DJI