

N°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**

*

Chapitre 1^{er} - Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire

Art. 1^{er}. Lors de l'acquisition par un acquéreur-investisseur d'un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire documentée par acte notarié passé entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024, il est accordé sous les limites et conditions déterminées ci-après, à tout acquéreur-investisseur, un crédit d'impôt portant sur les droits d'enregistrement et de transcription, appelé « crédit d'impôt location ».

Art. 2. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° « acquisition » : l'acquisition d'un immeuble ou de fractions d'immeuble en pleine propriété avec, le cas échéant, les dépendances, effectuée par vente en état futur d'achèvement conformément à l'article 1601-3 du Code civil ;

2° « immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire » : l'immeuble ou les parts indivises d'un même immeuble ainsi que la place à bâtir située dans une zone d'habitation et sur laquelle il peut être érigée immédiatement une construction en vertu d'un règlement sur les bâtisses, devant servir d'habitation principale à un locataire en vertu d'un contrat de bail d'une durée minimale de deux ans ;

3° « acquéreur-investisseur » : toute personne physique, qui, lors de la passation de l'acte notarié, s'engage à affecter l'immeuble à des fins d'habitation à un locataire.

Art. 3. Le montant du crédit d'impôt location ne peut être supérieur à 20 000 euros pour chaque acquéreur-investisseur.

Art. 4. Le bénéfice du crédit d'impôt location est subordonné à la condition que l'acte notarié d'acquisition contienne :

1° la requête afférente de l'acquéreur-investisseur ;

2° l'engagement de l'acquéreur-investisseur d'affecter l'immeuble à des fins d'habitation à un locataire dans les délais et pendant la durée prévus aux articles 7 et 8, de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période et de rembourser le montant du crédit d'impôt location accordé en cas de non-respect des conditions prévues par les articles 7, 8 et 10 ;

3° l'engagement de l'acquéreur-investisseur de présenter à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de sa signature, le contrat de bail signé avec un locataire et de rembourser le montant du

crédit d'impôt location accordé en cas de non-présentation du contrat de bail endéans le délai imparti ;

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 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.

Art. 5. Le crédit d'impôt location est celui en vigueur lors de la passation de l'acte notarié. Il est appliqué jusqu'à concurrence du montant des droits d'enregistrement et de transcription dus sur l'acte notarié à l'exclusion d'intérêts ou de droits et taxes perçus ou à percevoir à titre de sanctions ou d'amendes, sans pouvoir dépasser le montant visé à l'article 3.

L'imputation du crédit d'impôt location est opérée lors de la formalité de l'enregistrement et de la transcription de l'acte.

En cas de pluralité d'acquéreurs-investisseurs, l'imputation est opérée proportionnellement à la part de chaque acquéreur-investisseur.

Le droit d'enregistrement à percevoir ne peut être inférieur à 100 euros.

Art. 6. Pour l'ensemble de ses acquisitions au sens du présent chapitre, un acquéreur-investisseur ne peut bénéficier que du montant maximum du crédit d'impôt location en vigueur lors de la dernière acquisition.

Le montant du crédit d'impôt location qui est sollicité par un acquéreur-investisseur n'ayant pas épuisé la totalité du crédit d'impôt location lors d'acquisitions antérieures ne peut dépasser la différence entre le montant maximum du crédit d'impôt location visé à l'article 3 et le montant accordé lors d'acquisitions antérieures.

Art. 7. L'occupation par un locataire est effective dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Toutefois, ce délai peut être prorogé par décision du directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA pour des cas d'exception au vu d'une demande écrite et dûment motivée, présentée par le bénéficiaire du crédit d'impôt location.

L'inobservation du délai visé aux alinéas 1^{er} et 2 fixé ou prorogé donne lieu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 8. La durée d'occupation par un locataire est fixée à une période ininterrompue de deux ans au moins. Toutefois, le directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA peut dispenser, sur demande écrite et dûment motivée du bénéficiaire du crédit d'impôt location, de cette condition dans les cas où celle-ci ne peut être respectée pour des raisons de force majeure.

La cession de l'immeuble, de même que l'interruption de l'affectation à des fins d'habitation à un locataire, intervenues endéans les deux ans à partir de la date d'occupation, donnent lieu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 9. L'acquéreur-investisseur présente à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, dans le délai de trois mois de sa signature, le contrat de bail d'une durée minimale de deux ans signé avec un locataire.

Le non-respect de cette obligation donne lieu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée.

Art. 10. L'acquéreur-investisseur est pareillement tenu au remboursement total du crédit d'impôt location accordé pour l'acquisition concernée :

1° dans le cas d'une expertise fiscale prévue par l'article 45 de la loi modifiée du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines, si la plus-value constatée par le rapport des experts est égale ou supérieure à un huitième, soit du prix soit de la valeur vénale déclarée ;

2° en cas de dissimulations établies, visées par la section première de la loi modifiée du 28 janvier 1948 tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession.

Art. 11. Dans tous les cas où il y a lieu au remboursement du crédit d'impôt location en vertu des articles 7 à 10, celui-ci est restitué à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA avec les intérêts légaux à partir du jour de l'octroi. Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

Un nouveau crédit d'impôt location n'est accordé qu'à l'acquéreur-investisseur ayant rempli les conditions de remboursement prévues à l'alinéa 1^{er}.

Art. 12. Les bénéficiaires des dispositions du présent chapitre ayant procédé à des acquisitions entre le 1^{er} janvier 2024 et l'entrée en vigueur de la présente loi sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un remboursement éventuel des droits. Ils signent, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues à l'article 4. Aucun remboursement n'est effectué sans l'accomplissement de cette formalité.

Chapitre 2 - Hausse temporaire du crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement et de transcription des actes notariés immobiliers

Art. 13. Pour les acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024, le montant de l'abattement, appelé « crédit d'impôt », visé à l'article 6 de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, est de 40 000 euros.

Chapitre 3 – Mesure ciblée en matière fiscale directe

Art. 14. Les revenus nets réalisés au cours de la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024, par un contribuable, personne physique, aux termes de l'article 99^{ter} de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu sont à considérer comme revenus extraordinaires imposables par application de l'article 131, alinéa 1^{er}, lettre d), de la loi précitée du 4 décembre 1967.

Chapitre 4 - Modification de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement

Art. 15. L'article 64 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1^{er}, les termes « ou par un agent de l'administration » sont insérés après les termes « par exploit d'huissier de justice » ;

2° L'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2 :

« L'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA bénéficie pour le recouvrement du droit de procéder à une sommation à tiers détenteur conformément à l'article 8 de la loi modifiée du 27 novembre 1933 concernant le recouvrement des contributions directes, des droits d'accise sur l'eau-de-vie et des cotisations d'assurance sociale. ».

Chapitre 5 - Modification de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu

Art. 16. L'article 99*bis* de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1^{er}, numéro 1, lettre a), les termes « deux ans » sont remplacés par les termes « cinq ans » ;

2° À l'alinéa 3, après les termes « résidence principale du contribuable » sont insérés les termes « , ni dans le cas où les conditions de l'article 102*ter* sont remplies ».

Art. 17. L'article 99*ter* de la même loi est modifié comme suit :

1° À l'alinéa 1^{er}, les termes « plus de deux ans » sont remplacés par les termes « plus de cinq ans » ;

2° À l'alinéa 6, après les termes « résidence principale du contribuable » sont insérés les termes « , ni dans le cas où les conditions de l'article 102*ter* sont remplies ».

Art. 18. L'article 102, alinéa 8, de la même loi, est supprimé.

Art. 19. À la suite de l'article 102*bis* de la même loi, sont insérés les articles 102*ter* et 102*quater* nouveaux, libellés comme suit :

« Art. 102*ter*.

Les bénéfices de spéculation visés à l'article 99*bis* et les bénéfices de cession visés à l'article 99*ter* sont exemptés de l'impôt sur le revenu s'ils sont réalisés par des personnes physiques sur des immeubles aliénés respectivement à l'État, aux communes, aux syndicats de communes, et au Fonds du Logement. La première phrase n'est pas applicable lorsque les immeubles en question sont aliénés moyennant l'exercice d'un droit de préemption légal.

Art. 102*quater*.

(1) Les plus-values réalisées au cours de l'année d'imposition 2024 au Grand-Duché de Luxembourg et dégagées par application de l'article 99*ter* peuvent être transférées sur demande par le contribuable sur un ou plusieurs immeubles de remplacement aux conditions déterminées aux alinéas ci-après.

(2) Seul celui qui a réalisé la plus-value peut opérer le transfert. Toutefois, en cas de décès du contribuable avant le transfert sur des immeubles de remplacement, le ou les successeurs peuvent demander le transfert.

(3) En cas d'imposition collective au sens de l'article 3, de l'article 3*bis* ou de l'article 157*ter*, chaque conjoint est en droit d'opérer le transfert pour la part lui revenant dans la plus-value réalisée.

(4) Le transfert de la plus-value est à demander au bureau d'imposition compétent lors de la remise de la déclaration d'impôt pour l'année au cours de laquelle a eu lieu l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert. La demande renseigne le montant de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(5) La plus-value dégagée peut être transférée sur un immeuble visé aux alinéas 9 et 10 acquis en remploi du prix de cession. Lorsque le prix de cession n'est réinvesti que partiellement, la plus-value est transférée dans la proportion de la fraction réinvestie. La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(6) Pour que la plus-value puisse être transférée, il faut qu'un montant au moins égal à la plus-value à transférer soit réinvesti en fonds propres au plus tard à la fin de l'année d'imposition qui suit l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert.

(7) La quote-part de la plus-value transférée sur le terrain ne peut être supérieure à 50 pour cent du montant total de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

(8) Le contribuable et ses successeurs conservent les pièces et les données relatives à l'aliénation d'immeubles et celles concernant les immeubles acquis en remplacement dans des conditions permettant la vérification ultérieure de la plus-value transférée.

(9) Les plus-values sont à transférer soit sur des immeubles acquis ou constitués situés au Grand-Duché de Luxembourg utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, soit sur des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies en application de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

(10) Aux fins de bénéficier du transfert de la plus-value, les immeubles acquis ou constitués en remploi sont des immeubles nouvellement construits et appartiennent en pleine propriété ou en nue-propriété au contribuable qui est propriétaire ou nu-propriétaire tant du bâtiment que du terrain sur lequel il est construit. En cas de transfert sur un immeuble en copropriété indivise, les parts du copropriétaire dans le terrain et dans la construction sont du même pourcentage.

(11) Le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026.

(12) Sur demande motivée et pièces à l'appui, l'échéance prévue à l'alinéa 11 peut être prorogée de deux années supplémentaires par le bureau d'imposition compétent si, à son expiration, l'immeuble sur lequel la plus-value est transférée est en voie de construction.

(13) Un transfert anticipé à charge d'une année d'imposition antérieure à celle au cours de laquelle la plus-value a été réalisée n'est pas permis.

(14) La plus-value transférée sur l'immeuble acquis ou constitué en remploi réduit à due concurrence le prix d'acquisition ou de revient de cet immeuble.

(15) Le prix d'acquisition ou de revient ainsi réduit constitue le prix d'acquisition ou de revient au sens des articles 99*ter*, alinéa 2, et 106, alinéa 1^{er}.

(16) La plus-value transférée devient imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble ou une partie de l'immeuble acquis en remplacement :

- 1° est apporté à une entreprise commerciale, industrielle, minière ou artisanale ;
- 2° cesse de remplir une des conditions prévues aux alinéas 9 et 10 ;
- 3° devient la résidence principale du contribuable au sens de l'article 102*bis*.

(17) La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année de l'aliénation du bien dégageant une plus-value.

(18) En cas de transfert d'un montant inférieur au transfert demandé, la partie de la plus-value non transférée devient imposable et donne lieu à une imposition rectificative de l'année au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

(19) La non-observation des conditions et charges prévues aux alinéas 6 à 13 entraîne l'imposition de la plus-value et donne lieu à une imposition rectificative des années en cause. Hormis les dispositions de l'alinéa 2, il en est de même si le contribuable décède avant d'avoir réalisé le réinvestissement. ».

Art. 20. L'article 115 de la même loi est modifié comme suit :

1° À la suite du numéro 13b, il est inséré un numéro 13c nouveau, libellé comme suit :

« 13c. 25 pour cent de la prime versée mensuellement par l'employeur à un salarié à des fins de location d'un logement occupé à titre de résidence principale, ci-après « prime locative ». Le montant mensuel maximal de la prime locative, déterminé pour une occupation par mois entier et à temps plein, donnant lieu à l'exemption est de 1 000 euros.

La prime locative bénéficie de l'exemption visée ci-avant, si au moment de la mise à disposition par l'employeur, les conditions suivantes sont remplies :

1. Le salarié est âgé de moins de 30 ans au début de l'année d'imposition ;
2. Le montant versé par l'employeur ne peut pas dépasser le montant supporté par le salarié au titre de son loyer, hors charges, tel que mis en évidence par le contrat de bail conclu par le salarié ;
3. Le montant brut de la rémunération annuelle, y compris l'ensemble des émoluments et avantages, à l'exclusion de la prime locative, du salarié à qui est versée la prime locative ne dépasse pas trente fois le salaire social mensuel minimum pour travailleurs qualifiés.

Afin de vérifier que les conditions légales sont remplies, les preuves requises relatives à la situation locative sont mises à disposition de l'employeur par le salarié.

En présence de revenu exonéré par application d'une convention internationale contre les doubles impositions ou d'une autre convention interétatique, une ventilation de l'exemption est à faire selon la relation des jours travaillés et imposables au Luxembourg et des jours travaillés à l'étranger au courant du mois du paiement de la prime locative.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'application du présent numéro. Il détermine les modalités d'octroi de la prime locative et les modalités de calcul de

l'exemption, y compris pour les périodes de rémunération ne correspondant pas à des périodes d'occupation par mois entier et à temps plein. ».

2° Le numéro 22a. est remplacé comme suit :

« 22a. une tranche de 90 pour cent des revenus locatifs nets provenant d'organismes conventionnés exerçant la gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ; ».

Art. 21. À la suite de l'article 129e de la même loi, il est inséré un article 129f nouveau, libellé comme suit :

« Art. 129f.

(1) Le contribuable qui réalise un revenu net au sens de l'article 10, numéro 7, imposable au Grand-Duché de Luxembourg, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, a droit à un abattement de revenu imposable qualifié d'abattement construction spécial.

(2) Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement, et dont l'achèvement remonte au 1^{er} janvier de l'année d'imposition à moins de six ans.

(3) Le montant de l'abattement s'élève à 4 pour cent de la somme des valeurs qui se trouvent, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés à l'alinéa 2 et affectés au logement locatif, à la base du calcul de l'amortissement de 2 pour cent en vertu de l'article 106, alinéa 4, sans toutefois pouvoir dépasser 250 000 euros.

(4) L'abattement construction spécial est porté en déduction du revenu imposable, diminué le cas échéant de l'abattement pour charges extraordinaires prévu par les articles 127 et 127bis, l'abattement extraprofessionnel prévu par l'article 129b et l'abattement immobilier spécial prévu par l'article 129e.

(5) En cas d'imposition collective, chaque conjoint ou partenaire obtient le bénéfice de l'abattement construction spécial dans les conditions définies ci-dessus. ».

Chapitre 6 - Modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

Art. 22. A l'article 2, point 1°, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, les termes « ou pour la création d'un logement intégré » sont insérés après les termes « l'assainissement énergétique d'un logement » et les termes « , ou pour la création d'un logement intégré » sont supprimés.

Art. 23. L'article 9, paragraphe 1^{er}, de la même loi, est modifié comme suit :

1° L'alinéa 1^{er} est remplacé comme suit : « Le montant de la subvention de loyer est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe II. » ;

2° L'alinéa 2 est supprimé.

Art. 24. A l'article 11, paragraphe 1^{er}, de la même loi, est ajouté un alinéa 4 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 25. L'article 13 de la même loi est modifié comme suit :

1° Le paragraphe 1^{er}, point 1°, est remplacé par les points 1° et 1°*bis* suivants :

« 1° qui rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante auprès d'un établissement de crédit pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande ;

1°*bis* dont le solde du compte d'épargne a, durant la période visée au point 1°, augmenté au moins :

a) d'un montant net de 290 euros par an pour l'épargne constituée jusqu'au 31 décembre 2023 ;

b) d'un montant net de 1 000 euros par an pour l'épargne constituée à partir du 1^{er} janvier 2024 ; » ;

2° Au paragraphe 1^{er}, point 2°, les mots « n'est pas supérieur au » sont remplacés par les mots « ne dépasse pas de plus de 2,5 pour cent le » ;

3° Au paragraphe 1^{er}, point 5°, le terme « 9 400 » est remplacé par le terme « 10 610 » et le terme « 11 200 » est remplacé par le terme « 14 690 » ;

4° Au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, la deuxième phrase est remplacée comme suit :

« En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année. » ;

5° Au paragraphe 2 est ajouté un alinéa 3 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 26. A l'article 14, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la même loi, le terme « 30 » est remplacé par le terme « 40 ».

Art. 27. A l'article 21, alinéa 1^{er}, de la même loi, le terme « 3 » est remplacé par le terme « 3,5 ».

Art. 28. A l'article 32, paragraphe 1^{er}, de la même loi, est ajouté un alinéa 5 nouveau libellé comme suit : « Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. ».

Art. 29. A l'article 38, alinéa 1^{er}, point 2°, de la même loi, les mots « n'est pas supérieur au » sont remplacés par les mots « ne dépasse pas de plus de 2,5 pour cent le ».

Art. 30. Les annexes I à VIII de la même loi sont remplacées par les annexes I à VIII suivantes :

« Annexe I - Tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative

Type de communauté domestique	Limite de revenu
	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule (sans enfant à charge)	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	7 104

Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 421

Les limites de revenu indiquées dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe II - Subvention de loyer

Formule de calcul :

$$a = AS - \left[\left(\frac{r-RI}{RS-RI} \right) * (AS - AI) \right]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

a	Montant de la subvention de loyer
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	AS	AI	RI	RS
	Montant maximal de la subvention de loyer	Montant minimal de la subvention de loyer	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	200 €	10 €	3 310	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	280 €	10 €	4 965	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	360 €	10 €	6 289	8 998

Communauté domestique avec 2 enfants à charge	440 €	10 €	7 613	10 893
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	520 €	10 €	8 937	12 787
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+993	+ 1 421

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe III - Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul :

$$a = AS - \left[\left(\frac{r-RI}{RS-RI} \right) * (AS - AI) \right]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

Pour l'application de cette formule, on entend par :

a	Montant de la prime
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

	AS	AI	RI	RS
Type de communauté domestique	Montant de la prime maximale	Montant de la prime minimale	Plafond de revenu pour la prime maximale	Plafond de revenu pour la prime minimale

			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	5 000 €	500 €	2 805	5 485
Communauté domestique sans enfant à charge	7 000 €	500 €	4 207	8 227
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 000 €	500 €	5 329	10 421
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 000 €	500 €	6 451	12 615
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10 000 €	500 €	7 573	14 809
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 000 €	/	+ 841	+ 1 645

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe IV - Subventions d'intérêt

Formule de calcul :

$$t = AS - \left[\left(\frac{r-RI}{RS-RI} \right) * (AS - AI) \right]$$

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de la subvention d'intérêt
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

	AS	AI	RI	RS
--	-----------	-----------	-----------	-----------

Type de communauté domestique	Taux maximal de la subvention d'intérêt	Taux minimal de la subvention d'intérêt	Plafond de revenu pour le taux maximal	Plafond de revenu pour le taux minimal
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	3,50 %	0,25 %	2 805	5 485
Communauté domestique sans enfant à charge	3,50 %	0,25 %	4 207	8 227
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	3,50 %	0,25 %	5 329	10 421
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	3,50 %	0,25 %	6 451	12 615
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	3,50 %	0,25 %	7 573	14 809
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 1 645

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe V - Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu aux articles 22 et 27

Durée écoulée (en mois)	Solde (en euros)
0	200 000,00
24	188 895,91
48	177 110,44
72	164 601,76
96	151 325,51
120	137 234,58
144	122 278,99
168	106 405,66
192	89 558,29
216	71 677,10
240	52 698,67
264	32 555,65
288	11 176,58
300	0,00

Annexe VI - Primes d'amélioration

Formule de calcul :

$$t = AS - \left[\left(\frac{r-RI}{RS-RI} \right) * (AS - AI) \right]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de prise en charge - pourcentage du montant des factures - pourcentage du montant de l'aide « PRIME House »
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	AS		AI	RI	RS
	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 1 ^{er}	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2	Taux minimal de l'aide	Plafond de revenu pour l'aide maximale	Plafond de revenu pour l'aide minimale
				Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	40 %	100%	10 %	2 805	4 736
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100%	10 %	4 207	7 104
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100%	10 %	5 329	8 998
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100%	10 %	6 451	10 893
Communauté domestique	40 %	100%	10 %	7 573	12 787

avec 3 enfants à charge					
+par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	+ 1 421

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe VII - Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Formule de calcul :

$$t = AS - \left[\left(\frac{r-RI}{RS-RI} \right) * (AS - AI) \right]$$

Pour l'application de cette formule, on entend par :

t	Taux de prise en charge (pourcentage du coût des travaux éligibles)
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	AS	AI	RI	RS
	Montant maximal de l'aide	Montant minimal de l'aide	Plafond de revenu pour l'aide maximale Revenu net annuel (en euros)	Plafond de revenu pour l'aide minimale Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	60 %	10 %	2 805	4 036
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4 207	6 054

Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5 329	7 669
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6 451	9 283
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7 573	10 897
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 1 211

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe VIII - Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu à l'article 42

Durée écoulée (en mois)	Solde (en euros)
0	100 000,00
24	89 102,17
48	77 535,60
72	65 259,27
96	52 229,62
120	38 400,43
144	23 722,62
168	8 144,14
180	0,00

».

Chapitre 7 - Modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Art. 31. A l'article 7, paragraphe 2, alinéa 2, de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, la deuxième phrase est remplacée comme suit :

« Il est valable pour l'année de son émission et pour une durée minimale de six mois à partir de la date de son émission. ».

Art. 32. Les annexes I à III de la même loi sont remplacées par les annexes I à III suivantes :

« Annexe I : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu annuel
1 adulte sans enfant à charge	6 397
Communauté domestique sans enfant à charge	9 596
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	12 155
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	14 714
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	17 273
Enfant à charge supplémentaire	1 919

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu annuel
1 adulte sans enfant à charge	7 534
Communauté domestique sans enfant à charge	11 302
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	14 315
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	17 329
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	20 343
Enfant à charge supplémentaire	2 260

Les valeurs du tableau B s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe II : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu annuel (euros)
1 adulte	4 736
2 adultes – 0 enfant à charge	7 104
1 ou 2 adultes – 1 enfant à charge	8 998
1 ou 2 adultes – 2 enfants à charge	10 893
1 ou 2 adultes – 3 enfants à charge	12 787
Enfant à charge supplémentaire	1 421
Adulte supplémentaire	1 894

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe III : Détermination du loyer abordable

1° Loyer abordable brut

a) Détermination du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * \left[10\% + \frac{RND - \text{Seuil de faibles revenus}}{\text{Seuil du } TE_{MAX} - \text{Seuil de faibles revenus}} * (35\% - 10\%) \right]$$

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article 60.

RND = Revenu net disponible déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10 pour cent, conformément à l'article 60, paragraphe 2.

Seuil du TE_MAX = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35 pour cent du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

b) Plafond du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35 pour cent du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	Seuil de faible revenu	Seuil du taux d'effort maximal	Seuil du plafond de loyer
Type de communauté domestique	Revenu annuel (euros)	Revenu annuel (euros)	Revenu annuel (euros)
1 adulte	2 013	5 485	6397
1 adulte–1 enfant à charge	3 019	8 227	9 596
1 adulte–2 enfants à charge	3 824	10 421	12 155
1 adulte–3 enfants à charge	4 629	12 615	14 714
Enfant à charge supplémentaire	604	1 645	1 919
2 adultes - 0 enfant à charge	3 019	8 227	9 596
2 adultes – 1 enfant à charge	3 824	10 421	12 155
2 adultes – 2 enfants à charge	4 629	12 615	14 714
2 adultes – 3 enfants à charge	5 434	14 809	17 273
Enfant à charge supplémentaire	604	1 645	1 919
Adulte supplémentaire	805	2 194	2 559

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

c) Application des paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1^{er} janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant à charge.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1^{er} janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

2° Loyer abordable net

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a) Le loyer abordable brut est réduit de :

- 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;
- 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b) Le loyer abordable brut est augmenté de :

- 10 pour cent pour les maisons.

c) Le forfait compensatoire pour performance énergétique

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1^{er} janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficacité énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	Forfait mensuel en euros
50m ² ou moins	1,75
51 à 70m ²	2,34
71 à 90m ²	2,92
91 à 110m ²	3,51
111 à 130m ²	4,09
131 à 150m ²	4,67
151m ² et plus	5,26

Les valeurs du tableau B s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État. ».

Chapitre 8 - Dispositions finales

Art. 33. La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « loi du [...] portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement ».

Art. 34. La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, à l'exception :

1° des articles 16, point 2°, 17, point 2°, 18, 19, 20, point 2°, et 21 qui produisent leurs effets à partir de l'année d'imposition 2024 ;

2° des articles 16, point 1° et 17, point 1° qui sont applicables à partir de l'année d'imposition 2025.

Projet de loi adopté par la Chambre des
Députés en sa séance publique du 14 mai 2024

Le Secrétaire général,

Le Président,

s. Laurent Scheeck

s. Claude Wiseler