



**CHFEP**

Chambre des fonctionnaires  
et employés publics

**A-4175/25-5**

Doc. parl. n° 8470

# A V I S

du 27 janvier 2025

sur

**le projet de loi portant modification:**

- 1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;**
- 2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement**

et sur

**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)**

Par deux dépêches du 18 décembre 2024, Monsieur le Ministre des Finances a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur les projets de loi et de règlement grand-ducal spécifiés à l'intitulé.

Les projets en question visent à prolonger de six mois, jusqu'au 30 juin 2025, les mesures fiscales temporaires dans le domaine du logement introduites par la loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement.

Les mesures concernées sont les suivantes:

- la hausse de 30.000 à 40.000 euros par personne physique du crédit d'impôt « *Bëllegen Akt* » pour l'acquisition d'un logement destiné à servir d'habitation principale;
- l'attribution d'un crédit d'impôt location à hauteur de 20.000 euros à des fins d'investissement dans le logement locatif par des personnes physiques (seulement pour les nouvelles constructions mises à la vente en l'état futur d'achèvement);
- la réduction au quart du taux global du taux d'imposition des plus-values réalisées lors de la vente d'un bien immobilier;
- la fixation à 6% du taux de l'amortissement accéléré de logements construits en vue de la location sur une durée d'amortissement de 6 ans (limitation à 250.000 euros du montant total pour lequel la faveur fiscale est applicable);
- l'immunisation fiscale des plus-values immobilières transférées sur des logements utilisés pour la gestion locative sociale ou sur des logements appartenant à la classe de performance énergétique A+ (pour inciter les propriétaires à mettre leurs logements à disposition des organismes de la gestion locative sociale).

À l'exposé des motifs joint au projet de loi, il est énoncé ce qui suit:

*« L'activité sur les marchés immobiliers et fonciers résidentiels a certes évolué positivement sur les derniers mois, essentiellement sur les biens existants, mais reste à des niveaux inférieurs à ceux relevés les années précédentes pour les ventes en état futur d'achèvement. Pour ce segment, depuis deux ou trois mois, des signes de reprise commencent à apparaître. La baisse combinée du prix de l'immobilier, des taux d'intérêts et de la fiscalité semble être à l'origine de cette relance progressive. »*



Le dossier sous avis omet de fournir des chiffres concrets quant à ces affirmations. La Chambre relève que la situation sur le marché du logement n'est pas tellement claire et positive, mais qu'elle est très volatile, comme le démontrent les chiffres publiés en décembre 2024 (voir par exemple: Observatoire de l'habitat, Rapport d'analyse sur le marché immobilier résidentiel au 3<sup>e</sup> trimestre 2024, 19 décembre 2024). Les prix de vente des logements varient fortement selon les régions du pays et selon le type de logement.

La Chambre se demande comment les mesures que le gouvernement propose de prolonger ont concrètement eu un effet positif sur le marché du logement, et surtout sur les primo-acquéreurs d'un logement à des fins d'habitation principale et personnelle. Les textes sous avis ne comportent malheureusement pas d'indications à ce sujet.

Quoi qu'il en soit, la Chambre rappelle qu'elle est toujours favorable à toute mesure favorisant l'accès des ménages, surtout de ceux à faible revenu, à un logement (en propriété ou en location). Malheureusement, de nombreuses mesures n'atteignent souvent pas le public ciblé, c'est-à-dire les ménages à faible revenu et de la classe moyenne, mais elles sont souvent destinées à soutenir principalement des investisseurs fortunés qui en tirent des avantages fiscaux et des profits.

S'y ajoute que de nombreux ménages n'ont tout simplement pas les moyens financiers nécessaires pour l'acquisition d'un logement en propriété à des fins d'habitation principale. Pour les personnes concernées, les mesures d'aide, fiscales ou autres, ne peuvent alors pas avoir l'effet escompté.

Dans son avis n° A-4048 du 27 février 2024 sur le projet de loi n° 8353 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, la Chambre avait proposé un certain nombre de mesures pour soutenir les ménages dans l'acquisition d'un logement. Elle renvoie dès lors à cet avis.

Pour le reste, et sous la réserve des remarques précédentes, la Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve la prolongation des différentes mesures qui est prévue par les textes sous avis. Il reste à voir quel effet positif ces mesures auront au final réellement.

Ainsi délibéré en séance plénière le 27 janvier 2025.

Le Directeur,

G. TRAUFFLER

Le Président,

R. WOLFF