

CdM/05/02/2025 24-225
N° dossier parl. : 8470

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.

Avis de la Chambre des Métiers

Par sa lettre du 18 décembre 2024, Monsieur le Ministre des Finances a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

Le projet sous avis vise à prolonger d'une durée de six mois jusqu'au 30 juin 2025 certaines mesures du paquet de mesures en vue de relancer le marché du logement¹.

Il apparaît que ces mesures n'ont pas encore porté leurs fruits au cours de l'année 2024. C'est la raison pourquoi la Chambre des Métiers ne peut qu'accueillir favorablement cette prolongation qu'elle avait elle-même proposée en vue de stimuler davantage le marché du logement, et notamment celui des VEFA dans le contexte de crise actuel.

Le projet de loi modifie tout d'abord les articles 99bis, 99ter, 102quater et 129 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (« LIR »).

De manière à tenir compte de la prolongation de la mesure du quart du taux, l'article 1^{er} propose d'adapter l'article 99bis LIR pour décaler le nouveau délai de spéculation dans le cadre de ventes d'immeubles. Le délai qui a été fixé dans la loi du 22 mai 2024 à 5 ans, ne s'applique ainsi pas aux immeubles réalisés entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025. Ces immeubles sont censés récemment acquis à titre onéreux pour un intervalle maximal entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation de 2 ans.

Dans la même logique, l'article 2 du projet sous avis propose de modifier l'article 99ter LIR pour qu'un revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux réalisée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025 plus que 2 ans après leur acquisition ou constitution, soit imposable aux termes de l'article 99ter LIR.

¹ Loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, <https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2024/05/22/a219/jo>

L'article 3 envisage de prolonger le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière jusqu'au 30 juin 2025 pourvu que la plus-value soit transférée sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de location sociale ou sur un immeuble respectant les exigences relatives aux classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale A+. La Chambre des Métiers reste d'avis que la classe de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale « A+ » est trop restrictive et que la classe « A » serait suffisante. En effet, un certain nombre de projets de construction ont d'ores et déjà été autorisés en classe « A » et, par ailleurs, l'exigence de la classe « A+ » représente un surcoût non négligeable par rapport à la classe « A ».

Pour redynamiser la demande de logements en futur état d'achèvement « VEFA », l'amortissement accéléré de 6 %, dit « abattement construction spécial », est maintenu pour une période de 6 ans pour les actes signés jusqu'au 30 juin 2025. Il faut relever que les dispositions du présent projet de loi en relation avec l'amortissement accéléré sont à lire conjointement avec les dispositions du 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 (concernant la base d'amortissement forfaitaire et le taux d'amortissement pour immeubles locatifs). Le montant de l'abattement reste plafonné à un montant de 250 000 euros.

La Chambre des Métiers approuve cette mesure, alors qu'elle avait elle-même proposée de relever le taux de l'amortissement accéléré à 6 % sur une durée de 6 ans au cours d'une période limitée de 12 mois. Cependant, sa proposition ne prévoyait pas de plafond.

Au regard du projet sous avis, elle rappelle que le Gouvernement a mis en œuvre un nouveau régime spécifique qui résulte de la combinaison entre le taux d'amortissement prévu dans le cadre du projet de règlement grand-ducal précité (2 %) avec, pendant une certaine durée, le nouvel « abattement construction spécial » à introduire par le projet de loi sous avis (4 %).

En outre, au regard de l'insécurité juridique liée à la notion d'achèvement d'un logement, la Chambre des Métiers suggère de la remplacer par celle de la « date de la remise des clés ».

Le projet de loi modifie ensuite l'article 1er, l'article 13 et l'article 14 de la loi du 22 mai 2024 du paquet de mesures logement. Le 2^e paragraphe de l'article 1^{er} de ladite loi est adapté. Ainsi, le crédit d'impôt location (« CIL ») à hauteur de 20 000 euros qu'un acquéreur-investisseur peut obtenir lorsque celui-ci achète un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire, est prolongé pour l'acte notarié qui est passé jusqu'au 30 juin 2025.

Par sa nature, cette mesure conduit à une réduction des droits d'enregistrement encourus par les acquéreurs-investisseurs, de sorte qu'elle devrait avoir pour effet de stimuler l'activité de la construction.

Cependant, la Chambre des Métiers regrette que le bénéfice du CIL se limite aux personnes physiques à l'exclusion des personnes morales.

L'article 6 du projet de loi adapte l'article 13 paragraphe 2 de la loi du 22 mai 2024 en ce que l'abattement de 40 000 euros, appelé crédit d'impôt « Bëllegen Akt », qu'un acquéreur peut obtenir pour l'acquisition d'un immeuble destiné à servir d'habitation

(résidence principale) soit prolongé pour des actes notariés passés jusqu'au 30 juin 2025.

Finalement, l'article 7 modifie l'article 14 de la loi du 22 mai 2024 en prolongeant jusqu'au 30 juin 2025 la période pendant laquelle les plus-values immobilières réalisées ne sont imposées qu'au quart du taux global.

A travers ses enquêtes de conjoncture, la Chambre des Métiers suit l'évolution du niveau de l'activité dans le secteur du « Bauhandwerk ». Il en ressort qu'au cours des deux dernières années, la persistance de la tendance baissière de l'indicateur d'activité dans le secteur de la construction (-30 points) révèle les difficultés continues face aux conditions économiques actuelles. Selon les résultats du 3^e trimestre 2024, 33 % des chefs d'entreprises témoignent d'une nouvelle baisse de leur activité au cours de ce trimestre-ci.

Bien qu'un point historiquement bas semble être atteint au second trimestre 2024, il est prudent d'attendre que le rebond amorcé au 3^e trimestre à court et moyen terme se confirme et qu'une tendance de reprise à travers l'ensemble de la construction soit constatable. Il est d'ailleurs important de rappeler que sans soutien supplémentaire et/ou en l'absence de perspectives économiques plus favorables du marché privé, la stabilité financière et opérationnelle des entreprises du secteur reste précaire.

* * *

La Chambre des Métiers approuve le projet de loi lui soumis pour avis sous la réserve de la prise en considération de ses observations ci-avant formulées.

Luxembourg, le 5 février 2025

Pour la Chambre des Métiers



Tom WIRION
Directeur Général



Tom OBERWEIS
Président