

**N° 8470**

**CHAMBRE DES DEPUTES**

---

---

**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**

\* \* \*

*Document de dépôt*

*Dépôt: le 18.12.2024*

\*

**Le Premier ministre,**

Vu les articles 76 et 95, alinéa 1<sup>er</sup>, de la Constitution ;

Vu l'article 10 du Règlement interne du Gouvernement ;

Vu l'article 58, paragraphe 1<sup>er</sup>, du Règlement de la Chambre des Députés ;

Vu l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 1<sup>er</sup>, de la loi modifiée du 16 juin 2017 sur l'organisation du Conseil d'État ;

Considérant la décision du Gouvernement en conseil du 18 décembre 2024 approuvant sur proposition du Ministre des Finances le projet de loi ci-après ;

**Arrête :**

**Art. 1<sup>er</sup>.** Le Ministre des Finances est autorisé à déposer au nom du Gouvernement à la Chambre des Députés 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 à demander l'avis y relatif au Conseil d'État.

**Art. 2.** La Ministre déléguée auprès du Premier ministre, chargée des Relations avec le Parlement est chargée, pour le compte du Premier ministre et du Ministre des Finances, de l'exécution du présent arrêté.

Luxembourg, le 18 décembre 2024

*Le Premier ministre,*

Luc FRIEDEN

*Le Ministre des Finances,*

Gilles ROTH

## EXPOSE DES MOTIFS

Le présent projet de loi vise à prolonger de six mois les mesures fiscales en matière du logement introduites par la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement.

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.

Ainsi, afin de soutenir cette évolution positive, le présent projet de loi propose de prolonger la durée d'application des dispositions fiscales temporaires prévues dans la loi précitée du 22 mai 2024 pour une durée de six mois, en ligne avec celle prévue pour la réduction de moitié de la base imposable des droits d'enregistrement et de transcription inscrite dans la loi budgétaire 2025.

Il s'ensuit que le crédit d'impôt « *Bëllegen Akt* » pour l'acquisition d'une résidence principale continuera à s'élever à 40.000 euros pour les acquisitions d'immeubles documentées par acte notarié jusqu'au 30 juin 2025.

De même, le crédit d'impôt location à hauteur de 20.000 euros pour chaque acquéreur-investisseur sera reconduit de six mois.

L'imposition des plus-values au quart du taux global sera étendue aux plus-values immobilières réalisées jusqu'au 30 juin 2025. Afin de maximiser l'effet incitatif de cette mesure, il est également proposé de maintenir le délai de spéculation à deux ans et ce jusqu'au 30 juin 2025.

Afin de redynamiser la demande de logements en voie de construction et en vue de leur mise en location, le taux de l'amortissement accéléré sera maintenu à 6 pour cent pour une période de 6 ans pour les actes de vente en état futur d'achèvement signés jusqu'au 30 juin 2025.

Enfin, le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière sera également maintenu jusqu'au 30 juin 2025 sous réserve que la plus-value soit transférée sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble respectant les exigences relatives aux classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale A+.

\*

## TEXTE DU PROJET DE LOI

### Chapitre 1<sup>er</sup> – Modification de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu

**Art. 1.** À l'article 99*bis*, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, il est inséré, à la suite du premier paragraphe, un nouveau paragraphe libellé comme suit :

« Par dérogation au premier paragraphe, numéro 1, lettre a), les immeubles réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 30 juin 2025 sont censés récemment acquis à titre onéreux, lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation ne dépasse pas deux ans. ».

**Art. 2.** À l'article 99*ter*, alinéa 1<sup>er</sup>, de la même loi, il est inséré, à la suite du premier paragraphe, un nouveau paragraphe, libellé comme suit :

« Par dérogation au premier paragraphe, est imposable aux termes du présent article le revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux réalisée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 30 juin 2025, plus de deux ans après leur acquisition ou leur constitution, d'immeubles visés au premier paragraphe. ».

**Art. 3.** L'article 102*quater* de la même loi est modifié comme suit :

1<sup>o</sup> À l'alinéa 1<sup>er</sup>, les termes « au cours de l'année d'imposition 2024 » sont remplacés par les termes « entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 30 juin 2025 » ;

2° L'alinéa 11 est remplacé comme suit :

« (11) Pour les plus-values réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024, le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026. Pour les plus-values réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 30 juin 2025, le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2027. ».

**Art. 4.** À l'article 129f., alinéa 2, de la même loi, les termes « 31 décembre 2024 » sont remplacés par les termes « 30 juin 2025 ».

### **Chapitre 2 – Modification de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement**

**Art. 5.** À l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 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, les termes « 31 décembre 2024 » sont remplacés par les termes « 30 juin 2025 ».

**Art. 6.** À l'article 13, paragraphe 2, de la même loi, les termes « 31 décembre 2024 » sont remplacés par les termes « 30 juin 2025 ».

**Art. 7.** À l'article 14 de la même loi, les termes « 31 décembre 2024 » sont remplacés par les termes « 30 juin 2025 ».

### **Chapitre 3 – Dispositions finales**

**Art. 8.** Les bénéficiaires des dispositions du chapitre 1<sup>er</sup> de la loi précitée du 22 mai 2024 qui ont procédé à des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et la publication de la présente loi au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA en vue d'un remboursement éventuel des droits d'enregistrement et de transcription. Ils signent une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues à l'article 4 de la loi précitée du 22 mai 2024. Aucun remboursement des droits d'enregistrement et de transcription n'est effectué sans l'accomplissement de cette formalité.

**Art. 9.** La présente loi produit ses effets à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

\*

## **COMMENTAIRE DES ARTICLES**

### *Ad article 1<sup>er</sup>*

Suite à la prolongation de la mesure du quart du taux, il est aussi proposé de décaler au niveau de l'article 99bis de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (L.I.R.) le nouveau délai de spéculation dans le cadre d'une vente d'immeubles. Ce nouveau délai de 5 ans, introduit par la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, ne s'applique pas aux immeubles réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 30 juin 2025 qui sont censés récemment acquis à titre onéreux lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation ne dépasse pas deux ans.

### *Ad article 2*

En tant que corollaire à la modification proposée à l'article 1, il est également précisé au niveau de l'article 99ter L.I.R. que le revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux réalisée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 30 juin 2025, plus de deux ans après leur acquisition ou leur constitution, est imposable aux termes de l'article 99ter L.I.R.

*Ad article 3*

L'article 3 propose de prolonger la durée du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value sur un bien de remploi jusqu'au 30 juin 2025, toute autre condition restant égale par ailleurs. La durée durant laquelle le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer est également adaptée afin de tenir compte de la nouvelle période d'application allant du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2025.

*Ad article 4*

Le bénéfice de l'abattement construction spécial est prolongé pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés par la disposition et pour lesquels le contribuable a signé un acte de vente en état futur d'achèvement jusqu'au 30 juin 2025.

*Ad article 5*

Le crédit d'impôt de 20.000 euros sur les droits d'enregistrement et de transcription, appelé « crédit d'impôt location », pour l'acquisition d'immeubles ou partie d'immeuble destinés à servir d'habitation à un locataire reste disponible pour les acquisitions d'immeubles documentées par acte notarié passé jusqu'au 30 juin 2025.

*Ad article 6*

Le montant de l'abattement dit « Bëllegen Akt » tel que 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 maintenu à 40 000 euros, pour les acquisitions d'immeubles à des fins d'habitation principale documentées par acte notarié passé jusqu'au 30 juin 2025.

*Ad article 7*

En ce qui concerne la vente d'immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé de personnes physiques, le bénéfice de cession réalisé à cette occasion et visé à l'article 99<sup>ter</sup> L.I.R. bénéficie du quart du taux jusqu'au 30 juin 2025.

*Ad article 8*

S'agissant de la prolongation en cours d'année 2025 d'une mesure fiscale censée initialement venir à expiration au 31 décembre 2024, il est prévu que les demandeurs du crédit d'impôt location au sens de la loi précitée du 22 mai 2024, et qui sont éligibles au bénéfice de cette mesure pour les acquisitions d'immeubles effectuées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et la publication de la présente loi dans le Journal officiel, sont tenus de se présenter auprès du bureau compétent de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, afin de signer une déclaration d'acceptation reprenant les conditions prévues à l'article 4 de la loi précitée du 22 mai 2024.

*Ad article 9*

Il est proposé que la présente loi produise ses effets à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

**TEXTES COORDONNES****LOI MODIFIEE DU 4 DECEMBRE 1967****concernant l'impôt sur le revenu**

[...]

**Art. 99bis.**

(1) Sont imposables aux termes du présent article les bénéfices résultant des opérations de spéculation ci-après spécifiées pour autant qu'ils ne sont pas imposables dans une catégorie de revenus visée sub 1 à 7 de l'article 10:

1. Les réalisations de biens récemment acquis à titre onéreux. Les biens sont censés récemment acquis lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation ne dépasse pas :
  - a) cinq ans pour les immeubles ;
  - b) six mois pour les autres biens.
2. Les opérations de cession où la cession des biens précède l'acquisition.

**Par dérogation au premier paragraphe, numéro 1, lettre a), les immeubles réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 30 juin 2025 sont censés récemment acquis à titre onéreux, lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation ne dépasse pas deux ans.**

(1a) Par dérogation à l'alinéa 1, est toujours imposable comme bénéfice de spéculation aux termes des dispositions du présent article,

1. l'intéressement aux plus-values (carried interests) touché par des personnes physiques, salariées de gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs ou de sociétés de gestion de fonds d'investissement alternatifs, sur la base d'un droit d'intéressement – à l'exclusion du produit de la plus-value résultant de la réalisation de leurs parts, actions ou droits représentatifs d'un placement financier émis par un fonds d'investissement alternatif et visés au numéro 2. ci-après – donnant lieu à des droits différents sur l'actif net ou les produits de ce fonds. En outre, il faut que le droit à l'intéressement leur ait été accordé en fonction de la qualité de leur personne et de la performance de l'investissement leur ait été accordé sous la condition expresse que les actionnaires ou détenteurs de parts doivent avoir récupéré au préalable la mise intégrale de leur investissement dans le fonds d'investissement alternatifs ou dans les actifs sous-jacents;
2. les bénéfices de spéculation résultant de la réalisation de parts, actions ou titres représentatifs d'un placement financier émis par un fonds d'investissement alternatif, assortis d'un droit d'intéressement, tel que prévu au numéro 1., par des cédants, des personnes physiques, salariés de gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs ou de sociétés de gestion de fonds d'investissement alternatifs. Toutefois, lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution de ces parts, actions ou titres et leur réalisation dépasse six mois, le bénéfice de spéculation résultant de cette réalisation ne constitue pas un revenu imposable, à moins que les dispositions de l'article 100 ne sortent leurs effets.

(2) Le bénéfice ou la perte de spéculation est égal à la différence entre d'une part le prix de réalisation et d'autre part le prix d'acquisition ou de revient augmenté des frais d'obtention. Les bénéfices de spéculation ne sont pas imposables, lorsque le bénéfice total réalisé pendant l'année civile est inférieur à 500 euros.

(3) Le présent article n'est pas applicable dans la mesure où un immeuble aliéné constitue, au sens de l'article 102bis, la résidence principale du contribuable, ni dans le cas où les conditions de l'article 102ter sont remplies.

**Art. 99ter.**

(1) Est imposable aux termes du présent article le revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux, plus de cinq ans après leur acquisition ou leur constitution, d'immeubles qui ne dépendent ni de l'actif net investi d'une entreprise ni de l'actif net servant à l'exercice d'une profession libérale. Sont également exclus les immeubles dépendant d'une exploitation agricole ou forestière, sauf en ce qui concerne le sol.

**Par dérogation au premier paragraphe, est imposable aux termes du présent article le revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux réalisée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 30 juin 2025, plus de deux ans après leur acquisition ou leur constitution, d'immeubles visés au premier paragraphe.**

(2) Le revenu est égal à la différence entre, d'une part, le prix de réalisation et, d'autre part, le prix d'acquisition ou de revient augmenté des frais d'obtention.

(3) Lorsqu'il s'agit de terrains agricoles et forestiers il sera toutefois déduit à titre de prix d'acquisition au minimum un forfait par unité de surface à fixer par règlement grand-ducal. Cette déduction ne pourra pas être supérieure au prix net de réalisation du terrain. Le forfait pourra être fixé différemment suivant la nature des terrains et ne pourra pas dépasser les prix de vente normaux les plus élevés pratiqués pour la catégorie de terrains en question.

(4) En ce qui concerne les immeubles acquis à titre onéreux avant le 1<sup>er</sup> janvier 1941 par le détenteur ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, par son auteur, le prix d'acquisition payé avant le 1<sup>er</sup> janvier 1941 et réévalué suivant l'article 102, alinéa 6, ne peut être inférieur à la valeur unitaire au 1<sup>er</sup> janvier 1941 multipliée par un coefficient d'ajustement à fixer par règlement grand-ducal et réévaluée suivant l'article 102, alinéa 6, par application du coefficient correspondant à l'année 1940.

(5) Les coefficients d'ajustement susmentionnés pourront varier selon les différentes catégories de terrains, sans qu'ils puissent être inférieurs à 1,25, ni supérieurs à 1,50.

(6) Le présent article n'est pas applicable dans la mesure où l'aliénation porte sur un immeuble bâti qui constitue, au sens de l'article 102bis, la résidence principale du contribuable, ni dans le cas où les conditions de l'article 102ter sont remplies.

[...]

**Art. 102quater.**

(1) Les plus-values réalisées au cours de l'année d'imposition ~~2024~~ **entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 30 juin 2025** au Grand-Duché de Luxembourg et dégagées par application de l'article 99ter 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 3bis ou de l'article 157ter, 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.~~

**(11) Pour les plus-values réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024, le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026. Pour les plus-values réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 30 juin 2025, le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2027.**

(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<sup>ter</sup>, alinéa 2, et 106, alinéa 1<sup>er</sup>.

(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 102bis.

(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. 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<sup>er</sup> janvier 2024 et le ~~31 décembre 2024~~ **30 juin 2025** un acte de vente en état futur d'achèvement, et dont l'achèvement remonte au 1<sup>er</sup> 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.

\*

**LOI MODIFIEE DU 22 MAI 2024**

**portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement (tenant compte des changements prévus par le projet de budget 2025)**

**Chapitre 1<sup>er</sup> – Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire**

**Art. 1<sup>er</sup>.** (1) 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<sup>er</sup> octobre 2024 et le 30 juin 2025, il est accordé sous les limites et conditions déterminées aux articles 2 à 12, à tout acquéreur-investisseur, une réduction de la base imposable pour la perception des droits d'enregistrement et de transcription de 50 pour cent. La requête afférente de la réduction de la base d'imposition doit être contenue dans l'acte notarié d'acquisition.

(2) 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<sup>er</sup> janvier 2024 et le ~~31 décembre 2024~~ **30 juin 2025**, il est accordé sous les limites et conditions déterminées aux articles 2 à 12, 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<sup>o</sup> « 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<sup>o</sup> « 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 de l'abattement, appelé « crédit d'impôt location », ne peut être supérieur à 20 000 euros pour chaque acquéreur-investisseur.

**Art. 4.** Le bénéfice de l'abattement 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 de l'abattement 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 de l'abattement 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, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné 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 de l'abattement 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 doit être 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 de l'abattement.

L'inobservation du délai ci-dessus fixé respectivement prorogé donne lieu au remboursement total de l'abattement 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 de l'abattement, 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 de l'abattement accordé pour l'acquisition concernée.

**Art. 9.** L'acquéreur-investisseur doit 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 d'une durée minimale de deux ans signé avec un locataire.

Le non-respect de cette obligation donne lieu au remboursement total de l'abattement accordé pour l'acquisition concernée.

**Art. 10.** L'acquéreur-investisseur est pareillement tenu au remboursement total de l'abattement 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 ou 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 de l'abattement 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 nouvel abattement n'est accordé qu'à l'acquéreur-investisseur ayant rempli les conditions de remboursement prévues à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

**Art. 11bis.** En cas de non-respect des conditions visées aux articles 7 à 9, ainsi que dans le cas où les constats visés à l'article 10, points 1° et 2° sont effectués, un redressement de la base imposable prise en compte pour la détermination du montant des droits d'enregistrement et de transcription est effectué. Dans ce cas, les droits d'enregistrement et de transcription sont dus sur base de la base d'imposition non réduite en application de l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 1<sup>er</sup>.

Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

**Art. 12.** Les bénéficiaires des dispositions du présent chapitre ayant procédé à des acquisitions entre le 1<sup>er</sup> 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 signeront, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues à l'article 4. Aucun remboursement ne sera effectué sans l'accomplissement de cette formalité.

**Art. 12bis.** Les bénéficiaires de la réduction de la base imposable ayant procédé à des acquisitions entre le 1<sup>er</sup> octobre 2024 et l'entrée en vigueur de la présente loi sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un recalcul éventuel des droits. Ils signent, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions d'octroi de la faveur fiscale.

## **Chapitre 2 – Mesures temporaires en matière de droits d'enregistrement et de transcription des actes notariés immobiliers**

**Art. 13.** (1) Lors de l'acquisition par un acquéreur d'un immeuble destiné à servir d'habitation, documentée par acte notarié passé entre le 1<sup>er</sup> octobre 2024 et le 30 juin 2025, il est accordé sous les limites et conditions déterminées par 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, une réduction de la base imposable pour la perception des droits d'enregistrement et de transcription de 50 pour cent. La requête afférente de la réduction de la base d'imposition doit être contenue dans l'acte notarié d'acquisition.

(2) Pour les acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024 **30 juin 2025**, le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, visé par la loi précitée 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.

**Art. 13bis.** En cas de non-respect des conditions visées aux articles 10 et 11 de la loi précitée du 30 juillet 2002, ainsi que dans le cas où les constats visés à l'article 12, lettres a) et b), de la loi précitée du 30 juillet 2002 sont effectués, un redressement de la base imposable prise en compte pour la détermination du montant des droits d'enregistrement et de transcription est effectué. Dans ce cas, les droits d'enregistrement et de transcription sont dus sur base de la base d'imposition non réduite en application de l'article 13, paragraphe 1<sup>er</sup>.

Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

**Art. 13ter.** Les bénéficiaires de la réduction de la base imposable ayant procédé à des acquisitions entre le 1<sup>er</sup> octobre 2024 et l'entrée en vigueur de la présente loi sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un recalcul éventuel des droits. Ils signent, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions d'octroi de la faveur fiscale.

### Chapitre 3 – Mesure ciblée en matière fiscale directe

**Art. 14.** Les revenus nets réalisés au cours de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024 **30 juin 2025**, par un contribuable, personne physique, aux termes de l'article 99<sup>ter</sup> 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, lettre d) de la même loi.

[...].

\*

## FICHE FINANCIERE

(art. 79 de la loi du 8 juin 1999 sur le Budget,  
la Comptabilité et la Trésorerie de l'État)

Le présent projet de loi prévoit une prolongation de 6 mois de certaines mesures fiscales en matière de logement.

Concernant la prolongation de l'augmentation du crédit d'impôt à des fins d'habitation principale et du crédit d'impôt à des fins de location, le déchet fiscal additionnel est estimé à 27 millions d'euros.

Etant donné que l'impact budgétaire réel des mesures en matière des impôts directs ne peut être évalué que sur base des déclarations fiscales qui sont à soumettre pendant l'année 2025, il n'existe pas d'autres données fiscales pour évaluer le déchet fiscal que celles utilisées pour la fiche financière du projet de loi n°8353. Dès lors, il est toujours estimé que le déchet fiscal de l'amortissement accéléré temporaire à hauteur de 6 pour cent s'élève à 8 millions d'euros par an. En ce qui concerne le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière, un déchet fiscal forfaitaire de 5 millions d'euros a été considéré pour le calcul de la présente fiche financière. La prolongation de l'imposition des plus-values au quart du taux global pour des plus-values immobilières réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 30 juin 2025 au lieu du 31 décembre 2024 ne devrait pas impliquer de moins-value budgétaire globale en ce sens que la moins-value fiscale directement liée à la réduction du taux d'imposition des plus-values immobilières sera compensée par l'augmentation du nombre des transactions immobilières.

\*

## CHECK DE DURABILITÉ - NOHALTEGKEETSCHECK



La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

Ministre responsable :

Projet de loi ou amendement :

Le check de durabilité est un outil d'évaluation des actes législatifs par rapport à leur impact sur le développement durable. Son objectif est de donner l'occasion d'introduire des aspects relatifs au développement durable à un stade préparatoire des projets de loi. Tout en faisant avancer ce thème transversal qu'est le développement durable, il permet aussi d'assurer une plus grande cohérence politique et une meilleure qualité des textes législatifs.

1. Est-ce que le projet de loi sous rubrique a un impact sur le champ d'action (1-10) du 3<sup>ième</sup> Plan national pour un développement durable (PNDD) ?
2. En cas de réponse négative, expliquez-en succinctement les raisons.
3. En cas de réponse positive sous 1., quels seront les effets positifs et/ou négatifs éventuels de cet impact ?
4. Quelles catégories de personnes seront touchées par cet impact ?
5. Quelles mesures sont envisagées afin de pouvoir atténuer les effets négatifs et comment pourront être renforcés les aspects positifs de cet impact ?

Afin de faciliter cet exercice, l'instrument du contrôle de la durabilité est accompagné par des points d'orientation – **auxquels il n'est pas besoin de réagir ou répondre mais qui servent uniquement d'orientation**, ainsi que par une documentation sur les dix champs d'actions précités.

### 1. Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous.

Points d'orientation  Oui  Non  
Documentation

### 2. Assurer les conditions d'une population en bonne santé.

Points d'orientation  Oui  Non  
Documentation

### 3. Promouvoir une consommation et une production durables.

Points d'orientation  Oui  Non  
Documentation

**4. Diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d'avenir.**Points d'orientation  
Documentation  Oui  Non

Le projet aura un impact sur les conditions de vie des citoyens en termes d'accès au logement.

**5. Planifier et coordonner l'utilisation du territoire.**Points d'orientation  
Documentation  Oui  Non

Le projet n'aura pas d'impact sur l'utilisation du territoire.

**6. Assurer une mobilité durable.**Points d'orientation  
Documentation  Oui  Non

Le projet n'aura pas d'impact sur la mobilité durable.

**7. Arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles.**Points d'orientation  
Documentation  Oui  Non

La mesure du transfert de la plus-value sur un immeuble qui atteint le niveau A+ de la classe de performance énergétique arrête la dégradation de l'environnement et respecte les capacités des ressources naturelles.

**8. Protéger le climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable.**Points d'orientation  
Documentation  Oui  Non

La mesure du transfert de la plus-value sur un immeuble qui atteint le niveau A+ de la classe de performance énergétique protège le climat.

**9. Contribuer, sur le plan global, à l'éradication de la pauvreté et à la cohérence des politiques pour le développement durable.**Points d'orientation  
Documentation  Oui  Non

Le projet aura un impact sur le marché du logement, au niveau des prix de l'immobilier (et donc de l'accessibilité au logement) et du maintien dans l'emploi des travailleurs du secteur de la construction.

**10. Garantir des finances durables.**Points d'orientation  
Documentation  Oui  Non

Une grande partie des mesures sont limitées à juin 2025, ce qui limitera l'impact budgétaire tout en soutenant le marché et l'accès au logement.

**Cette partie du formulaire est facultative - Veuillez cocher la case correspondante**

En outre, et dans une optique d'enrichir davantage l'analyse apportée par le contrôle de la durabilité, il est proposé de recourir, de manière facultative, à une évaluation de l'impact des mesures sur base d'indicateurs retenus dans le PNDD. Ces indicateurs sont suivis par le STATEC.

Continuer avec l'évaluation ?  Oui  Non

(1) Dans le tableau, choisissez l'évaluation : **non applicable**, ou de 1 = **pas du tout probable** à 5 = **très possible**

## FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

### Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	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
Ministère initiateur :	Ministère des Finances
Auteur(s) :	Ministère des Finances
Téléphone :	247 82604
Courriel :	carlo.fassbinder@fi.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Prolongation de certaines mesures fiscales temporaires de faveur en vue de la relance du marché immobilier
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s)	
Date :	13/12/2024

**Mieux légiférer**

1 Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens,...) consultée(s) :  Oui  Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Remarques / Observations :

2 Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales :

Oui  Non

- Citoyens :

Oui  Non

- Administrations :

Oui  Non

3 Le principe « Think small first » est-il respecté ?  Oui  Non  N.a. <sup>1</sup>  
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Remarques / Observations :

<sup>1</sup> N.a. : non applicable.

4 Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ?  Oui  Non

Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ?

Oui  Non

Remarques / Observations :

5 Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ?  Oui  Non

Remarques / Observations :



- 6 Le projet contient-il une charge administrative<sup>2</sup> pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?)  Oui  Non

Si oui, quel est le coût administratif<sup>3</sup> approximatif total ?  
(nombre de destinataires x  
coût administratif par destinataire)

<sup>2</sup> Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en œuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

<sup>3</sup> Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple : taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

- 7 a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ?  Oui  Non  N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

- b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel<sup>4</sup> ?  Oui  Non  N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

<sup>4</sup> Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ([www.cnpd.lu](http://www.cnpd.lu))

- 8 Le projet prévoit-il :
- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ?  Oui  Non  N.a.
  - des délais de réponse à respecter par l'administration ?  Oui  Non  N.a.
  - le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ?  Oui  Non  N.a.

- 9 Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ?  Oui  Non  N.a.

Si oui, laquelle :

- 10 En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?  Oui  Non  N.a.

Sinon, pourquoi ?

11

Le projet contribue-t-il en général à une :

a) simplification administrative, et/ou à une

Oui  Non

b) amélioration de la qualité réglementaire ?

Oui  Non

Remarques / Observations :

12

Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ?

Oui  Non  N.a.

13

Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office)

Oui  Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

14

Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?

Oui  Non  N.a.

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

### Egalité des chances

- 15 Le projet est-il :
- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ?  Oui  Non
  - positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ?  Oui  Non

Si oui, expliquez de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ?  Oui  Non

Si oui, expliquez pourquoi :

Les dispositions légales et réglementaires en cause s'appliquent de façon uniforme sans distinction ni quant au sexe ni quant au genre.

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ?  Oui  Non

Si oui, expliquez de quelle manière :

- 16 Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ?  Oui  Non  N.a.

Si oui, expliquez de quelle manière :

### Directive « services »

- 17 Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation<sup>5</sup> ?  Oui  Non  N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

[www.eco.public.lu/attributions/dg2/d\\_consommation/d\\_march\\_int\\_rieur/Services/index.html](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)

<sup>5</sup> Article 15 paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)

- 18 Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers<sup>6</sup> ?  Oui  Non  N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

[www.eco.public.lu/attributions/dg2/d\\_consommation/d\\_march\\_int\\_rieur/Services/index.html](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)

<sup>6</sup> Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)

