

N° 8470⁵

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

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

(25.3.2025)

La Commission se compose de : Mme Diane ADEHM, Président-Rapporteur ; MM. Guy ARENDT, Maurice BAUER, André BAULER, Mmes Taina BOFFERDING, Corinne CAHEN, MM. Sven CLEMENT, Franz FAYOT, Patrick GOLDSCHMIDT, Claude HAAGEN, Fred KEUP, Laurent MOSAR, Marc SPAUTZ, Mme Sam TANSON, et M. Michel WOLTER, Membres

*

1. ANTECEDENTS

Le projet de loi n°8470 a été déposé par le Ministre des Finances le 18 décembre 2024.

L'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics date du 27 janvier 2025 et celui de la Chambre des métiers celle du 5 février 2025.

Lors de la réunion de la Commission des Finances du 25 février 2025, le projet de loi a été présenté aux membres de la commission et Madame Diane Adehm a été désignée rapporteur du projet de loi.

L'avis du Conseil d'État porte la date du 25 février 2025. Il a été examiné par la Commission des Finances le 11 mars 2025.

La Chambre de commerce a émis son avis le 7 mars 2025.

L'adoption du projet de rapport a eu lieu au cours de la réunion du 25 mars 2025.

*

2. OBJET DU PROJET DE LOI

En date du 14 mai 2024, la Chambre des Députés a voté un projet de loi visant à redynamiser le marché du logement et le secteur de la construction immobilière en introduisant une série de mesures aussi bien fiscales que non fiscales, devant agir à court, moyen et long terme.

Le présent projet de loi vise à prolonger de six mois les mesures fiscales 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.

Selon les derniers chiffres de l'Observatoire de l'habitat¹, l'activité sur les marchés immobiliers et fonciers résidentiels a évolué positivement sur les derniers mois, essentiellement sur les biens existants.

¹ <https://logement.public.lu/dam-assets/documents/publications/observatoire/rapport-analyse-12.pdf>

L'activité reste en revanche à des niveaux particulièrement bas sur le marché de la vente en état futur d'achèvement mais 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.

Au vu de ces constats effectués sur le marché immobilier et afin de ne pas freiner la relance actuelle en matière de transactions immobilières, 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 et prises initialement uniquement pour l'année 2024, pour une durée de six mois supplémentaires, 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.

Les mesures fiscales temporaires prolongées concernent :

- la hausse temporaire à 40.000 euros du crédit d'impôt „Bëllegen Akt“ pour l'acquisition d'une résidence principale ;
- le crédit d'impôt location à hauteur de 20.000 euros pour l'investissement dans le logement locatif ;
- la réduction du taux d'imposition des plus-values au quart du taux global. 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 ;
- l'augmentation du taux (6%) et de la durée de l'amortissement accéléré (période de 6 ans) des logements construits en vue de leur location ;
- l'immunisation des plus-values immobilières transférées sur des logements utilisés pour la gestion locative sociale ou appartenant à la classe de performance énergétique A+.

La présente loi a un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2025.

*

3. LES AVIS

3.1 Avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics

La Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve la prolongation des différentes mesures prévue par le projet de loi. Elle se demande néanmoins 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. Elle 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).

3.2 Avis de la Chambre des métiers

Selon la Chambre des métiers, il apparaît que les mesures en vue de relancer le marché du logement 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 la prolongation de certaines mesures du paquet de mesures en vue de relancer le marché du logement² 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.

En ce qui concerne l'immunisation des plus-values immobilières transférées sur des logements utilisés pour la gestion locative sociale ou appartenant à la classe de performance énergétique 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.

La Chambre des métiers regrette également que le bénéfice du 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 se limite aux personnes physiques à l'exclusion des personnes morales.

² Loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement

3.3 Avis du Conseil d'État

Le Conseil d'État note que le projet de loi sous avis vise à modifier la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ainsi que la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement afin de prolonger la durée d'application de différentes mesures fiscales en matière du logement jusqu'au 30 juin 2025. Les modifications proposées concernent tant le domaine du droit d'enregistrement que celui des impôts directs. Il constate que les modifications projetées aux articles 99bis, 99ter et 102quater LIR (extension du transfert temporaire de la plus value) ne s'appliquent pas à une année d'imposition isolée et entière, mais seulement à une période de six mois de l'année d'imposition 2025, à savoir la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025. Au vu du caractère temporaire des exceptions projetées, le Conseil d'État s'interroge sur l'utilité de leur insertion par une dérogation aux articles susmentionnés de la LIR. Il recommande aux auteurs du projet de loi sous examen de prévoir la dérogation uniquement dans le cadre de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement.

3.4 Avis de la Chambre de commerce

La Chambre de commerce approuve le projet de loi sous rubrique et salue le prolongement des mesures fiscales pour le logement de 6 mois, jusqu'au 30 juin 2025. Elle renvoie à ses commentaires formulés dans l'avis sur le projet de loi n°8383 et le projet de règlement grand-ducal portant introduction d'un paquet de mesures pour la relance du marché du logement.

La Chambre de commerce signale que bien que les mesures prolongées apportent un soutien appréciable aux futurs acheteurs de logements, elle s'interroge davantage sur le manque d'incitations fiscales pour les investisseurs. Elle propose dans ce contexte des ajustements visant à accroître l'attrait du marché immobilier luxembourgeois pour les investisseurs.

En outre, elle propose de hausser le plafond de la déduction des intérêts déductibles, ainsi que d'assouplir les conditions d'éligibilité pour bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement.

*

4. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Observation générale d'ordre légistique

Le Conseil d'État signale que lorsqu'il est renvoyé à un paragraphe dans le corps du dispositif d'un article, il convient de systématiquement renvoyer au « paragraphe 1^{er} » et non pas au « premier paragraphe ».

La Commission des Finances modifie le texte dans ce sens.

Article 1^{er}

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^{er} 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.

Selon le Conseil d'État, lorsqu'on se réfère au premier article, les lettres « er » sont à insérer en exposant derrière le numéro pour écrire « 1^{er} ».

La Commission des Finances adapte le texte à cette remarque du Conseil d'État.

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^{er} 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.

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^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025.

Avis du Conseil d'État concernant les articles 1^{er} à 3

Par l'introduction des articles sous examen dans la législation fiscale, les auteurs entendent modifier temporairement le régime d'imposition des plus-values immobilières, en l'occurrence pour une période qui est réduite aux six premiers mois de l'année d'imposition 2025. Afin de mieux comprendre tant la teneur que les conséquences juridiques des modifications projetées, le Conseil d'État tient à rappeler de prime abord les principes généraux gouvernant la législation fiscale actuellement applicable en matière d'impôts directs.

En vertu du principe d'annualité de l'impôt tel que consacré notamment à l'article 1^{er} de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, ci-après « LIR », en ce qui concerne les personnes physiques, et à l'article 158 LIR³, en ce qui concerne les collectivités, « la situation du contribuable doit être considérée pour chaque année d'imposition suivant des données et caractéristiques propres et établies, du moment »⁴, de manière à déterminer les bases d'imposition du chef d'une année d'imposition indépendamment de celles retenues pour une année d'imposition antérieure et, d'ailleurs, postérieure⁵. Les portées et conséquences dudit principe d'annualité de l'impôt sont multiples dans la mesure où il retrouve son application de manière systématique et répétée à maints endroits et tout au long des différentes étapes de la procédure d'imposition. Ainsi, il résulte tout d'abord de la lecture combinée de l'article 1^{er} LIR et de l'article 6 LIR que l'impôt frappe l'intégralité du revenu imposable réalisé par le contribuable pendant toute l'année d'imposition (qui cadre avec l'année civile). Par conséquent, la détermination du revenu imposable a lieu par année d'imposition, voire sur une période non inférieure à douze mois. Le revenu imposable, dont la notion est circonscrite à l'article 7 LIR, est obtenu par la déduction des dépenses spéciales visées à l'article 109 LIR du total des revenus nets des huit catégories de revenus spécifiées à l'article 10 LIR et ajusté éventuellement par la déduction de certains abattements tarifaires qui se rapportent à des montants annuels (p.ex. en ce qui concerne le calcul des frais d'obtention voire des dépenses d'exploitation, des amortissements, des charges extraordinaires et des dépenses spéciales (avec leurs plafonds respectifs, etc.)). L'impôt sur le revenu dû par le contribuable a donc un caractère annuel dans sa globalité. Il résulte de l'application d'un seul taux global unique tel que prévu par le barème progressif de l'article 118 LIR (à caractère annuel également). Aux termes du paragraphe 3 de la loi modifiée du 16 octobre 1934, dite « Steueranpassungsgesetz (StAnpG) », la dette d'impôt prend naissance à la fin de l'année d'imposition. La dette d'impôt est matérialisée par un seul bulletin d'impôt annuel émis après la fin de l'année d'imposition, ceci suite au dépôt obligatoire de la déclaration d'impôt par le contribuable, une fois par an et par année d'imposition (articles 116 et 117 LIR).

Il résulte de ce qui précède que le principe d'annualité de l'impôt implique non seulement que l'impôt annuel à payer se rapporte aux seuls revenus imposables propres à l'année concernée, mais également que la base du revenu imposable comprend en principe la totalité des revenus réalisés pendant cette même année (ceci sans distinction quant à la date exacte de leur réalisation au cours de la

3 Le « principe d'annualité de l'impôt » a deux sens. Il peut, selon les circonstances, viser le principe constitutionnel ancré à l'article 116, paragraphe 2, de la Constitution, selon lequel « les impôts au profit de l'État sont votés annuellement », ou le principe légal résultant notamment des dispositions visées de la LIR, selon lequel la période imposable correspond en principe à l'année civile et les revenus de chaque année sont imposés séparément (p.ex. Trib. adm., 5 février 2025, n° 49192). Seul le principe légal de l'annualité de l'impôt, encore appelé « principe d'annualité de l'impôt » (p.ex., Trib. adm., 11 juillet 2001, n° 12712), est ici en cause.

4 Cour administrative, 3 août 2016, n° 37117C (jurisprudence constante).

5 Avis du Conseil d'État n° 61.006 du 20 mai 2022 relatif au projet de loi portant transposition de certaines mesures prévues par l'« Accord entre le Gouvernement et l'Union des Entreprises luxembourgeoises et les organisations syndicales LCGB et CGFP » du 31 mars 2022 et modifiant : 1° l'article 3, paragraphe 7, de la loi modifiée du 25 mars 2015 fixant le régime des traitements et les conditions et modalités d'avancement des fonctionnaires de l'État ; 2° le titre I de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 3° le Code de la sécurité sociale ; 4° la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées ; 5° la loi modifiée du 23 juillet 2016 portant modification 1. du Code de la sécurité sociale ; 2. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, et abrogeant la loi modifiée du 21 décembre 2007 concernant le boni pour enfant ; 6° la loi modifiée du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale ; et 7° la loi modifiée du 24 juillet 2014 concernant l'aide financière de l'État pour études supérieures.

période des douze mois en question) et que ladite base imposable est ensuite soumise à un même régime d'imposition uniforme qui ne connaît pas de changement entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre. Il en résulte également que les principes de la théorie générale des impôts directs luxembourgeois tels que reflétés par la LIR ne prévoient, en l'état de la législation, ni une période d'imposition inférieure à douze mois ni la scission d'une même année d'imposition en plusieurs périodes, qui seraient soumises ensuite à des régimes d'imposition différents. Si la LIR prévoit un traitement fiscal différencié de certaines opérations en fonction de critères objectifs comme, par exemple, la durée de détention, elle ne prévoit en revanche pas de traitement différencié pour une opération – fait générateur de l'impôt – en fonction de la date de sa réalisation au cours de l'année d'imposition.

La législation actuellement en vigueur concernant le régime d'imposition des plus-values immobilières en cas d'aliénation à titre onéreux distingue deux situations différentes, et ceci en fonction de la durée de détention de l'immeuble par le contribuable, selon qu'elle dépasse ou non cinq ans⁶. Dans la première situation, l'article 99*bis* LIR prévoit l'imposition de la plus value immobilière en question comme bénéfice de spéculation imposable dans la catégorie des revenus divers spécifiés à l'article 10 LIR, ceci au taux global avec les autres revenus imposables du contribuable. Dans la deuxième situation, l'article 99*ter* LIR prévoit que la plus value immobilière est à considérer comme un revenu extraordinaire qui est imposé par application de l'article 131, alinéa 1^{er}, lettre c), LIR, à la moitié du taux global. Par des mesures temporaires limitées à l'année d'imposition 2024, le législateur a réduit l'imposition de la plus-value immobilière au quart du taux global et prévu la possibilité de son transfert fiscalement neutre (nouvel article 102*quater* LIR)⁷.

Le Conseil d'État constate que les modifications projetées aux articles 99*bis*, 99*ter* et 102*quater* LIR (extension du transfert temporaire de la plus value) ne s'appliquent pas à une année d'imposition isolée et entière, mais seulement à une période de six mois de l'année d'imposition 2025, à savoir la période du 1^{er} janvier au 30 juin. Les modifications apportées aux articles 99*bis* et 99*ter* consistent tout d'abord dans le raccourcissement de la période de détention de l'immeuble en cause de 5 à 2 ans (donc un rétablissement temporaire du régime applicable avant le récent changement législatif de 2024)⁸, raccourcissement s'appliquant dans un deuxième temps uniquement aux six premiers mois de l'année d'imposition 2025. Au vu du caractère temporaire des exceptions projetées (dont le choix de la date retenue n'est pas autrement expliqué par les auteurs), le Conseil d'État s'interroge sur l'utilité de leur insertion par une dérogation aux articles susmentionnés de la LIR. Partant, il recommande aux auteurs du projet de loi sous examen de prévoir la dérogation uniquement dans le cadre de la loi modifiée du 22 mai 2024⁹.

Le Conseil d'État constate que la modification projetée constitue une exception au principe d'annualité de l'impôt qui est à qualifier comme une dérogation significative temporaire au système de périodicité de douze mois au plan tant juridique que technique. En effet, les auteurs du projet prévoient d'introduire dans la loi fiscale une nouveauté, notamment l'insertion de critères temporels en relation avec le fait générateur de l'impôt et constitués par la prise en considération de la date précise de la réalisation de l'aliénation de l'immeuble en question au cours de la même année d'imposition 2025.

Le Conseil d'État attire également l'attention des auteurs du texte sur le point que, dans le cadre de la détermination de l'impôt global dû par le contribuable concerné au titre de l'année d'imposition 2025, il y a lieu de garantir une application cohérente de la loi fiscale dans son ensemble, et notamment de veiller à la conciliation nécessaire des règles relatives à la détermination semi-annuelle des revenus imposables et résultant des opérations immobilières du contribuable au cours de l'année d'imposition 2025, avec celles gouvernant la détermination du revenu imposable du même contribuable qui résultent des autres sept catégories de revenus nets telles que spécifiées à l'article 10 LIR, qui est toujours annuelle, car obéissant aux principes et exigences généraux de la LIR tels qu'exposés ci-dessus. Sous l'hypothèse que le principe de l'annualité de l'impôt restera un principe général clé du dispositif fiscal dans le futur, le Conseil d'État estime qu'il y a lieu de veiller à ne pas multiplier les exceptions à ce principe. En effet, l'accumulation outre mesure de telles exceptions isolées et temporaires risquent d'affaiblir l'efficacité globale de la réglementation fiscale en place qui est axée sur le

6 Délai de détention porté de 2 à 5 ans par les articles 16 et 17 de la loi précitée du 22 mai 2024.

7 Article 14 de la loi précitée du 22 mai 2024.

8 Article 19 de la loi précitée du 22 mai 2024.

9 Cf. Avis du Conseil d'État n° 60.215 du 19 mai 2020 relatif au projet de loi portant modification du Code du travail concernant le dispositif du congé pour raisons familiales.

principe d'annualité de l'impôt. Ceci risquerait de surcroît non seulement d'ajouter une complexité administrative indésirable, mais de mettre également en danger la durabilité du fonctionnement cohérent du système fiscal pris dans son ensemble.

Article 4

Le bénéfice de l'abattement construction spécial est prolongé jusqu'au 30 juin 2025 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 (abattement tarifaire accordé d'office au contribuable lors de la détermination de sa cote d'impôt).

Le Conseil d'État constate que cette mesure comporte également une dérogation au principe de l'annualité de l'impôt et renvoie à ses observations à l'endroit des articles 1^{er} à 3 qui s'appliquent *mutatis mutandis* en l'espèce.

Selon lui, il y a lieu d'écrire « À l'article 129f_z ; alinéa 2, de la même loi, », en supprimant le point après la lettre « f ».

La Commission des Finances modifie le texte dans ce sens.

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.

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.

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^{ter} L.I.R. bénéficie du quart du taux jusqu'au 30 juin 2025.

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^{er} 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.

L'article sous examen contient une disposition transitoire, laquelle, selon le Conseil d'État, aurait mieux sa place dans le corps de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement. Le Conseil d'État propose dès lors d'insérer, après l'article 32, un chapitre 7bis nouveau comprenant un article 32bis nouveau dans la loi précitée du 22 mai 2024. En procédant ainsi, l'article 8 de la loi en projet sous revue est à faire figurer sous le chapitre 2 et à reformuler comme suit :

« **Art. 8.** Après l'article 32 de la même loi, il est inséré un chapitre 7bis nouveau, comprenant un article 32bis nouveau, libellé comme suit :

« Chapitre 7bis – Dispositions transitoires

Art. 32bis. Les bénéficiaires des dispositions du chapitre 1^{er} de la présente loi qui ont procédé à des acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation à un locataire entre le 1^{er} janvier 2025 et l'entrée en vigueur de la loi du [...] portant modification : 1^o 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 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 présente loi. Aucun remboursement des droits d'enregistrement et de transcription n'est effectué sans l'accomplissement de cette formalité. » »

La Commission des Finances ne suit pas la proposition du Conseil d'État dont la référence à l'entrée en vigueur du présent projet de loi risquerait de mener à confusion.

Article 9

Il est prévu que la présente loi produise ses effets à partir du 1^{er} janvier 2025.

*

5. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION PARLEMENTAIRE

Compte tenu de ce qui précède, la Commission des Finances recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi n°8470 dans la teneur qui suit :

*

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

Chapitre 1^{er} – Modification de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu

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

« Par dérogation au paragraphe 1^{er}, numéro 1, lettre a), les immeubles réalisés entre le 1^{er} 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^{er}, de la même loi, il est inséré, à la suite du paragraphe 1^{er}, un nouveau paragraphe, libellé comme suit :

« Par dérogation au paragraphe 1^{er}, est imposable aux termes du présent article le revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux réalisée entre le 1^{er} 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° À l'alinéa 1^{er}, les termes « au cours de l'année d'imposition 2024 » sont remplacés par les termes « entre le 1^{er} janvier 2024 et le 30 juin 2025 » ;

2° L'alinéa 11 est remplacé comme suit :

« (11) Pour les plus-values réalisées entre le 1^{er} 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^{er} 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^{er}, 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^{er} 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^{er} 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^{er} janvier 2025.

Luxembourg, le 25 mars 2025

Le Président-Rapporteur,
Diane ADEHM