

N° 56967

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2006-2007

PROJET DE LOI

promouvant l'habitat, créant un „pacte logement“ avec les communes, instituant une politique active de maîtrise du foncier et modifiant certaines dispositions du Code civil

* * *

AMENDEMENT GOUVERNEMENTAL

(12.9.2007)

1) Il est inséré un **nouvel article 36**, ayant la teneur suivante:

„Art. 36. Modification 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

Le chapitre 2 libellé „Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles“ 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 modifié comme suit:

1° A l'article 5, le paragraphe a) prend la teneur suivante:

„a) „acquisition“:

- l'acquisition d'un immeuble ou de fractions d'immeuble soit en pleine propriété, soit en nue-propriété ou en usufruit aboutissant à la réunion de ces deux droits sur la même tête, avec le cas échéant, les dépendances, effectuée par vente, adjudication, licitation, partage ou échange avec retours ou plus-values,
- la constitution ou l'aliénation du droit d'emphytéose,
- la constitution ou l'aliénation du droit de superficie;“

2° L'article 11 prend la teneur suivante:

„Art. 11. La durée d'occupation est fixée à une période ininterrompue de deux ans au moins. Toutefois, le directeur de l'administration de l'enregistrement et des domaines peut dispenser de cette condition dans les cas où celle-ci ne peut être respectée pour des raisons de force majeure ou à la suite d'une situation telle que:

- la maladie de l'acquéreur rendant impossible l'occupation de l'immeuble, dûment constatée par certificat médical;
- la vente forcée de l'immeuble;
- l'expropriation pour cause d'utilité publique;
- le décès du conjoint;
- le divorce.

La location même partielle de l'immeuble, la cession de l'immeuble et l'interruption de l'occupation intervenues endéans les deux ans donnent lieu au remboursement total de l'abattement accordé.

Si néanmoins l'interruption de l'occupation résulte de l'obligation pour l'acquéreur de transférer le lieu de sa résidence pour des raisons professionnelles et indépendantes de sa volonté, il pourra être accordé par le directeur de l'administration de l'enregistrement et des domaines dispense du

remboursement sous condition que l'occupation de l'immeuble soit reprise dès le retour de l'acquéreur et jusqu'au parachèvement d'une durée d'occupation totale de deux ans.““

2) Dans l'article 38 (ancien **article 37**), paragraphe (1), l'alinéa suivant est inséré après l'alinéa 4:

„L'article 36 s'applique aux acquisitions d'immeubles documentées par acte notarié daté à partir du 1er janvier 2008.“

3) L'article 636-17 de l'**article 13** est supprimé. Les anciens articles 636-18 à 636-22 de l'article 13 reprennent les numéros 636-17 à 636-21.

L'article 577-10 de l'**article 14** est supprimé. Les anciens articles 577-11 à 577-14 de l'article 14 reprennent les numéros 577-10 à 577-13.

*

COMMENTAIRE DE L'AMENDEMENT

1) Dans le cadre du présent projet de loi, il est proposé de faire bénéficier les actes constitutifs ou translatifs du droit d'emphytéose et les actes constitutifs ou translatifs du droit de superficie, de l'exemption fiscale par le biais de deux articles spécifiques.

Il est désormais proposé, pour des raisons de cohérence et de sécurité juridique, d'intégrer cette exemption fiscale dans 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, en modifiant le paragraphe a) de l'article 5 de cette loi.

D'autre part, depuis un règlement grand-ducal du 7 avril 2005, le citoyen est confronté à deux conditions de durée d'occupation différentes en matière de fiscalité indirecte immobilière:

- en matière d'enregistrement, la loi du 30 juillet 2002 porte que la durée d'occupation de l'immeuble est fixée à une période ininterrompue de 5 ans;
- en matière de TVA-logement, par contre, l'article 5 du règlement grand-ducal du 7 avril 2005 portant modification du règlement grand-ducal du 30 juillet 2002 concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectuées dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives réduit la durée d'occupation de 10 ans à 2 ans.

Les arguments pour une fixation de la durée d'occupation à 2 ans en matière de TVA ne diffèrent pas de manière essentielle de ceux qui règlent la matière du crédit d'impôt, il est opportun de procéder à une adaptation de l'article 11 de la loi modifiée du 30 juillet 2002 au moyen du présent amendement gouvernemental.

Il s'avère, en effet, que le nombre important d'actes bénéficiant du crédit d'impôt et nécessitant une surveillance fiscale sur 5 ans, pèse de manière démesurée sur le bon fonctionnement des bureaux d'enregistrement, de sorte que les fonctions essentielles de contrôle fiscal sont trop souvent négligées.

Egalement, l'expérience faite depuis l'introduction du système du crédit d'impôt démontre qu'une durée d'occupation fixée à 5 ans ne tient plus compte de l'évolution sociologique de la société luxembourgeoise. Si l'acquisition d'un immeuble était, il y a une certaine époque encore, un investissement pour la vie, il faut aujourd'hui se rendre à l'évidence que les achats de biens fonciers ont tout à fait perdu ce caractère.

Selon la législation du 30 juillet 2002, le mécanisme du crédit d'impôt peut générer 2 situations différentes en cas de non-respect de la durée d'occupation:

- le crédit d'impôt est restitué avec les intérêts légaux, et le solde du crédit disponible pour une nouvelle acquisition est entièrement reconstitué, donc réutilisable à hauteur de 20.000 euros;
- le crédit d'impôt n'est pas restitué (conditions remplies ou dispense accordée) et seul le montant résiduel, s'il y en a, peut être utilisé pour une nouvelle acquisition.

D'un point de vue budgétaire, l'impact de la nouvelle mesure sera minime, étant donné que seuls les intérêts légaux à servir par les bénéficiaires n'ayant pas obtenu dispense des conditions de délai

peuvent être considérés actuellement comme recettes. En effet, un remboursement du principal reconstitue le crédit d'impôt, dont les demandeurs pourront de nouveau profiter pour toute acquisition future, et les droits normaux d'enregistrement et de transcription seront exigibles pour les acquisitions dans tous les cas où le crédit d'impôt sera épuisé.

A l'article 11, l'ajout – au premier tiret de l'énumération (ligne 4) – des mots „constatée par certificat médical“ appelle le commentaire suivant: la disposition actuelle pouvant, de par la généralité des termes employés, représenter une porte ouverte à toutes sortes d'abus, l'administration estime que le certificat médical doit exprimer une relation de cause à effet entre la maladie constatée et l'obligation de changer de logement.

La présentation d'un certificat médical, exposant que l'impossibilité d'occuper l'immeuble résulte bien de la situation de santé du demandeur, sera désormais nécessaire.

2) Les nouvelles mesures ne s'appliqueront qu'aux acquisitions constatées par acte notarié passé à partir du 1er janvier 2008, celles situées antérieurement restant soumises aux anciennes dispositions.

3) Du fait de la modification de la définition d'une „acquisition“ à l'article 5 de la loi du 30 juillet 2002, les exonérations prévues aux articles 636-17 de l'article 13 et 577-10 de l'article 14 du projet de loi n'ont plus de raison d'être. Les actes constitutifs ou translatifs du droit d'emphytéose et les actes constitutifs ou translatifs du droit de superficie tombent sous les dispositions de la loi modifiée du 30 juillet 2002.

