

N° 6983³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2015-2016

PROJET DE LOI**portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs**

* * *

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
1) Avis de la Chambre des Salariés (9.6.2016)	1
2) Avis de la Chambre de Commerce (7.6.2016)	8
3) Avis de la Chambre des Métiers (8.6.2016)	10

*

AVIS DE LA CHAMBRE DES SALARIES

(9.6.2016)

Par lettre en date du 3 mai 2016, M. Pierre Gramegna, ministre des Finances, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle le projet de loi sous rubrique.

*

1. L'OBJET DU PROJET DE LOI

1. L'article unique de ce projet de loi dispose que „Les revenus nets réalisés au cours de la période allant du 1^{er} juillet 2016 au 31 décembre 2017, par un contribuable, personne physique, aux termes de l'article 99ter de la loi modifiée concernant l'impôt sur le revenu du 4 décembre 1967 sont à considérer comme revenus extraordinaires imposables par application de l'article 131, alinéa 1, lettre d) de la même loi.“

2. Il s'agit de la mise en application d'une mesure annoncée lors de la présentation de la réforme fiscale par le Gouvernement.

3. D'après l'exposé des motifs accompagnant le projet de loi sous avis, le „projet de loi s'inscrit dans le cadre des initiatives annoncées par le Gouvernement dans le domaine du logement ...

La mesure relative aux impôts directs, faisant l'objet du présent projet de loi, a pour vocation de déclencher une action offensive et positive en vue d'augmenter l'offre de terrains à bâtir et d'habitations. Elle relève principalement du souci d'assouplir la fiscalité en matière de réalisation de terrains et d'immeubles bâtis.“

*

2. LA LEGISLATION ACTUELLE

4. L'imposition des plus-values en cas d'aliénation à titre onéreux d'immeubles diffère selon que le contribuable a détenu l'immeuble moins de 2 ans ou plus de 2 ans avant l'aliénation.

5. Dans le 1^{er} cas, il s'agit d'un bénéfice de spéculation (article 99bis L.I.R.¹), imposé avec les autres revenus du contribuable.

6. Dans le 2^e cas, l'imposition est plus favorable. Il s'agit d'un bénéfice de cession aux termes de l'article 99ter L.I.R., qui est à considérer comme revenu extraordinaire imposable par application de l'article 131, alinéa 1, lettre c) L.I.R. Ce revenu extraordinaire est imposé à la moitié du taux global, le taux global étant le taux moyen d'imposition du contribuable (impôt par rapport au revenu imposable ajusté). Le taux d'imposition marginal maximal étant de 40%, le taux d'imposition des plus-values de cession ne peut donc pas dépasser 20%.

7. Les revenus visés à l'article 99ter L.I.R. sont en outre diminués d'un abattement de 50.000 euros porté à 100.000 euros dans le chef des époux imposables collectivement, sans qu'il puisse en résulter une perte (article 130 alinéa 4 L.I.R.). Ces mêmes revenus sont diminués, sous certaines conditions, d'un abattement de 75.000 euros pour les immeubles acquis par voie de succession en ligne directe sans qu'il puisse en résulter une perte (article 130 alinéa 5 L.I.R.)

8. La loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le Pacte Logement a même introduit une exonération totale des plus-values de spéculation et de cession, si elles sont réalisées par des personnes physiques sur des terrains aliénés à l'Etat, aux communes et aux syndicats de communes, sauf en ce qui concerne les terrains soumis au droit de préemption des pouvoirs publics.

9. Le traitement fiscal avantageux de l'article 99ter et du Pacte Logement ne vaut que pour les contribuables personnes physiques.

10. La circulaire L.I.R. n° 99ter/3 du 16 février 2009 précise que les personnes morales sont exclues, mais que les plus-values réalisées par les associés personnes physiques par l'intermédiaire d'une société fiscalement transparente (par exemple lors de la vente d'un immeuble appartenant à une société civile immobilière) ne sont pas exclues des dispositions fiscales préférentielles.

11. Quant à l'aliénation, ce terme comprend, outre la vente, également l'échange et l'expropriation.

*

3. LES ANTECEDENTS

12. La Chambre des salariés rappelle qu'une mesure fiscale analogue à celle du projet de loi sous avis avait été introduite par l'article 2 de la loi 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'habitation².

13. Cette loi prévoyait, pour les années d'imposition 2002, 2003 et 2004, une imposition des plus-values immobilières réalisées par les contribuables personnes physiques au quart du taux global. La mesure fiscale en question fut prolongée jusqu'en 2007 par la loi du 21 décembre 2004 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2005.

14. Cette mesure ne s'appliquait toutefois pas seulement aux revenus provenant d'une aliénation à titre onéreux après deux ans (article 99ter L.I.R.), mais aussi aux bénéfices de spéculation, réalisés endéans une période de deux ans suivant l'acquisition ou la constitution de l'immeuble (article 99bis L.I.R.).

15. Le législateur de l'époque espérait tant une augmentation de l'offre de terrains et d'immeubles bâtis qu'une diminution des prix de ceux-ci. Ainsi, le rapporteur de la Commission des finances et du budget exprimait le souhait suivant dans son discours le 16 juillet 2002:

¹ Loi concernant l'impôt sur le revenu

² Doc. parl. 4971, 4972 et 4973

„... d'Besteuerung vun der Plus-value, déi beim Verkaf vun engem Terrain getätegt gëtt, erofsetzen, also d'Leit encouragéieren, fir vun där Mesure ze profitéieren an hir Terrainen ze verkafen, datt mer doduerch d'Offër kënnen an d'Luucht setzen an dann eventuell eng Baisse vun den Terrainspräisser oder wéinstens eng Stabilisatioun vun de Präisser kënnen bewierken.“³

*

4. RETOMBEES DE L'ALLEGEMENT FISCAL APPLICABLE DE 2002 A 2007

16. Or, avant de réintroduire une disposition fiscale, il faudrait procéder à une évaluation des effets de la disposition de 2002 sur les prix et sur le nombre d'immeubles aliénés.

17. Dans son avis sur l'accès à un logement abordable, le Conseil économique et social (CES) a également demandé au Gouvernement „d'analyser la fiscalité des plus-values sur la cession des terrains non bâtis dans le cadre général de l'évaluation de l'impact et de l'efficacité des aides publiques et des mesures fiscales en faveur de la promotion du logement, dont la réduction de la fiscalité des plus-values sur cession de terrains non bâtis appliquée entre 2002 et 2006, ainsi que l'impact de l'exonération fiscale sur les ventes au profit des autorités publiques“⁴

18. La Chambre des salariés n'a pas connaissance d'une telle évaluation à l'heure actuelle. Ci-dessous, elle présente ses propres considérations relatives aux répercussions sur les prix et sur l'offre.

4.1. L'effet sur les prix

19. Il est très difficile de trouver des données statistiques relatives aux prix immobiliers avant 2008. Les séries rétrospectives n'existent pas. Toutefois, la Banque centrale du Luxembourg (BCL), sur base des données récoltées par le Statec, s'est régulièrement occupée de l'évolution des prix immobiliers.

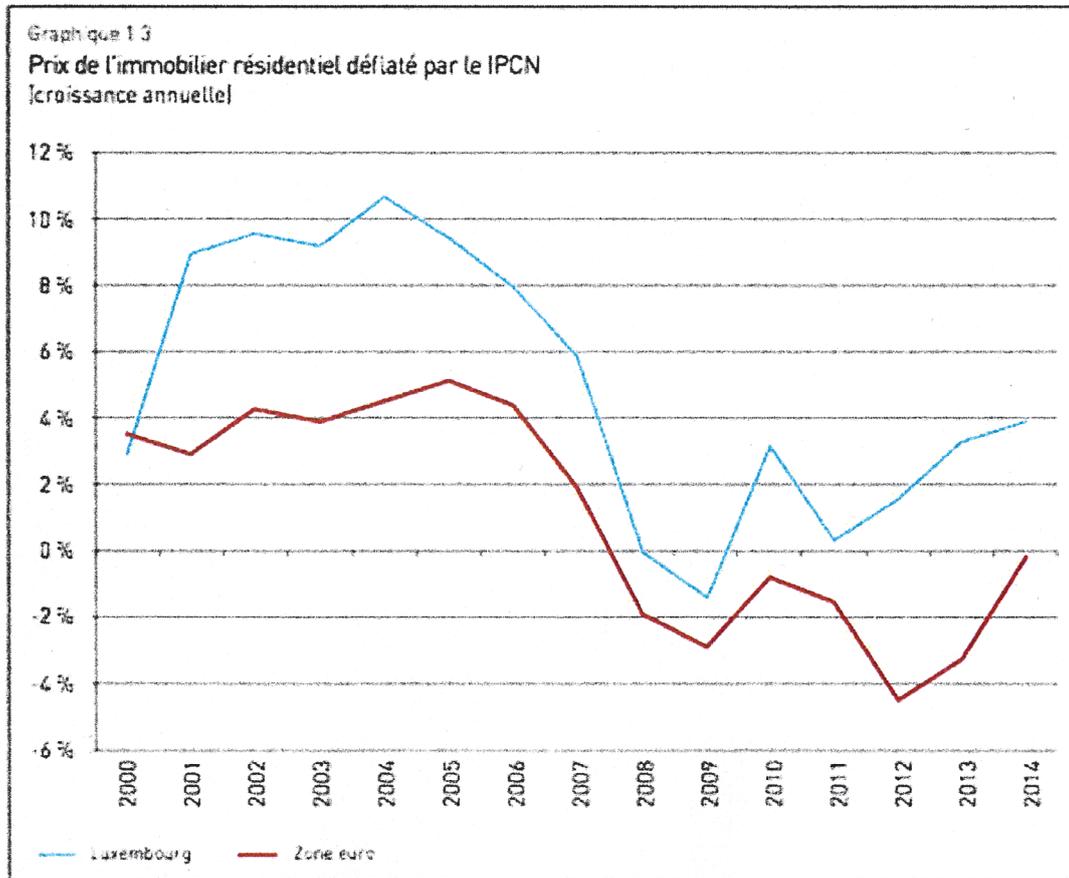
20. Ainsi, dans sa revue de stabilité financière de 2015, la BCL présente un graphique comparant les prix de l'immobilier au Luxembourg à ceux de la zone euro. Il apparaît clairement que la progression des prix de 2001 à 2005 a été particulièrement forte⁵.

3 Chambre des députés, Compte rendu 65e séance, 16 juillet 2002, p. 2408, www.chd.lu

4 Conseil économique et social: L'accès à un logement abordable, p. 61; Luxembourg, 28 octobre 2013

5 BCL, Revue de stabilité financière, 26 mai 2015, p. 18

Evolution des prix immobiliers



Source: Eurostat, Statec, BCL

21. Au vu de ce graphique, il n'est guère possible d'attribuer la baisse des prix après 2004 aux mesures fiscales de la loi du 30 juillet 2002.

22. D'abord, on constate de fortes augmentations de prix dans les années 2001 à 2004, donc pendant les années visées initialement par l'allègement fiscal sur les plus-values.

23. Ensuite, le ralentissement de l'augmentation des prix immobiliers peut aussi être constaté dans les autres pays de la zone euro.

24. La mesure fiscale concernant les années 2002 à 2007 n'a donc probablement pas eu d'effet modérateur sur les prix.

25. Par ailleurs, ce qui est préoccupant, c'est que les progressions des prix immobiliers ne sont pas basées sur une évolution parallèle du revenu des ménages.

26. En effet, dans son bulletin 2007/1, la BCL écrit:

„Depuis 2001, le rythme annuel de variation des prix de l'immobilier résidentiel a systématiquement été supérieur à la progression annuelle du revenu nominal disponible des ménages. Ainsi, après avoir été assez stable au cours des années 1990, la mesure de la capacité d'achat des ménages, c'est-à-dire le ratio entre les prix de l'immobilier résidentiel et le revenu nominal disponible des ménages, a fortement augmenté depuis 2001, portant celui-ci à un pic historique qui dépasse largement les points hauts observés à la fin des années 1980 et au début des années 1990. Par conséquent,

les variations du revenu nominal disponible des ménages pourraient n'expliquer que partiellement le récent dynamisme des prix de l'immobilier résidentiel.⁶

4.2. L'effet sur le nombre d'immeubles cédés

27. Quant au nombre de terrains et d'immeubles bâtis vendus ou aliénés, l'impact de l'imposition des plus-values n'est pas possible à évaluer, étant donné que la loi du 30 juillet 2002 a introduit d'autres allègements fiscaux, dont notamment le crédit d'impôt appelé Bellegen Acte et l'application directe du taux de TVA super-réduit de 3%.

28. D'autre part, des statistiques relatives aux ventes de terrains, de maisons et d'appartements ne sont pas disponibles pour les années précédant 2007, étant donné que les données de l'Observatoire de l'habitat ne débutent qu'en 2007.

*

5. L'IMPACT DE LA MESURE PROJETEE

29. Pour juger de l'effet incitatif du projet de loi quant à l'offre d'immeubles bâtis et de terrains, on peut estimer, à l'aide d'un exemple, l'avantage fiscal tiré de la vente d'un immeuble en présence de l'imposition réduite projetée.

30. Exemple

Supposons qu'un couple imposé collectivement dispose de revenus ordinaires de 100.000 EUR.

Ce couple vend un terrain qui est en sa possession depuis plus de deux ans et sur lequel il réalise une plus-value de 400.000 EUR.

Cette plus-value est actuellement traitée fiscalement de la manière suivante:

Déduction d'un abattement de 100.000 EUR.

Montant imposable: 300.000 EUR.

Ce montant est soumis, avec les revenus ordinaires à la moitié du taux global. Pour un revenu de 400.000 EUR (100.000 + 300.000), le taux global en classe 2 est de 34,86%.

Le taux d'imposition de la plus-value étant de 17,43%, notre couple paye un impôt de 52.290 EUR sur la plus-value.

Le projet de loi prévoit maintenant une imposition au quart du taux global s'il vend son terrain entre juillet 2016 et décembre 2017.

Dans notre exemple, le couple ne sera pas imposé à 17,43%, mais uniquement à 8,715%. Il sera donc redevable d'un impôt de 26.145 EUR et aura un gain fiscal de 26.145 EUR par rapport à l'imposition actuelle.

Le bénéfice net qu'il touche de la vente de l'immeuble est de $400.000 - 26.145 = 373.855$ EUR

31. On peut légitimement se poser la question si notre ménage est vraiment incité par cette mesure à vendre son immeuble pour bénéficier d'un allègement fiscal de 26.145 EUR ou s'il ne va pas plutôt attendre en misant sur une plus-value de 500.000 EUR dans 3 ans p. ex. Dans ce cas, il payera un impôt de 69.720 EUR ($400.000 \times 17,43\%$), ce qui lui procurera un bénéfice net sur la vente de $500.000 - 69.720 = 430.280$ EUR.

*

⁶ BCL, Bulletin 2007/1, p. 38

6. OBSERVATIONS DE LA CHAMBRE DES SALARIES

6.1. Un traitement fiscal des plus-values de cession déjà favorable à l'heure actuelle

32. La Chambre des salariés constate que la mesure du projet de loi a pour conséquence de réduire la fiscalité sur les plus-values de cession en cas d'aliénation d'un terrain ou immeuble bâti détenu depuis plus de 2 ans par le contribuable.

33. Or, à l'heure actuelle, la fiscalité sur ces plus-values est déjà loin d'être excessive.

34. D'abord, le prix d'acquisition de l'immeuble vendu est régulièrement adapté à l'évolution des prix en vertu des alinéas 6 et 7 de l'article 102 L.I.R., ce qui réduit évidemment la plus-value imposable.

35. Ensuite, le contribuable bénéficie d'un abattement de 50.000 euros (100.000 euros dans le chef des époux imposables collectivement) et, sous certaines conditions, d'un abattement de 75.000 euros pour les immeubles acquis par voie de succession en ligne directe.

36. En troisième lieu, le taux d'imposition de la plus-value correspond à la moitié du taux global et ne peut donc pas dépasser 20% à l'heure actuelle.

6.2. Fortes incertitudes concernant le succès de la mesure projetée

37. Comme nous l'avons montré dans l'exemple ci-dessus, il n'est pas du tout sûr que les contribuables décident de vendre leurs immeubles en raison de la diminution de l'imposition de juillet 2016 à décembre 2017. En effet, en raison de la hausse continue des prix immobiliers, alimentée par la croissance de la population et les taux d'intérêt historiquement bas, les propriétaires ne subissent pas de perte (par rapport à l'imposition préférentielle) s'ils attendent à ce que la plus-value en cas de vente aura pris de l'ampleur supplémentaire.

38. Dans le meilleur des cas, l'offre de terrains et d'immeubles bâtis va augmenter. Cette offre supplémentaire risque toutefois d'être absorbée par des investisseurs et des promoteurs immobiliers qui vont (re-)constituer leurs stocks pour les instiller par la suite dans le marché, tout en faisant des bénéfices appréciables.

39. Rappelons que les plus-values sur les terrains cédés aux collectivités publiques sont fiscalement exonérées.

40. Puisqu'il y a demande, les offreurs de terrains et d'immeubles bâtis ne vont guère brader leurs propriétés et les prix ne baisseront pas en conséquence.

41. Or, comme il n'y a pas de baisse sur les prix du fait de la réduction de l'imposition, le montant net touché par les vendeurs des immeubles augmente. Ils profitent d'un véritable effet d'aubaine et on assistera à une redistribution des recettes publiques vers les propriétaires de terrains et de bâtiments.

42. Le présent projet bénéficie donc surtout aux classes aisées et, à un degré moindre, aux classes moyennes, en leur faisant des cadeaux fiscaux. Il aura pour conséquence d'accroître les inégalités sociales du fait d'un élargissement de l'éventail des revenus nets et des fortunes.

43. Le Gouvernement doit dès lors être conscient que la mesure prévue risque de déclencher des revendications sociales de la part de ceux qui ne disposent pas de fortunes immobilières.

6.3. Repenser l'imposition des plus-values

44. Notre chambre est d'avis que l'effet recherché aurait pu être atteint de manière plus efficace par l'annonce d'une très forte taxation des terrains et des immeubles non occupés retenus à des fins spéculatives à partir de 2018 ou encore 2019. Ainsi avertis, les détenteurs auraient eu 2 ans et demi pour vendre leurs immeubles, mais à des conditions normales.

45. Une autre mesure d'incitation fiscale serait une augmentation de la fiscalité sur les plus-values de cession qui se rapprocherait plus de la fiscalité „normale“. Ainsi, l'abattement de 50.000 EUR (ou 100.000 EUR en cas d'imposition collective) dont bénéficient les contribuables pourrait être diminué ou le taux d'imposition, qui correspond actuellement à la moitié du taux global, pourrait être fixé à un niveau plus élevé.

46. Etant donné que beaucoup de terrains à bâtir sont détenus par des personnes qui n'ont pas le moindre mérite de les posséder, le fait de leur procurer des gains fiscaux substantiels est d'autant plus injuste. A cette injustice s'ajoute encore une autre: celle d'imposer davantage le travail que l'oisiveté et les revenus et la fortune qui vont avec.

6.4. Implémentation divergente des mesures fiscales

47. Quant au calendrier de mise en oeuvre de la disposition fiscale du projet de loi sous avis, notre chambre comprend qu'il puisse y avoir des considérations plaidant en faveur d'une application rapide de cette mesure incitative, qui, dans la logique du Gouvernement, a pour objectif la mise sur le marché rapide des immeubles.

48. Effectivement, si l'annonce est faite, des retards d'application se traduiraient par un effet de thésaurisation des immeubles jusqu'au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

49. Toutefois, notre chambre doit une fois de plus constater que les mesures fiscales en faveur des sociétés et des contribuables aisés sont rapidement mises en oeuvre, alors que les salariés et pensionnés doivent se patienter jusqu'en 2017 pour bénéficier des allègements fiscaux leur promis, y compris ceux concernant le logement, à savoir l'augmentation du montant d'intérêts hypothécaires déductibles et du plafond de déductibilité en matière d'épargne logement pour les moins de 40 ans.

50. Or, ce sont justement les contribuables salariés des tranches de revenus moyennes et inférieures qui auraient le plus besoin d'une augmentation de leur pouvoir d'achat. Ces moyens supplémentaires auraient d'ailleurs aussi un effet conjoncturel souhaitable pour l'économie luxembourgeoise, tandis que les gains fiscaux des personnes qui vendent leurs immeubles alimenteront probablement davantage leur épargne.

Luxembourg, le 9 juin 2016

Pour la Chambre des salariés,

Le Directeur,
Norbert TREMUTH

Le Président,
Jean-Claude REDING

*

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(7.6.2016)

Le présent projet de loi (dénommé ci-après, le „Projet“) a pour objet, par le biais d'un assouplissement temporaire du régime de taxation des plus-values immobilières réalisées après deux ans à compter de la date d'acquisition du bien¹, d'inciter la mise sur le marché d'immeubles bâtis et non bâtis, afin de parer au manque d'offre.

Le Projet comporte un article unique. Il s'inscrit, d'après l'exposé des motifs, dans le cadre du volet immobilier de la réforme fiscale.

La Chambre de Commerce souscrit pleinement à l'objectif affiché du Projet. Cette mesure devrait conforter l'offre, au contraire de nombreuses autres initiatives, comme le rehaussement des intérêts hypothécaires déductibles, qui renforcent au contraire la demande, donc la pression à la hausse sur les prix.

La Chambre de Commerce se permet néanmoins de s'interroger sur l'efficacité du Projet dans sa forme actuelle à plusieurs titres.

Tout d'abord, **la „fenêtre d'opportunité“ laissée par le Projet est trop courte**. Même si le Projet exerçait un impact sur le marché immobilier, un contrecoup se manifesterait nécessairement dès janvier 2018, avec à la clef une pression plus forte que jamais sur les prix après la date couperet du 31 décembre 2017. Il conviendrait, pour espérer avoir un impact significatif, d'étendre la période sur une durée de quatre ans, éventuellement en la faisant rétroagir au 1^{er} janvier 2016 et en l'étendant jusqu'au 31 décembre 2019, à l'instar du régime préférentiel précédent mis en place de 2002 à 2006².

Par ailleurs, la Chambre de Commerce ne comprend pas pourquoi les Auteurs du Projet ont **limité le bénéfice de cette mesure aux seuls contribuables personnes physiques et ne l'ont pas ouvert aux personnes morales** qui détiennent pourtant une très grande partie du parc immobilier luxembourgeois. De nombreux terrains et logements sont détenus sous forme notamment de sociétés civiles, par exemple du fait de multiples héritages. Cette restriction est d'autant plus surprenante que le régime préférentiel temporaire de 2002-2006 précité était ouvert aux personnes morales. Au-delà de cette différence de traitement difficilement justifiable, l'impact sur l'offre reste donc largement indéterminé. L'absence de chiffrage de l'impact budgétaire de la mesure ne contribue d'ailleurs pas à lever cette indétermination. Certes, la dix-septième actualisation du Programme de stabilité du Luxembourg³ comporte un tableau chiffrant l'impact budgétaire de la réforme fiscale annoncée en février 2016 mais la mesure sous avis ne fait cependant pas l'objet d'une estimation distincte. La fiche financière jointe au Projet n'est pas plus précise à ce propos.

Pour la Chambre de Commerce, la situation actuelle paraît déjà relativement avantageuse en ce qui concerne la taxation des plus-values immobilières, à distinguer des „bénéfices de spéculation“, en tout cas en ce qui concerne la résidence principale qui est actuellement déjà exonérée d'impôt sur les plus-values.

S'agissant d'immeubles autres que la résidence principale, le traitement fiscal paraît également assez clément pour des logements relativement récents, car la base taxable est le prix de cession diminué du prix d'acquisition réévalué et augmenté des frais d'obtention (frais de notaire essentiellement). Soit, à titre d'exemple, un bien acquis en 2007 pour 500.000 euros, qui serait revendu au 2^{ème} semestre 2016 à 650.000 euros avec une plus-value de 30%⁴. La base de calcul de la plus-value en cas de frais de

1 Le Projet prévoit de réduire le taux d'imposition au quart du taux global correspondant au revenu global ajusté, conformément à l'article 131, alinéa 1^{er}, d) de la loi modifiée concernant l'impôt sur le revenu du 4 décembre 1967, nonobstant les divers abattements éventuellement disponibles (en abrégé ci-après, la „LIR“).

2 Loi 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, et portant modification:

1. de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché,
2. de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs,
3. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu,
4. de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée,
5. de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects.

3 Cf. ledit programme, p. 18.

4 Cette hypothèse paraît réaliste: selon l'Observatoire de l'habitat, l'augmentation des prix enregistrés des appartements existants aurait été de l'ordre de 31% du 1^{er} trimestre de 2007 au 4^{ème} trimestre de 2015

notaire de 10.000 euros serait $500.000 - (400.000 * 1,15^5 + 10.000)$, soit 65.000 euros. A cette base s'applique un abattement décennal de 50.000 euros (100.000 euros en cas d'imposition collective). La plus-value nette taxable se réduit donc à $65.000 - 50.000 = 15.000$ euros. Ce montant ne peut être négatif. Pour un contribuable de la classe 1 dont le revenu imposable ajusté est de 100.000 euros⁶, l'impôt sur la plus-value se monte à 2.145 euros⁷ avant la mesure sous avis, et à 1.072,5⁸ euros après la mesure, soit une différence limitée à 1.072,5 euros, soit 0,165% du prix de revente.

Il existe des cas où le gain fiscal serait plus important en termes absolus. Par exemple pour un bien dont le prix d'acquisition initial en 2007 est de 1.000.000 euros et le prix de revente en 2016 de 1.300.000 euros. En l'absence de surcroît d'abattement, lorsque ce dernier aurait déjà été utilisé durant la période de 10 ans, le gain fiscal imputable au projet de loi sous avis serait non plus de 1.072,5 euros, mais de 10.010 euros. Soit un avantage tout de même réduit en relatif, égal à 0,8% du prix de revente seulement.

Un autre exemple concerne le cas de revente de biens plus anciens, bien que dans ce dernier cas, le prix d'acquisition forfaitaire (pour les terrains) ou minimal (pour les bâtiments) puisse amoindrir la plus-value calculée, donc le gain fiscal potentiel de la mesure sous avis. Mais il serait fâcheux que la mesure sous avis ne soit en mesure de raviver que le segment des habitations les plus anciennes, donc potentiellement les plus vétustes.

Dès lors, même dans le cas le plus défavorable en terme de taxation des plus-values – soit la revente d'un immeuble ne constituant pas la résidence principale – le gain fiscal potentiel associé au Projet paraît relativement réduit. Un abattement plus généreux (ou le cas échéant un crédit d'impôt, qui serait intéressant pour les petites transactions), se substituant temporairement ou non à l'actuel abattement décennal, aurait pu contribuer à rehausser l'impact économique de la mesure. La Chambre de Commerce doute que des avantages de cet ordre incitent les personnes physiques à anticiper de manière décisive leurs ventes de biens immobiliers, ou puissent constituer l'élément déclencheur d'une quelconque décision de vente.

Pour la Chambre de Commerce, le Projet risque de ne bénéficier qu'à des personnes physiques qui avaient de toute manière l'intention de mettre ces biens sur le marché (effets dits d'aubaine), ou qui comptaient les revendre aux alentours de cette date (une personne qui avait l'intention de revendre en mai 2016 risque de retarder quelque peu la revente; à l'inverse, une personne qui aurait, en l'absence de la nouvelle mesure, revendu en 2018 pourrait anticiper de quelques mois la revente afin de bénéficier de l'avantage précité⁹).

En conclusion, la Chambre de Commerce estime que la mesure va dans la bonne direction, mais que son impact aurait pu être renforcé par une extension de la période durant laquelle elle est applicable et par un rehaussement de l'abattement décennal et l'instauration d'un autre abattement plus réduit, éventuellement *pro rata temporis*, pour les situations qui ne bénéficient pas de l'abattement décennal et/ou d'un crédit d'impôt.

La Chambre de Commerce n'a pas d'autre commentaire à formuler.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le Projet, sous réserve de la prise en compte de ses observations.

*

5 coefficient de réévaluation; voir la page 3 du formulaire modèle 700F de l'administration des contributions directes.

6 le taux de taxation moyen étant de 28,6% dans ce cas précis, en vertu des nouveaux barèmes présentés par le Gouvernement le 29 février 2016.

7 $0,5 * 28,6\% * 15.000$ euros = 2.145 euros.

8 $0,25 * 28,6\% * 15.000$ euros = 1.072,5 euros.

9 Ce dernier cas de figure semble tout de même discutable car un éventuel gain de 0,8% serait *a priori* inférieur à la progression probable des prix immobiliers sur une période de 6 mois à un an selon l'Observatoire de l'habitat puisque la pente d'augmentation des prix immobiliers est de l'ordre de 4% par an en moyenne.

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS
(8.6.2016)

Par sa lettre du 3 mai 2016, 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 présent projet prévoit d'introduire un allègement de la charge fiscale sur la cession de terrains et d'immeubles bâtis.

Il s'agit d'une des mesures exposées par Monsieur le Ministre des Finances lors de la présentation des points saillants de la réforme fiscale, en date du 29 février 2016.

Par ailleurs, elle s'insère dans le cadre des initiatives annoncées par le Gouvernement dans le domaine du logement.

Par conséquent, l'objectif du présent projet est d'introduire des mesures transitoires, s'appliquant du 1^{er} juillet 2016 au 31 décembre 2017, afin de créer „un climat fiscal avantageux à la vente de terrains et d'habitations“.

Il convient de préciser que le champ d'application des mesures temporaires se limite aux opérations réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis qui font partie du patrimoine privé des contribuables.

Depuis des années, la Chambre des Métiers défend la position selon laquelle le défi de la pénurie de logements abordables au Luxembourg ne peut être solutionné qu'en augmentant l'offre de logements sur le marché. Or, il est clair que cet objectif ne saura être atteint que si un nombre suffisant de terrains à bâtir est disponible sur le marché.

Dans ce contexte, la Chambre des Métiers ne peut qu'approuver le concept d'une fiscalité allégée concernant la cession de terrains et d'immeubles bâtis. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle elle a revendiqué la mise en oeuvre d'une pareille mesure.

Une mesure similaire avait été prise en 2002 dans le cadre de la loi 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'habitation¹.

Selon les acteurs de la branche, elle aurait contribué de façon très significative à augmenter l'offre de terrains.

D'ailleurs, la moindre imposition des plus-values, initialement introduite par la loi de 2002 au titre des années d'imposition de 2002 à 2004, fut prorogée pour prolonger ses effets jusqu'à l'année d'imposition 2007, ceci à travers l'article 3 de la loi du 21 décembre 2004 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2005.

*

La Chambre des Métiers peut approuver le projet de loi lui soumis pour avis.

Luxembourg, le 8 juin 2016

Pour la Chambre des Métiers

Le Directeur Général,
Tom WIRION

Le Président,
Roland KUHN

¹ Loi 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, et portant modification:

1. de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;
2. de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;
3. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;
4. de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;
5. de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects

