

Luxembourg, le 23 janvier 2020

Objet : Proposition de loi n°7486¹ portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs. (5369PMR/BMU)

*Saisine : Ministre des Finances
(7 novembre 2019)*

Avis de la Chambre de Commerce

La proposition de loi sous avis (dénommé ci-après, la « Proposition ») 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 bien en les soumettant au quart-taux², d'inciter à la mise sur le marché d'immeubles bâtis et non bâtis, afin de parer au manque d'offre de terrains et de logements.

La Proposition comporte un article unique. Elle est largement inspirée du texte du projet de loi n°6983 qui a donné lieu à la loi du 29 juin 2016 portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs dans le cadre du volet immobilier de la réforme fiscale de 2017. Il comporte néanmoins une amélioration. La période d'octroi du régime de faveur est en effet de trois ans dans la Proposition (de 2020 à 2022), contre un an (jusqu'au 31 décembre 2017) en vertu de la loi du 29 juin 2019, sachant également que cette échéance avait été reconduite pour une année additionnelle (soit jusqu'au 31 décembre 2018) par la loi du 15 décembre 2017 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2018.

Le régime de 2017-2018 était lui-même inspiré d'un régime antérieur mis en œuvre par la loi modifiée du 30 juillet 2002³, ce dernier étant plus généreux dans ses conditions d'octroi et dans sa durée. Il permettait notamment aux organismes collectifs résidents et non-résidents de bénéficier de la mesure à certaines conditions. De même, le régime était prévu pour une durée de quatre ans.

¹ [Lien vers la proposition de loi sur le site de la Chambre des Députés](#)

² 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 »).

³ 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:

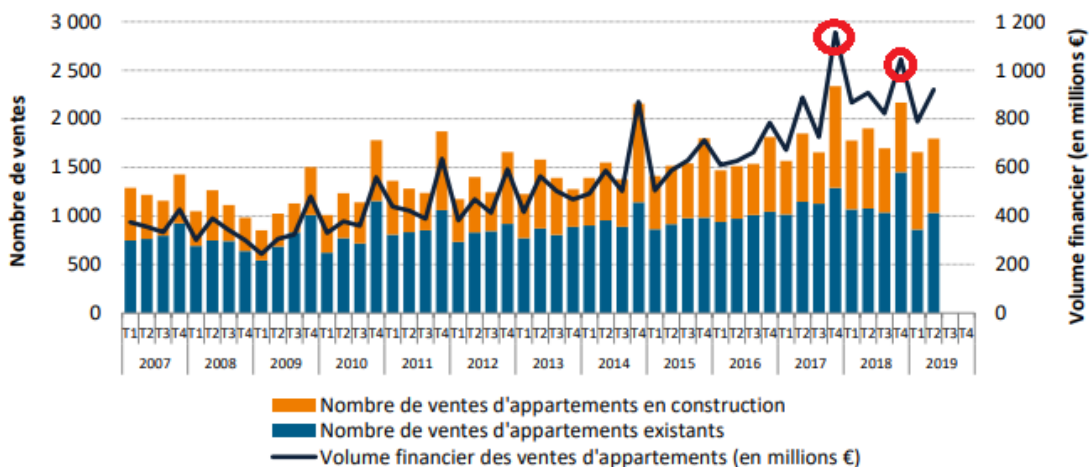
1. de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;
2. de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;
3. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;
4. de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur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

Considérations générales

S'agissant de l'objectif affiché de la Proposition, à savoir, encourager l'offre d'immeubles, la Chambre de Commerce souscrit pleinement à cette mesure. Les statistiques récentes semblent conforter le fait que l'introduction du quart-taux a contribué à la hausse des ventes, malgré les craintes précédemment émises par la Chambre de Commerce⁴. D'après les données du Statec compilées dans l'édition n°8 d'octobre 2019 du document intitulé « Le logement en chiffres », l'activité relative aux appartements et surtout aux terrains à bâtir aurait largement bénéficié de la mesure, qui aurait dès lors stimulé efficacement l'offre immobilière, comme en témoignent les graphiques suivants. Ces derniers mettent en effet en relief une nette hausse de l'activité (en termes de nombre de transactions ou de volumes financiers) au 4^{ème} trimestre de 2017 (l'échéance initiale prévue par la loi du 29 juin 2016 étant le 31 décembre 2017) et au 4^{ème} trimestre de 2018 (l'échéance précitée ayant été différée d'une année par la loi du 15 décembre 2017 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2018).

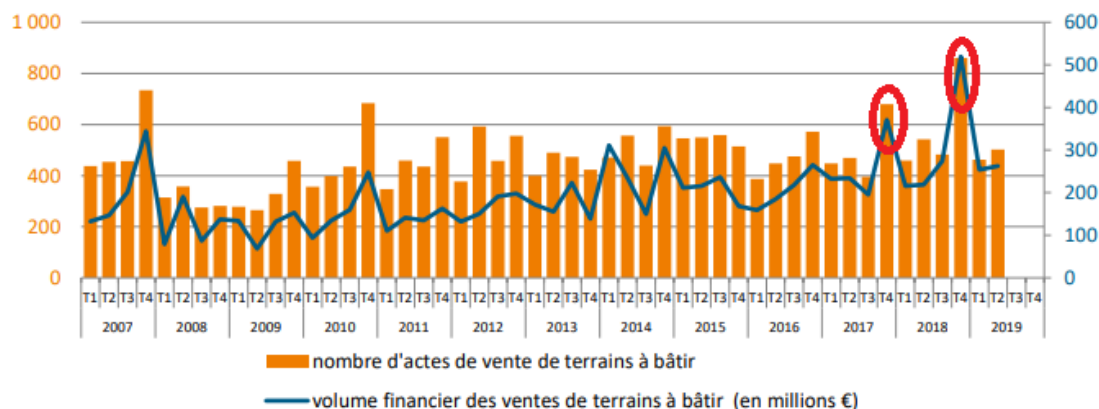
Nombre d'actes et volume financier correspondant pour les appartements de 2007 à 2019

Appartements:



⁴ Voir avis de la Chambre de Commerce n°4632PMR du 7 juin 2016 sur le projet de loi n°6983 précité.

Terrains à bâtir:



Source : Publicité Foncière, Calcul STATEC-Observatoire de l'Habitat

S'agissant des conditions d'octroi du régime, la Chambre de s'interroge quant à savoir pour quelles raisons les auteurs de la Proposition ont limité le bénéfice de cette mesure aux seuls contribuables personnes physiques, sans l'ouvrir aux personnes morales qui détiennent pourtant une très grande partie du parc immobilier luxembourgeois.

A cet égard et afin de rehausser l'impact économique de la mesure, la Chambre de Commerce se permet de renvoyer aux développements qu'elle avait formulés dans son avis n°4632 précité et qui consistaient à prévoir un avantage plus généreux (ou le cas échéant un crédit d'impôt, qui serait intéressant pour les petites transactions).

Commentaire de l'article unique

Dans la mesure où une seule disposition de la LIR a été modifiée, il conviendrait de reformuler l'article comme suit :

Article unique « Les revenus nets réalisés au titre des années d'imposition 2020, 2021 et 2022, par un contribuable, personne physique, aux termes des l'articles 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 ».

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 la Proposition, sous réserve de la prise en compte de ses observations.