



Proposition de loi visant à redynamiser le marché immobilier

Dépôt : MM. Gilles Roth ; Marc Lies ; Elisabeth Margue : 08.02.23

SOMMAIRE :

	Page
1) Exposé des motifs.....	1
2) Texte de la proposition de loi.....	3
3) Commentaire des articles	4

Exposé des motifs

La présente proposition de loi a un double objectif : soutenir et redynamiser le marché de l'immobilier par la création d'un climat fiscal avantageux et limité dans le temps (2 ans) pour encourager rapidement l'investissement privé dans l'immobilier. Sans action politique immédiate, le marché de l'immobilier au Luxembourg risque de basculer voire de s'effondrer.

Le marché de l'immobilier se trouve actuellement quasiment à l'arrêt. Un recul significatif des projets immobiliers et des transactions y relatives est à constater. Les ménages, même ceux de la classe moyenne, ne disposent plus des moyens financiers pour acquérir un logement. La crise de l'immobilier s'ajoute aux multiples crises du moment : guerre en Ukraine, inflation galopante, augmentation des coûts de constructions, flambée des prix de l'énergie, augmentation des taux d'intérêt.

Les chiffres du marché de l'immobilier sont alarmants : le secteur estime, selon un communiqué commun de la Chambre des Métiers et de la Fédération des Artisans, que rien que pour l'année 2023 le nombre de logements achevés diminuera de 1.500 unités en passant de 3.800 à 2.300 unités. Les 1.500 unités manquantes correspondent à des projets autorisés mais qui ne verront pas le jour faute d'investisseurs. Une baisse du volume bâti autorisé de même qu'une baisse des permis de construire et du nombre des transactions est en effet notée par le Statec. Les prix ont augmenté de plus de 100 pour cent ces dernières dix années selon l'Observatoire de l'habitat.

Les décisions politiques récentes ont aggravé la situation en décourageant les investissements dans la création de logements en général et de logements locatifs en particulier. Il faut dès lors donner des impulsions ciblées au marché pour soutenir l'investissement afin d'augmenter l'offre, respectivement de maintenir l'activité.

La pénurie de logements abordables et de logements locatifs sociaux représente un des principaux défis auxquels est confronté le Luxembourg et qui touche de plus en plus de ménages. Les objectifs et les mesures précitées sont partagés par les acteurs du secteur immobilier. Ils sont surtout dans l'intérêt du citoyen pour lequel la crise du logement constitue, selon tous les sondages, la première préoccupation depuis des années. Face à cette situation dramatique et persistante pour les citoyens et les entreprises, une action politique robuste, responsable et immédiate s'impose.

Mesures destinées à redynamiser le marché immobilier

1) TVA Logement 3 pour cent

Dans le cadre du « Zukunftspak » adopté en 2015, le Gouvernement avait décidé une hausse de la TVA-logement de 3 pour cent à 17 pour cent pour l'acquisition et la construction de logements destinés à la location. Cette décision a aggravé le problème de l'inadéquation entre l'offre et la demande sur le marché de l'immobilier et a rendu l'accès à un logement de plus en plus inabordable pour un nombre croissant de personnes. De plus, les effets de cette mesure ont engendré une hausse des loyers, de même qu'un impact négatif sur l'activité et l'emploi du secteur de la construction. La présente proposition de loi entend réintroduire le taux super-réduit pour la création de logements locatifs pour redynamiser les investissements privés dans la création de logements.

2) Crédit d'impôt sur les actes notariaux (« Bëllegen Akt »)

En 2002, le gouvernement a introduit un abattement fiscal, appelé « crédit d'impôt », sur les droits d'enregistrement et de transcription pour toutes les personnes voulant acquérir un bien immobilier à des fins d'habitation personnelle. Toute personne résidante au Luxembourg peut bénéficier, lors de la passation de l'acte notarié portant acquisition d'une habitation personnelle, d'un crédit d'impôt à faire valoir sur les droits d'enregistrement et de transcription normalement dus. La loi en vigueur limite ce crédit d'impôt à 20.000 euros et à 40.000 euros pour un couple. Cette enveloppe peut être utilisée pour un ou plusieurs achats immobiliers. L'acquéreur bénéficie d'un enregistrement au taux forfaitaire de 100 euros, si les droits d'enregistrement ne dépassent pas le crédit d'impôt de 20.000 euros.

Cette mesure a été introduite afin de diminuer les frais accessoires à l'acquisition d'un logement. Depuis l'introduction du crédit d'impôt en 2002, le montant du crédit d'impôt n'a, jusqu'à présent, jamais été adapté.

Vu la flambée des prix immobiliers depuis 2002, flambée qui a eu des répercussions directes sur le montant des droits d'enregistrement, il est proposé d'adapter le montant du crédit d'impôt à la hausse afin d'alléger ainsi la charge financière pesant sur les personnes physiques désireuses d'acheter un logement à des fins d'habitation personnelle.

3) Amortissement accéléré

En vue d'inciter la création de logements locatifs, il est proposé de rendre plus attractif le régime d'amortissement dont peuvent bénéficier les propriétaires de tels logements. Cette disposition est limitée aux années d'imposition 2023 et 2024.

4) Taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale

Selon la législation actuellement en vigueur, la faveur fiscale résultant de l'application directe du taux super-réduit de 3 pour cent respectivement du remboursement jusqu'au taux de 3 pour cent ne peut excéder 50.000 euros par logement créé ou/et rénové.

Le coût du logement a considérablement augmenté au cours des dernières années et ne cesse de croître. L'augmentation de la TVA en 2015 de 15 pour cent à 17 pour cent a eu un impact en termes de coûts sur les constructions destinées à l'habitation principale. Avec cette hausse, le plafond du montant pour lequel les propriétaires peuvent bénéficier de la faveur fiscale a diminué de 416.667 euros à 357.143 euros. Le Gouvernement n'a cependant pas adapté le montant maximum de l'avantage fiscal suite à l'augmentation de la TVA, qui reste fixé à 50.000 euros. Cette non-adaptation se traduit par des dépenses supplémentaires pour les propriétaires concernés et pénalise les jeunes respectivement les jeunes familles désirant acquérir des constructions leur servant de résidence principale.

Les auteurs de la présente proposition de loi invitent le Gouvernement à modifier en parallèle le règlement grand-ducal du 21 décembre 2012 modifiant le règlement grand-ducal modifié 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 effectués dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives en portant la limite de la TVA remboursable par logement créé ou rénové de 50.000 euros à 100.000 euros pour soulager considérablement les acquéreurs potentiels d'un logement et notamment afin de favoriser en première ligne l'accès des jeunes ménages à leur premier logement.

En vue de tenir compte de la hausse des taux d'intérêt, il convient par ailleurs de doubler le plafond annuel des intérêts passifs déductibles en rapport avec l'habitation occupée par le propriétaire. Le plafond précité serait ainsi porté à 4.000 euros pour l'année de l'occupation et les cinq années suivantes, à 3.000 euros pour les cinq années subséquentes et à 2.000 euros pour les années suivantes (modification du règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation occupée en vertu du droit de propriété ou occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal).

TEXTE DE LA PROPOSITION DE LOI

Art. 1er.

La loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée est modifiée comme suit :

L'ANNEXE B - Liste des biens et services soumis au taux super-réduit est modifiée comme suit:

Les points 21° et 22° sont modifiés de manière à leur donner la teneur suivante :

« 21° Affectation d'un logement à des fins d'habitation principale

22° Certains travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt d'un logement affecté à des fins d'habitation principale dans les limites et les conditions à déterminer par règlement grand-ducal »

Art. 2.

L'article 6 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'habitation est modifié comme suit :

« Art. 6. Le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, ne peut être supérieur à 50.000 euros pour chaque acquéreur. »

Art. 3.

La loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu est modifiée comme suit :

L'article 32ter est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 32ter.

(1) Un amortissement accéléré au taux de 6 pour cent est admis à l'endroit d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif, lorsque l'achèvement remonte au début de l'exercice d'exploitation à moins de 6 ans.

(2) Ces dispositions sont d'application correspondante aux dépenses d'investissement effectuées en cas de rénovation d'un logement ancien, à condition qu'elles dépassent 20 pour cent du prix d'acquisition ou de revient du bâtiment.

(3) L'amortissement accéléré n'est toutefois pas permis, lorsque l'exploitant a opté pour l'amortissement séparé des parties constitutives de l'immeuble. »

Art. 4.

Les articles 1 à 3 concernent des mesures temporaires fiscales et en matière d'impôt sur le revenu pour les années d'imposition 2023 et 2024.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1

L'article 1 a pour objet de modifier l'application du taux super-réduit de 3 pour cent en matière de logement qui est actuellement réservée aux seuls logements servant d'habitation principale dans le chef du propriétaire du logement.

Ainsi, le champ d'application du taux super-réduit pour certains travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt d'un logement affecté à des fins d'habitation principale est étendu aux logements mis à la disposition de tiers.

Article 2

Le montant du crédit d'impôt est porté de 20.000 euros à 50.000 euros dans le but d'alléger les charges pesant sur les acquéreurs et ainsi d'essayer de contenir le prix total que les personnes doivent déboursier en fin de compte pour acheter une habitation.

Article 3

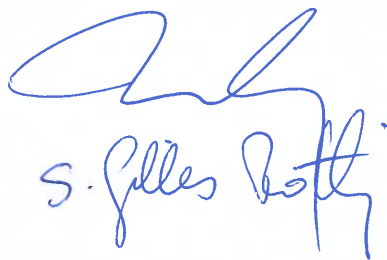
L'article 3 modifie les dispositions actuelles de l'amortissement accéléré pour les logements locatifs faisant partie de l'actif net investi d'une entreprise. Cet amortissement accéléré se fait au taux de 6 pour cent pendant l'année de l'achèvement du nouveau logement ainsi que pendant les 6 années suivantes. Il s'applique également aux dépenses d'investissement effectuées en cas de rénovation d'un logement ancien, à condition que les dépenses dépassent 20 pour cent du prix d'acquisition du bâtiment.

Article 4

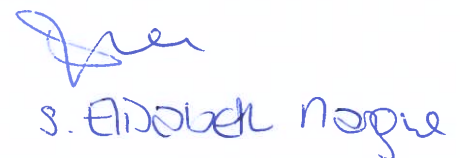
Compte tenu d'une redynamisation du marché immobilier à brève échéance, les dispositions susmentionnées seront limitées dans une première phase aux années d'imposition 2023 et 2024.



Marc Diès



S. Gilles Boffy



S. Etienne Nogue