



COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad 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.

Ad 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.

Ad 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.

Ad article 4

Le bénéfice de l'abattement construction spécial est prolongé 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 jusqu'au 30 juin 2025.

Ad 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.

Ad 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.

Ad 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 99ter L.I.R. bénéficie du quart du taux jusqu'au 30 juin 2025.



Ad 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.

Ad article 9

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