



EXPOSE DES MOTIFS

Le présent projet de loi vise à prolonger de six mois les mesures fiscales en matière du logement introduites par la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement.

L'activité sur les marchés immobiliers et fonciers résidentiels a certes évolué positivement sur les derniers mois, essentiellement sur les biens existants, mais reste à des niveaux inférieurs à ceux relevés les années précédentes pour les ventes en état futur d'achèvement. Pour ce segment, depuis deux ou trois mois, des signes de reprise commencent à apparaître. La baisse combinée du prix de l'immobilier, des taux d'intérêts et de la fiscalité semble être à l'origine de cette relance progressive.

Ainsi, afin de soutenir cette évolution positive, le présent projet de loi propose de prolonger la durée d'application des dispositions fiscales temporaires prévues dans la loi précitée du 22 mai 2024 pour une durée de six mois, en ligne avec celle prévue pour la réduction de moitié de la base imposable des droits d'enregistrement et de transcription inscrite dans la loi budgétaire 2025.

Il s'ensuit que le crédit d'impôt « *Bëllegen Akt* » pour l'acquisition d'une résidence principale continuera à s'élever à 40.000 euros pour les acquisitions d'immeubles documentées par acte notarié jusqu'au 30 juin 2025.

De même, le crédit d'impôt location à hauteur de 20.000 euros pour chaque acquéreur-investisseur sera reconduit de six mois.

L'imposition des plus-values au quart du taux global sera étendue aux plus-values immobilières réalisées jusqu'au 30 juin 2025. Afin de maximiser l'effet incitatif de cette mesure, il est également proposé de maintenir le délai de spéculation à deux ans et ce jusqu'au 30 juin 2025.

Afin de redynamiser la demande de logements en voie de construction et en vue de leur mise en location, le taux de l'amortissement accéléré sera maintenu à 6 pour cent pour une période de 6 ans pour les actes de vente en état futur d'achèvement signés jusqu'au 30 juin 2025.

Enfin, le régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value immobilière sera également maintenu jusqu'au 30 juin 2025 sous réserve que la plus-value soit transférée sur un immeuble de remplacement destiné à des fins de gestion locative sociale ou sur un immeuble respectant les exigences relatives aux classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale A+.