



CHAMBRE DES SALARIES  
LUXEMBOURG

3 juin 2014

## AVIS II/14/2014

relatif au projet de règlement grand-ducal du ... abrogeant le règlement grand-ducal du 17 juin 1992 portant exécution de l'article 102, alinéa 8 de la loi du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (transfert des plus-values)

..... AVIS .....

Par lettre en date du 10 avril 2014, M. Pierre Gramegna, ministre des Finances, a fait parvenir le projet de règlement grand-ducal cité sous rubrique pour avis à notre chambre professionnelle.

## 1. Objet du projet

1. Le projet a pour objet d'abroger, à partir de l'année d'imposition 2015, la possibilité de transférer des plus-values réalisées après le 31 décembre 2014 sur un immeuble de remplacement.

## 2. Les plus-values de spéculation et de cession

2. Ces plus-values font l'objet des articles 99bis et 99ter de la loi de l'impôt sur le revenu (L.I.R.).

**3. L'article 99bis** concerne les **bénéfices de spéculation** qui sont des revenus provenant de la réalisation de biens récemment acquis à titre onéreux. Les biens sont censés récemment acquis lorsque **l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation ne dépasse pas 2 ans pour les immeubles et 6 mois pour les autres biens.**

4. La plus-value (ou bénéfice) de spéculation provenant de la vente d'un immeuble situé au Luxembourg et détenu depuis moins de 2 ans est imposable aux taux progressifs ordinaires. Selon le niveau des revenus annuels imposables du contribuable et de sa situation familiale, le taux d'imposition marginal maximal (y inclus l'impôt de solidarité) s'élève soit à 42,80 % soit à 43,60 %.

**5. L'article 99ter** régit les **plus-values de cession**, donc des revenus provenant de l'aliénation à titre onéreux, **plus de 2 ans après leur acquisition ou leur constitution**, d'immeubles qui ne dépendent ni de l'actif net investi d'une entreprise ni de l'actif net servant à l'exercice d'une profession libérale. Sont également exclus les immeubles dépendant d'une exploitation agricole ou forestière, sauf en ce qui concerne le sol. Le prix d'acquisition ou de constitution est réévalué moyennant les coefficients prévus à l'article 102, alinéa 6 L.I.R..

6. La plus-value de cession peut être réduite des abattements suivants (article 130 L.I.R.):

- un abattement de 75.000 euros si la plus-value provient de la vente d'un immeuble occupé par les parents du contribuable ou de son conjoint ou partenaire, en tant que résidence principale. Cet abattement est octroyé si l'immeuble a été hérité en ligne directe par le contribuable ou son conjoint ou partenaire ;
- un abattement de 50.000 euros. Cet abattement est doublé pour les époux ou partenaires imposables collectivement. L'abattement de 50.000 euros est réduit à concurrence des abattements accordés au contribuable et à son conjoint ou partenaire au cours des 10 années précédant l'année d'imposition au cours de laquelle le contribuable a réalisé une plus-value sur la vente d'actions ou d'un immeuble détenu depuis plus de 2 ans.

7. La plus-value provenant de la vente d'un immeuble situé au Luxembourg et détenu depuis plus de 2 ans, est considérée comme un revenu extraordinaire soumis à la moitié du taux global (article 132, alinéa 2 L.I.R.).

**7bis.** Il est à relever que les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables dans la mesure où l'immeuble aliéné constitue la résidence principale du contribuable. En effet, la plus-value provenant de la vente de la résidence principale est en principe exemptée de l'impôt sur le revenu.

### **3. Le règlement grand-ducal du 17 juin 1992 portant exécution de l'article 102, alinéa 8 de la loi du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu**

8. D'après l'article 102, alinéa 8 L.I.R., un règlement grand-ducal autorise le transfert, sous les conditions et modalités à fixer, des plus-values dégagées par application des articles 99bis et 99ter par la réalisation d'immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé du contribuable ainsi que des terrains agricoles et forestiers sur des catégories d'immeubles de remplacement destinés à des fins soit de logement soit d'exploitation agricole ou forestière à désigner par le même règlement.

9. Le report de l'imposition d'une plus-value est assuré par la fiction que le prix d'acquisition de l'immeuble de remplacement est diminué d'un montant correspondant à la plus-value transférée. Ainsi, lors de l'aliénation de l'immeuble de remplacement, la plus-value afférente sera déterminée par la déduction du prix d'acquisition diminué de la plus-value reportée, ce qui rendra imposable, au moment de la vente de l'immeuble de remplacement, et la plus-value reportée, et celle relative à l'immeuble de remploi.

10. Le règlement permet donc sous certaines conditions aux contribuables de demander le transfert des plus-values réalisées au Grand-Duché et dégagées par application des articles 99bis et 99ter de la loi concernant l'impôt sur le revenu sur un ou plusieurs immeubles de remplacement.

11. Lesdits immeubles sont des immeubles acquis ou constitués en remplacement et situés au Grand-Duché:

- les terrains agricoles et forestiers investis dans une exploitation agricole ou forestière;
- les immeubles bâtis investis dans une exploitation agricole et forestière;
- jusqu'à concurrence de la moitié de la plus-value, les terrains à bâtir sur lesquels un immeuble destiné au logement locatif sera érigé au plus tard 5 années après la réalisation de la plus-value;
- les immeubles bâtis destinés exclusivement au logement locatif.

12. Les immeubles acquis ou constitués en remploi doivent être des immeubles nouvellement construits.

13. En outre, les immeubles doivent appartenir en pleine propriété ou en nue-propriété au contribuable qui doit être propriétaire tant du bâtiment que du terrain sur lequel il est construit. En cas de transfert sur un immeuble en copropriété indivise, les parts du copropriétaire dans le terrain et dans la construction doivent être du même pourcentage.

14. D'autres dispositions prévoient que le prix de cession soit investi intégralement pour bénéficier du transfert intégral de la plus-value. En outre, pour que la plus-value puisse être transférée, il faut qu'un montant au moins égal à la plus-value transférée soit réinvesti en fonds propres.

### **4. Les raisons conduisant à l'abrogation du règlement grand-ducal du 17 juin 1992**

15. Dans le cadre de la procédure d'infraction n° 2011/ 4104 engagée envers le Grand-Duché, la Commission européenne lui a adressé un avis motivé en date du 20 février 2014 en matière de transfert de plus-values immobilières au titre de l'article 258 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, en raison du refus d'accorder l'imposition reportée des plus-values résultant de la cession par un contribuable d'un immeuble situé au Luxembourg lorsque le prix de cession est réinvesti dans un immeuble de remploi situé à l'étranger.

16. D'après la Commission, cette condition constitue une restriction injustifiée à la libre circulation des capitaux et à la libre circulation des personnes.

17. Le Gouvernement estime qu'à côté de la perte de recettes fiscales, l'extension de la mesure existante aux immeubles comparables situés dans les autres Etats membres de l'UE ou un autre Etat EEE constituerait une charge incombant à l'Administration des contributions directes difficile à gérer. En effet, les bureaux d'imposition devraient vérifier l'utilisation conforme de l'immeuble de remplacement acquis dans un autre Etat membre. Par conséquent, afin de se conformer aux exigences du Traité sur le fonctionnement de l'UE et de celles de l'Accord EEE, le projet de règlement sous avis prévoit d'abroger d'une façon générale la possibilité du transfert des plus-values sur un immeuble de remplacement.

18. D'après la fiche financière annexée au projet de règlement grand-ducal, l'abrogation du règlement n'aura qu'une incidence négligeable sur le budget de l'Etat.

19. L'article premier du projet de règlement grand-ducal sous avis dispose que le règlement grand-ducal du 17 juin 1992 portant exécution de l'article 102, alinéa 8 de la loi du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (transfert des plus-values) est abrogé à partir de l'année d'imposition 2015 pour les plus-values réalisées après le 31 décembre 2014.

La Chambre des salariés se demande toutefois si cet article est suffisant et s'il ne faut pas ajouter un deuxième article prévoyant expressément que les dispositions du règlement du 17 juin 1992, notamment celles relatives aux conditions à respecter après transfert, celles concernant les conséquences du transfert et celles liées à la non observation des conditions restent en vigueur en ce qui concerne les transferts ayant eu lieu avant l'année d'imposition 2015.

---

Luxembourg, le 3 juin 2014

Pour la Chambre des salariés,



Norbert TREMUTH  
Directeur



Jean-Claude REDING  
Président

L'avis a été adopté à l'unanimité