



CHAMBRE DES SALARIÉS
LUXEMBOURG



AVIS

Avis IV/21/2025

27 mai 2025

Crédit d'impôt « Bëllegen Akt »

relatif au

Projet de loi modifiant 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.

Par lettre en date du 16 mai 2025, Monsieur Gilles Roth, ministre des Finances, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle le projet de loi sous rubrique.

Projet de loi modifiant 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.

L'objet du projet de loi sous avis

Initialement introduit en 2002 par 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, le crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement et de transcription des actes notariés – communément appelé « *Bëllegen Akt* » – prévoyait un montant maximal de 20.000 euros par acquéreur d'un bien immobilier destiné à une habitation personnelle et principale. **Ce montant n'a pas été ajusté pendant deux décennies, malgré une hausse très dynamique des prix immobiliers.**

La loi du 16 mai 2023 modifiant la loi précitée du 30 juillet 2002 a porté de manière permanente le montant maximal du crédit d'impôt à 30.000 euros par acquéreur.

Dans un contexte marqué par une forte chute de l'activité dans le secteur de la construction et de l'artisanat – en particulier dans le segment des ventes en état futur d'achèvement (VEFA) – en raison du choc inflationniste et de la hausse abrupte des taux d'intérêt, la loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement a instauré une série d'instruments destinés à soutenir et à redynamiser le marché immobilier.

Parmi ces mesures figurait notamment la hausse **temporaire** du *Bëllegen Akt* de 30.000 à 40.000 euros par acquéreur. Initialement limitée aux actes notariés signés entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024, cette mesure a été prolongée jusqu'au 30 juin 2025 par la loi du 4 avril 2025.

Alors que le paquet de mesures ne sera pas renouvelé une seconde fois, il est toutefois proposé de maintenir et de pérenniser la hausse du crédit d'impôt à 40.000 euros par acquéreur.

Compte tenu de la hausse significative des prix immobiliers depuis l'introduction du crédit d'impôt en 2002, **les auteurs du projet de loi soumis à avis proposent de relever de manière permanente son plafond de 30.000 à 40.000 euros.** Cette mesure s'appliquerait aux acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation principale et faisant l'objet d'un acte notarié signé à partir du 1^{er} juillet 2025.

L'impact budgétaire de cette mesure pour les six derniers mois de l'année 2025 est estimé à environ 25 millions d'euros. Pour les années suivantes, le manque à gagner fiscal est estimé à environ 50 millions d'euros par an, ce montant dépendant évidemment des fluctuations du marché immobilier, en particulier des prix de vente et du volume des transactions.

Si un acquéreur a déjà utilisé tout ou partie du crédit d'impôt de 30.000 euros en vigueur auparavant lors d'une acquisition, il pourra, pour toute acquisition ultérieure réalisée après l'entrée en vigueur de la présente loi, bénéficier du solde restant de ce crédit, auquel s'ajoutera la majoration prévue par le présent projet de loi.

L'objet du projet de loi sous avis

Étant donné que le niveau des droits d'enregistrement est fixé de manière proportionnelle au prix d'acquisition, **la flambée des prix immobiliers a mécaniquement entraîné une augmentation du montant des droits d'enregistrement liés aux transactions immobilières.**

Vu la nécessité absolue de soutenir les acquéreurs-occupants en général, et en particulier les primo-acquéreurs, notre Chambre a pleinement soutenu l'augmentation du plafond du crédit d'impôt de 20.000 à 30.000 euros, telle que prévue dans le cadre du « Solidaritéitspak 3.0 », signé le 7 mars 2023 à l'issue des négociations du 3 mars 2023 dans le cadre de la réunion du Comité de coordination tripartite.

Cependant, dans le contexte de notre avis, **nous avons souligné que la hausse de 10.000 euros (+50%) reste inférieure à l'écart qui s'est creusé entre le plafond du crédit d'impôt** – resté inchangé depuis 2002 – et les prix immobiliers, qui ont presque triplé (en dépit du léger recul récemment observé à la suite du choc provoqué par la hausse des taux d'intérêt).

Par conséquent, nous saluons la proposition de porter de manière permanente le crédit d'impôt de 30.000 à 40.000 euros par acquéreur. En effet, dans le cadre de notre avis relatif au paquet logement précité, notre Chambre avait déjà revendiqué une revalorisation durable de cet abattement fiscal.

Étant donné que les droits d'enregistrement s'élèvent à environ 7 % du prix d'acquisition d'un bien immobilier, **un crédit d'impôt de 40.000 euros permettrait de couvrir un prix d'acquisition de l'ordre de 571.000 euros par acquéreur, soit 1.142.000 euros pour un couple.**

Dans ce contexte, **nous souhaitons également rappeler que notre Chambre plaide depuis longtemps pour que l'imposition des transactions immobilières – relativement élevée en comparaison internationale – soit progressivement transférée vers une imposition récurrente de la propriété immobilière**, progressive en fonction du volume du patrimoine immobilier détenu par un contribuable. Cette forme d'imposition, actuellement quasi inexistante au Luxembourg, aurait l'avantage d'être moins volatile. En effet, des droits de mutation élevés peuvent freiner les transactions et entraver une allocation optimale des ressources. **Il serait dès lors tout à fait pertinent de procéder à un transfert progressif vers une imposition récurrente des biens immobiliers, ce qui pourrait contribuer à améliorer le fonctionnement du marché immobilier luxembourgeois.**

Conclusion

La Chambre des salariés soutient pleinement la hausse permanente du crédit d'impôt, dit « *Bëllegen Akt* », de 30.000 euros à 40.000 euros par acquéreur. Il s'agit d'une mesure que notre Chambre a régulièrement revendiquée afin de préserver la valeur réelle du crédit d'impôt face à l'augmentation fulgurante des prix immobiliers, et de soutenir ainsi les acquéreurs-occupants lors de l'achat d'un logement destiné à servir de résidence principale.

Nous tenons également à souligner que nous soutenons la décision de ne pas renouveler les autres mesures temporaires du paquet logement – à savoir le crédit d'impôt location, la hausse temporaire du taux d'amortissement accéléré, la réintroduction temporaire de l'imposition des plus-values immobilières au quart du taux global, ainsi que le régime de transfert en neutralité fiscale. Ces instruments nous apparaissent inefficaces et très coûteux pour les finances publiques, tout en profitant de facto exclusivement à une couche sociale plus aisée.

Luxembourg, le 27 mai 2025

Pour la Chambre des salariés,



Sylvain HOFFMANN
Directeur



Nora BACK
Présidente

L'avis a été adopté à l'unanimité.