



Projet No 43/2019-1

7 novembre 2019

Crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement

Texte du projet

Proposition de loi n°7484 modifiant 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, et portant modification :

1. de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché ;
2. de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs ;
3. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
4. de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée ;
5. de la loi modifiée du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects

Informations techniques :

No du projet :	43//2019
Remise de l'avis :	meilleurs délais
Ministère compétent :	Ministère des Finances
Commission :	Commission « Affaires sociales, sécurité et santé au travail et environnement »

.... Procedure consultative

09 OCT. 2019

7484

No XXXX

CHAMBRE DES DÉPUTÉS

Session ordinaire 2019-2020

Proposition de loi

modifiant 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, et portant modification:

1. de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;
2. de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;
3. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;
4. de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;
5. de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects.

Dépôt M. Marc Lies

SOMMAIRE :

	Page
1. Exposé des motifs.....	1
2. Texte de la proposition de loi.....	3
3. Commentaire de l'article unique	3

1. Exposé des Motifs

Au Luxembourg, l'acquisition d'un bien immobilier s'accompagne du paiement de droits d'enregistrement et de transcription qui s'élèvent en général à 7%, dont 6% sont dus au titre de droits d'enregistrement et 1% au titre de droits de transcription.

En 2002, le gouvernement a introduit un abattement, appelé « crédit d'impôt », sur ces 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

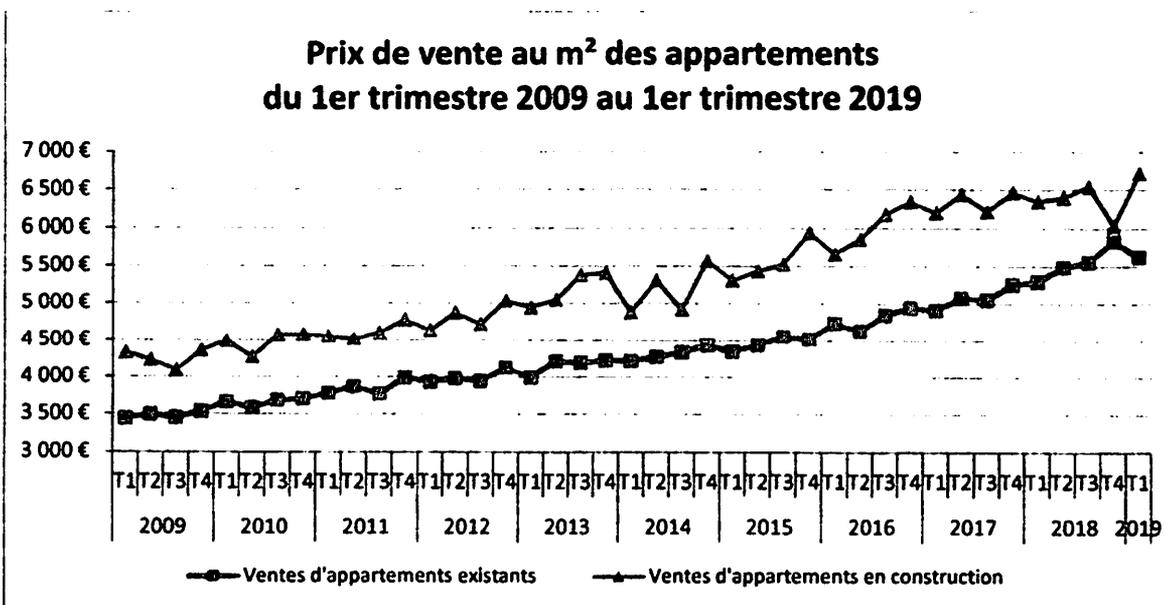
bénéficiaire, lors de la passation de l'acte notarié portant acquisition d'une habitation personnelle, d'un crédit d'impôt à faire valoir sur les droits d'enregistrement et de transcription normalement dus. La loi en vigueur limite ce crédit d'impôt à 20.000.- euros et à 40.000.- euros pour un couple. 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 crédit d'impôt n'a, jusqu'à présent, jamais été adapté. Or depuis 2002, les prix immobiliers ont fortement évolué.

Selon l'Observatoire de l'Habitat, qui analyse les prix enregistrés pour les ventes d'appartements pour toutes les communes du pays, le prix de vente moyen au m² pour les appartements existants s'élevait au 1^{er} trimestre 2009 à 3.440.- euros et pour les appartements en état futur d'achèvement à 4.329.- euros. Dix ans plus tard, au 1^{er} trimestre 2019, le prix de vente moyen pour un appartement était de 6.111.- euros pour les appartements existants et 6.720.- euros pour les appartements en construction.



Sources : Statec / Liser : Statistique des prix de vente des logements - Prix moyens des appartements <https://statistiques.public.lu/stat/tableviewer/document.aspx?ReportId=13440>
http://observatoire.liser.lu/serie_retro/PE/Serie_retrospective_PE_2017T3.xls

Au cours de cette période, les prix de ventes des logements ont augmenté de l'ordre de 55,2% voire même de l'ordre de 77,6% selon que les appartements étaient en construction ou existants.

A titre d'exemple, le prix de vente d'un appartement existant de 80m² est passé de 275.200.- euros à 488.880.- euros.

Avec le montant actuel du crédit d'impôt, une personne pourra acquérir un immeuble d'une valeur de 286.000.- euros en ne payant que le minimum de 100.- euros en termes de taxe d'enregistrement. Si la taxe due sur une acquisition immobilière est supérieure à 20.000.- euros, l'acquéreur n'aura à payer que la partie excédant les 20.000.- euros de crédit d'impôt.

L'achat du logement de 80m² à titre de résidence principale aurait été exonéré de droits d'enregistrement en 2009, car le prix d'achat n'aurait pas excédé la limite de 286.000 euros.

Or en 2019, pour un appartement de 80m² d'une valeur de 488.880.-euros, les taxes d'enregistrement dues s'élèvent à 14.221.63 euros. $\{(488.880 \times 0.07) - 20.000\}$.

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 les charges des personnes physiques désireuses d'acheter un logement à des fins d'habitation personnelle.

2. Texte de la proposition de loi

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 ~~20.000~~ 50.000.- euros pour chaque acquéreur. »

3. Commentaire de l'article unique

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.

