



CHAMBRE DES SALARIÉS
LUXEMBOURG



AVIS

Avis III/24/2023

25 avril 2023

Crédit d'impôt en matière des droits d'enregistrement « 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 17 mars 2023, Madame Yuriko Backes, ministre des Finances, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle le projet de loi sous rubrique.

1. 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 et les commentaires de la Chambre des salariés

2. L'envolée des prix immobiliers durant la dernière décennie ainsi que la hausse récente et conséquente des taux d'intérêt rendent l'accès à la propriété immobilière de plus en plus difficile. Afin de soulager les primo-acquéreurs en période de choc inflationniste, l'accord dit « Solidaritéitpak 3.0 », signé le 7 mars 2023 à la suite des négociations qui ont eu lieu le 3 mars 2023 dans le cadre de la réunion du Comité de la coordination tripartite, vise, entre autres, une augmentation du plafond du crédit d'impôt en matière des droits d'enregistrement, dit « Bëllegen Akt » de 20.000 à 30.000 euros.

3. La hausse entre en vigueur le jour de la signature de l'accord précité, donc au 7 mars 2023.

4. Etant donné que notre Chambre a souligné à maintes reprises la chute de la valeur réelle du crédit d'impôt depuis son introduction en 2002 en raison de la hausse vertigineuse des prix immobiliers, nous soutenons le projet de loi sous avis.

5. Elle note toutefois que la hausse de 10.000 euros (+50%) est inférieure à l'écart qui s'est creusé entre le plafond du crédit d'impôt, inchangé depuis 2002, et les prix immobiliers qui ont presque triplé.

6. Par ailleurs, la CSL estime qu'il faudrait réfléchir, de manière générale, sur une baisse du niveau des droits d'enregistrement liés à l'acquisition d'une résidence principale.

7. Ainsi, tandis qu'il faut éviter une baisse des droits d'enregistrement au profit des investisseurs-bailleurs, une réduction conséquente, voire une suppression des droits d'enregistrement pour les jeunes ménages (lors de l'acquisition d'une résidence principale dont le prix ne dépasse pas un certain plafond), respectivement pour les ménages modestes est tout à fait envisageable.

8. Notons dans ce contexte que notre Chambre revendique régulièrement que l'imposition des transactions immobilières (élevée en comparaison internationale) soit continuellement transférée vers l'imposition récurrente de la propriété immobilière (progressive par rapport au volume du patrimoine total détenu par un contribuable) qui est actuellement presque inexistante au Luxembourg. En effet, le niveau relativement élevé des droits perçus lors de transactions immobilières risque de décourager les transactions et une allocation optimale des ressources. Par conséquent, il serait tout à fait envisageable de transférer l'imposition graduellement vers l'imposition récurrente des biens immobiliers, par ailleurs moins volatile, ce qui pourrait potentiellement améliorer le fonctionnement du marché immobilier luxembourgeois.

Luxembourg, le 25 avril 2023

Pour la Chambre des salariés,



Sylvain HOFFMANN
Directeur



Nora BACK
Présidente

L'avis a été adopté à l'unanimité.