CHAMBRE DES SALARIÉS
LUXEMBOURG

AVIS

Avis lV/62/2026 19 novembre 2026

Amortissement accéléré

Projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 portant exécution de l'article 106, alinéas 3 et 4 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (base d'amortissement forfaitaire et taux d'amortissement pour immeubles locatifs)

Article 4, points 1° et 9° du projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'état pour l'exercice 2027

Par lettre du 26 octobre 2026, Monsieur Gilles Roth, ministre des Finances, a soumis le présent projet de règlement grand-ducal à l'avis de la Chambre des salariés.

Ce projet de règlement grand-ducal est lui-même lié à l'article 4, points 1° et 9° du projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'état pour l'exercice 2027.

La réforme du régime d'amortissement accéléré des logements locatifs : NON au « 3 × 6 » !

1. Annoncée en juillet 2026 dans le cadre du paquet de mesures « Booster fir de Wunnengsbau », la réforme prévoit de réintroduire **de manière permanente** un taux d'amortissement accéléré de 6% pour les logements locatifs. L'application de ce taux serait toutefois soumise à certaines conditions, notamment au respect d'un seuil relatif à la base amortissable par logement.

Un régime fortement contesté et un historique récent mouvementé

2. Avant d'examiner les détails de la réforme proposée, il convient de revenir sur les nombreuses modifications apportées à ce régime au cours des dernières années. Ces revirements successifs témoignent des controverses entourant un avantage fiscal dont le rapport coût-efficacité n'a jamais fait l'objet d'une évaluation systématique permettant d'en établir le bien-fondé.

3. Avant 2021, le régime permettait d'appliquer un taux d'amortissement accéléré de 6% aux logements locatifs dont l'achèvement remontait, au 1er janvier de l'année d'imposition, à moins de six ans, **sans limitation du nombre de logements par contribuable ni plafonnement de la base amortissable**. La Chambre des salariés a vivement critiqué ce dispositif pour plusieurs raisons : son caractère régressif, les ménages les plus aisés étant les mieux placés pour en tirer parti ; le risque de renchérissement des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) ; et son coût fiscal élevé, sans effet démontré sur la production de logements supplémentaires.

4. La CSL était loin d'être la seule à mettre en doute la pertinence de cet instrument. Des institutions internationales, notamment l'OCDE et le FMI, ont également formulé des réserves à l'égard des avantages fiscaux immobiliers et des mesures de soutien pour les investisseurs-bailleurs. Si ces aides peuvent se justifier temporairement pour stabiliser le marché en période de crise, elles risquent aussi d'être absorbées, au moins en partie, par les prix de vente, plutôt que de se traduire par une augmentation durable de la production ou une amélioration de l'accessibilité du logement.

5. C'est dans ce contexte que le régime a été resserré en deux étapes, en 2021 puis en 2023. La première réforme a réduit le taux d'amortissement accéléré et raccourci la période d'éligibilité, tout en introduisant un abattement complémentaire plafonné. La seconde a limité le nombre de biens pouvant bénéficier du taux accéléré. **Ces modifications visaient ainsi à encadrer l'avantage fiscal, tant dans son ampleur que dans les possibilités de cumul au fil des acquisitions.**

6. À partir de 2024, cette orientation a toutefois été infléchie par l'introduction, puis la prolongation, d'un dispositif temporaire plus favorable aux acquisitions en VEFA. Présenté comme un levier de relance du marché immobilier et de la construction, cet assouplissement a lui aussi suscité de fortes réserves quant à son efficacité, à son coût et à la répartition de ses bénéfices.

7. Le tableau ci-dessous retrace les principales étapes de cette évolution.

Période / réforme	Principales dispositions
Situation avant 2021	Amortissement accéléré de 6% lorsque l'achèvement du logement remonte, au 1er janvier de l'année d'imposition, à moins de six ans, puis application du taux de 2%.

Période / réforme	Principales dispositions
Réforme de 2021	Pour les biens relevant du nouveau régime, réduction du taux d'amortissement accéléré de 6% à 4% et du critère d'ancienneté de moins de six ans à moins de cinq ans. Introduction de l'abattement immobilier spécial de l'article 129e LIR, égal à 1% des bases éligibles et plafonné à 10 000 euros par an et par contribuable. **En somme, la combinaison de ces deux mécanismes équivaut à une déduction de 5% sur la tranche de la base amortissable totale éligible ne dépassant pas 1 million d'euros par contribuable, et de 4% sur la fraction excédentaire.**
Réforme de 2023	**Limitation** du taux accéléré de 4% **à deux immeubles ou parties d'immeubles au maximum sur l'ensemble de la période d'assujettissement du contribuable** à l'impôt au Luxembourg, sous réserve des dispositions transitoires.
Régime **temporaire** introduit en 2024 pour les acquisitions en VEFA	Pour les acquisitions éligibles en vente en l'état futur d'achèvement, introduction d'un dispositif combinant un amortissement de 2% et un abattement construction spécial de 4%, prévu à l'article 129f LIR. Cet abattement est plafonné à 250 000 euros par an et par personne physique. Le critère d'ancienneté est fixé à moins de six ans au 1er janvier de l'année d'imposition**. Les biens concernés ne sont pas comptabilisés dans le quota des deux biens du régime à 4%.**
Prolongation et aménagements en 2025	Prolongation de la fenêtre d'acquisition du régime temporaire jusqu'au 30 juin 2025. Les actes notariés peuvent être signés jusqu'au 30 septembre 2025 si le contrat préliminaire VEFA a été enregistré au plus tard le 30 juin 2025.

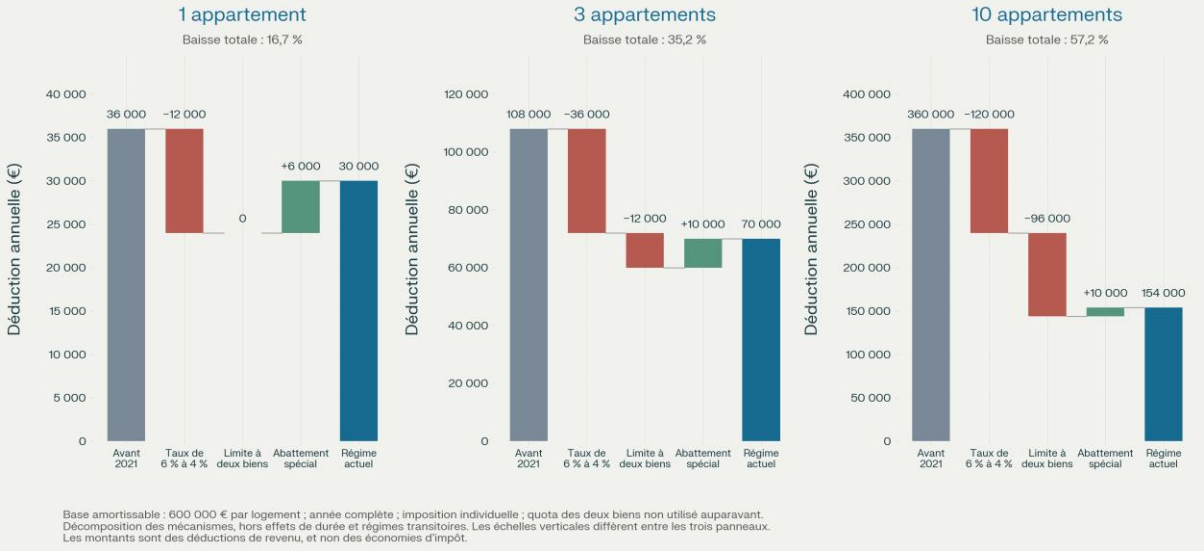
L'impact des réformes de 2021 et 2023

8. Les exemples suivants illustrent l'impact des différentes composantes des réformes de 2021 et 2023 sur le montant annuel des déductions fiscales, en comparant le régime en vigueur avant le 1er janvier 2021 à celui actuellement applicable.

9. Les hypothèses retenues sont les suivantes : un contribuable seul propriétaire, imposé individuellement et n'ayant jamais bénéficié auparavant de l'amortissement accéléré pour les deux biens autorisés ; une année complète de location ; des logements suffisamment récents pour remplir les conditions des régimes comparés ; et aucune application du dispositif temporaire spécifique aux acquisitions en VEFA.

10. Les trois graphiques présentent respectivement les cas d'un contribuable acquérant un appartement, trois appartements et dix appartements, chacun ayant une base amortissable de 600 000 euros. Ils permettent de comparer le total annuel des déductions au titre de l'amortissement et, le cas échéant, de l'abattement immobilier spécial.

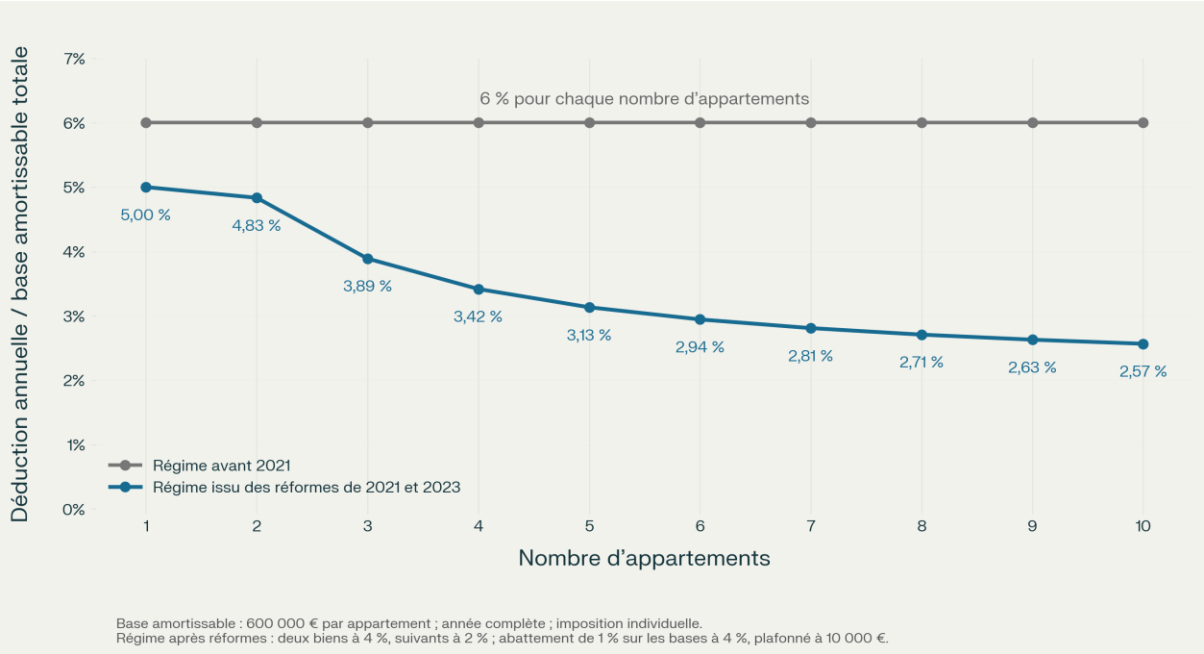
Graphique 1 : Décomposition de l'impact des réformes de 2021 et 2023 sur les déductions annuelles, selon le nombre de logements acquis



Calculs et Graphique : CSL.

11. Les réformes de 2021 et 2023 ont réduit les déductions annuelles de manière plus marquée pour les contribuables multipliant les acquisitions. Pour un appartement, la déduction passe de 36 000 à 30 000 euros, soit une baisse de 16,7%. Pour trois appartements, elle diminue de 108 000 à 70 000 euros, soit une baisse de 35,2%. Enfin, pour dix appartements, elle recule de 360 000 à 154 000 euros, soit une baisse de 57,2%. Ces exemples illustrent notamment l'effet de la limitation de l'amortissement accéléré à deux biens et du plafonnement de l'abattement immobilier spécial. Le détail des calculs est présenté dans l'Annexe I.

Graphique 2 : Déduction fiscale annuelle en proportion de la base amortissable totale, selon le nombre de logements : comparaison des régimes avant et après les réformes de 2021 et 2023



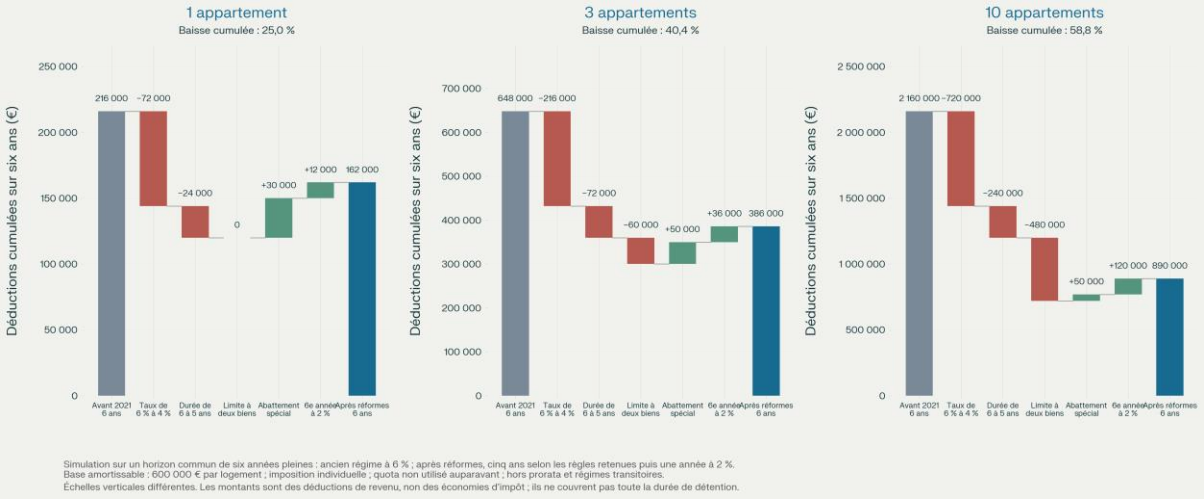
Calculs et Graphique : CSL.

12. Le graphique ci-dessus illustre l'impact des réformes de 2021 et 2023, qui ont atténué le caractère régressif du régime : plus le nombre d'appartements acquis augmente, plus la déduction annuelle, rapportée à la base amortissable totale, diminue.

13. Pour un contribuable ayant acquis un seul logement locatif, l'effet des réformes reste relativement limité : la déduction annuelle passe de 6% à 5% de la base amortissable. En revanche, pour un contribuable très aisé multipliant les acquisitions, la réduction est nettement plus importante. Ainsi, pour dix appartements présentant chacun une base amortissable de 600 000 euros, la déduction annuelle rapportée à la base totale passe de 6% à 2,57%.

14. Sur un horizon commun de six années pleines, les réformes de 2021 et 2023 ont réduit les déductions cumulées de manière plus marquée pour les contribuables multipliant les acquisitions. Pour un appartement, elles passent de 216 000 à 162 000 euros, soit une baisse de 25%. Pour trois appartements, elles diminuent de 648 000 à 386 000 euros (−40,4%), et pour dix appartements, de 2 160 000 à 890 000 euros (−58,8%). Cette comparaison tient compte du raccourcissement de la période d'amortissement accéléré de six à cinq ans et du maintien d'un amortissement ordinaire de 2% la sixième année.

Graphique 3 : Décomposition de l'impact des réformes de 2021 et 2023 sur les déductions cumulées sur six ans, selon le nombre de logements acquis



Calculs et Graphique : CSL.

Les détails de la réforme proposée

15. Il est proposé de porter le taux d'amortissement accéléré à **6%**, avec effet rétroactif au 1er janvier 2026, à condition que l'achèvement de l'immeuble ou de la partie d'immeuble bâti remonte, au début de l'exercice d'exploitation, à moins de **six ans.**

16. Une condition supplémentaire serait introduite : la valeur servant de base au calcul de l'amortissement de l'immeuble ou de la partie d'immeuble bâti, considéré dans son intégralité au moment de l'achèvement, ne devrait pas dépasser 600 000 euros.

17. Le taux de 6% s'appliquerait également, avec effet rétroactif au 1er janvier 2026, aux dépenses d'investissement effectuées dans le cadre de la rénovation d'un logement locatif achevée après le 31 décembre 2025. Ces dépenses devraient dépasser 20% du prix d'acquisition ou de revient du bâtiment considéré dans son intégralité, et le prix d'acquisition ne devrait pas excéder 600 000 euros.

18. Pendant une période transitoire allant du 1er janvier au 31 décembre 2026, le taux d'amortissement accéléré de 4% resterait applicable en cas de dépassement du seuil de 600 000 euros précité.

19. À compter du 1er janvier 2027, le dépassement de ce seuil exclurait l'application du taux d'amortissement accéléré : le taux de 2% s'appliquerait alors à l'intégralité de la base amortissable, et non à la seule fraction excédant 600 000 euros.

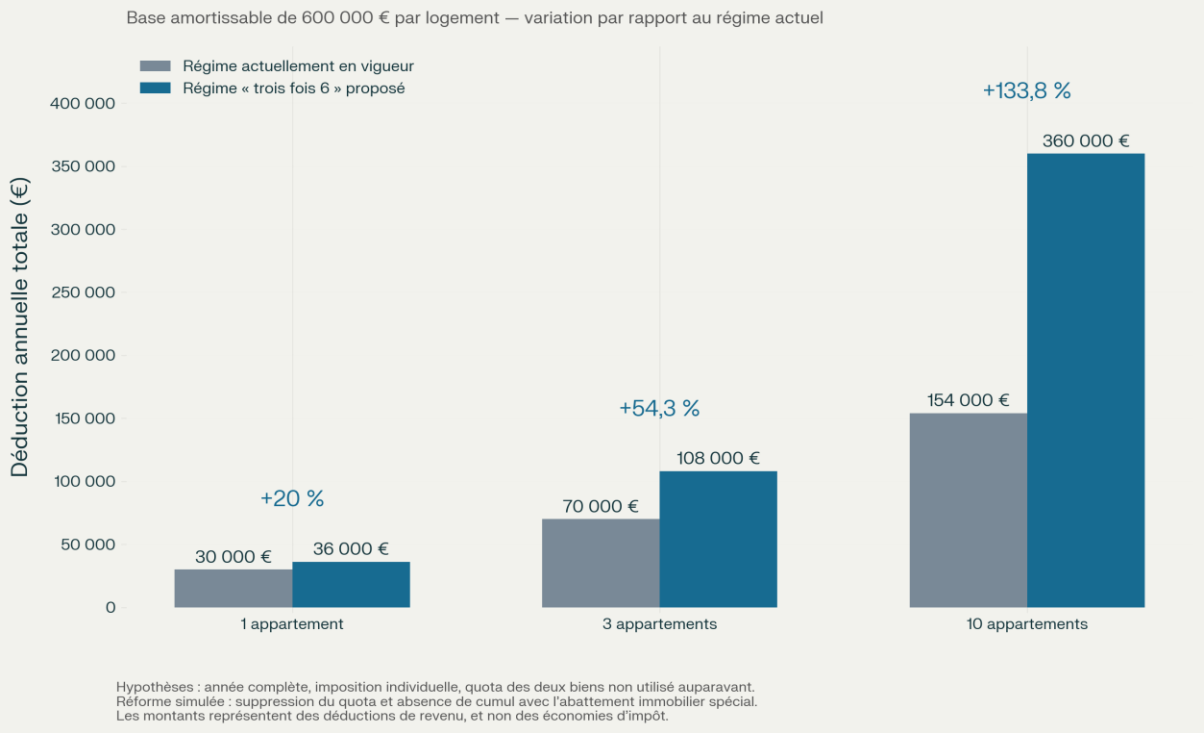
20. Enfin, un élément crucial mérite d'être souligné : la limitation à deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif sur l'ensemble de la période d'assujettissement du contribuable à l'impôt au Grand-Duché serait supprimée pour les biens acquis ou constitués après le 31 décembre 2026. Cette suppression n'a pourtant été mise en évidence ni dans la communication publique entourant la réforme, ni dans le commentaire des articles ou l'exposé des motifs.

<u>Impact de la réforme proposée</u>

21. Le graphique ci-dessous reprend les hypothèses des exemples précédents et illustre l'impact de la réforme proposée par rapport au régime actuellement en vigueur.

22. Selon les hypothèses retenues, la réforme proposée augmenterait les déductions annuelles d'autant plus fortement que le contribuable multiplie les acquisitions. Pour un appartement présentant une base amortissable de 600 000 euros, la déduction passerait de 30 000 à 36 000 euros, soit une hausse de 20%. Pour trois appartements, elle passerait de 70 000 à 108 000 euros (+54,3%), et pour dix appartements, de 154 000 à 360 000 euros (+133,8%). La suppression de la limitation à deux biens bénéficierait ainsi particulièrement aux contribuables disposant des moyens d'acquérir un grand nombre de logements. Le détail des calculs est présenté dans l'Annexe II.

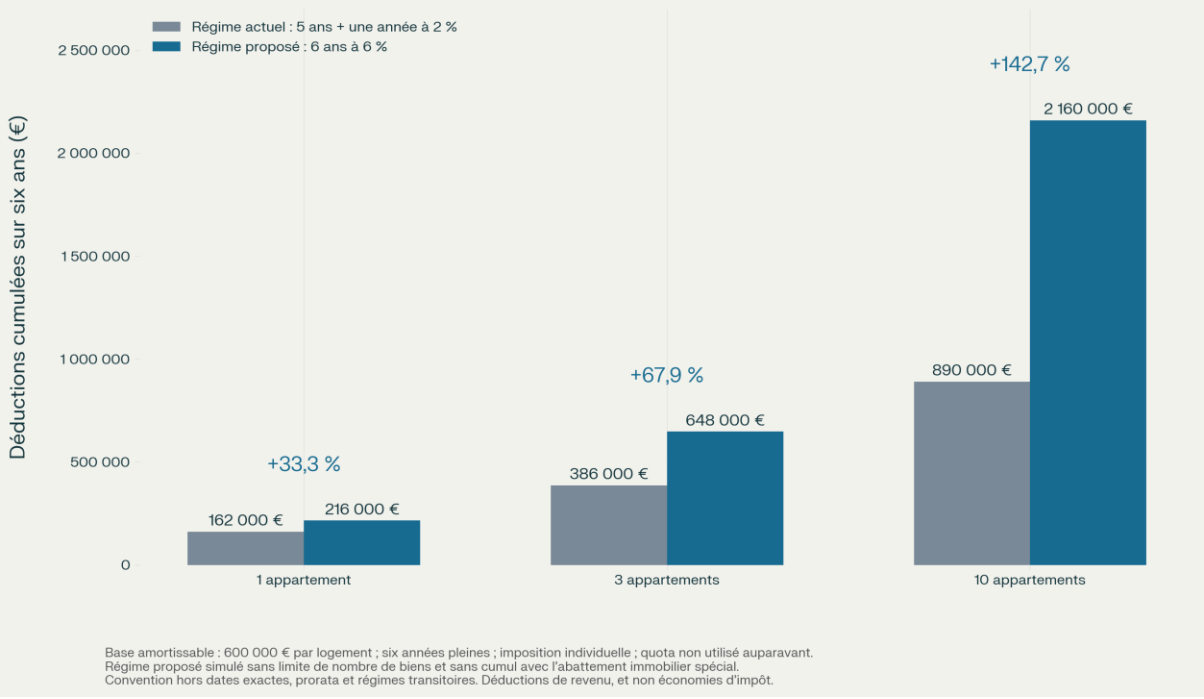
Graphique 4 : Impact de la réforme proposée sur les déductions annuelles, selon le nombre de logements acquis



Calculs et Graphique : CSL.

23. Sur un horizon commun de six années pleines, la réforme proposée augmenterait les déductions cumulées d'autant plus fortement que le contribuable multiplie les acquisitions. Pour un appartement présentant une base amortissable de 600 000 euros, elles passeraient de 162 000 à 216 000 euros, soit une hausse de 33,3%. Pour trois appartements, elles progresseraient de 386 000 à 648 000 euros (+67,9%), et pour dix appartements, de 890 000 à 2 160 000 euros (+142,7%). Ces résultats intègrent à la fois le relèvement du taux, l'allongement de la période d'amortissement accéléré et la suppression de la limitation à deux biens.

Graphique 5 : Impact de la réforme proposée sur les déductions cumulées sur six ans, selon le nombre de logements acquis



Calculs et Graphique : CSL.

<u>Position de la Chambre des salariés</u>

24. Notre Chambre ne conteste nullement la gravité de la situation dans laquelle se trouve actuellement le marché du logement neuf. Ce blocage doit être résorbé dans les meilleurs délais afin de relancer la production de logements et de freiner le creusement de l'écart entre le nombre de logements disponibles et le nombre de ménages à loger.

25. Nous ne sommes toutefois pas convaincus que l'amortissement accéléré constitue un instrument permettant de relancer cette production de manière durable, efficace et équitable. **Notre Chambre réaffirme donc son opposition de principe à ce dispositif.**

26. L'amortissement accéléré représente un coût important pour les finances publiques sous la forme de recettes fiscales non perçues. Il présente un caractère fortement régressif et son efficacité n'a jamais été établie par une évaluation systématique. Le risque d'effets d'aubaine est important, tandis que le dispositif ne garantit ni la création de logements supplémentaires ni leur caractère abordable.

27. Au-delà de cette objection de principe, le modèle proposé présente plusieurs incohérences susceptibles d'accentuer les inégalités et de produire des effets contraires aux objectifs poursuivis.

28. Premièrement, comme l'illustre le tableau ci-dessus, la réforme accroîtrait davantage l'avantage fiscal des contribuables acquérant un grand nombre de logements. Alors que le régime actuellement en vigueur limite l'application du taux d'amortissement accéléré à deux biens par contribuable, la suppression de cette restriction permettrait de multiplier les acquisitions bénéficiant du taux de 6%, sans limitation du nombre de logements.

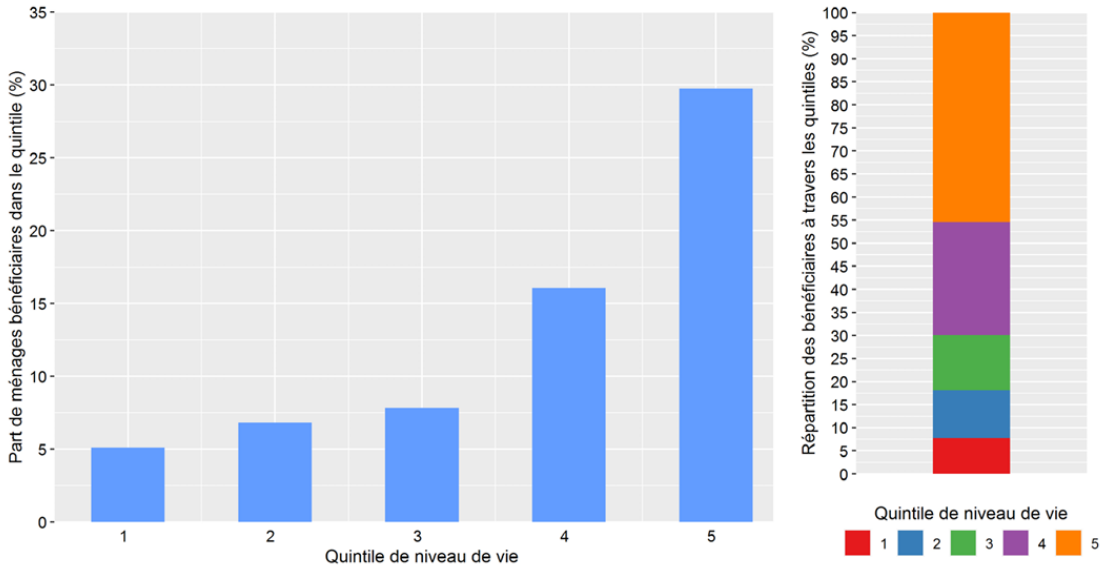
29. Le gain procuré par la réforme, par rapport au régime actuel, augmenterait ainsi fortement avec le nombre de biens acquis. Pour un contribuable imposé individuellement acquérant un seul logement locatif d'une base amortissable de 600 000 euros, la déduction annuelle passerait de 30 000 à 36 000 euros, soit une augmentation de 20%. Pour un contribuable acquérant dix logements présentant chacun la même base amortissable, elle passerait de 154 000 à 360 000 euros, soit une hausse d'environ 134%.

30. La réforme rétablirait ainsi une possibilité de cumul que les réformes précédentes avaient précisément cherché à encadrer. Plus un contribuable dispose de moyens pour acquérir des logements locatifs, plus l'avantage fiscal total auquel il peut prétendre serait élevé. **Le dispositif risquerait dès lors de renforcer la concentration du patrimoine immobilier et d'accentuer les inégalités patrimoniales. Notre Chambre s'oppose fermement à la suppression de la limitation à deux biens par contribuable !**

31. Dans ce contexte, il convient de se remémorer les données éclairantes publiées par l'Observatoire de l'Habitat (ODH) concernant les bailleurs au Luxembourg (Note 50, 2026) et qui confirment ce que notre Chambre met en avant depuis plusieurs années en la matière : les propriétaires-bailleurs [pratiquement exclusivement de locaux à usage d'habitation (90%)] représentent à peine 13% des ménages au Luxembourg[1] ; ils ont pour caractéristiques d'être majoritairement natifs (60 %, même si la part de non-natifs progresse), propriétaires de leur propre domicile ainsi que de disposer en moyenne à la fois de revenus près de deux fois supérieurs au reste des ménages mais aussi d'un patrimoine brut près de quatre fois plus élevé que celui du reste de la population, représentant ainsi une part importante des hauts revenus et la majorité des hauts patrimoines. Parmi eux, 50% ont perçu au moins une donation ou un héritage important (contre 20% pour les autres ménages), transmission deux fois plus élevée en moyenne que pour le reste des ménages.

32. En outre, au-delà de l'amortissement accéléré, les bailleurs peuvent déduire intégralement une bonne partie de leurs frais d'obtention. Or, l'ODH (Note 30, 2022) avait déjà souligné que les dispositifs de soutien fiscal aux bailleurs profitent davantage aux ménages aisés. Ainsi, 30% des ménages du quintile 5 et 16% du quintile 4 déduisent ces frais (hors amortissement accéléré), contre seulement 5% de ceux du premier quintile de revenus (les 20% des ménages aux plus faibles revenus). À eux seuls, les bailleurs des quatrième et cinquième quintiles représentent près de 70% des ménages recourant à cette déduction.

Part des bénéficiaires des déductions sur les revenus locatifs dans chaque quintile et répartition des bénéficiaires à travers les quintiles



Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : parmi les ménages du quintile 1, 5,1% bénéficient des déductions sur les revenus locatifs. De plus, les bénéficiaires du quintile 1 représente 7,8% des bénéficiaires des déductions sur les revenus locatifs.

[1] Où les multipropriétaires sont encore plus minoritaires, ndr.

33. Force est également de constater que le dossier de l'impôt foncier, qui pourrait également mettre à contribution les multipropriétaires dans une meilleure mesure, est au point mort, sans parler d'une éventuelle révision des droits de succession ou de la réintroduction d'un impôt sur la fortune des personnes physiques qui restent des angles morts de la politique fiscale nationale.

34. Deuxièmement, le seuil de 600 000 euros risque de favoriser la construction de logements de petite taille, notamment de studios et d'appartements à une chambre, au détriment de logements plus spacieux.

35. Selon le modèle proposé, le dépassement de ce seuil entraîne une réduction du taux d'amortissement de 6% à 2%, **non pas sur la seule fraction excédentaire, mais sur l'intégralité de la base amortissable.** Un dépassement, même minime, provoquerait donc une chute brutale de la déduction annuelle.

36. Notre Chambre peine à comprendre la justification d'un tel effet de seuil, **qui pourrait entraîner plusieurs conséquences indésirables** :

- Les logements de plus grande taille, notamment ceux destinés aux familles nombreuses, seraient davantage susceptibles de dépasser le seuil. Leur attractivité fiscale pour les investisseurs s'en trouverait réduite, ce qui pourrait inciter les promoteurs à privilégier les petites unités et aggraver l'insuffisance de l'offre adaptée aux besoins des familles.
- La rupture entre les deux taux pourrait encourager une majoration artificielle de la quote-part attribuée au terrain, afin de maintenir la base amortissable sous le seuil. Elle pourrait également inciter à modifier la répartition des prix entre les différents logements d'un même projet, au risque de renchérir davantage les grandes unités.
- Dans la mesure où ce seuil conditionnerait également l'accès au taux accéléré pour les investissements de rénovation concernés, il pourrait réduire l'attractivité fiscale des travaux portant sur des logements de plus grande taille. Une telle conséquence serait difficilement conciliable avec l'objectif d'amélioration de la qualité et de l'état du parc locatif.

37. La proposition de rétablir durablement un taux d'amortissement accéléré de 6% appelle d'autant plus d'explications que certains membres du Gouvernement ont eux-mêmes exprimé des réserves quant aux avantages fiscaux destinés à l'investissement locatif. Les déclarations de Claude Meisch, ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, à ce sujet mériteraient notamment d'être mises en regard de la réforme proposée :

> *« **Personnellement, je ne suis pas adepte des anciennes mesures qui ont contribué à cette spirale de hausse des prix.** L'amortissement accéléré, par exemple, pour stimuler fiscalement l'investissement, a participé à cet enchérissement. **Ce n'est vraiment pas l'effet que l'on recherche aujourd'hui. »**[2]*

38. Plutôt que de rétablir un régime aussi inéquitable, notre Chambre demande que les moyens budgétaires correspondant à son coût fiscal soient réorientés vers la production de logements abordables ou vers un soutien ciblé aux primo-acquéreurs destinant le logement à leur résidence principale. **L'intervention publique devrait répondre prioritairement aux besoins de logement de la population, plutôt que favoriser l'accumulation de patrimoine immobilier par les contribuables disposant déjà des capacités d'investissement les plus importantes.**

[2] Lëtzebuerger Land, « Il faut attendre un rééquilibrage des prix » (27/03/2026). https://land.lu/economie/economie-nationale/il-faut-attendre-un-reequilibrage-des-prix/

Annexe 1

L'exemple d'un contribuable avec un seul appartement en location

	Régime avant 2021	**Régime de droit commun depuis les réformes de 2021 et 2023**
Appartement : base de 600 000 €	6% → 36 000 €	4% → 24 000 €
Total annuel des amortissements	36 000 €	24 000 €
Abattement immobilier spécial — article 129e LIR	Non applicable	1% × 600 000 € → 6 000 €
Total annuel des déductions au titre des deux mécanismes	36 000 €	30 000 €
Déduction annuelle rapportée à la base totale de 600 000 €	6%	5%
Écart annuel par rapport au régime antérieur à 2021	/	-6 000 €, soit -16,7%

L'exemple d'un contribuable avec trois appartements en location

	Régime avant 2021	**Régime de droit commun depuis les réformes de 2021 et 2023**
Premier appartement: base de 600 000 €	6% → 36 000 €	4% → 24 000 €
Deuxième appartement: base de 600 000 €	6% → 36 000 €	4% → 24 000 €
Troisième appartement: base de 600 000 €	6% → 36 000 €	2% → 12 000 €
Total annuel des amortissements	108 000 €	60 000 €
Abattement immobilier spécial — article 129e LIR	Non applicable	1% × 1 200 000 € = 12 000 €, plafonnés à 10 000 €
Total annuel des déductions au titre des deux mécanismes	108 000 €	70 000 €

	Régime avant 2021	Régime de droit commun depuis les réformes de 2021 et 2023
Déduction annuelle rapportée à la base totale de 1 800 000 €	6%	Environ 3,89%
Écart annuel par rapport au régime antérieur à 2021	/	-38 000 €, soit -35,2%

L’exemple d’un contribuable avec dix appartements en location

	Régime avant 2021	Régime de droit commun après les réformes de 2021 et 2023
Premier appartement: base de 600 000 €	6% → 36 000 €	4% → 24 000 €
Deuxième appartement: base de 600 000 €	6% → 36 000 €	4% → 24 000 €
Du troisième au dixième appartement : base totale de 4 800 000 €	6% → 288 000 €	2% → 96 000 €
Total annuel des amortissements	360 000 €	144 000 €
Abattement immobilier spécial — article 129e LIR	Non applicable	1% × 1 200 000 € = 12 000 €, plafonnés à 10 000 €
Total annuel des déductions au titre des deux mécanismes	360 000 €	154 000 €
Déduction annuelle rapportée à la base totale de 6 000 000 €	6%	Environ 2,57%
Écart annuel par rapport au régime antérieur à 2021	/	-206 000 €, soit -57,2%

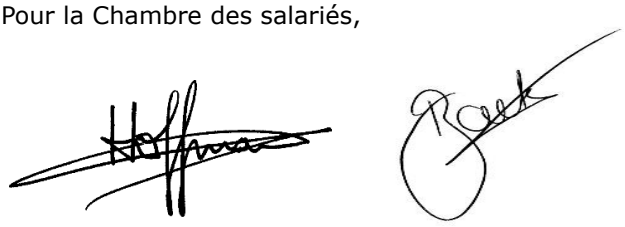
Annexe II

Comparaison des déductions annuelles entre le régime actuel et le régime proposé, selon le nombre de logements acquis

Nombre d'appartements	Base amortissable totale	Régime issu des réformes de 2021 et 2023	Nouveau régime « trois fois 6 »	Augmentation par rapport au régime issu des réformes de 2021 et 2023
1 appartement	600 000 €	30 000 € (5%)	36 000 € (6%)	+6 000 € (+20%)
3 appartements	1 800 000 €	70 000 € (3,89%)	108 000 € (6%)	+38 000 € (+54,3%)
10 appartements	6 000 000 €	154 000 € (2,57%)	360 000 € (6%)	+206 000 € (+133,8%)

Luxembourg, le 19 novembre 2026

Pour la Chambre des salariés,



Sylvain HOFFMANN
Directeur

Nora BACK
Présidente

L'avis a été adopté à l'unanimité.