



LES AVIS DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS

Impôts directs



CHAMBRE  
DES MÉTIERS  
Luxembourg

CdM/08/06/2016 – 16-61

Projet de loi portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs

---

### **Avis de la Chambre des Métiers**

Par sa lettre du 3 mai 2016, Monsieur le Ministre des Finances a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

Le présent projet prévoit d'introduire un allègement de la charge fiscale sur la cession de terrains et d'immeubles bâtis.

Il s'agit d'une des mesures exposées par Monsieur le Ministre des Finances lors de la présentation des points saillants de la réforme fiscale, en date du 29 février 2016.

Par ailleurs, elle s'insère dans le cadre des initiatives annoncées par le Gouvernement dans le domaine du logement.

Par conséquent, l'objectif du présent projet est d'introduire des mesures transitoires, s'appliquant du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 décembre 2017, afin de créer « un climat fiscal avantageux à la vente de terrains et d'habitations. »

Il convient de préciser que le champ d'application des mesures temporaires se limite aux opérations réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis qui font partie du patrimoine privé des contribuables.

Depuis des années, la Chambre des Métiers défend la position selon laquelle le défi de la pénurie de logements abordables au Luxembourg ne peut être solutionné qu'en augmentant l'offre de logements sur le marché. Or, il est clair que cet objectif ne saura être atteint que si un nombre suffisant de terrains à bâtir est disponible sur le marché.

Dans ce contexte, la Chambre des Métiers ne peut qu'approuver le concept d'une fiscalité allégée concernant la cession de terrains et d'immeubles bâtis. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle elle a revendiqué la mise en œuvre d'une pareille mesure.

Une mesure similaire avait été prise en 2002 dans le cadre 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<sup>1</sup>.

Selon les acteurs de la branche, elle aurait contribué de façon très significative à augmenter l'offre de terrains.

D'ailleurs, la moindre imposition des plus-values, initialement introduite par la loi de 2002 au titre des années d'imposition de 2002 à 2004, fut prorogée pour prolonger ses effets jusqu'à l'année d'imposition 2007, ceci à travers l'article 3 de la loi du 21 décembre 2004 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2005.

\* \* \*

La Chambre des Métiers peut approuver le projet de loi lui soumis pour avis.

Luxembourg, le 8 juin 2016

Pour la Chambre des Métiers



Tom WIRION  
Directeur Général



Roland KUHN  
Président

---

<sup>1</sup> 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





# **Projet de loi portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs**

## **Texte du projet de loi**

### **Article unique**

Les revenus nets réalisés au cours de la période allant du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 décembre 2017, par un contribuable, personne physique, aux termes de l'article 99ter de la loi modifiée concernant l'impôt sur le revenu du 4 décembre 1967 sont à considérer comme revenus extraordinaires imposables par application de l'article 131, alinéa 1, lettre d) de la même loi.

## **Exposé des motifs**

Le présent projet de loi s'inscrit dans le cadre des initiatives annoncées par le Gouvernement dans le domaine du logement et présentées plus concrètement par Monsieur le Ministre des Finances lors de la présentation des éléments de la réforme fiscale, en date du 29 février 2016.

La mesure relative aux impôts directs, faisant l'objet du présent projet de loi, a pour vocation de déclencher une action offensive et positive en vue d'augmenter l'offre de terrains à bâtir et d'habitations. Elle relève principalement du souci d'assouplir la fiscalité en matière de réalisation de terrains et d'immeubles bâtis.

L'objectif du présent projet de loi est dès lors de créer, dès à présent, mais de manière temporaire sur dix-huit mois, un climat fiscal avantageux à la vente de terrains et d'habitations.

Ces mesures transitoires s'appliqueront du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 décembre 2017.

Le champ d'application des mesures temporaires se limite aux opérations réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis qui font partie du patrimoine privé des contribuables.

## **Commentaire de l'article unique**

En ce qui concerne la vente d'immeubles bâtis et non bâtis (terrains de toute nature) faisant partie du patrimoine privé de personnes physiques, il y a lieu de distinguer entre le bénéfice de spéculation, réalisé endéans une période de deux ans suivant l'acquisition ou la constitution de l'immeuble (article 99bis L.I.R.), et le revenu provenant d'une aliénation à titre onéreux après cette période (article 99ter L.I.R.).

Le régime normal prévoit, dans le chef des contribuables, personnes physiques, l'imposition des bénéfices de spéculation visés à l'article 99bis, alinéa 1, numéro 1, lettre a) L.I.R. au taux marginal et l'imposition des revenus visés à l'article 99ter L.I.R. à un taux correspondant à la moitié du taux global.

Le projet de loi a pour objectif de soumettre les plus-values immobilières réalisées dans le cadre de l'article 99ter L.I.R. à un taux d'impôt réduit qui s'élève au quart du taux global (impôt sur plus-values =  $\frac{1}{4}$  x taux moyen résultant de l'imposition de tous les revenus).

Les revenus visés à l'article 99ter L.I.R. sont diminués d'un abattement de 50.000 euros porté à 100.000 euros dans le chef des époux imposables collectivement, sans qu'il puisse en résulter une perte (article 130 alinéa 4 L.I.R.). Ces mêmes revenus sont diminués, sous certaines conditions, d'un abattement de 75.000 euros pour les immeubles acquis par voie de succession en ligne directe sans qu'il puisse en résulter une perte (article 130 alinéa 5 L.I.R.).

Les revenus nets sont imposables au titre de l'année de l'aliénation du bien en cause, indépendamment de la date du paiement du prix. La date de réalisation du bien est la date de l'acte notarié ou la date du jugement en tenant lieu ou la date de l'acte administratif en tenant lieu.

\*

## **FICHE FINANCIERE**

(art. 79 de la loi du 8 juin 1999 sur le Budget, la Comptabilité et la Trésorerie de l'Etat)

Le projet de loi comporte une disposition dont l'application aura une incidence sur le budget de l'Etat.

*Imposition de la plus-value immobilière réalisée dans le cadre du patrimoine privé*

L'imposition de la plus-value immobilière réalisée dans le cadre du patrimoine privé au 1/4 du taux global pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 décembre 2017 n'aura pas de répercussions budgétaires en ce sens que la moins-value fiscale sera compensée par l'augmentation en transactions immobilières et ainsi des recettes de droits d'enregistrement plus élevées.



## FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

### Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs
Ministère initiateur :	Ministère des Finances
Auteur(s) :	Galvao Gisela Modert Elisabeth
Téléphone :	40 800 2209/2208
Courriel :	Gisela.Galvao@co.etat.lu elisabeth.modert@co.etat.lu
Objectif(s) du projet :	assouplir temporairement la fiscalité en matière de réalisation de terrains et d'immeubles bâtis
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s)	
Date :	





## Mieux légiférer

1

Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens,...) consultée(s) : ☐ Oui ☒ Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Remarques / Observations :

2

Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales :

☐ Oui ☒ Non

- Citoyens :

☒ Oui ☐ Non

- Administrations :

☐ Oui ☐ Non

3

Le principe « Think small first » est-il respecté ?

☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. <sup>1</sup>

(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Remarques / Observations :

<sup>1</sup> N.a. : non applicable.

4

Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ?

☒ Oui ☐ Non

Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ?

☒ Oui ☐ Non

Remarques / Observations : Une circulaire du directeur paraîtra par la suite.

5

Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ?

☐ Oui ☒ Non

Remarques / Observations :



6

Le projet contient-il une charge administrative<sup>2</sup> pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?)

☐ Oui ☒ Non

Si oui, quel est le coût administratif<sup>3</sup> approximatif total ?  
(nombre de destinataires x  
coût administratif par destinataire)

<sup>2</sup> Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en œuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

<sup>3</sup> Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple : taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

7

a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ?

☐ Oui ☒ Non ☐ N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel<sup>4</sup> ?

☐ Oui ☒ Non ☐ N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

<sup>4</sup> Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ([www.cnpd.lu](http://www.cnpd.lu))

8

Le projet prévoit-il :

- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a.
- des délais de réponse à respecter par l'administration ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a.
- le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a.

9

Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ?

☐ Oui ☒ Non ☐ N.a.

Si oui, laquelle :

10

En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.



Sinon, pourquoi ?

11

Le projet contribue-t-il en général à une :

- a) simplification administrative, et/ou à une  
b) amélioration de la qualité réglementaire ?

☐ Oui ☒ Non

☐ Oui ☒ Non

Remarques / Observations :

12

Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ?

☐ Oui ☒ Non ☐ N.a.

13

Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office)

☐ Oui ☒ Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

14

Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?

☐ Oui ☒ Non ☐ N.a.

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :





## Egalité des chances

15

Le projet est-il :

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez  
de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☒ Oui ☐ Non

Si oui, expliquez pourquoi :

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez  
de quelle manière :

16

Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a.

Si oui, expliquez  
de quelle manière :

## Directive « services »

17

Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation<sup>5</sup> ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du  
Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

[www.eco.public.lu/attributions/dg2/d\\_consommation/d\\_march\\_int\\_rieur/Services/index.html](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)

<sup>5</sup> Article 15 paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)

18

Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers<sup>6</sup> ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du  
Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

[www.eco.public.lu/attributions/dg2/d\\_consommation/d\\_march\\_int\\_rieur/Services/index.html](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)

<sup>6</sup> Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)