

**Avant-projet de règlement grand-ducal fixant les critères et conditions de revenu visées à l'article 5 de 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**

**TEXTE DU PROJET**

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau ,  
Vu la loi du                    portant introduction des mesures fiscales relatives à la crise financière et économique ;  
Vu l'article 5 de 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 ;  
Vu les avis des chambres professionnelles ;  
Notre Conseil d'Etat entendu ;  
Sur le rapport de Notre Ministre des Finances et après délibération du Gouvernement en Conseil ;

Arrêtons :

Article 1<sup>er</sup>

1. Le revenu visé à l'article 5 de la loi modifiée du 30 juillet 2002 se compose :

- du revenu imposable de l'acquéreur au cours de l'année d'imposition au sens de l'article 7 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (L.I.R.) ou des rémunérations servant de base à la retenue d'impôt sur traitements et salaires, diminuées des déductions forfaitaires prévues à titre de frais de déplacement selon l'article 107bis L.I.R. ainsi que des minima forfaitaires prévus à titre de
  - frais d'obtention selon l'article 107 L.I.R.,
  - dépenses spéciales selon l'article 113 L.I.R. ;
- et d'autres revenus ou d'autres avantages en nature de l'acquéreur au cours de la même année d'imposition.

2. Si l'acquéreur est marié ou lié par un partenariat légal au jour de l'acte notarié d'acquisition, il y a lieu d'additionner les revenus définis au 1<sup>er</sup> paragraphe des deux personnes mariées ou partenaires pour déterminer le revenu visé à l'article 5 de la loi modifiée du 30 juillet 2002.

Article 2

Le revenu de l'acquéreur ne peut pas dépasser la limite de 35.000 euros. Si l'acquéreur est marié ou est lié par un partenariat, cette limite est augmentée à 60.000 euros. La limite se trouve augmentée de 5.000 euros pour chaque enfant à charge au jour de l'acte notarié

d'acquisition de l'acquéreur respectivement des acquéreurs mariés ou partenaires au sens de l'article 123 L.I.R.

#### Article 3

Il y a lieu de prendre en considération le revenu de l'année d'imposition qui s'est terminée une année d'imposition avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année de la passation de l'acte notarié d'acquisition.

#### Article 4

Par contre, si le revenu pris en compte suivant l'article 3 dépasse la limite fixée à l'article 2, il y a lieu de prendre en considération la moyenne des revenus obtenus au cours d'une période de trois années d'imposition consécutives dont la dernière est celle visée à l'article 3 à condition que l'acquéreur ait eu régulièrement des revenus provenant d'une occupation rémunérée respectivement des revenus de remplacement au cours de cette période entière.

#### Article 5

1. Par dérogation à l'article 3, le revenu à prendre en considération est celui de l'année de la passation de l'acte notarié d'acquisition dans le cas d'un acquéreur qui n'a pas régulièrement eu des revenus provenant d'une occupation rémunérée respectivement des revenus de remplacement au cours de l'année d'imposition entière visée à l'article 3.

2. Le revenu visé au 1<sup>er</sup> paragraphe est à extrapoler en cumulant les revenus escomptés sur l'année d'imposition entière.

#### Article 6

1. Sous peine de refus de la demande d'octroi du crédit d'impôt, toutes les pièces nécessaires en vue de la détermination exacte du revenu accompagnées du formulaire dûment rempli et signé, dont le modèle est annexé au présent règlement, sont à fournir au moment de la présentation de l'acte notarié d'acquisition à l'enregistrement.

2. En cas d'impossibilité dûment justifiée de présenter l'une de ces pièces, l'acquéreur peut solliciter le crédit d'impôt même après l'enregistrement de l'acte notarié d'acquisition par voie de demande de restitution totale ou partielle des droits d'enregistrement et des droits de transcription à présenter sous peine de refus d'octroi du crédit d'impôt dans le délai de deux années à partir de la date de l'enregistrement de l'acte.

3. Si le revenu effectif au cours de l'année visée à l'article 5 est supérieur ou inférieur au revenu déterminé par extrapolation, il appartient à celui qui s'en prévaut d'en apporter la preuve. Sans préjudice quant aux dispositions de l'article 7, un revenu effectif supérieur respectivement inférieur à la limite prévue à l'article 2 donne lieu au remboursement total ou

partiel du crédit d'impôt accordé à l'enregistrement de l'acte notarié d'acquisition respectivement au droit à la restitution totale ou partielle prévu au 2<sup>ième</sup> paragraphe.

#### Article 7

1. Au cas où le revenu excède la limite fixée à l'article 2, sans que le triple de l'excédent de revenu soit égal ou supérieur au montant du crédit d'impôt imputable à la valeur de l'immeuble visé à l'acte, le droit de l'acquéreur à l'abattement reste acquis.

2. Dans ce cas, il y a lieu de percevoir, en dehors des droits effectivement dus dépassant le montant du crédit d'impôt non utilisé au moment de l'acte, un montant égal au triple de l'excédent de revenu. Il y a lieu de déduire le triple de l'excédent de revenu du montant du crédit d'impôt imputable à la valeur de l'immeuble visé à l'acte notarié d'acquisition pour déterminer l'abattement acquis visé au 1<sup>ier</sup> paragraphe.

3. En cas de différence entre le revenu déterminé sur base de l'article 3 et le revenu déterminé sur base de l'article 4, il y a lieu de prendre en considération dans le cadre du présent article le revenu le plus faible.

#### Article 8

Notre Ministre des Finances est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial et qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

## Commentaire des articles

### Article 1<sup>er</sup>

L'objectif de cet article est de donner une définition du revenu annuel de l'acquéreur à prendre en compte en matière d'octroi de crédit d'impôt. En distinguant selon l'existence ou l'absence d'une imposition par voie d'assiette, la définition retenue est large afin d'assurer une égalité de traitement entre personnes disposant de différentes catégories de revenus. Le souci d'égalité de traitement justifie de même l'inclusion des avantages en nature dans le revenu.

Le revenu annuel ainsi défini inclut certains revenus soumis à la retenue forfaitaire libératoire en matière d'impôts directs comme, par exemple, les allocations de repas des fonctionnaires, les revenus pour travaux de ménage au sens de l'article 137 L.I.R., les allocations ainsi que les cotisations et les primes d'assurance versées à un régime complémentaire de pension au sens de l'article 95 L.I.R. Le revenu annuel vise aussi certains revenus exempts de l'impôt sur le revenu en raison d'une convention internationale – par exemple, les traitements des fonctionnaires internationaux – ainsi que les revenus pour congé parental.

Même si le crédit d'impôt reste toujours un droit individuel à la disposition de l'acquéreur, il faut tenir compte du fait qu'il se trouve lié par mariage ou par un partenariat légal pour déterminer le revenu annuel à prendre en compte en matière d'octroi de crédit d'impôt. En cas de mariage ou de partenariat légal, il s'agit de cumuler les revenus des deux personnes ainsi liées. Ce cumul permet de mettre sur un pied d'égalité un acquéreur individuel avec un acquéreur époux ou partenaire, qui peut recourir aux revenus du couple en cas d'acquisition d'un immeuble.

### Article 2

L'objectif de cet article est de prévoir un seuil fixé à 35.000 euros en cas d'acquéreur non lié par mariage ou par un partenariat légal. Au cas où le revenu annuel de l'acquéreur reste inférieur au seuil ainsi défini, celui-ci a droit au crédit d'impôt. En présence, par contre, de personnes mariées ou liées par un partenariat légal, ce seuil est porté à 60.000 euros de revenu cumulé. Dans la mesure où l'existence d'enfants donne lieu à des dépenses et coûts supplémentaires pour la personne en charge des enfants, il est prévu d'augmenter le seuil de 5.000 euros pour chaque enfant à charge. L'existence d'enfants à charge au moment de la passation de l'acte notarié d'acquisition doit être clairement établie sur base des dispositions prévues à l'article 123 L.I.R. afin de procéder à une telle augmentation du seuil en faveur de l'acquéreur.

### Article 3

Il y a lieu de se référer au revenu annuel pour décider du droit de l'acquéreur au crédit d'impôt. L'objectif de cet article est de déterminer avec précision l'année de référence à prendre en compte pour déterminer le revenu de l'acquéreur. Le souci d'égalité de traitement exige de se référer à une année imposable entière pour déterminer ce revenu: encore faut-il que des revenus provenant d'une occupation rémunérée respectivement des revenus de remplacement – par exemple, en cas de chômage ou de retraite – aient été obtenus de façon régulière par l'acquéreur au cours de cette année. Il appartient donc à l'acquéreur de montrer que ces revenus ont été acquis régulièrement tout au long de l'année de référence.

Dans la mesure où le revenu imposable est une composante essentielle du revenu à prendre en compte, il s'agit de permettre à l'acquéreur de fournir les données figurant au bulletin d'imposition en matière d'impôts directs. C'est ainsi que le principe est de se référer à l'année d'imposition qui s'est terminée une année d'imposition avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année de la passation de l'acte notarié d'acquisition. Il est ainsi laissé à l'acquéreur le temps nécessaire pour obtenir le bulletin d'imposition relatif à l'année de référence.

### Article 4

Cet article pose une règle de faveur pour l'acquéreur dont le revenu pour l'année de référence au sens de l'article 3 dépasse le seuil fixé à l'article 2. En effet, dans ce cas particulier, il lui est possible de présenter les revenus de trois années consécutives d'imposition dont la dernière est toujours celle prise pour référence à l'article 3. Si la moyenne de ces revenus est inférieure au seuil de l'article 2, l'acquéreur a droit au crédit d'impôt, même si le revenu de l'année de référence au sens de l'article 3 dépasse ce seuil. Afin de minimiser le risque d'abus, il est prévu que les revenus provenant d'une occupation rémunérée respectivement les revenus de remplacement ont dû avoir été obtenus par l'acquéreur d'une façon régulière sur toute la période de trois ans.

### Article 5

Cet article n'a vocation à s'appliquer que dans le cas particulier où l'acquéreur n'a pas régulièrement acquis de revenus provenant d'une occupation rémunérée respectivement des revenus de remplacement au cours de l'année de référence déterminée selon les dispositions de l'article 3. L'application de cet article est donc exceptionnelle: il se justifie par la nécessité de se référer dans la mesure du possible au revenu de l'acquéreur pour toute une année entière d'imposition. Il est notamment prévu au 2<sup>ième</sup> paragraphe de prendre en compte le revenu de l'acquéreur déjà acquis au cours de l'année d'imposition de la passation de l'acte notarié d'acquisition

en l'extrapolant sur l'année entière pour décider du droit de l'acquéreur au crédit d'impôt. L'hypothèse est celle d'une personne ayant acquis, par exemple, un immeuble fin mai. Si l'acquéreur n'a pas eu des revenus réguliers au cours de l'année de référence selon l'article 3 pendant laquelle il a commencé son activité professionnelle, il y a lieu de se référer au revenu de l'année d'imposition de la passation de l'acte notarié d'acquisition: il s'agit donc de déterminer le revenu annuel escompté de l'acquéreur jusqu'au mois de décembre, même si, au moment de l'acte, l'acquéreur n'a réellement obtenu que le revenu pour les cinq mois de janvier, de février, de mars, d'avril et de mai.

## Article 6

Dans la mesure où le revenu pris en compte en cas de demande de crédit d'impôt est, en principe, celui de l'année d'imposition qui s'est terminée une année d'imposition avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année de la passation de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur se trouve généralement dans la possibilité de fournir toutes les pièces requises – dont notamment les données en matière d'impôts sur le revenu – jusqu'au moment de l'enregistrement de l'acte notarié d'acquisition. Il présente sa demande d'octroi de crédit d'impôt à l'appui d'un formulaire simple reprenant d'une façon schématique les dispositions du présent règlement.

Si l'acquéreur se trouve néanmoins dans l'impossibilité dûment justifiée de fournir jusqu'à la date de l'enregistrement l'une des pièces ou données requises, il n'est pas pour autant exclu de la faveur fiscale dans la mesure où il lui est laissé un délai de deux années pour compléter sa demande : dans cette hypothèse, l'acquéreur a la possibilité de demander par la suite la restitution partielle ou totale des droits d'enregistrement et de transcription payés au moment de l'enregistrement.

Finalement cet article règle encore le cas où le revenu escompté déterminé par extrapolation pour l'année de la passation de l'acte notarié d'acquisition diffère – positivement ou négativement – du revenu effectif de cette année. Dans ce cas, il est possible aussi bien pour l'administration que pour l'acquéreur de revenir sur la fiction établie sur base de l'article 5. En cas de preuve d'existence d'un revenu effectivement supérieur au revenu escompté, l'administration peut, le cas échéant, demander le remboursement total ou partiel du crédit d'impôt accordé sur base de l'estimation de revenu. Dans le cas opposé, il appartient à l'acquéreur de présenter, le cas échéant, une demande de restitution totale ou partielle des droits d'enregistrement et de transcription payés au moment de l'enregistrement.

## Article 7

Cet article vise à régler les cas où le revenu de l'acquéreur dépasse de peu la limite fixée à l'article 2: en effet, l'écartement définitif d'un acquéreur de la

faveur fiscale serait difficilement justifiable dans les cas d'un revenu n'allant que de justesse au-delà de ce seuil. Dans de tels cas limites, le droit de l'acquéreur à l'abattement reste, en principe, acquis. L'acquéreur a ainsi droit à la faveur fiscale si le triple de la partie du revenu supérieure au seuil de l'article 2 ne dépasse pas le montant du crédit d'impôt imputable à la valeur de l'immeuble visé à l'acte.

Par exemple, si l'acquéreur d'un revenu annuel de 37.000 euros décide d'acheter pour 400.000 euros un immeuble d'habitation, il devrait payer 400.000 euros à 7 % = 28.000 euros à titre de droits d'enregistrement et de transcription. S'il dispose encore de la totalité de son crédit d'impôt de 20.000 euros, le crédit d'impôt imputable à la valeur de l'immeuble est de 20.000 euros : dans la mesure où le triple de l'excès de revenu ( $3 \times 2.000 =$ ) 6.000 euros reste bien inférieur au crédit d'impôt imputable à la valeur de l'immeuble, le droit de l'acquéreur à l'abattement reste acquis. Si, par contre, au moment de l'acquisition le crédit d'impôt non utilisé de l'acquéreur ne s'élève qu'à 5.000 euros, le crédit d'impôt imputable à la valeur de l'immeuble est seulement de 5.000 euros : dans la mesure où le triple de l'excès de revenu dépasse dans cette hypothèse le crédit d'impôt imputable à la valeur de l'immeuble, l'acquéreur se trouve écarté de la faveur fiscale.

Si le droit de l'acquéreur à l'abattement reste acquis, il doit payer :

- les droits d'enregistrement et de transcription correspondant au dépassement du crédit d'impôt non utilisé au moment de l'acte ; et
- des droits d'enregistrement et de transcription d'un montant égal au triple de la partie du revenu dépassant le seuil de l'article 2.

Il en résulte que l'abattement de l'acquéreur s'obtient en déduisant du crédit d'impôt imputable à la valeur de l'immeuble, le triple de l'excès de revenu.

Dans la première hypothèse de l'exemple précité, le crédit d'impôt imputable à la valeur de l'immeuble est de 20.000 euros. Les droits d'enregistrement et de transcription effectivement dus à l'acte, car dépassant le crédit d'impôt non utilisé au moment de l'acte, s'élèvent à  $28.000 - 20.000 = 8.000$  euros. En dehors de ces droits, l'acquéreur doit encore payer des droits d'enregistrement et de transcription pour un montant égal au triple de l'excès de son revenu, qui, par hypothèse, est de 6.000 euros. Le montant total des droits à payer par l'acquéreur s'élève ainsi à  $8.000 + 6.000 = 14.000$  euros, donc à un niveau inférieur au droit de mutation théorique de 28.000 euros.

Pour déterminer l'abattement de l'acquéreur, il y a lieu de déduire du crédit d'impôt imputable à la valeur de l'immeuble, le triple de l'excès de revenu:  $20.000 - 6.000 = 14.000$  euros. A la suite de l'acquisition de l'immeuble pour une valeur de 400.000, il lui reste encore un crédit d'impôt de  $20.000 - 14.000 = 6.000$  euros.

Si le revenu déterminé selon l'article 3 est supérieur au seuil fixé à l'article 2, l'article 4 permet à l'acquéreur de recourir au revenu moyen de trois années consécutives d'imposition. Au cas où chacun des deux revenus dépasse le seuil de l'article 2, il se peut que ces deux dépassements ne soient que faibles. Dans ce cas particulier, il y a lieu de choisir parmi les deux revenus le plus faible pour déterminer l'abattement de l'acquéreur au sens du 2<sup>ième</sup> paragraphe de cet article : en effet, un tel choix va en faveur de l'acquéreur en lui donnant droit à un abattement maximal.

#### Article 8

Cet article ne demande pas d'observations particulières.

Date d'entrée ..... *réserve à l'administration*

Acte Maître ..... numéro ..... du .....

Relation de l'enregistrement : ..... *réserve à l'administration*

Règlement grand-ducal du .....

### Annexe

(conformément à l'article 6, 1.)

#### a) signalétique

	Acquéreur	conjoint/partenaire
Nom	.....	.....
Prénom	.....	.....
Date de naissance	.....	.....
Profession	.....	.....
ou genre de l'activité	.....	.....
Domicile au jour de l'acte notarié d'acquisition		
Numéro – rue	.....	.....
Code postal – localité	.....	.....
Pays	.....	.....

#### b) coordonnées bancaires (à remplir en cas de demande en restitution, art.5, 2.)

Titulaire du compte .....  
Code IBAN ..... SWIFT BIC .....

#### c) état civil

célibataire	<input type="checkbox"/>	} depuis le .....
marié(e)	<input type="checkbox"/>	
divorcé(e)	<input type="checkbox"/>	
veuf/veuve	<input type="checkbox"/>	
déclaration de partenariat	<input type="checkbox"/>	
fin du partenariat	<input type="checkbox"/>	

#### d) enfants à charge au jour de l'acte notarié d'acquisition

(à prouver par des certificats adéquats)

prénom et nom de l'enfant	date de naissance/numéro matricule
a)	
b)	
c)	
d)	
e)	

## e) revenus

### Remarque générale :

Au cas où l'acquéreur était sans revenus réguliers provenant d'une occupation rémunérée respectivement d'un revenu de remplacement pendant toute l'année d'imposition x-2 (*pièces justificatives à annexer*): il y a lieu d'indiquer les revenus de l'année courante.

Revenus de l'année courante touchés jusqu'à la date de ce jour: .....€  
(*pièces justificatives à annexer*)

Ce revenu est à escompter sur l'année d'imposition entière : .....€

### 1.1. Revenu imposable suivant certificat de revenu de l'Administration des Contributions

Directes :

année x-2 : ..... € (*certificat de revenu à annexer*)

et autres revenus ou autres avantages en nature :

année x-2 : ..... € (*pièces justificatives à annexer*)

Total : année x-2 : ..... €

### 1.2. Si l'acquéreur n'était pas imposable par voie d'assiette pour l'année x-2 :

- Le certificat de l'administration des contributions directes que l'acquéreur n'était pas imposable par voie d'assiette pour l'année x-2 est à annexer.

- rémunérations servant de base à la retenue d'impôt sur traitements et salaires, de pensions ou de rentes:

année x-2 : ..... € (*pièces justificatives à annexer*)

et autres revenus ou autres avantages en nature :

année x-2 : ..... € (*pièces justificatives à annexer*)

Total : année x-2 : ..... € → .....€

à déduire : les montants visés sous art. 1<sup>er</sup>, 1. premier tiret du règlement: .....€

revenu à prendre en considération : .....€

### 1.3. Si les revenus indiqués respectivement sous 1.1. ou 1.2. dépassent la limite fixée à l'article 2 du règlement grand-ducal :

Moyenne des revenus tels que définis respectivement sous 1.1. et 1.2. des années :

x-2 : .....€ (*pièces justificatives à annexer*)

x-3 : .....€ (*pièces justificatives à annexer*)

x-4 : .....€ (*pièces justificatives à annexer*)

total : .....€

moyenne : .....€

En cas d'impossibilité dûment justifiée de présenter les pièces nécessaires en vue de la détermination exacte du revenu, l'acte sera enregistré au droit ordinaire et l'acquéreur peut solliciter le crédit d'impôt dans une demande ultérieure à présenter dans un délai de 2 ans après l'enregistrement de l'acte notarié d'acquisition. (article 6.2. du règlement grand-ducal)

### **Affirmation de sincérité**

J'affirme que les déclarations ci-dessus sont exactes et sincères et je déclare avoir connaissance de ce que toute indication inexacte ou incomplète entraîne, outre la déchéance du bénéfice de l'abattement conformément à l'article 12 c) de la loi modifiée du 30 juillet 2002, l'application des amendes prévues par l'article 29 de la loi du 28 janvier 1948.

Lieu....., date.....

L'acquéreur

.....

Copie du règlement grand-ducal

