

Projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation occupée en vertu du droit de propriété ou occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau ;

Vu la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu et notamment l'article 96, alinéa 2 et l'article 98, alinéas 1^{er}, 2 et 4;

Vu les avis ... ;

Notre Conseil d'Etat entendu ;

Sur le rapport de Notre Ministre des Finances et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons :

Art. 1^{er}.

Le règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation occupée en vertu du droit de propriété ou occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal est modifié comme suit :

1° L'article 1^{er}, 1^{ère} phrase est modifié comme suit :

Les termes « d'une habitation occupée par le propriétaire » sont remplacés par « d'une habitation occupée par le propriétaire ou destinée à être occupée par le propriétaire ».

2° L'article 2, alinéa 1^{er} est modifié comme suit :

Les termes « d'une habitation occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal et des dépendances de cette habitation » sont remplacés par « d'une habitation occupée ou destinée à être occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal et des dépendances de cette habitation ».

3° L'article 2, alinéa 2 est modifié comme suit :

Les termes « la valeur locative d'une habitation occupée par le propriétaire » sont remplacés par les termes « la valeur locative d'une habitation occupée par le propriétaire ou destinée à être occupée par le propriétaire ».

4° L'article 2, alinéa 3 est modifié comme suit :

Les termes « la valeur locative d'une habitation occupée en vertu d'un droit de jouissance viager » sont remplacés par « la valeur locative d'une habitation occupée ou destinée à être occupée en vertu d'un droit de jouissance viager ».

5° L'article 3, alinéa 1^{er}, 1^{ère} phrase est modifié comme suit :

Les termes « l'habitation occupée dans l'immeuble en copropriété » sont remplacés par « l'habitation occupée ou destinée à être occupée dans l'immeuble en copropriété ».

6° A l'article 3, l'alinéa 2 est remplacé comme suit :

« (2) Occuper ou destiner à l'occupation personnelle une habitation en vertu de la seule jouissance d'une part indivise de l'immeuble est assimilé, pour l'application de

l'alinéa qui précède, au fait d'occuper ou de destiner à l'occupation personnelle une habitation en vertu de la pleine copropriété. ».

7° L'article 4b est supprimé.

Art. 2.

Le présent règlement est applicable à partir de l'année d'imposition 2023.

Art. 3.

Notre ministre ayant les Finances dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

EXPOSE DES MOTIFS

Les modifications des articles 96, alinéa 2 et 98, alinéas 1^{er}, numéro 5, 2 et 4 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (L.I.R.) et de la notion de valeur locative rendent nécessaires une adaptation des dispositions d'exécution et plus précisément du règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

En tant que règlement d'exécution de l'article 98, alinéa 1^{er}, numéro 5 L.I.R., le règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 est d'une grande importance pour l'application pratique des dispositions concernant la fixation – et le moment de la fixation – de la valeur locative. Comme le propriétaire ou, sous certaines conditions, celui qui dispose du droit de jouissance, sera désormais imposable au titre du revenu forfaitaire que constitue la valeur locative dès qu'il disposera du droit de jouissance et aura l'intention d'en user sans qu'il soit nécessaire que ce droit soit effectivement exercé, il convient d'adapter les articles 1^{er}, 2 et 3 du règlement grand-ducal en conséquence.

Le règlement précise non seulement le caractère forfaitaire du revenu que constitue la valeur locative, mais prévoit aussi dans ses articles 4 et 4a que les intérêts débiteurs en rapport avec un emprunt servant au financement d'une habitation sont déductibles de la valeur locative forfaitaire à hauteur de leurs montants effectifs, plafonnés cependant à des montants maxima.

Etant donné que l'article 4b, introduit par la modification réglementaire du 23 décembre 2016, prévoyait la déduction intégrale des intérêts passifs et des frais de financement autres que les intérêts pendant la période précédant la fixation de la valeur locative, cette disposition devient caduque, la valeur locative étant fixée dès que le propriétaire peut disposer de l'habitation.

Or, avant la fixation de la valeur locative, le revenu au sens du numéro 7 de l'article 10 L.I.R., correspondant à l'habitation future, est déterminé suivant les dispositions de l'article 103 L.I.R., car lié à la réalisation d'un revenu au sens de l'article 98, alinéa 1^{er}, numéro 5 L.I.R., impliquant que sont déductibles toutes dépenses ayant le caractère de frais d'obtention, dont les intérêts débiteurs et autres frais de financement.

En conclusion, il convient de relever notamment les situations suivantes où désormais la fixation de la valeur locative interviendra, suite aux modifications prévues sous 1°-6°, dès que le propriétaire pourra librement disposer du droit d'habitation :

1. Une habitation est inoccupée mais destinée à servir à des fins d'habitation du propriétaire, ceci à titre principal – le revenu correspondant est constitué par la valeur locative forfaitaire nette et les intérêts débiteurs sont déductibles à concurrence du plafond prévu à l'article 4a,
2. Une habitation dont un tiers détient, à titre gratuit, le droit d'usufruit ou d'habitation ne peut servir au propriétaire pour ses propres besoins. Aussi dans ce cas, le titulaire du droit est-il imposable de la valeur locative dès qu'il détient le droit d'habitation, par le biais des dispositions de l'article 96, alinéa 2 L.I.R. – le revenu correspondant est constitué par la valeur locative forfaitaire nette, imposable dans le chef de celui qui détient le droit d'habitation, et les intérêts débiteurs sont déductibles à concurrence du plafond prévu à l'article 4a.

Il reste à noter qu'un contribuable possédant une habitation sera toujours présumé vouloir l'occuper lui-même lorsqu'elle se trouve passagèrement inhabitable pour cause de travaux ou autres, à moins qu'il ne fasse état, au moyen de sa déclaration pour l'impôt sur le revenu, de sa volonté de la louer à bail au terme des travaux ou au terme d'une période suivant le déménagement d'un locataire, le décès d'un usufruitier, ou tout autre temps nécessaire à la recherche respectivement d'un locataire ou d'un nouveau locataire.

Un immeuble en construction ne pourra toutefois, comme par le passé, faire l'objet d'une fixation de la valeur locative, cet immeuble, inachevé, ne pouvant être considéré comme représentant une habitation proprement dite. Ceci est notamment le cas pour les habitations acquises en état futur d'achèvement, où l'achèvement des travaux est censé coïncider avec la remise des clés aux propriétaires.

Projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation occupée en vertu du droit de propriété ou occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal

Texte coordonné

Règlement grand-ducal du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation occupée en vertu du droit de propriété ou occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal

Art. 1^{er}.

La valeur locative, visée à l'article 98, al. 1er, n° 5 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, ~~d'une habitation occupée par le propriétaire~~ **d'une habitation occupée par le propriétaire ou destinée à être occupée par le propriétaire** est fixée forfaitairement sur la base de la valeur unitaire de l'habitation d'après les prescriptions de l'article 4. La valeur locative ainsi fixée englobe la valeur locative des dépendances.

Art. 2

(1) La fixation forfaitaire prévue à l'article qui précède est applicable également pour déterminer la valeur locative, imposable en vertu de l'article 96, al. 2 et al. 3, dernière phrase de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, ~~d'une habitation occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal et des dépendances de cette habitation~~ **d'une habitation occupée ou destinée à être occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal et des dépendances de cette habitation.**

(2) En application de l'article 96, al. 2, dernière phrase de la loi précitée, la valeur locative fixée en vertu de l'alinéa qui précède est imposable sous la rubrique de l'article 98, al. 1er, n° 5 de la même loi, au même titre que ~~la valeur locative d'une habitation occupée par le propriétaire~~ **la valeur locative d'une habitation occupée par le propriétaire ou destinée à être occupée par le propriétaire.**

(3) La fixation de ~~la valeur locative d'une habitation occupée en vertu d'un droit de jouissance viager~~ **la valeur locative d'une habitation occupée ou destinée à être occupée en vertu d'un droit de jouissance viager,** fixée d'après l'article 4, est réputée tenir compte de l'exonération d'une tranche de cinquante pour cent en vertu de l'article 115, n° 14 de la loi susmentionnée.

Art. 3

(1) A l'endroit du copropriétaire la fixation forfaitaire s'applique à ~~l'habitation occupée dans l'immeuble en copropriété~~ **l'habitation occupée ou destinée à être occupée dans l'immeuble en copropriété** dans la mesure où l'habitation correspond à la part indivise. Cette fixation n'affecte pas le revenu net de location de l'indivision et la répartition de ce revenu, sauf que la quote-part de revenu net attribuée au copropriétaire est remplacée, dans la mesure où elle correspond à l'habitation, par la valeur locative fixée forfaitairement.

(2) ~~L'occupation d'une habitation en vertu de la seule jouissance d'une part indivise de l'immeuble est assimilée, pour l'application de l'alinéa qui précède, à l'occupation en vertu du droit de la copropriété.~~

(2) Occuper ou destiner à l'occupation personnelle une habitation en vertu de la seule

jouissance d'une part indivise de l'immeuble est assimilé, pour l'application de l'alinéa qui précède, au fait d'occuper ou de destiner à l'occupation personnelle une habitation en vertu de la pleine copropriété.

Art. 4

(1) La valeur locative annuelle est fixée à zéro pour cent de la valeur unitaire correspondant à l'habitation.

(2) La valeur locative ainsi déterminée ne peut être réduite qu'à concurrence des intérêts passifs déductibles comme frais d'obtention.

Les intérêts passifs ne peuvent être déduits que jusqu'à concurrence du plafond annuel tel qu'il est fixé à l'article 4a ci-après. Ce plafond est majoré de son propre montant pour le conjoint et pour chaque enfant.

La majoration pour le conjoint n'est accordée que si les conjoints sont imposés collectivement en vertu de l'article 3 de la loi concernant l'impôt sur le revenu. La majoration pour les enfants est octroyée pour les enfants pour lesquels le contribuable obtient une modération d'impôt pour enfant, selon les dispositions de l'article 122 de ladite loi.

(3) Les arrérages de rentes viagères, pour autant qu'ils sont déductibles en vertu de la législation en vigueur, sont assimilés aux intérêts passifs.

(4) La valeur locative réduite à concurrence des intérêts passifs constitue le revenu net.

(5) Par dérogation à l'alinéa 2 au-dessus, les intérêts passifs et les arrérages de rentes viagères ne sont pas déductibles lorsqu'ils sont en rapport économique avec une résidence secondaire.

Art. 4a

Le plafond annuel des intérêts passifs déductibles est fixé à partir de l'année d'imposition 2017 à 2.000 euros pour l'année de l'occupation et les cinq années suivantes, à 1.500 euros pour les cinq années subséquentes et à 1.000 euros pour les années suivantes.

~~Art. 4b~~

~~Pendant la période qui précède l'occupation de l'habitation par le propriétaire ou la disponibilité de l'habitation pour le propriétaire, les intérêts débiteurs et les frais de financement correspondant à l'habitation sont déductibles intégralement.~~

Art. 5

(1) La valeur unitaire à prendre en considération est celle qui a été établie pour la date-clé la plus récente précédant la fin de l'année d'imposition pour laquelle la valeur locative est à établir. Lorsque l'habitation n'a été achevée que pendant l'année d'imposition pour laquelle la valeur locative est à établir, la première valeur unitaire de l'habitation achevée est à prendre en considération.

(2) Lorsque l'habitation constitue une partie d'un immeuble bâti pour lequel il n'est établi qu'une valeur unitaire globale, la valeur locative est calculée sur la base de la quote-part de la valeur unitaire qui correspond proportionnellement à l'habitation.

(3) Lorsque la surface du terrain comprise dans la valeur unitaire d'un immeuble bâti est supérieure à vingt fois la surface bâtie, la valeur unitaire correspondant à la partie de terrain excédant le multiple de vingt est éliminée, à moins que cet excédent ne fasse partie des dépendances (cour, jardin, parc, etc.) de l'immeuble bâti.

*

FICHE FINANCIERE

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

Projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation occupée en vertu du droit de propriété ou occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal

Le projet de règlement grand-ducal sous rubrique est en lien direct avec le projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2023.