

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).

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 son article 106, alinéas 3 et 4 ;

Vu les avis de ;

Les avis de ... ayant été demandés ;

Le Conseil d'Etat entendu;

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

Arrêtons:

Art. 1^{er}.

Le tableau des taux d'amortissement prévu à l'article 2, alinéa 2, 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) est remplacé comme suit:

«

1. immeubles ou parties d'immeubles bâtis, non visés sub 2., 3. et 4. ci-dessous, dont l'achèvement remonte au 1 ^{er} janvier de l'année d'imposition à	Taux	
	Usure normale	Usure plus forte dûment justifiée
moins de 30 ans	1,5%	2%
30 ans jusqu'à 60 ans inclus	2%	2,5%
plus de 60 ans	3%	4%
2. immeubles ou parties d'immeubles bâtis pour lesquels la base d'amortissement est constituée par le triple de la valeur unitaire	2,5%	3%
3. 6 pour cent pour les dépenses d'investissement effectuées relatives à une rénovation énergétique durable, dont l'achèvement remonte au 1 ^{er} janvier de l'année d'imposition à moins de 9 ans, d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble bâti, affecté au logement locatif. Par rénovation énergétique durable, il y a lieu de comprendre les mesures d'assainissement énergétique durable d'un logement locatif pour lesquelles une aide financière visée à l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement est accordée.		
4. 2 pour cent à appliquer à des immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif. Par dérogation à la disposition qui précède, le taux d'amortissement de 4 pour cent est à appliquer à deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif au maximum pendant toute la période d'assujettissement du contribuable à l'impôt au		

Grand-Duché de Luxembourg lorsque l'achèvement desdits immeubles ou parties d'immeubles remonte au 1^{er} janvier de l'année d'imposition à moins de 5 ans.

Par période d'assujettissement du contribuable à l'impôt au Grand-Duché de Luxembourg, il y a lieu de comprendre l'intégralité des années d'imposition au titre desquelles le contribuable y est imposable en tant que résident ou non-résident et indépendamment d'années d'imposition au titre desquelles ce contribuable n'y est pas imposable.

L'immeuble ou partie d'immeuble bâti à prendre en compte en premier est celui ou celle dont la date de l'achèvement est la plus ancienne à partir du 1^{er} janvier 2023. L'immeuble ou partie d'immeuble bâti à prendre en compte en deuxième est celui ou celle dont la date de l'achèvement suit immédiatement celle retenue pour l'immeuble ou la partie d'immeuble pris en compte en premier.

Si deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis ont respecté les conditions des trois paragraphes qui précèdent et que l'amortissement au taux de 4 pour cent leur a été accordé, le contribuable n'a plus droit à l'amortissement au taux de 4 pour cent pour un immeuble ou une partie d'immeuble bâti supplémentaire, même si au moment de l'acquisition de cet immeuble ou de cette partie d'immeuble supplémentaire, sa date d'achèvement se situe avant ou entre celle des deux premiers immeubles ou parties d'immeubles bâtis.

La disposition du présent numéro est d'application correspondante aux dépenses d'investissement effectuées en cas de rénovation d'un logement ancien à condition qu'elles dépassent 20 pour cent du prix d'acquisition du bâtiment.

Toutefois, les dispositions des cinq paragraphes qui précèdent ne s'appliquent pas à des immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif acquis par le contribuable entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 par un acte de vente en état futur d'achèvement, pour lesquels le taux d'amortissement à appliquer est toujours de 2 pour cent.

».

Art. 2.

Le présent règlement est applicable à partir de l'année d'imposition 2024.

Art. 3.

Le 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

L'accord de coalition 2023-2028 prévoit plusieurs mesures visant à stimuler à court terme le marché de la construction de logements.

Dans cette optique, il est proposé d'introduire un nouveau régime spécifique, pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif et acquis par le contribuable entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 par un acte de vente en état futur d'achèvement, qui résulte de la combinaison entre le taux d'amortissement prévu dans le cadre du présent projet de règlement grand-ducal avec, pendant une certaine durée, un nouvel abattement qu'il est proposé d'introduire par voie légale.

La conception du nouvel abattement construction spécial a pour objectif de revenir à la mise en compte, du point de vue du montant et de la durée d'application, d'une déduction - plafonnée - d'un amortissement supplémentaire de 4% en l'année de l'achèvement (au prorata des mois entiers au cours desquels les immeubles ou parties d'immeubles bâtis sont considérés comme achevés) et les six années suivantes, qui s'ajoute pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif et acquis par le contribuable entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 par un acte de vente en état futur d'achèvement à l'amortissement de 2% applicable d'office dans le cadre de ce règlement grand-ducal.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad article 1

Il est proposé d'ajouter une phrase dans le tableau d'amortissement permettant de préciser l'application chronologique de la limite, notamment pour les cas de figure pouvant se présenter aux bureaux d'imposition dans lequel un contribuable a acquis deux immeubles qui ont respecté les conditions du présent règlement grand-ducal quant à l'amortissement accéléré au taux de 4% et que l'amortissement accéléré leur a été accordé, et que postérieurement le contribuable acquiert un nouvel immeuble dont la date d'achèvement se situe avant celle des autres immeubles ou entre les deux. Ce dernier immeuble achevé n'est pas un immeuble éligible à l'amortissement accéléré au taux de 4%.

Afin de stimuler à court terme le marché de la construction de logements, il est proposé d'introduire un nouveau régime spécifique, pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif et acquis par le contribuable entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 par un acte de vente en état futur d'achèvement, qui résulte de la combinaison entre le taux d'amortissement prévu dans le cadre de ce règlement grand-ducal avec, pendant une certaine durée, un nouvel abattement qu'il est proposé d'introduire par voie légale. Ainsi, il est proposé d'appliquer le taux d'amortissement normal de 2%, ceci de manière générale dans un esprit de simplification, à des immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif pour lesquels le contribuable a signé entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 un acte de vente en état futur d'achèvement. Cet amortissement doit être vu ensemble avec le nouvel abattement applicable à ces immobilisations lorsque l'achèvement desdits immeubles ou parties d'immeubles bâtis remonte au 1^{er} janvier de l'année d'imposition à moins de six ans, qui est dénommé abattement construction spécial, et qui est prévu dans le cadre du projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement.

En vertu de la modification réglementaire proposée, pour ce qui est d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis acquis par acte de vente en état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024, affectés au logement locatif, ils sont toujours et d'office amortissables au taux de 2%. S'y ajoutera, pendant une certaine durée, le bénéfice du nouvel abattement construction spécial, introduit par voie légale. Ces immeubles n'entrent donc pas en ligne de compte pour le calcul de la limite des deux immeubles éligibles, au cas où le contribuable n'aurait pas encore bénéficié de l'amortissement accéléré de 4% tel qu'applicable à partir de l'année d'imposition 2023 sur deux immeubles acquis ou constitués (y compris pour les dépenses d'investissement en cas de rénovation d'un logement ancien).

Il convient de noter que le bénéfice du nouvel abattement construction spécial, introduit par voie légale, s'appliquera aussi aux contribuables, dont deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis sont déjà éligibles à l'amortissement accéléré de 4% tel qu'applicable à partir de l'année d'imposition 2023, ceci du moment qu'ils concluent une ou plusieurs ventes en état futur d'achèvement en l'année 2024 (amortissables à 2%).

Il est entendu que le nouveau paragraphe 6 ne peut pas s'appliquer à des dépenses d'investissement effectuées entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 en cas de rénovation d'un logement ancien, auxquelles s'appliquent les paragraphes 1 à 4.

Texte coordonné

Art. 1^{er}.

(1) La base de l'amortissement pour usure des immeubles et parties d'immeubles bâtis acquis à titre onéreux est fixée:

- a) au triple de la valeur unitaire au 1.1.1941 pour les immeubles acquis avant le 1.1.1941;
- b) au prix d'acquisition ou de revient, diminué de la quote-part relative au terrain, pour les immeubles acquis après le 31.12.1940.

(2) La base de l'amortissement pour usure des immeubles et parties d'immeubles bâtis acquis à titre gratuit est fixée comme s'il n'y avait pas eu de transmission, à savoir:

- a) au triple de la valeur unitaire au 1.1.1941 si le détenteur antérieur, ayant acquis l'immeuble en dernier lieu à titre onéreux, a acquis l'immeuble avant le 1.1.1941;
- b) au prix d'acquisition ou de revient, diminué de la quote-part relative au terrain, payé après le 31.12.1940 par le détenteur antérieur ayant acquis l'immeuble en dernier lieu à titre onéreux.

Art. 2.

(1) Les taux d'amortissement fixés ci-après s'appliquent à la base respective telle qu'elle est déterminée par l'article 1^{er}. Les taux se différencient selon l'âge, l'affectation et la base d'amortissement des immeubles ou le nombre d'acquisitions conformément au tableau de l'alinéa 2.

(2) Taux d'amortissement

1. immeubles ou parties d'immeubles bâtis, non visés sub 2., 3., et 4. ci-dessous, dont l'achèvement remonte au 1 ^{er} janvier de l'année d'imposition à	Taux	
	Usure normale	Usure plus forte dûment justifiée
moins de 30 ans	1,5%	2%
30 ans jusqu'à 60 ans inclus	2%	2,5%
plus de 60 ans	3%	4%
2. immeubles ou parties d'immeubles bâtis pour lesquels la base d'amortissement est constituée par le triple de la valeur unitaire	2,5%	3%
3. 6 pour cent pour les dépenses d'investissement effectuées relatives à une rénovation énergétique durable, dont l'achèvement remonte au 1 ^{er} janvier de l'année d'imposition à moins de 9 ans, d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble bâti, affecté au logement locatif. Par rénovation énergétique durable, il y a lieu de comprendre les mesures d'assainissement énergétique durable d'un logement locatif pour lesquelles une aide financière visée à l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des		

énergies renouvelables dans le domaine du logement est accordée.

4. 2 pour cent à appliquer à des immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif.

Par dérogation à la disposition qui précède, le taux d'amortissement de 4 pour cent est à appliquer à deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif au maximum pendant toute la période d'assujettissement du contribuable à l'impôt au Grand-Duché de Luxembourg lorsque l'achèvement desdits immeubles ou parties d'immeubles remonte au 1^{er} janvier de l'année d'imposition à moins de 5 ans.

Par période d'assujettissement du contribuable à l'impôt au Grand-Duché de Luxembourg, il y a lieu de comprendre l'intégralité des années d'imposition au titre desquelles le contribuable y est imposable en tant que résident ou non-résident et indépendamment d'années d'imposition au titre desquelles ce contribuable n'y est pas imposable.

L'immeuble ou partie d'immeuble bâti à prendre en compte en premier est celui ou celle dont la date de l'achèvement est la plus ancienne à partir du 1^{er} janvier 2023. L'immeuble ou partie d'immeuble bâti à prendre en compte en deuxième est celui ou celle dont la date de l'achèvement suit immédiatement celle retenue pour l'immeuble ou la partie d'immeuble pris en compte en premier.

Si deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis ont respecté les conditions des trois paragraphes qui précèdent et que l'amortissement au taux de 4 pour cent leur a été accordé, le contribuable n'a plus droit à l'amortissement au taux de 4 pour cent pour un immeuble ou une partie d'immeuble bâti supplémentaire, même si au moment de l'acquisition de cet immeuble ou de cette partie d'immeuble supplémentaire, sa date d'achèvement se situe avant ou entre celle des deux premiers immeubles ou parties d'immeubles bâtis.

La disposition du présent numéro est d'application correspondante aux dépenses d'investissement effectuées en cas de rénovation d'un logement ancien à condition qu'elles dépassent 20 pour cent du prix d'acquisition du bâtiment.

Toutefois, les dispositions des cinq paragraphes qui précèdent ne s'appliquent pas à des immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif acquis par le contribuable entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 par un acte de vente en état futur d'achèvement, pour lesquels le taux d'amortissement à appliquer est toujours de 2 pour cent.

(1) Les dispositions des articles 1^{er} et 2 s'appliquent uniquement aux immeubles et parties d'immeubles bâtis faisant intégralement partie du patrimoine privé du contribuable.

(2) Ne tombent pas sous le champ d'application de l'article 2, alinéa 2, numéros 3. et 4. les immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés à une activité commerciale, industrielle, minière ou artisanale, à une exploitation agricole ou forestière ou à l'exercice d'une profession libérale.

(3) Les taux d'amortissement prévus à l'article 2, alinéa 2, ne s'appliquent pas aux bâtiments hôteliers, bâtiments ou halls industriels et autres constructions aménagées à des fins spéciales.

(4) Par dérogation au numéro 4. du tableau de l'article 2, alinéa 2,

- a) le taux d'amortissement d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis, acquis ou constitués avant le 1^{er} janvier 2021 et affectés au logement locatif dont l'achèvement remonte au 1^{er} janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans est de 6 pour cent. Cette disposition est d'application correspondante aux dépenses d'investissement effectuées en cas de rénovation achevée avant le 1^{er} janvier 2021 d'un logement ancien à condition qu'elles dépassent 20 pour cent du prix d'acquisition ou de revient du bâtiment;
- b) le taux d'amortissement d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis, acquis ou constitués après le 31 décembre 2020 et avant le 1^{er} janvier 2023 et affectés au logement locatif dont l'achèvement remonte au 1^{er} janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans est de 4 pour cent. Cette disposition est d'application correspondante aux dépenses d'investissement effectuées en cas de rénovation achevée après le 31 décembre 2020 et avant le 1^{er} janvier 2023 d'un logement ancien à condition qu'elles dépassent 20 pour cent du prix d'acquisition ou de revient du bâtiment.

*

FICHE FINANCIERE

(Article 79 de la loi modifiée 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 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).

Le projet de règlement grand-ducal sous rubrique est en lien direct avec le projet de loi portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement. Les répercussions budgétaires en lien avec la modification proposée du régime de l'amortissement accéléré sont décrites dans la fiche financière du projet de loi.