



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 son article 98, alinéas 1^{er}, 2 et 4 ;

Vu les avis de ;

Les avis de ayant été demandés ;

Le Conseil d'État entendu ;

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

Arrêtons :

Art. 1^{er}.

A l'article 4, alinéa 2, 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, les deuxième et troisième phrases sont remplacées comme suit :

« Les intérêts passifs ne peuvent être déduits que dans les limites et jusqu'à concurrence du plafond annuel tels que fixés à l'article 4a. Le plafond est majoré de son propre montant pour le conjoint et pour chaque enfant. ».

Art. 2.

L'article 4a du même règlement est remplacé comme suit :

« Art. 4a.

- (1) À partir de l'année d'imposition 2024, les intérêts passifs sont déductibles intégralement pour l'année de la fixation de la valeur locative et pour la première année qui suit l'année de la fixation de la valeur locative.
- (2) Le plafond annuel des intérêts passifs déductibles est fixé à partir de l'année d'imposition 2024 à 4 000 euros pour la deuxième année qui suit l'année de la fixation de la valeur locative et les trois années suivantes, à 3 000 euros pour les cinq années subséquentes et à 2 000 euros pour les années suivantes. ».

Art. 3.

Le présent règlement produit ses effets à partir de l'année d'imposition 2024.



Art. 4.

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.



EXPOSÉ DES MOTIFS

La majoration des plafonds annuels des intérêts débiteurs déductibles fait partie des mesures fiscales retenues dans l'accord de coalition 2023-2028 « Lëtzebuerg fir d'Zukunft stäerken » en vue de relancer le secteur du logement.

Les plafonds de déduction visés à l'article 4a 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 avaient déjà été augmentés suite à l'Accord entre le Gouvernement et les partenaires sociaux à l'issue de la réunion du Comité de coordination tripartite du 3 mars 2023, tel que mis en œuvre à travers la loi du 5 juillet 2023 portant modification 1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 2° de la loi modifiée du 12 mai 2022 instaurant une compensation financière permettant la réduction temporaire du prix de vente de certains produits pétroliers. Ils ont une nouvelle fois été augmentés dans le cadre du paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement par le règlement grand-ducal du 22 mai 2024 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.

La période suivant immédiatement la fixation de la valeur locative étant souvent une période de fragilité économique pour le contribuable dans le contexte de l'acquisition d'une habitation personnelle, étant donné notamment les taux d'intérêt toujours très élevés, il est proposé de supporter le contribuable encore davantage par le biais d'une déduction intégrale des intérêts passifs durant l'année de la fixation de la valeur locative, ainsi que durant celle qui suit.

En conséquence, il convient d'adapter le plafond annuel des intérêts passifs déductibles pour les années subséquentes. Le plafond précité sera ainsi de 4 000 euros pour la deuxième année qui suit l'année de la fixation de la valeur locative et les trois années suivantes, de 3 000 euros pour les cinq années subséquentes et de 2 000 euros pour les années suivantes.



COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad article 1^{er}

Suite à la modification proposée permettant la déductibilité intégrale des intérêts passifs durant l'année de la fixation de la valeur locative et l'année suivante, l'article 4, alinéa 2, deuxième et troisième phrases, 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 sont légèrement reformulés.

Ad article 2

Il est proposé de prévoir la possibilité, à partir de l'année d'imposition 2024, de déduire intégralement les intérêts débiteurs durant l'année de la fixation de la valeur locative, ainsi que durant l'année qui suit la fixation de cette valeur.

Compte tenu de l'adaptation qui précède concernant la déductibilité des intérêts débiteurs durant l'année de la fixation de la valeur locative et l'année suivant celle-ci, il est proposé qu'à partir de l'année d'imposition 2024, le plafond annuel de déduction des intérêts débiteurs s'élève à 4 000 euros pour la deuxième année qui suit l'année de la fixation de la valeur locative et les trois années suivantes, à 3 000 euros pour les cinq années subséquentes et à 2 000 euros pour la suite. Suivant l'article 4, alinéa 2, troisième phrase, du même règlement, ces plafonds sont majorés de leur propres montants pour le conjoint imposable collectivement avec le contribuable de même que pour chaque enfant pour lequel il obtient une modération d'impôt.

Les arrérages de rentes, pour autant qu'ils sont déductibles en vertu de la législation en vigueur, sont assimilés aux intérêts débiteurs.

Ad article 3

Les modifications relatives à la déduction des intérêts débiteurs s'appliquent à partir de l'année d'imposition 2024.



TEXTES COORDONNÉS

Art. 1^{er}

La valeur locative, visée à l'article 98, al. 1^{er}, n° 5 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, 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 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. 1^{er}, n° 5 de la même loi, au même titre que 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 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 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) Occuper ou destiner à l'occupation personnelle 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, 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.~~



Les intérêts passifs ne peuvent être déduits que dans les limites et jusqu'à concurrence du plafond annuel tels que fixés à l'article 4a. Le 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 2024 à 4 000 euros pour l'année de la fixation de la valeur locative et les cinq années suivantes, à 3 000 euros pour les cinq années subséquentes et à 2 000 euros pour les années suivantes.~~

(1) À partir de l'année d'imposition 2024, les intérêts passifs sont déductibles intégralement pour l'année de la fixation de la valeur locative et pour la première année qui suit l'année de la fixation de la valeur locative.

(2) Le plafond annuel des intérêts passifs déductibles est fixé à partir de l'année d'imposition 2024 à 4 000 euros pour la deuxième année qui suit l'année de la fixation de la valeur locative et les trois années suivantes, à 3 000 euros pour les cinq années subséquentes et à 2 000 euros pour les années suivantes.

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 modifiée du 8 juin 1999 sur le Budget, la Comptabilité et la Trésorerie de l'Etat)

Le déchet budgétaire lié à la déduction intégrale des intérêts passifs durant l'année de la fixation de la valeur locative, ainsi que durant celle qui suit est estimé à 40 millions d'euros par année budgétaire. Ce déchet fiscal couvre également le déchet fiscal lié à l'introduction de la même déductibilité pour les habitations faisant partie du domaine agricole ou forestier de l'exploitant agricole ou forestier prévue par le 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.