



## Exposé des motifs

Les différentes mesures fiscales décidées dans le cadre du paquet logement<sup>1</sup> arriveront à expiration le 30 juin 2025. Ne pourront bénéficier de ces mesures que les acquisitions pour lesquelles l'acte notarié est signé avant cette date.

Face à un afflux important de dossiers, les banques et les notaires risquent cependant de ne pas pouvoir traiter l'ensemble des demandes dans les délais impartis. Afin de tenir compte des situations dans lesquelles un acte notarié d'acquisition n'aura pas pu être signé avant la date d'expiration prévue au 30 juin 2025, il est proposé d'appliquer le bénéfice des mesures fiscales aux contrats de réservation ou aux compromis de vente enregistrés au plus tard le 30 juin 2025 auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, à condition que l'acquisition soit formalisée par un acte notarié passé entre le 1<sup>er</sup> juillet 2025 et le 30 septembre 2025.

Dès lors, il est proposé de prolonger le régime de l'amortissement d'office (et sans exception) au taux de 2% aux immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif, et pour lesquels le contribuable a signé un acte de vente en état futur d'achèvement jusqu'au 30 septembre 2025, sous condition que le contrat préliminaire visé à l'article 1601-13 du Code civil a été signé et enregistré au plus tard le 30 juin 2025.

---

<sup>1</sup> Cf. Loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et loi du 4 avril 2025 portant modification : 1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement.



**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)**

**Texte du projet de règlement grand-ducal**

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'État entendu ;

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

*Arrêtons :*

**Art. 1<sup>er</sup>.**

À l'article 2, alinéa 2, numéro 4, le paragraphe 7, 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 :

« 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<sup>er</sup> janvier 2024 et le 30 juin 2025 par un acte de vente en état futur d'achèvement, pour lesquels le taux d'amortissement à appliquer est toujours de 2 pour cent. Les mêmes dispositions ne s'appliquent pas à des immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif acquis par le contribuable entre le 1<sup>er</sup> juillet 2025 et le 30 septembre 2025, par un acte de vente en état futur d'achèvement, sous condition que le contrat préliminaire visé à l'article 1601-13 du Code civil et afférent à l'acquisition de l'immeuble a été enregistré au plus tard le 30 juin 2025 auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, pour lesquels le taux d'amortissement à appliquer est toujours de 2 pour cent. La phrase qui précède s'applique sans préjudice des dispositions du paragraphe 8bis de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs (« Bewertungsgesetz »). ».

**Art. 2.**

Le présent règlement entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

**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.



## Commentaire des articles

### *Ad article 1*

De manière parallèle à la prolongation proposée de l'abattement construction spécial par le projet de loi portant modification : 1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu; 2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, il est proposé de prolonger le régime de l'amortissement d'office (et sans exception) au taux de 2% aux immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif, et pour lesquels le contribuable a signé un acte de vente en état futur d'achèvement jusqu'au 30 septembre 2025, sous condition que le contrat préliminaire visé à l'article 1601-13 du Code civil a été enregistré au plus tard le 30 juin 2025 auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA. Il échet de préciser que les dispositions du paragraphe 8bis de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs (« Bewertungsgesetz ») restent toujours d'application.



## Texte coordonné

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)

### Art. 1<sup>er</sup>.

(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<sup>er</sup>. Les taux se différencient selon l'âge, l'affectation et la base d'amortissement des immeubles ou le nombre limité d'acquisitions conformément au tableau de l'alinéa 2.

(2) Taux d'amortissement

	Taux	
	Usure normale	Usure plus forte dûment justifiée
1. immeubles ou parties d'immeubles bâtis, non visés sub 2., 3. et 4. ci-dessous, dont l'achèvement remonte au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition à moins de 30 ans 30 ans jusqu'à 60 ans inclus plus de 60 ans	1,5 %	2 %
	2 %	2,5 %
	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 <sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.~~

**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<sup>er</sup> janvier 2024 et le 30 juin 2025 par un acte de vente en état futur d'achèvement, pour lesquels le taux d'amortissement à appliquer est toujours de 2 pour cent. Les mêmes dispositions ne s'appliquent pas à des immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif acquis par le contribuable entre le 1<sup>er</sup> juillet 2025 et le 30 septembre 2025 par un acte de vente en état futur d'achèvement, sous condition que le contrat préliminaire visé à l'article 1601-13 du Code civil et afférent à l'acquisition de l'immeuble a été enregistré au plus tard le 30 juin 2025 auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, pour lesquels le taux d'amortissement à appliquer est toujours de 2 pour cent. La phrase qui précède s'applique sans préjudice des dispositions du paragraphe 8bis de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs (« Bewertungsgesetz »).**



### **Art. 3.**

(1) Les dispositions des articles 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2021 et affectés au logement locatif dont l'achèvement remonte au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2023 et affectés au logement locatif dont l'achèvement remonte au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition à moins de 5 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<sup>er</sup> janvier 2023 d'un logement ancien à condition qu'elles dépassent 20 pour cent du prix d'acquisition ou de revient du bâtiment.

### **Art. 4.**

Sont abrogés :

- le paragraphe 9 de l'ordonnance d'exécution du 7 décembre 1941 relative à la loi de l'impôt sur le revenu, tel qu'il a été modifié par la suite;
- le règlement grand-ducal du 17 décembre 1991 portant exécution de l'article 106, alinéa 4 L.I.R.



## Fiche financière

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

La mesure prévue par le présent projet de règlement grand-ducal n'engendre pas de coût budgétaire.

En effet, le coût des mesures prévues avait été renseigné dans la fiche financière du projet de loi n°8470 portant modification : 1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement.