

Luxembourg, le 28 octobre 2022

Nouvelles mesures fiscales en matière de logement

## **Trop peu, trop tard et pas assez réfléchi**

**La crise du logement est une question de justice intergénérationnelle, car de plus en plus de jeunes, qui n'ont pas la chance de bénéficier d'un bien immobilier ou d'un capital de départ de la part de leur famille, ne peuvent plus se permettre de se loger.** Dans le contexte actuel de hausse des taux d'intérêt, cette situation risque de s'aggraver davantage.

Il y a environ un an, en tant que *déi jonk gréng*, nous avons demandé au gouvernement de prendre des mesures fiscales pour lutter contre la crise du logement, afin de mobiliser les logements inoccupés et les terrains constructibles, de rendre la Gestion locative sociale (GLS) plus attractive et de supprimer les avantages fiscaux injustifiés pour les investisseurs.<sup>1</sup>

Nous saluons donc expressément qu'un an plus tard, le gouvernement ait présenté des propositions de réforme de l'impôt foncier ainsi que l'introduction d'une taxe de mobilisation et d'une taxe sur les logements vacants.

En tant que *déi jonk gréng*, **nous doutons toutefois que certaines des réformes telles que proposées par le gouvernement puissent avoir un impact positif pour la lutte contre la crise du logement. Il s'agit maintenant d'améliorer ces propositions et de les mettre en œuvre rapidement.**

## **Impôt de mobilisation : trop tard et avec trop d'exceptions**

La taxe de mobilisation vise à taxer les terrains constructibles situés dans le périmètre de construction afin d'inciter les propriétaires à mobiliser leurs terrains à bâtir pour le marché du logement. L'approche de la proposition de loi est donc juste et importante, mais la mise en œuvre proposée soulève toute une série de questions pratiques.

Le projet de loi prévoit que les propriétaires de terrains constructibles bénéficient d'un abattement fiscal substantiel par enfant de moins de 25 ans ("*Kannerklause*l"). **Cette disposition qui doit en principe profiter aux jeunes générations risque cependant de compromettre l'effet de la taxe et donc son sens dans le cadre des efforts contre la crise du logement.** Pour un terrain de 6 ares à Mersch par exemple, la taxe ne s'élèvera plus qu'à 29€ au lieu de 2.579€ au bout de 10 ans grâce à l'abattement fiscal, neutralisant ainsi l'effet de la taxe.

---

<sup>1</sup> [Crise du logement: le gouvernement doit enfin repenser sa politique fiscale! \(10.09.2021\) Communiqué de presse déi jonk gréng](#)

**En outre, de nombreux terrains qui pourraient être mobilisés rapidement sont concernés par la *Kannerklause*.** En principe, on distingue les terrains qui peuvent être construits immédiatement (les *Baulücken*) et ceux qui doivent encore être viabilisés. Selon l'Observatoire de l'habitat, environ 41% des logements potentiels détenus par des particuliers concernent des terrains vacants dont les propriétaires ne possèdent qu'un seul terrain constructible.<sup>2</sup> Si l'on part du principe que nombre de ces propriétaires sont des parents d'au moins un enfant de moins de 25 ans, on peut soupçonner que la *Klannerklause* aura comme effet de ne pas taxer, ou très peu, une part importante des terrains qui pourraient être rapidement construits.

**Le gouvernement doit donc examiner de plus près dans quelle mesure cet abattement mine l'effet de la taxe de mobilisation et repenser la taxe en conséquence.** Au lieu d'une *Kannerklause*, les propriétaires fonciers pourraient plutôt être encouragés à construire des structures modulaires sur leurs terrains à bâtir, afin de créer des logements à court terme, sans pour autant perdre la possibilité de garder le terrain pour leurs enfants.

Le projet de loi prévoit également que la taxe de mobilisation n'entre en vigueur qu'après 5 ans et qu'elle augmente ensuite chaque année. Le délai de 5 ans s'applique également aux terrains qui n'ont pas encore été construits depuis des décennies. Cela signifie que l'impôt de mobilisation sera également prélevé pour la première fois sur de tels terrains à bâtir au plus tôt en 2031. **Afin de mobiliser plus rapidement ces terrains, il conviendrait d'examiner dans quelle mesure le délai de 5 ans pourrait être réduit ou suspendu pour les terrains constructibles qui sont déjà en friche depuis longtemps.** Dans le cadre de cette analyse, il conviendrait également d'inclure l'éventuelle charge administrative supplémentaire pour les communes.

En outre, il faut s'assurer que le montant de la taxe de mobilisation est approprié pour encourager réellement les propriétaires fonciers à mobiliser leurs terrains à bâtir.

## **Réforme de l'impôt foncier : une réforme sans effet**

La proposition de réforme de l'impôt foncier vise à actualiser la base de calcul devenue obsolète et à introduire une nouvelle formule garantissant une imposition plus équitable des biens immobiliers.

Selon le projet de loi, les propriétaires fonciers bénéficient d'un abattement fiscal pour leur résidence principale, ce qui réduit l'impôt foncier. Pour une parcelle de 4 ares à Luxembourg-Clausen, l'impôt foncier annuel à payer par un propriétaire unique s'élèvera ainsi à environ 171€ au lieu de 391€. S'il s'agit de deux propriétaires qui y ont leur résidence principale, l'impôt ne s'élèvera plus qu'à 110€ avec l'abattement fiscal. Dans le nouveau modèle, les couples sont donc favorisés fiscalement. **Comme il n'y a pas de raison objective à cela, il est nécessaire de rectifier cette disposition afin de ne pas désavantager les personnes qui sont seules propriétaires d'un bien immobilier dans lequel ils vivent.** Pour ce faire, l'abattement fiscal ne devrait pas être appliqué par propriétaire, mais par unité d'habitation.

L'impôt foncier est une source de revenus importante pour les communes, car il reste stable même en temps de crise, ce qui leur permet de financer des services publics essentiels. Selon le ministère

---

<sup>2</sup> [Observatoire de l'habitat \(2022\) Rapport d'analyse sur les propriétaires de \*Baulücken\* et d'autres types de terrains constructibles.](#)

de l'Intérieur, la réforme ne devrait toutefois pas se traduire par une augmentation des recettes fiscales pour les communes. **Afin de renforcer durablement la situation financière des communes, il conviendrait d'examiner dans quelle mesure la taxe foncière pourrait être développée à l'avenir, notamment pour les parcelles qui ne concernent pas la résidence principale du propriétaire.**

## **Taxe sur les logements inoccupés : des questions persistent**

Nous saluons la proposition de loi visant à introduire une taxe sur les logements vacants afin de les mobiliser pour le marché du logement.

Les communes se verraient confier la tâche de constater l'inoccupation des logements sur la base d'une série de critères. Compte tenu du fait que cela implique une charge administrative supplémentaire pour les municipalités, il conviendrait, dans le cadre de la mise en œuvre de cette mesure, **de veiller à ce que les communes disposent de ressources suffisantes pour pouvoir s'acquitter de leur tâche. Par exemple, les recettes de la taxe sur les logements vacants pourraient être versées aux communes plutôt qu'à l'État.**

Jusqu'à présent, dans le contexte de la procédure législative et de la mise en place des inventaires des logements vacants, il est prévu que la taxe ne sera prélevée qu'à partir de 2028. **Compte tenu de l'urgence de la crise du logement, ce processus doit être accéléré** afin que les logements concernés puissent être mis sur le marché le plus rapidement possible.

**En outre, il conviendrait d'évaluer, dans le cadre de la mise en œuvre de la taxe, si les taux d'imposition proposés sont réellement suffisants pour inciter les propriétaires concernés à louer leur bien.** Le projet de loi prévoit de taxer au même taux tout bien immobilier dont l'inoccupation est constatée : après un an, la taxe s'élève à 3.000€. Ensuite, elle augmente de 900€ chaque année pour atteindre son montant maximal de 7.500€ à partir de la sixième année.

**Enfin, en contrepartie de l'introduction d'une taxe sur les logements vacants, la Gestion locative sociale (GLS) devrait être rendue financièrement plus attractive afin d'inciter les bailleurs à louer leurs biens à des prix abordables.** Dans cette optique, les revenus locatifs issus de la GLS devraient être davantage exonérés de l'impôt sur le revenu.

## **Plus de justice fiscale**

Avec le nouveau projet de budget de l'Etat pour 2023, le gouvernement entend également mettre en œuvre une nouvelle réforme de l' « amortissement accéléré ». Cet avantage fiscal permet actuellement aux investisseurs d'exonérer de l'impôt sur le revenu une grande partie de leurs revenus locatifs pour les biens immobiliers construits depuis moins de 5 ans. L'adaptation proposée vise à limiter cet avantage fiscal à deux biens immobiliers par contribuable. Ainsi, chacun ne pourra profiter de l'avantage fiscal que deux fois au cours de sa vie.

En tant que *déi jonk gréng*, nous avons déjà demandé il y a un an la suppression de cet avantage fiscal. En ce sens, nous saluons le fait que le régime soit encore affaibli. Néanmoins, même avec la réforme proposée, un avantage fiscal injuste, dont l'effet positif sur le marché du logement n'est pas démontré et qui coûte chaque année des millions à l'État, continuera d'exister. **Nous continuons donc à demander la suppression pure et simple de l'« amortissement accéléré ».**

## **Continuer à investir et adopter rapidement les instruments manquants**

Nous saluons l'augmentation rapide des investissements dans le logement public et abordable au cours des dernières années. Il convient de poursuivre ces efforts, même en période de crise économique **et d'investir à l'avenir 2% du produit intérieur brut dans le logement public et abordable.**

Outre les importantes mesures fiscales actuellement en discussion, d'autres instruments importants ne doivent pas prendre davantage de retard. **Le contrat sur les terrains à bâtir ainsi que le « Remembrement ministériel » doivent également être mis en œuvre rapidement afin que les pouvoirs publics disposent de tous les instruments nécessaires pour s'attaquer résolument à la crise du logement.**