

Luxembourg, le 22 avril 2021

Objet : Projet de loi n°7801¹ portant modification de la loi du 19 décembre 2020 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2021. (5795PMR)

*Saisine : Ministre des Finances
(6 avril 2021)*

Avis de la Chambre de Commerce

Le projet de loi sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet de prolonger l'abattement fiscal pour dispense/réduction de loyer consentie par le propriétaire-bailleur en raison de l'épidémie de Covid-21 à hauteur du double du montant du loyer avec un maximum de 15.000 euros.

En bref

- La Chambre de Commerce salue la reconduction de l'abattement fiscal dans son principe mais souhaiterait que ses modalités d'application soient améliorées sous les trois volets suivants :
- le plafond de l'abattement devrait être exprimé en pourcentage du montant du loyer pour assurer un traitement plus égalitaire des contribuables devant l'impôt ;
- la mesure ne devrait pas bénéficier aux seuls bailleurs concédant des baux commerciaux car d'autres activités économiques nécessitent, pour s'exercer, la conclusion de baux civils ;
- l'abattement devrait continuer à s'appliquer aux dispenses/réductions de loyers consenties en 2021 pour des loyers se rapportant à l'année 2020, et non seulement 2021.

L'abattement dont il est question était prévu sous l'article 5 de la loi du 19 décembre 2020 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2021 que la Chambre de Commerce a commenté dans son avis n°5636 du 19 novembre 2020. A l'époque, elle s'était félicitée de la mesure, qui, par sa nature, était propre à atténuer les effets négatifs de la crise et la paralysie de certains secteurs. Elle avait d'ailleurs demandé que la mesure soit reconduite en 2021,

¹ [Lien vers le projet de loi sur le site de la Chambre des Députés](#)

ce qui sera chose faite avec le Projet une fois adopté. C'est donc très favorablement que la Chambre de Commerce accueille le renouvellement de l'abattement.

Il n'en reste pas moins que la mesure devrait être améliorée sur trois volets pour sortir pleinement ses effets ; à savoir, son montant, ses bénéficiaires et son créneau temporel.

Comme déjà relevé dans son avis budgétaire précité, le **plafond de l'abattement** qui s'élève actuellement à 15.000 euros par immeuble ou partie d'immeuble donné en location est malheureusement bien trop faible pour constituer un avantage fiscal suffisant, qui soit à la hauteur de l'effort consenti par les propriétaires concernés, et pour être un réel soutien pour les entreprises en difficulté bénéficiant de cette réduction de loyers. Compte tenu des différences de prix sur le marché locatif au Luxembourg, il serait opportun que la limite de l'abattement soit exprimée en pourcentage du loyer plutôt qu'en montant absolu. Cette limite permettrait par ailleurs un traitement plus égalitaire des contribuables devant l'impôt.

Par ailleurs, l'abattement est limité aux **baux commerciaux**. La Chambre de Commerce observe que l'avantage fiscal devrait être élargi à l'ensemble des baux portant sur des activités économiques, alors que certains ressortissants ayant par exemple conclu des baux portant sur des bureaux - ces baux n'étant pas nécessairement des baux commerciaux - ont souvent aussi, dans un effort de solidarité, concédé des réductions de loyer. La Chambre de Commerce souhaite donc voir ouvrir la mesure aux différents types de baux nécessaires à l'exercice d'une activité économique affectée par la crise du Covid-21.

Enfin, la **limite temporelle** pour demander l'application du bénéfice de l'abattement s'est avérée trop restreinte s'agissant des loyers de 2020. Une telle mesure avait certes été annoncée dès le mois de mai 2020 dans le cadre du «NeiStart Lëtzebuerg ». Toutefois, il aura fallu attendre la publication de la loi, arrivée très tardivement, soit le 23 décembre 2020, pour connaître les détails pratiques (modalités d'octroi, montant de l'abattement, etc.) et s'assurer de l'applicabilité effective de la loi. En pratique, ont donc bénéficié de cet incitatif les seuls bailleurs qui ont accordé des réductions de loyer sans attendre l'entrée en vigueur de la loi et les modalités concrètes d'application, ainsi que ceux qui, informés de la publication de la loi, ont pris les mesures nécessaires entre le 23 et le 31 décembre 2020. C'est pourquoi la Chambre de Commerce demande à ce que le Projet soit modifié pour couvrir les dispenses/réductions de loyers consenties en 2021 pour des loyers se rapportant non seulement à l'année 2021, mais également 2020 afin de permettre au plus grand nombre d'en bénéficier. La Chambre de Commerce note, à titre d'information et de comparaison, que la France a mis en place un crédit d'impôt pour les abandons de loyers relatifs au mois de novembre 2020. Cette mesure, à la différence de ce qui prévaut à Luxembourg, prévoit, à cet égard, une certaine souplesse car « *L'abandon ou la renonciation doivent être afférents aux loyers hors taxes et hors accessoires échus au titre du mois de novembre 2020. Ils doivent être réalisés au plus tard le 31 décembre 2021*² ».

La Chambre de Commerce n'a pas d'autre remarque à formuler.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet sous avis sous réserve de la prise en compte de ses commentaires.

PMR/DJI

² <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/12619-PGP.html/identifiant%3DDBOI-DJC-COVID19-10-10-20210225#D. Abandons ou renonciations 216>