

Luxembourg, le 23 novembre 2022

Objet : Projet de règlement grand-ducal¹ modifiant le 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). (6191SMI/RMX)

*Saisine : Ministre des Finances
(12 octobre 2022)*

Avis de la Chambre de Commerce

Le projet de règlement grand-ducal sous avis (ci-après le « Projet »), qui trouve sa base légale dans l'article 106 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, a pour objet d'apporter certaines modifications en matière d'amortissement forfaitaire pour immeubles locatifs.

Le mécanisme de l'amortissement accéléré pour les immeubles à usage locatif permet à l'acquéreur d'un bien immobilier dédié à la location de profiter d'un mécanisme fiscal d'amortissement accéléré lié à cet achat.

Depuis l'année d'imposition 2021, le taux de cet amortissement a été réduit à 4% de la valeur du bien pour des immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif et dont l'achèvement remonte, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, à moins de 5 ans.

Le présent Projet a pour objectif de limiter désormais le bénéfice de ce taux temporaire de 4% à deux immeubles (ou parties d'immeubles), pour les biens acquis ou constitués après le 31 décembre 2022. Passé le délai prévu d'application du taux temporaire de 5 ans, le taux d'amortissement sera de 2%.

Aux termes de l'exposé des motifs du présent Projet, cette mesure est censée « *atténuer la demande sur le marché immobilier* ».

Si la Chambre de Commerce s'étonne de cet objectif, elle estime surtout que cette mesure n'aura aucunement les effets escomptés sur les prix pratiqués sur le marché immobilier.

La Chambre de Commerce rappelle en effet que la demande immobilière élevée au Luxembourg est le fruit de facteurs structurels tels qu'une augmentation tendanciellement élevée de la population du Grand-Duché, couplée à une relative insuffisance en termes d'offre.

Elle estime que ce déséquilibre ne sera en aucun cas freiné par une mesure telle que la limitation de l'amortissement accéléré qui pourrait au contraire, à rebours des objectifs visés, contribuer à restreindre l'offre de logements, et ce en particulier sur le marché locatif.

¹ [Lien vers le projet de règlement grand-ducal sur le site de la Chambre de Commerce](#)

Considérant le contexte économique difficile pour le secteur immobilier qui est notamment marqué par la hausse des taux d'intérêts et l'envolée des coûts de la construction, la Chambre de Commerce est d'avis que cette réforme pourrait dissuader encore plus les investissements dans l'immobilier locatif.

Or, dans la situation actuelle où un déficit d'offre persiste sur le marché de la location, dissuader les investisseurs revient ni plus ni moins à se priver de constructions supplémentaires sur ce marché et par voie de conséquence à freiner l'augmentation de l'offre sur le marché immobilier national.

Toutes autres choses égales par ailleurs, la Chambre de Commerce estime que le projet sous avis est donc de nature à accentuer un déséquilibre croissant entre l'offre et la demande sur le marché du logement locatif, avec à la clef une possible nouvelle pression à la hausse s'exerçant sur les loyers. Cette perspective est également particulièrement préoccupante face aux tendances qui s'observent actuellement dans le secteur, où de nombreux ménages se réorientent vers la location dans le sillage du resserrement des conditions de financement pour l'achat.

La Chambre de Commerce demande donc au Gouvernement de reconsidérer l'introduction de cette mesure, dont l'impact va venir s'ajouter au projet de réforme du bail à loyer² qui, en réduisant le taux de rendement maximal de 5% à 3,5%, voire même 3% pour les logements à usage locatif, envoie d'ores et déjà un signal négatif à des bailleurs présents ou futurs déjà déstabilisés dans un contexte général empreint d'incertitude pour l'investissement immobilier.

La résultante d'une défaillance de l'offre sur le marché locatif ne serait nullement souhaitable avec la conjonction de pénuries de logements et de loyers prohibitifs, ce qui ne manquerait pas d'altérer fortement l'attrait du Luxembourg pour la main-d'œuvre étrangère et constituerait un frein au développement économique du pays.

D'une manière générale, la Chambre de Commerce estime par conséquent que le Gouvernement devrait effectuer une revue holistique des avantages fiscaux existants en matière de logement afin qu'ils puissent être adaptés, le cas échéant, afin de mener à bien une politique fiscale durable sur le long terme en matière de logement. Toute modification des mesures existantes devrait néanmoins être remplacée par des mesures incitatives plus ciblées en matière de logements ou par des mesures fiscales permettant de renforcer l'attraction de la main-d'œuvre vers le Luxembourg (notamment pour les salariés à plus faibles revenus).

En tout état de cause, la Chambre de Commerce estime que le présent Projet visant à atténuer l'attractivité de l'investissement dans l'immobilier locatif ne peut constituer une solution efficace de limitation des prix de l'immobilier et des loyers. Bien au contraire, face à une demande en constante hausse, seule une augmentation corrélative de l'offre pourra influencer positivement sur l'évolution des prix pratiqués.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce ne peut approuver le projet de règlement grand-ducal sous avis.

SMI/RMX/DJI

² [Projet de loi n°7642](#) portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation – amendements gouvernementaux.