

Luxembourg, le 23 novembre 2022

Objet : Projet de règlement grand-ducal¹ 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. (6194GKA/SMI)

*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 ») a pour objet, comme l'indique son intitulé, de modifier certaines dispositions 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.

Le projet de budget 2023 prévoit de modifier les articles 96 alinéa 2 et 98 alinéas 1^{er} et 2 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (ci-après la « LIR ») afin de redéfinir la valeur locative d'une habitation pour que sa fixation intervienne dès que le propriétaire peut en disposer librement pour ses besoins personnels d'habitation.

En vertu des modifications prévues des articles 96 et 98 de la LIR, le propriétaire d'une habitation sera imposable au titre de la valeur locative, qui restera néanmoins fixée à zéro euro, notamment lorsqu'il l'occupe personnellement, lorsqu'il ne l'occupe pas parce qu'il la met bénévolement à disposition de quelqu'un d'autre et lorsqu'il ne l'occupe pas parce qu'elle est en cours de rénovation, de transformation ou fait l'objet de travaux quelconques.

La modification proposée entend par « *habitation occupée par le propriétaire ou destinée à être occupée par le propriétaire* » tout immeuble ou partie d'immeuble qui, selon sa construction, peut servir au logement - qu'il soit habitable dans l'état dans lequel il se trouve ou non - et que son propriétaire entend utiliser comme tel, pour ses propres besoins et les besoins d'une personne quelconque de son choix.

Ainsi, toute habitation fera en principe l'objet d'une fixation de la valeur locative dans le chef de son propriétaire, à moins qu'elle ne soit affectée au logement locatif ou soit comprise à un actif net investi. Tout propriétaire n'ayant ni cédé à titre onéreux ni transmis en vertu d'une obligation particulière le droit d'habitation à autrui sera considéré comme pouvant pleinement disposer de l'habitation selon sa volonté et l'utiliser conformément à sa finalité première, pour ses besoins de logement, ce qui vaudra fixation de la valeur locative forfaitaire nette.

Toute autre affectation étant soumise à une obligation de déclaration particulière, une utilisation personnelle sera présumée dans tous les cas où le propriétaire ne fera pas état, de façon explicite, d'une affectation différente.

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

Etant donné que les modifications des articles 96 et 98 de la LIR impliquent que le propriétaire, ou sous certaines conditions celui qui dispose du droit de jouissance, sera désormais imposable au titre du revenu forfaitaire que constitue la valeur locative dès qu'il disposera du droit de jouissance et aura l'intention d'en user sans qu'il soit nécessaire que ce droit soit effectivement exercé, il est nécessaire d'adapter certaines dispositions du règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 précité, ce que se propose de faire le Projet.

Suite aux adaptations proposées dans le texte du règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 précité, il convient de souligner les situations suivantes où la fixation de la valeur locative interviendra dès que le propriétaire pourra librement disposer du droit d'habitation, à savoir :

- une habitation est inoccupée mais destinée à servir à des fins d'habitation du propriétaire, ceci à titre principal² ;
- une habitation dont un tiers détient, à titre gratuit, le droit d'usufruit ou d'habitation ne peut servir au propriétaire pour ses propres besoins. Aussi dans ce cas, le titulaire du droit est-il imposable de la valeur locative dès qu'il détient le droit d'habitation, par le biais des dispositions de l'article 96 alinéa 2 de la LIR³.

La Chambre de Commerce regrette que les auteurs du Projet ne motivent pas la raison d'être de la modification proposée. Elle se demande en effet si cette modification intervient dans le contexte plus global de la réforme de l'impôt foncier. Si tel est le cas, elle devrait probablement figurer dans le projet de règlement grand-ducal y relatif⁴ afin de pouvoir être examinée ensemble avec les autres modifications législatives et réglementaires de la réforme de l'impôt foncier.

A titre de remarque générale, la Chambre de Commerce estime que le Gouvernement devrait effectuer une revue holistique des avantages fiscaux existants en matière de logement pour 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 tout au moins de réduire la conjonction de pénuries de logements et de loyers prohibitifs (notamment pour les salariés à plus faibles revenus) et de renforcer l'attrait du Luxembourg pour la main-d'œuvre étrangère.

* * *

² Le revenu correspondant est constitué par la valeur locative forfaitaire nette et les intérêts débiteurs sont déductibles à concurrence du plafond prévu à l'article 4a du règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 précité.

³ Le revenu correspondant est constitué par la valeur locative forfaitaire nette, imposable dans le chef de celui qui détient le droit d'habitation, et les intérêts débiteurs sont déductibles à concurrence du plafond prévu à l'article 4a du règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 précité.

⁴ Projet de règlement grand-ducal portant abrogation du règlement grand-ducal modifié du 21 décembre 1962 modifiant certaines dispositions en matière d'impôt foncier ;

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 ;

Projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 16 juin 1992 portant exécution de l'article 99ter, alinéas 3 à 5 de la loi du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

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) ;

Projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 6 novembre 2009 fixant l'organisation de l'administration des contributions directes ; et

Projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal du 21 décembre 2012 fixant la compétence des bureaux d'imposition de la section des personnes physiques, de la section des sociétés et de la section de la retenue d'impôt sur les traitements et salaires de l'Administration des contributions directes.

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

GKA/SMI/DJI