

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

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 l'article 96, alinéa 2 et l'article 98, alinéas 1^{er}, 2 et 4;

Vu les avis ... ;

Notre Conseil d'Etat entendu ;

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

Arrêtons :

Art. 1^{er}.

Le 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 est modifié comme suit :

1° L'article 1^{er}, 1^{ère} phrase est modifié comme suit :

Les termes « d'une habitation occupée par le propriétaire » sont remplacés par « d'une habitation occupée par le propriétaire ou destinée à être occupée par le propriétaire ».

2° L'article 2, alinéa 1^{er} est modifié comme suit :

Les termes « d'une habitation occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal et des dépendances de cette habitation » sont remplacés par « d'une habitation occupée ou destinée à être occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal et des dépendances de cette habitation ».

3° L'article 2, alinéa 2 est modifié comme suit :

Les termes « la valeur locative d'une habitation occupée par le propriétaire » sont remplacés par les termes « la valeur locative d'une habitation occupée par le propriétaire ou destinée à être occupée par le propriétaire ».

4° L'article 2, alinéa 3 est modifié comme suit :

Les termes « la valeur locative d'une habitation occupée en vertu d'un droit de jouissance viager » sont remplacés par « la valeur locative d'une habitation occupée ou destinée à être occupée en vertu d'un droit de jouissance viager ».

5° L'article 3, alinéa 1^{er}, 1^{ère} phrase est modifié comme suit :

Les termes « l'habitation occupée dans l'immeuble en copropriété » sont remplacés par « l'habitation occupée ou destinée à être occupée dans l'immeuble en copropriété ».

6° A l'article 3, l'alinéa 2 est remplacé comme suit :

« (2) Occuper ou destiner à l'occupation personnelle une habitation en vertu de la seule jouissance d'une part indivise de l'immeuble est assimilé, pour l'application de

l'alinéa qui précède, au fait d'occuper ou de destiner à l'occupation personnelle une habitation en vertu de la pleine copropriété. ».

7° L'article 4b est supprimé.

Art. 2.

Le présent règlement est applicable à partir de l'année d'imposition 2023.

Art. 3.

Notre 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.

EXPOSE DES MOTIFS

Les modifications des articles 96, alinéa 2 et 98, alinéas 1^{er}, numéro 5, 2 et 4 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (L.I.R.) et de la notion de valeur locative rendent nécessaires une adaptation des dispositions d'exécution et plus précisément du règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

En tant que règlement d'exécution de l'article 98, alinéa 1^{er}, numéro 5 L.I.R., le règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 est d'une grande importance pour l'application pratique des dispositions concernant la fixation – et le moment de la fixation – de la valeur locative. Comme 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 convient d'adapter les articles 1^{er}, 2 et 3 du règlement grand-ducal en conséquence.

Le règlement précise non seulement le caractère forfaitaire du revenu que constitue la valeur locative, mais prévoit aussi dans ses articles 4 et 4a que les intérêts débiteurs en rapport avec un emprunt servant au financement d'une habitation sont déductibles de la valeur locative forfaitaire à hauteur de leurs montants effectifs, plafonnés cependant à des montants maxima.

Etant donné que l'article 4b, introduit par la modification réglementaire du 23 décembre 2016, prévoyait la déduction intégrale des intérêts passifs et des frais de financement autres que les intérêts pendant la période précédant la fixation de la valeur locative, cette disposition devient caduque, la valeur locative étant fixée dès que le propriétaire peut disposer de l'habitation.

Or, avant la fixation de la valeur locative, le revenu au sens du numéro 7 de l'article 10 L.I.R., correspondant à l'habitation future, est déterminé suivant les dispositions de l'article 103 L.I.R., car lié à la réalisation d'un revenu au sens de l'article 98, alinéa 1^{er}, numéro 5 L.I.R., impliquant que sont déductibles toutes dépenses ayant le caractère de frais d'obtention, dont les intérêts débiteurs et autres frais de financement.

En conclusion, il convient de relever notamment les situations suivantes où désormais la fixation de la valeur locative interviendra, suite aux modifications prévues sous 1°-6°, dès que le propriétaire pourra librement disposer du droit d'habitation :

1. Une habitation est inoccupée mais destinée à servir à des fins d'habitation du propriétaire, ceci à titre principal – 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,
2. 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 L.I.R. – 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.

Il reste à noter qu'un contribuable possédant une habitation sera toujours présumé vouloir l'occuper lui-même lorsqu'elle se trouve passagèrement inhabitable pour cause de travaux ou autres, à moins qu'il ne fasse état, au moyen de sa déclaration pour l'impôt sur le revenu, de sa volonté de la louer à bail au terme des travaux ou au terme d'une période suivant le déménagement d'un locataire, le décès d'un usufruitier, ou tout autre temps nécessaire à la recherche respectivement d'un locataire ou d'un nouveau locataire.

Un immeuble en construction ne pourra toutefois, comme par le passé, faire l'objet d'une fixation de la valeur locative, cet immeuble, inachevé, ne pouvant être considéré comme représentant une habitation proprement dite. Ceci est notamment le cas pour les habitations acquises en état futur d'achèvement, où l'achèvement des travaux est censé coïncider avec la remise des clés aux propriétaires.