CHAMBER OF COMMERCE LUXEMBOURG
POWERING BUSINESS

Communiqué de presse du 21 février 2023

Avis de la Chambre de Commerce sur les projets de loi « à la veille des Assises du logement »

La Chambre de Commerce vient d'émettre deux avis, l'un concernant le projet de loi n°8082 sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements, l'autre concernant le projet de loi n°8086 relative aux registres national et communaux des bâtiments et des logements.

Réforme de l'impôt foncier

Le projet de loi n°8082 vise à réformer l'impôt foncier (IFON) et à introduire deux nouveaux impôts : l'impôt à la mobilisation des terrains (IMOB) ainsi que l'impôt national sur la non-occupation de logements (INOL). Cette réforme poursuit l'objectif de supprimer les inégalités générées par l'impôt foncier actuel et de créer un nouveau modèle d'évaluation des terrains permettant d'en fixer la valeur pour une imposition objective, transparente et juste. D'autre part, le projet de loi vise à lutter contre la pénurie croissante de logements en incitant les propriétaires à mobiliser leurs terrains constructibles et à mettre sur le marché locatif ou en vente leurs logements existants non-occupés.

Si la Chambre de Commerce salue globalement ces intentions du projet de loi, elle estime toutefois que plusieurs améliorations pourraient y être apportées afin de le rendre plus équitable et efficace.

La Chambre de Commerce est notamment d'avis que l'abattement forfaitaire de 2.000 euros pour les propriétaires personnes physiques au titre de leur résidence principale devrait être attribué par propriété et non par propriétaire. De même, dans un souci de sécurité juridique, des précisions devraient être apportées sur les modalités permettant de conclure à la non-occupation des logements et sur la possibilité de la renverser. La méthodologie relative à la détermination de la valeur centrale qui sert de base pour le mode de calcul de l'INOL soulève également certaines questions d'équité et d'égalité. En effet, la Chambre de Commerce estime que l'INOL ne devrait pas constituer un montant forfaitaire mais, qu'au contraire, il devrait être calculé en prenant en compte des critères objectifs tels que notamment la taille du logement et sa situation géographique.

Quant à l'entrée en vigueur des différentes dispositions du projet de loi, il est évident que les impôts nouvellement introduits, à savoir l'INOL et l'IMOB, conçus pour dissuader les propriétaires de faire une rétention excessive de terrains et de logements vides, ne devraient s'appliquer et porter leurs fruits que dans plusieurs années. Or, si la Chambre de Commerce salue les impacts positifs que devrait normalement produire la réforme sur l'offre de logements, elle souhaite attirer l'attention sur le fait que l'urgence du défi du logement au Luxembourg nécessite également des réponses ciblées et immédiates du côté de la demande. Face à ce constat, il serait donc opportun que le Gouvernement prenne d'autres mesures, notamment fiscales, pour remédier à la pénurie de logements en soutenant de manière ciblée la construction de logements neufs.

Registre des bâtiments et des logements

Afin de percevoir l'INOL, il est nécessaire de pouvoir recenser tous les bâtiments et les logements. Pour ce faire, le projet de loi n°8086 propose la création, d'une part, des registres communaux des bâtiments et des logements tenus par chaque commune et, d'autre part, d'un registre national des bâtiments et des logements (RNBL). Il est ainsi prévu que chaque commune dispose de son propre registre recensant les bâtiments et logements situés sur son territoire, qu'elle devra alimenter et tenir à jour. Le RNBL constituera quant à lui la centralisation au niveau national des registres communaux

qui seront consolidés. Le registre national contiendra ainsi les données des registres communaux de l'ensemble des communes du pays, uniformisés dans un format unique.

La Chambre de Commerce salue ce projet de loi qui vise à recenser les bâtiments et les logements du parc immobilier luxembourgeois par la création des registres communaux et national. Elle regrette cependant l'absence des projets de règlements grand-ducaux contenant les précisions nécessaires concernant le contenu et le fonctionnement des registres. Les conditions d'accès aux informations contenues dans le RNBL devraient par ailleurs être clarifiées et encadrées.

Tout comme pour le projet de loi n°8082 et même si elle comprend qu'il existe des contraintes liées à la mise en œuvre administrative et informatique des registres communaux et du RNBL, la Chambre de Commerce considère que les délais de mise en œuvre du projet de loi n°8086 et par conséquent du nouvel impôt INOL ne correspondent absolument pas à la nécessité de répondre rapidement au défi du logement au Luxembourg. Elle recommande dès lors aux autorités de viser une entrée en vigueur du projet de loi aussi tôt que possible.

Pour consulter les avis de la Chambre de Commerce dans leur intégralité, veuillez cliquer ici.