

Luxembourg, le 16 juin 2025

Objet : Projet de règlement grand-ducal¹ 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). (6872GKA)

*Saisine : Ministre des Finances
(4 juin 2025)*

Avis de la Chambre de Commerce

Le projet de règlement grand-ducal sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet de modifier 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) afin de prolonger le régime de l'amortissement d'office au taux de 2% si le contribuable a signé un acte de vente en état futur d'achèvement jusqu'au 30 septembre 2025, sous condition que le contrat préliminaire a été signé et enregistré au plus tard le 30 juin 2025.

En bref

- La Chambre de Commerce salue l'approche pragmatique des auteurs du projet de règlement grand-ducal sous avis qui consiste à prolonger le régime de l'amortissement d'office au taux de 2% aux immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif, et pour lesquels le contribuable a signé un acte de vente en état futur d'achèvement jusqu'au 30 septembre 2025, sous condition que le contrat préliminaire a été signé et enregistré au plus tard le 30 juin 2025.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver projet de règlement grand-ducal sous avis, sous réserve de ses remarques.

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

Considérations générales

Pour rappel, afin de soutenir et de redynamiser un marché immobilier en difficulté, le Gouvernement avait dès le début de l'année 2024 mis en place les aides fiscales temporaires pour le logement. Lesdites aides visaient trois objectifs, à savoir (i) le soutien aux secteurs de la construction et de l'artisanat, (ii) l'augmentation de l'offre de logements et (iii) le soutien aux particuliers pour l'achat ou la location d'un logement.

Etant donné qu'à la fin de l'année 2024 le marché du logement se trouvait encore loin des niveaux habituels de dynamisme qu'on lui connaît, il a été décidé de prolonger les mesures fiscales temporaires jusqu'au 30 juin 2025.

Toutefois, le Gouvernement a décidé de ne pas renouveler une nouvelle fois le paquet de mesures fiscales dans le domaine du logement et les différentes mesures fiscales décidées dans le cadre du paquet logement arriveront dès lors à expiration le 30 juin 2025. Ne pourront en principe bénéficier de ces mesures que les acquisitions pour lesquelles l'acte notarié est signé avant cette date.

Comme indiqué dans l'exposé des motifs, face à un afflux important de dossiers, les banques et les notaires risquent cependant de ne pas pouvoir traiter l'ensemble des demandes dans les délais impartis. Afin de tenir compte des situations dans lesquelles un acte notarié d'acquisition n'aura pas pu être signé avant la date d'expiration prévue au 30 juin 2025, le Projet propose d'appliquer le bénéfice des mesures fiscales aux contrats de réservation ou aux compromis de vente enregistrés au plus tard le 30 juin 2025 auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, à condition que l'acquisition soit formalisée par un acte notarié passé entre le 1^{er} juillet 2025 et le 30 septembre 2025.

Ainsi, les auteurs du Projet prévoient de prolonger le régime de l'amortissement d'office (et sans exception) au taux de 2% aux immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif, et pour lesquels le contribuable a signé un acte de vente en état futur d'achèvement jusqu'au 30 septembre 2025, sous condition que le contrat préliminaire visé à l'article 1601-13 du Code civil a été signé et enregistré au plus tard le 30 juin 2025, ce que la Chambre de Commerce salue. Elle estimerait toutefois utile que cette prolongation soit accordée aussi aux autres mesures fiscales en matière de logement et plus particulièrement à la réduction de moitié des droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'immeubles destinés à la location ou à l'habitation, telle que demandé dans son avis du 7 mars 2025².

La Chambre de Commerce rappelle pour terminer que, dans son avis relatif au projet de loi n°8540 modifiant la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, elle avait regretté que toutes les autres mesures fiscales temporaires dans le domaine du logement, à savoir notamment la hausse temporaire du taux d'amortissement accéléré, la réintroduction temporaire de l'imposition des plus values immobilières au quart du taux global, le crédit d'impôt location, la réduction à 50% des droits d'enregistrement et de transcription et le régime de tranfert en neutralité fiscale, viennent à terme au 30 juin 2025, alors que le marché immobilier n'a pas encore retrouvé durablement le dynamisme nécessaire pour couvrir les besoins en logements.

² [Lien vers l'avis précité de la Chambre de Commerce du 7 mars 2025](#)

*

*

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de règlement grand-ducal sous avis, sous réserve de ses remarques.

GKA/DJI