



## Commentaire des articles

### *Ad article 1<sup>er</sup>*

Dans l'objectif d'aborder les situations où un acte notarié d'acquisition n'a pas pu être signé avant l'expiration des mesures fiscales introduites par la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, il est proposé de décaler au niveau de l'article 99*bis* de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (ci-après « L.I.R. ») le nouveau délai de spéculation dans le cadre d'une vente d'immeubles. Ce nouveau délai de 5 ans, introduit par ladite loi du 22 mai 2024, ne s'applique pas aux immeubles réalisés entre le 1<sup>er</sup> juillet 2025 et le 30 septembre 2025, sous condition qu'un compromis de vente a été enregistré au plus tard le 30 juin 2025 auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, qui sont censés récemment acquis à titre onéreux lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation ne dépasse pas deux ans. Il échet de préciser que les dispositions du paragraphe 8*bis* de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs (« Bewertungsgesetz ») restent toujours d'application.

### *Ad article 2*

En tant que corollaire à la modification proposée à l'article 1<sup>er</sup>, il est également précisé au niveau de l'article 99*ter* L.I.R. que le revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux réalisée entre le 1<sup>er</sup> juillet 2025 et le 30 septembre 2025 et plus de deux ans après leur acquisition ou leur constitution, sous condition qu'un compromis de vente a été enregistré au plus tard le 30 juin 2025 auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, est imposable aux termes de l'article 99*ter* L.I.R. Il échet de préciser que les dispositions du paragraphe 8*bis* de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs (« Bewertungsgesetz ») restent toujours d'application.

### *Ad article 3*

L'article 3 propose de prolonger la durée du régime de transfert en neutralité fiscale d'une plus-value sur un bien de remploi jusqu'au 30 septembre 2025, sous condition qu'un compromis de vente a été enregistré au plus tard le 30 juin 2025, toute autre condition restant égale par ailleurs.

### *Ad article 4*

Le bénéfice de l'abattement construction spécial est prolongé pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés par la disposition 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 enregistré au plus tard le 30 juin 2025. Il échet de préciser que les dispositions du paragraphe 8*bis* de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs (« Bewertungsgesetz ») restent toujours d'application.

### *Ad article 5*

Afin d'adresser les situations où un acte notarié d'acquisition n'a pas pu être signé avant l'expiration des mesures fiscales introduites par la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, il est proposé de faire bénéficier de la réduction de la base imposable et du crédit d'impôt location les acquéreurs ayant enregistré auprès



de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA le contrat de réservation visé à l'article 1601-13 du Code civil au plus tard le 30 juin 2025.

Néanmoins, afin de bénéficier de la réduction de la base imposable et du crédit d'impôt location, l'acte notarié d'acquisition en relation avec le contrat de réservation doit être passé au plus tard au 30 septembre 2025.

De plus, ledit acte notarié d'acquisition doit mentionner la relation de l'enregistrement du contrat préliminaire et une copie du contrat préliminaire doit y être annexée.

Enfin, toutes les autres conditions prévues au chapitre 1<sup>er</sup> de ladite loi modifiée du 22 mai 2024 restent d'application. De même, la requête du crédit d'impôt location et de la réduction de la base imposable doit être contenue dans l'acte notarié d'acquisition.

Au cas où la loi entrerait en vigueur après le 30 juin 2025, le nouveau paragraphe 5 prévoit que les demandeurs de la réduction de la base imposable et du crédit d'impôt location qui sont éligibles au bénéfice de ces mesures pour les acquisitions documentées par acte notarié entre le 1<sup>er</sup> juillet 2025 et l'entrée en vigueur de la présente loi, sont tenus de se présenter auprès du bureau compétent de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, afin de signer une déclaration d'acceptation reprenant les conditions prévues.

#### *Ad article 6*

Afin d'adresser les situations où un acte notarié d'acquisition n'a pas pu être signé avant l'expiration des mesures fiscales introduites par la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, le nouveau paragraphe 1<sup>bis</sup> de l'article 13 propose de faire bénéficier de la réduction de la base imposable les acquéreurs ayant enregistré auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA le contrat de réservation ou le compromis de vente au plus tard le 30 juin 2025.

Néanmoins, afin de bénéficier de la réduction de la base imposable, l'acte notarié d'acquisition en relation, soit avec le contrat de réservation, soit avec le compromis de vente, doit être passé au plus tard au 30 septembre 2025.

De plus, ledit acte notarié d'acquisition doit mentionner la relation de l'enregistrement du contrat préliminaire et une copie du contrat préliminaire doit y être annexée.

Enfin, toutes les autres conditions prévues par 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, restent d'application. De même, la requête de la réduction de la base imposable doit être contenue dans l'acte notarié d'acquisition.

Au cas où la loi entrerait en vigueur après le 30 juin 2025, le nouveau paragraphe 1<sup>ter</sup> précise que les demandeurs de la réduction de la base imposable qui sont éligibles au bénéfice de cette mesure pour les acquisitions documentées par acte notarié entre le 1<sup>er</sup> juillet 2025 et l'entrée en vigueur de la présente loi, sont tenus de se présenter auprès du bureau compétent de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, afin de signer une déclaration d'acceptation reprenant les conditions prévues.



*Ad article 7*

En ce qui concerne la vente d'immeubles bâtis et non bâtis faisant partie du patrimoine privé de personnes physiques, le bénéfice de cession réalisé à cette occasion et visé à l'article 99ter L.I.R. bénéficie du quart du taux jusqu'au 30 septembre 2025, sous condition qu'un compromis de vente a été enregistré au plus tard le 30 juin 2025. Il échet de préciser que les dispositions du paragraphe 8bis de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs (« Bewertungsgesetz ») restent toujours d'application.

*Ad article 8*

Cette disposition précise l'entrée en vigueur de la loi.