

Immobilier : une réforme juridique et fiscale (projet de loi n° 5696)

Juillet 2008

La Chambre des députés a adopté de nouvelles mesures visant à promouvoir le logement et à instituer une politique de maîtrise du foncier (projet de loi voté n°5696, ci-après la « Loi »). Outre l'organisation de l'action publique en faveur du logement (pacte au logement, droit de préemption), la Loi :

- Modifie la législation sur les droits de superficie et d'emphytéose; et
- Introduit de nouvelles dispositions fiscales.

Droit de superficie et emphytéose

Les droits de superficie et d'emphytéose sont des droits réels conférant à leur titulaires la pleine jouissance d'un immeuble pour une longue durée, pour un coût réduit comparé à l'acquisition de la pleine propriété (compte tenu de la neutralisation du prix du foncier). Ces droits étaient organisés par deux lois datant de 1824. Ils trouvent leur origine dans le droit romain, sous lequel ils ont été conçus pour permettre la mise en valeur de terres souvent délaissées, au bénéfice des grands propriétaires terriens. Curieusement, ils connaissent un regain d'intérêt à l'époque actuelle où les logements sont rares et chers, cette fois au bénéfice de leurs titulaires.

Droit de superficie

Le droit de superficie est défini comme un droit réel autorisant son titulaire à ériger des constructions sur un bien immeuble appartenant à une autre personne, moyennant le paiement d'une contribution financière. La Loi prévoit expressément que le superficiaire a un droit de propriété temporaire sur les constructions qu'il a érigées. Le droit de superficie lui confère par ailleurs la pleine jouissance des constructions existantes au jour de la constitution de son droit, bien qu'il n'en ait pas payé la valeur au propriétaire. La durée maximale du droit de superficie est étendue de 50 à 99 ans, avec maintien de la faculté de renouvellement. A l'expiration du droit de superficie, la propriété des constructions érigées passe au propriétaire, à charge pour lui d'en payer la valeur actuelle.

La Loi confère un nouveau droit au superficiaire, à savoir un droit de préemption en cas d'aliénation de l'immeuble faisant l'objet de son droit.

Emphytéose

L'emphytéose est définie comme un droit réel qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un bien immeuble appartenant à autrui, moyennant paiement d'une redevance. En vertu de son titre, l'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété de l'immeuble, sous réserve de ne pas en diminuer la valeur. A l'expiration du droit d'emphytéose, le propriétaire n'est normalement pas tenu de verser une indemnité à l'emphytéote pour les constructions que ce dernier aurait érigées.

La durée de l'emphytéose est maintenue entre 27 et 99 ans. La Loi augmente toutefois la durée minimale à 50 ans dans le cas où l'emphytéose porte sur un immeuble destiné au logement. Elle introduit par ailleurs une faculté de renouvellement.

Enfin, la Loi confère un nouveau droit à l'emphytéote, à savoir un droit de préemption en cas d'aliénation de l'immeuble faisant l'objet de l'emphytéose.

Droit d'enregistrement

La Loi étend le bénéfice du crédit d'impôt à valoir sur les droits d'enregistrement dus lors de l'acquisition de la résidence principale (prévu par la loi du 30 juillet 2002) à la constitution ou l'aliénation d'un droit de superficie ou d'emphytéose.

Toutefois, la Loi ne clarifie pas le régime des droits de superficie et d'emphytéose en matière de droits d'enregistrement et ajoute même à la confusion existante en ce qui concerne :

- La constitution des droits : sur la base de la pratique administrative actuelle, la constitution des droits de superficie et d'emphytéose est soumise au régime des baux, soit un droit d'enregistrement de 0,60% et une exonération de droit de transcription (sous réserve que le titulaire du droit verse au propriétaire une redevance périodique et non pas un canon unique). Il n'est pas certain que ce régime soit maintenu. Les auteurs du projet de loi semblent avoir évolué d'une assimilation de ces transactions à des baux à une assimilation à des mutations immobilières. Ce changement d'approche pose deux questions :
 - Est-ce bien l'intention du législateur de soumettre la création et l'aliénation de ces droits au droit de mutation immobilière (i.e. droit de 7% incluant le droit de transcription ; potentiellement augmenté à 10% pour certains biens immobiliers situés sur le territoire de la commune de Luxembourg) ?
 - La législation luxembourgeoise donne-t-elle une base légale appropriée pour percevoir un tel droit de mutation ?
- La fin du contrat : la question de savoir si le droit de mutation immobilière est dû lors du transfert des constructions érigées par le titulaire du droit n'est pas tranchée. A notre avis, un tel transfert a lieu par l'effet de la loi et ne devrait pas être soumis aux droits de mutation. Il n'y a toutefois pas de consensus sur ce point, notamment à l'égard des constructions érigées par un superficiaire. Ni la Loi, ni les documents parlementaires ne fournissent d'éclaircissement sur ce point.

Dispositions fiscales

Taxe d'inoccupation ou de non-affectation à la construction

La Loi autorise les communes à percevoir une taxe d'inoccupation ou de non-affectation à la construction. Cette taxe vise deux catégories d'immeubles, à savoir :

- Les logements et immeubles d'hébergement de personnes qui ne sont pas occupés ou utilisés effectivement à cette fin pendant une période de 18 mois consécutifs ;
- Les terrains à bâtir qui sont depuis 3 ans susceptibles de faire l'objet d'une autorisation de construire et pour lesquels les travaux de construction n'ont pas commencé.

Les communes sont libres d'introduire ou pas cette taxe et d'en fixer les conditions et modalités (e.g. assiette, taux, exonérations).

Non exécution d'un ordre de construire - Taxe alternative à l'expropriation

Les communes peuvent obliger les propriétaires de terrains localisés dans des zones destinées à être bâties (telles que définies par leur plan d'aménagement) à construire. Si l'ordre de construction n'a pas été suivi d'effet dans les 3 ans, la commune peut entamer une procédure d'expropriation.

A titre d'alternative à l'expropriation, les communes pourraient à l'avenir introduire une taxe de non-affectation à la construction.

Taxe foncière

La Loi introduit une reclassification de la catégorie des immeubles non bâtis pour les besoins de l'impôt foncier, permettant aux communes de taxer plus lourdement les terrains à bâtir.

Plus-values : fin des incitatifs fiscaux pour les personnes physiques

La Loi ne prolonge pas les incitatifs fiscaux temporaires prévus par la loi du 30 juillet 2002 concernant principalement les plus-values immobilières des personnes physiques. Ont ainsi pris fin au 31 décembre 2007 :

- En matière d'impôt sur le revenu des personnes physiques : (i) le retrait à valeur comptable des terrains à bâtir affectés à une entreprise commerciale de lotissement et (ii) la réduction de la charge fiscale grevant les plus-values immobilières ;
- En matière d'impôt sur le revenu des personnes physiques et des collectivités : l'exonération partielle des plus-values sur les terrains à bâtir situés dans une zone d'habitation réalisées à titre professionnel.

En conséquence, les personnes physiques réalisant des plus-values immobilières dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé sont plus lourdement imposées. L'imposition est toutefois allégée en cas de cession à l'Etat, une commune ou un syndicat de communes (sous réserve que la cession n'intervienne pas dans le cadre de l'exercice du droit de préemption qui leur est octroyé par la Loi).

Impôt sur le revenu des personnes physiques	2002-2007	2008
Court terme (≤ 2 ans)	Régime temporaire	Régime normal
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abattement de 50.000 EUR (renouvelé tous les 10 ans ; doublé pour les conjoints et partenaires imposés collectivement) ▪ Imposition à un taux égal à 25% du taux moyen applicable au contribuable 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposition aux taux progressifs de l'impôt sur le revenu (max 38,95%)
Bénéfice de spéculation	Exonérations spéciales	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vente de la résidence principale (sous certaines conditions) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cession à l'Etat, une commune ou un syndicat de communes (sous réserve d'exceptions) ▪ Vente de la résidence principale (sous certaines conditions)
Long terme (> 2 ans)	Régime temporaire	Régime normal
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réévaluation du prix d'acquisition ▪ Abattement de 50.000 EUR (renouvelé tous les 10 ans ; doublé pour les conjoints et partenaires imposés collectivement) ▪ Imposition à un taux égal à 25% du taux moyen applicable au contribuable 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réévaluation du prix d'acquisition ▪ Abattement de 50.000 EUR (renouvelé tous les 10 ans ; doublé pour les conjoints et partenaires imposés collectivement) ▪ Imposition à un taux égal à 50% du taux moyen applicable au contribuable (max 19,475%)
Bénéfice de cession	Exonérations spéciales	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vente de la résidence principale (sous certaines conditions) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cession à l'Etat, une commune ou un syndicat de communes (sous réserve d'exceptions) ▪ Vente de la résidence principale (sous certaines conditions)

Droits d'enregistrement sur l'acquisition de la résidence principale

La loi du 30 juillet 2002 a introduit une réduction de droits d'enregistrement sur l'acquisition de la résidence principale (en pleine propriété ou en usufruit / nue-propriété permettant la réunion de la pleine propriété). Cette réduction prend la forme d'un crédit d'impôt limité à 20.000 EUR par personne.

Plusieurs conditions doivent être remplies pour bénéficier de ce crédit d'impôt. L'acheteur doit notamment s'engager à occuper le logement à titre de résidence principale pendant une durée de 5 ans. La Loi réduit cette durée minimale à 2 ans.

Comme déjà mentionné, la Loi étend par ailleurs le bénéfice de ce crédit d'impôt aux cas de constitution ou de cession de droits de superficie ou d'emphytéose (sous réserve du respect des conditions prévues par la loi du 30 juillet 2002 et notamment l'occupation à titre de résidence principale pendant un délai minimum).

Ces amendements relatifs au crédit d'impôt en matière d'enregistrement s'appliquent aux transactions documentées par acte notarié daté à partir du 1^{er} janvier 2008 (les personnes physiques ayant acquis leur résidence principale avant 2008 ne bénéficient donc pas de la réduction de la période minimale d'occupation).

Il est prévu que les nouvelles mesures entrent en vigueur à des dates différentes (1^{er} janvier 2008, 1^{er} janvier 2009 ou premier jour du mois suivant la publication de la Loi au Mémorial), sous réserve d'un second vote par la Chambre des députés. Le texte dans sa version actuelle est susceptible de modifications.

Contacts

For further information, please contact the following PricewaterhouseCoopers Luxembourg Tax experts:

Geraldine Piat

Partner

+352 49 48 48-2569

geraldine.piat@lu.pwc.com

Michiel Roumieux

Partner

+352 49 48 48-3152

michiel.roumieux@lu.pwc.com

PricewaterhouseCoopers

400, route d'Esch, B.P. 1443
L-1014 Luxembourg
Telephone +352 49 48 48-1
Facsimile +352 49 48 48-2900

PricewaterhouseCoopers cannot be held liable for mistakes, omissions, or for possible results obtained further to the use of this document, which is issued for information purposes only. No reader should act on or refrain from acting on the basis of any matter contained in this publication without considering and, if necessary, taking appropriate advice upon their own particular circumstances.

© 2008 PricewaterhouseCoopers S.à r.l. All rights reserved. PricewaterhouseCoopers refers to the network of member firms of PricewaterhouseCoopers International Limited, each of which is a separate and independent legal entity.