

# ***Coup de pouce du gouvernement pour dynamiser le marché du logement: imposition favorable des plus-values immobilières***

20 juin 2016

## ***En bref***

Le 14 juin 2016, le projet de loi n°6983 a été voté à la Chambre des députés. Il vise à établir un climat fiscal favorable à la vente de terrains à bâtir et d'habitations et à augmenter l'offre afin de dynamiser le marché de l'immobilier.

Cette loi fait partie de la mise en oeuvre des initiatives prévues par le Gouvernement dans le domaine du logement, lesquelles ont été annoncées au cours de la présentation des éléments de la réforme fiscale en date du 29 février 2016.

## ***En détail***

Le projet de loi n°6983 prévoit des mesures avantageuses temporaires devant s'appliquer du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 décembre 2017. Les plus-values immobilières réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis qui font partie du patrimoine privé des contribuables personnes physiques seront imposées à un taux correspondant au quart du taux global.

Seules les plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques bénéficient d'une imposition au quart du taux global. Les immeubles détenus par des sociétés ne tombent pas sous ce régime de faveur.

Il convient de rappeler que les plus-values sont diminuées d'un abattement de 50,000 euros porté à 100,000 euros dans le chef des époux imposables collectivement, sans qu'il ne puisse en résulter une perte. Ces mêmes revenus sont par ailleurs diminués, sous certaines conditions, d'un abattement de 75,000 euros pour les immeubles acquis par voie de succession en ligne directe sans qu'il ne puisse en résulter une perte.

### ***Une mesure fiscale qui s'applique uniquement sur les bénéfices de cession réalisés au moins deux ans après l'acquisition***

L'imposition des bénéfices de spéculation (réalisés endéans une période de deux ans suivant l'acquisition ou la constitution de l'immeuble) n'est pas affectée par le projet de loi et reste imposable au taux plein. La date de l'aliénation du bien est la date de l'acte notarié pour une vente et la date de jugement pour l'expropriation. Les bénéfices de cession d'une résidence principale située au Luxembourg ne sont pas touchés par ce projet de loi et restent exonérés d'impôt.

La loi ne rentrera en vigueur qu'après avoir été promulguée et publiée au Mémorial. Une circulaire du directeur des contributions viendra préciser les modalités d'application de cette loi. Le Gouvernement ne prévoit pas que cette mesure entraînera des pertes fiscales car il s'attend à une augmentation des transactions et, par là, des recettes liées aux droits d'enregistrement.

## Conclusion

---

Les gains non spéculatifs sur la cession d'immeubles bâtis et non bâtis situés au Luxembourg réalisés entre le 1<sup>er</sup> juillet 2016 et le 31 décembre 2017 seront soumis à un régime fiscal de faveur (quart du taux global applicable).

### Let's talk

Subscribe to our Flash News on  
[www.pwc.lu/subscribe](http://www.pwc.lu/subscribe)

Michiel Roumieux	Partner	+352 49 48 48 3055	michiel.roumieux@lu.pwc.com
Eric Paques	Partner	+352 49 48 48 3165	eric.paques@lu.pwc.com
Julien Treffort	Director	+352 49 48 48 3349	julien.treffort@lu.pwc.com

PwC Luxembourg ([www.pwc.lu](http://www.pwc.lu)) is the largest professional services firm in Luxembourg with 2,600 people employed from 58 different countries. PwC Luxembourg provides audit, tax and advisory services including management consulting, transaction, financing and regulatory advice. The firm provides advice to a wide variety of clients from local and middle market entrepreneurs to large multinational companies operating from Luxembourg and the Greater Region. The firm helps its clients create the value they are looking for by contributing to the smooth operation of the capital markets and providing advice through an industry-focused approach.

The PwC global network is the largest provider of professional services in the audit, tax and management consultancy sectors. We are a network of independent firms based in 157 countries and employing over 208,000 people. Talk to us about your concerns and find out more by visiting us at [www.pwc.com](http://www.pwc.com) and [www.pwc.lu](http://www.pwc.lu).

© 2016 PricewaterhouseCoopers, Société coopérative. All rights reserved. In this document, "PwC" or "PwC Luxembourg" refers to PricewaterhouseCoopers, Société coopérative which is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited, each member firm of which is a separate legal entity. PwC IL cannot be held liable in any way for the acts or omissions of its member firms.