



SYVICOL

Syndicat des Villes et
Communes Luxembourgeoises

Proposition de loi n°7898 visant l'exploitation des terrains à bâtir à des fins d'habitation

Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises

Le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises remercie Madame la Ministre de l'Intérieur de l'avoir consulté, par courrier du 14 février 2022, au sujet de la proposition de loi n°7898 visant l'exploitation des terrains à bâtir à des fins d'habitation, déposée en date du 13 octobre 2021 par les députés Sven Clement et Marc Goergen.

Les auteurs de la proposition de loi susmentionnée souhaitent mettre en place un impôt foncier national qui ne s'appliquerait qu'aux terrains disponibles à la construction (relevant de la catégorie B6 selon la législation actuelle) en sus de l'impôt foncier qui existe d'ores et déjà au profit des communes.

L'objectif consiste à inciter les propriétaires à mobiliser leurs terrains à bâtir afin de lutter contre le problème de la pénurie de logements auquel le Grand-Duché de Luxembourg est confronté depuis plusieurs années et qui entraîne également une croissance continue du niveau des prix dans ce secteur puisque la demande de logements est largement supérieure à l'offre.

Le SYVICOL est en principe favorable à l'idée et au raisonnement qui sous-tendent la proposition de loi n°7898, à savoir la mobilisation des terrains à bâtir et la lutte contre la pénurie de logements ainsi que la lutte contre la spéculation immobilière.

Cependant, suite au dépôt du 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, le SYVICOL constate que l'impôt à la mobilisation de terrains prévu par le projet de loi précité ferait double emploi avec celui que les auteurs entendent introduire.

Les deux impôts ont ceci en commun qu'ils augmentent progressivement dans le temps et qu'ils prévoient des abattements au profit de tous les contribuables pour chacun de leurs enfants. En revanche, le SYVICOL note des divergences notamment en ce qui concerne les fonds soumis à l'impôt et les modalités de calcul. A titre de comparaison, hors abattements éventuels, le calcul de l'impôt foncier national selon la proposition de loi sous revue consiste simplement à multiplier un forfait fixe de 1.000 euros par la superficie du terrain, afin de tenir compte de la taille, et du nombre d'années pendant lesquelles le terrain est classé comme terrain à bâtir à des fins d'habitation. De l'autre côté, le montant de l'impôt à la mobilisation de terrains selon le projet de loi n°8082 est calculé en multipliant la valeur de base d'un fonds par un taux national croissant. La valeur de base susmentionnée est unique pour chaque fonds et prend en compte diverses variables ayant un impact sur la valeur d'un terrain. Ce mode de calcul donnera sans doute un résultat tenant mieux compte de la valeur du fonds imposé et donc plus juste pour le contribuable.



En revanche, le SYVICOL favorise l'exemption de l'Etat, des communes et des établissements publics prévue à l'article 3 de la proposition de loi n°7898, alors que le projet de loi n°8082 ne prévoit aucune exemption pour ces acteurs. Le SYVICOL est d'avis que la disposition concernant les dispenses accordées aux acteurs prémentionnés devrait être intégrée dans le projet de loi n°8082.

Pour un aperçu plus détaillé de sa position concernant l'impôt à la mobilisation de terrains, le SYVICOL renvoie à son avis du 22 mai 2023 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.

Adopté par le bureau du SYVICOL, le 31 juillet 2023