



## Accroître l'offre de logements!

- Réforme de l'impôt foncier
- Introduction de l'impôt à la mobilisation de terrains
- Réforme de l'impôt sur la non-occupation de logements
- Introduction du registre national des bâtiments et des logements



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



«... la réforme de l'impôt foncier, qui devra **contrecarrer la spéculation foncière**, sera reliée à la refonte des plans d'aménagement général (PAG) «nouvelle génération». Une **tranche exonérée sur l'impôt foncier qui grève les biens immobiliers habités par leurs propriétaires** sera introduite. La réforme de l'impôt foncier donnera l'occasion de **remplacer et de simplifier le système de la taxe communale spécifique d'inoccupation ou de non-affectation à la construction de certains immeubles ...**»



# Réforme de l'impôt foncier (IFON)

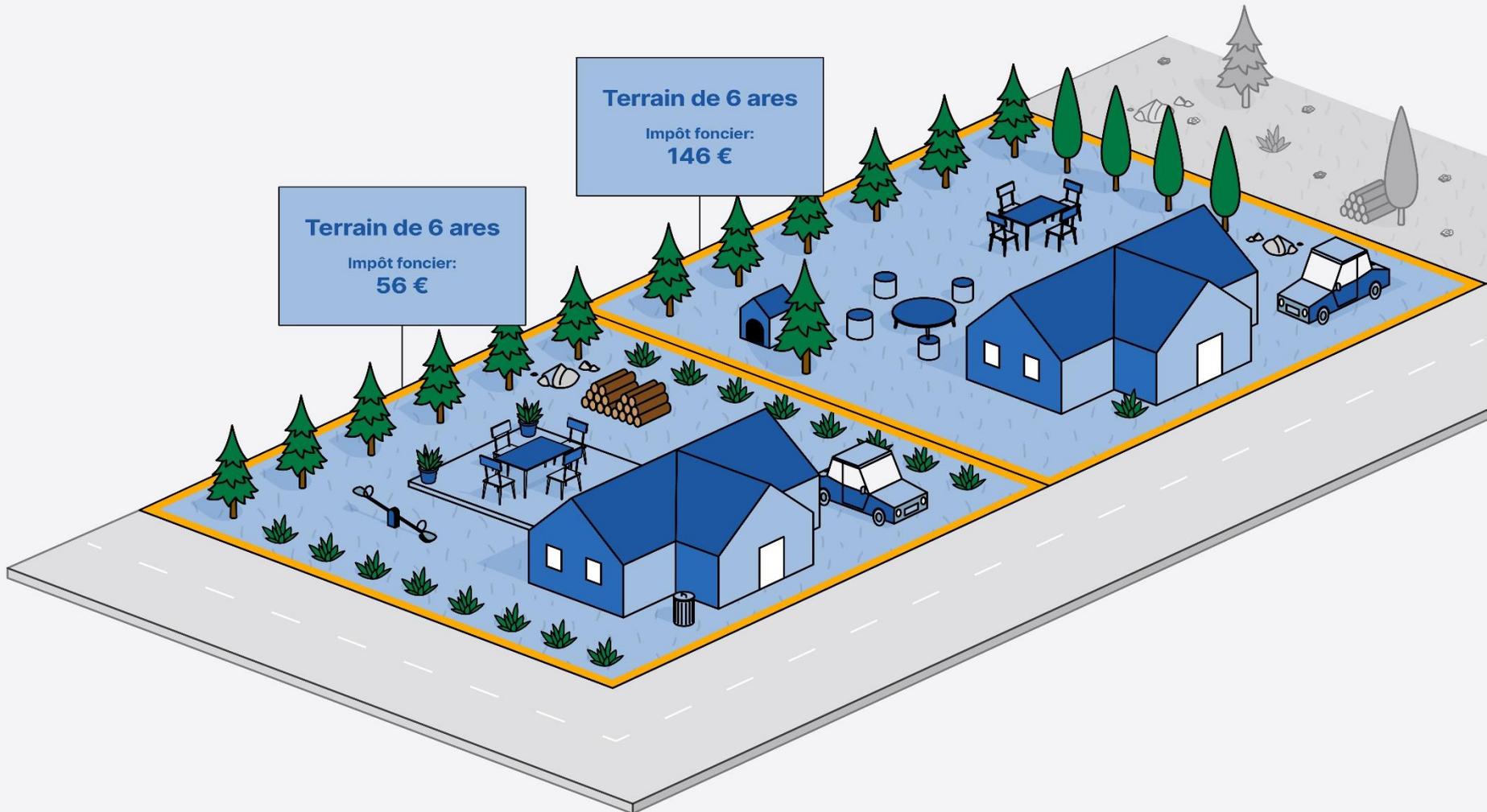


## ➤ Pourquoi réformer l'IFON ?

- IFON fait partie des **impositions les plus anciennes** du pays
- Une réforme attendue depuis longtemps
- Valeurs unitaires de **1941**
  - Adaptations manuelles des valeurs unitaires fastidieuses
  - Aucune actualisation systématique des valeurs n'a été réalisée depuis lors

# IFON

## Exemple d'inégalités dues au système actuel





- Groupe de travail interministériel
  - Depuis 2017
  - 40 agent-e-s de l'Etat de 8 ministères et administrations
- **Objectif:** Elaboration d'un **nouveau système** pour calculer l'impôt foncier
  - **Supprimer les inégalités** du système actuel
  - **Réévaluer** tous les fonds
  - Respecter les **proportions de valeur foncière** entre les fonds
  - Mises à jours régulières et **largement automatisées**

$$\mathbf{V}_f = \mathbf{V}_{\text{réf}} \cdot \mathbf{e}^{-k_1 \cdot (t_{\text{loc}}^{k_2})} \cdot \mathbf{i}_{\text{loc}} \cdot \mathbf{m}_f \cdot \mathbf{d}_f^{k_3} \cdot \mathbf{p}_f \cdot \mathbf{C}_f \cdot \mathbf{I}_f$$

$$V_t = e^{-k_t \cdot (t - t_{ref})} \cdot I_{ref} \cdot m_t \cdot d_t^{k_t} \cdot p_t \cdot C_t \cdot I_t$$

**V**  
réf

**Valeur de référence**

1000 € par are

$$V_f = V_{ref} \cdot e^{-k_f \cdot (R_{ref} - R)} \cdot I_{ref} \cdot m_f \cdot d_f^k \cdot p_f \cdot C_f \cdot I_f$$

**C<sub>f</sub>**

**Facteur N°1**  
Surface du terrain

$$V_f = V_{int} \cdot e^{-k_f \cdot (t_{int} - t)} \cdot I_{int} \cdot C_f \cdot I_f$$

$$m_f \cdot d_f^{k_3} \cdot p_f$$

## Facteur N°2

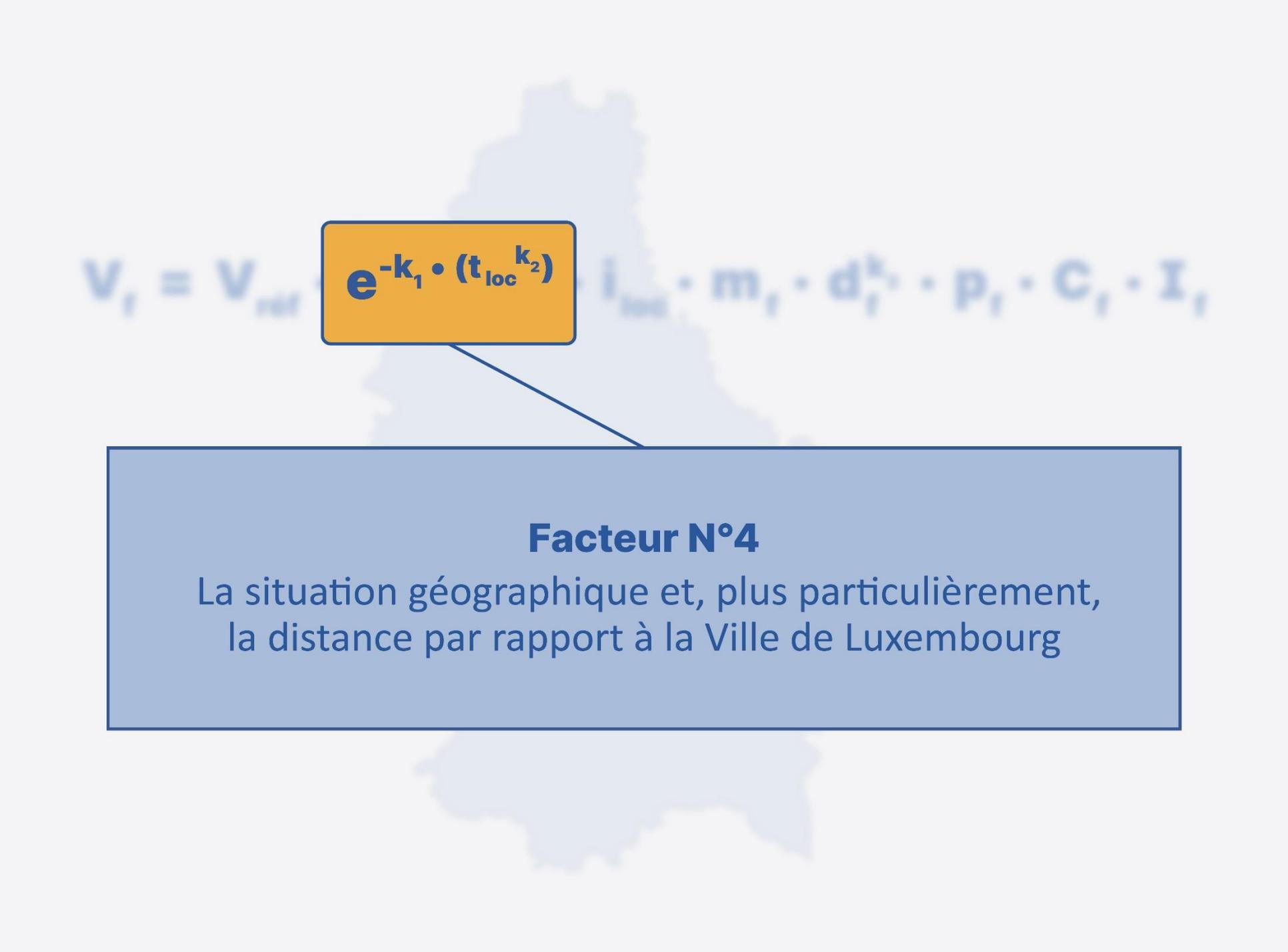
Potentiel constructible selon le PAG

$$V_i = V_{int} \cdot e^{-k_i \cdot (R_{int} - R_i)} \cdot i_{loc} \cdot m_i \cdot d_i^{k_i} \cdot p_i \cdot C_i \cdot I_i$$

**i<sub>loc</sub>**

### **Facteur N°3**

Services de proximité de la localité


$$e^{-k_1 \cdot (t_{loc}^{k_2})}$$

## Facteur N°4

La situation géographique et, plus particulièrement, la distance par rapport à la Ville de Luxembourg

$$V_t = V_{net} \cdot e^{-k_t \cdot (t - t_{net})} \cdot i_{net} \cdot m_t \cdot d_t^k \cdot p_t \cdot C_t$$

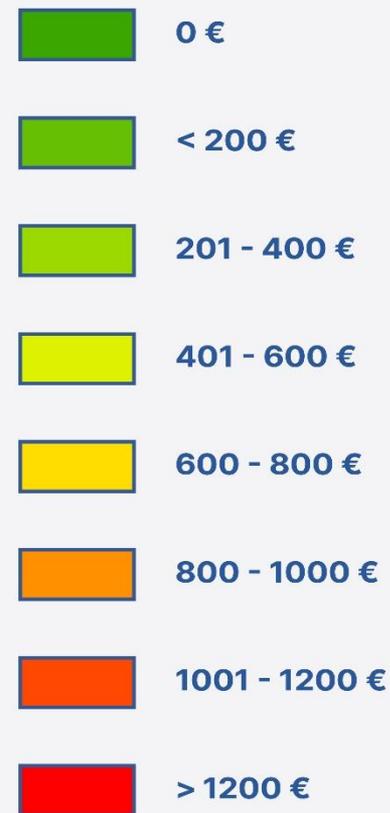
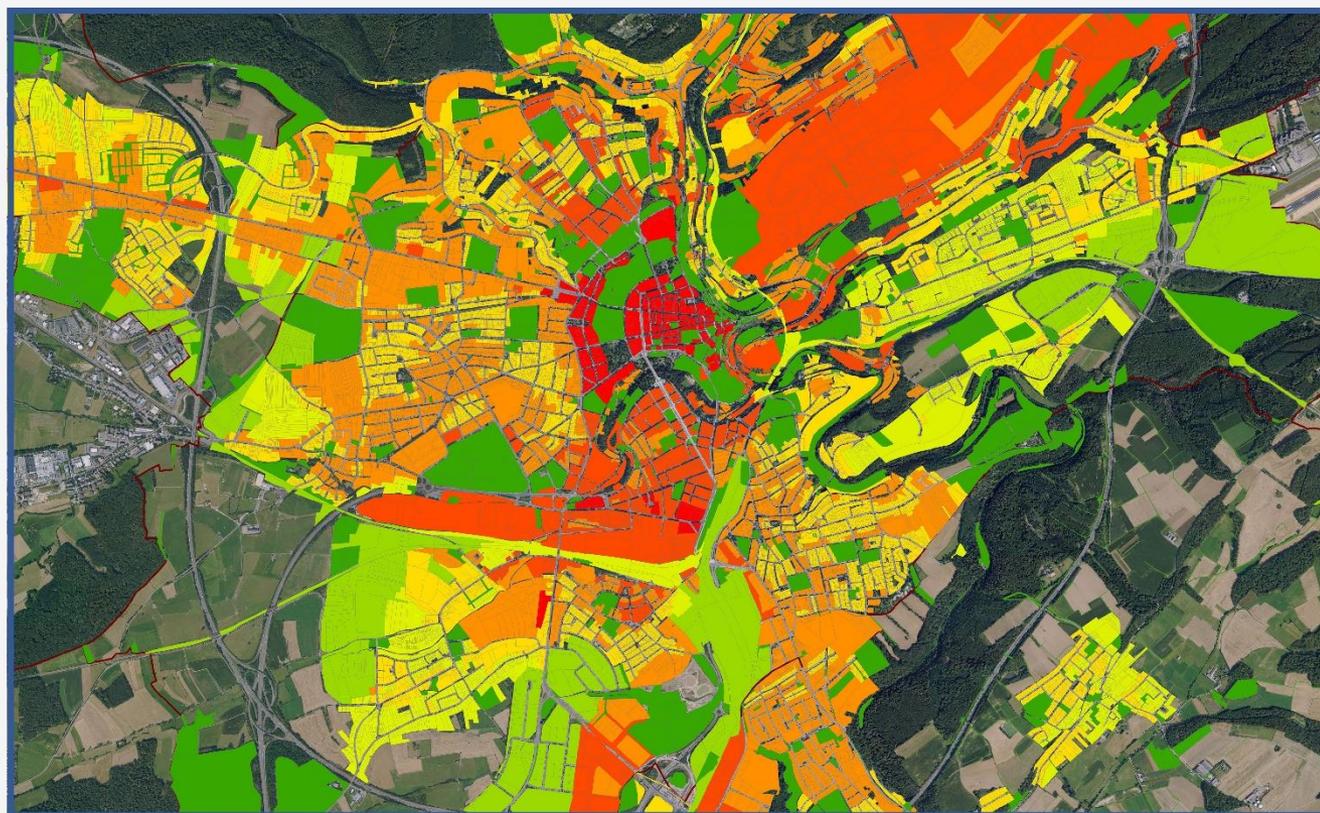
**I<sub>f</sub>**

## **Facteur N°5**

Indice des prix sur le marché immobilier national

# Simulation

Valeur de base par are à Luxembourg-Ville





impôt foncier

abattement

$$\text{IFON} = (V_f - A_{\text{com}}) \cdot t_{\text{com}}$$

valeur de base de la parcelle

taux communal (9% - 11%)

# IFON

Terrain de 6 ares à Mersch



MERSCH

Valeur de base:  
**3438**

×

Taux communal:  
**10%**

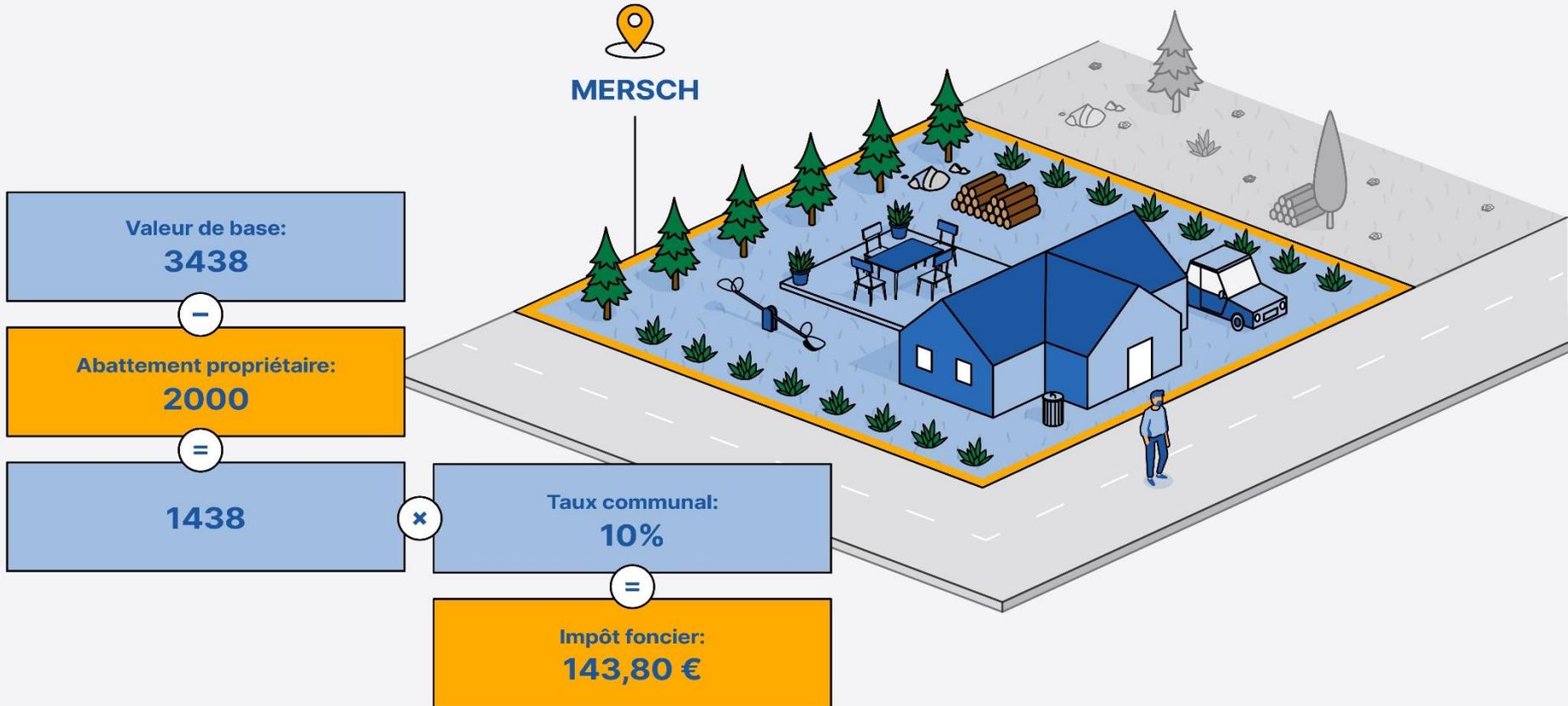
=

Impôt foncier:  
**343,80 €**



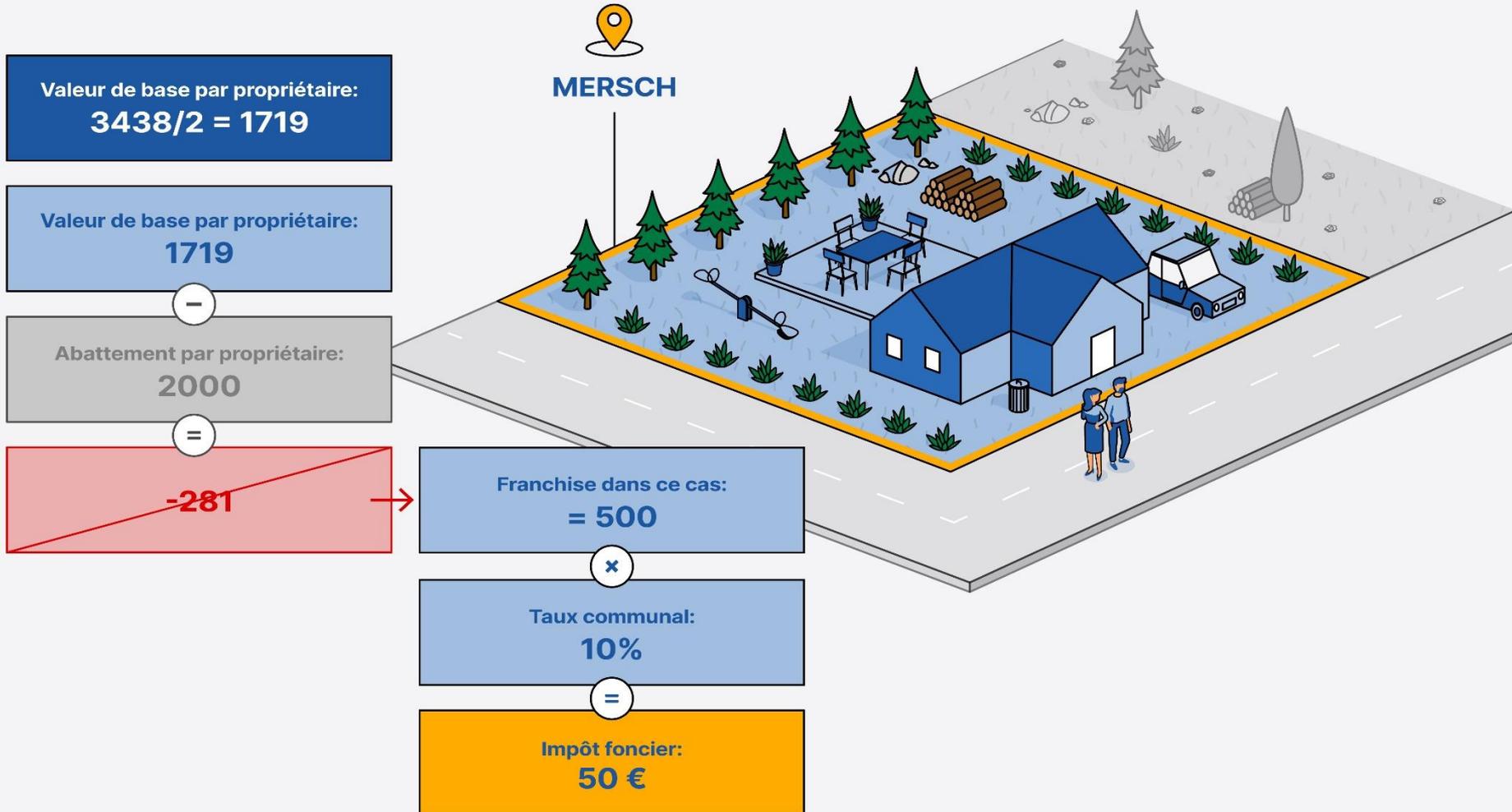
# IFON

1 propriétaire-résident du terrain de 6 ares à Mersch



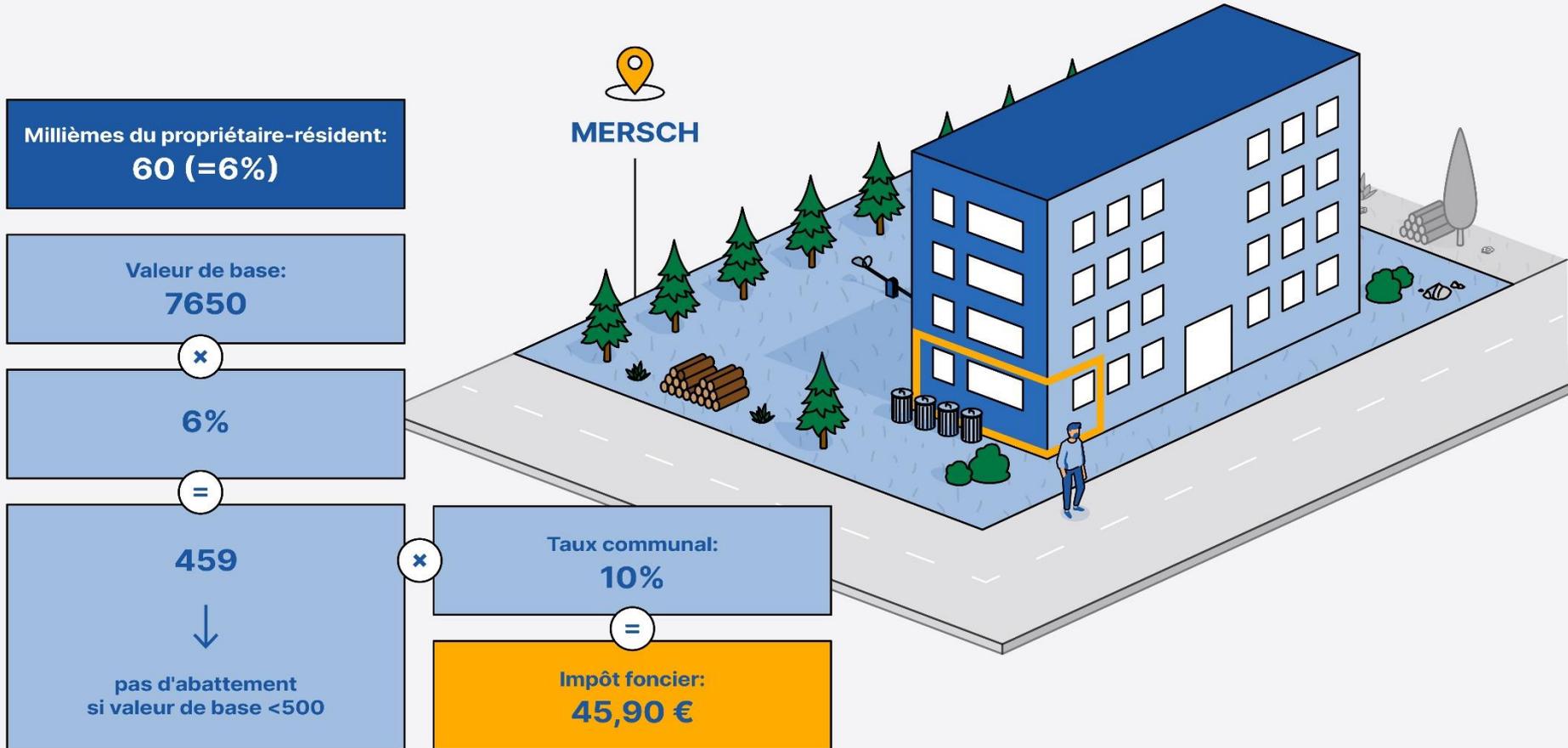
# IFON

2 propriétaires-résidents du terrain de 6 ares à Mersch



# IFON

1 propriétaire-résident d'un appartement sur un terrain de 10 ares à Mersch





# IFON – Simulateur

Accéder au simulateur

Estimation de l'impôt foncier pour votre parcelle

Impôt foncier à payer selon vos données : **45 € à 55 €**

*Impôt foncier associé à la parcelle, sans abattement(s) : 113 € à 138 €*

Sélectionnez votre commune \*

Luxembourg

Sélectionnez votre localité \*

Ville Haute

Sélectionnez la zone PAG de votre parcelle \*

MIX\_U

Superficie de votre parcelle (en ares) \*

1,63

Vos Quotes-parts (en millièmes) \*

576

Entre 1 et 1000

Nombre de propriétaires-résidents bénéficiant d'un abattement

1

CALCULER

RÉINITIALISER

[grondsteier-rechner.lu](http://grondsteier-rechner.lu)

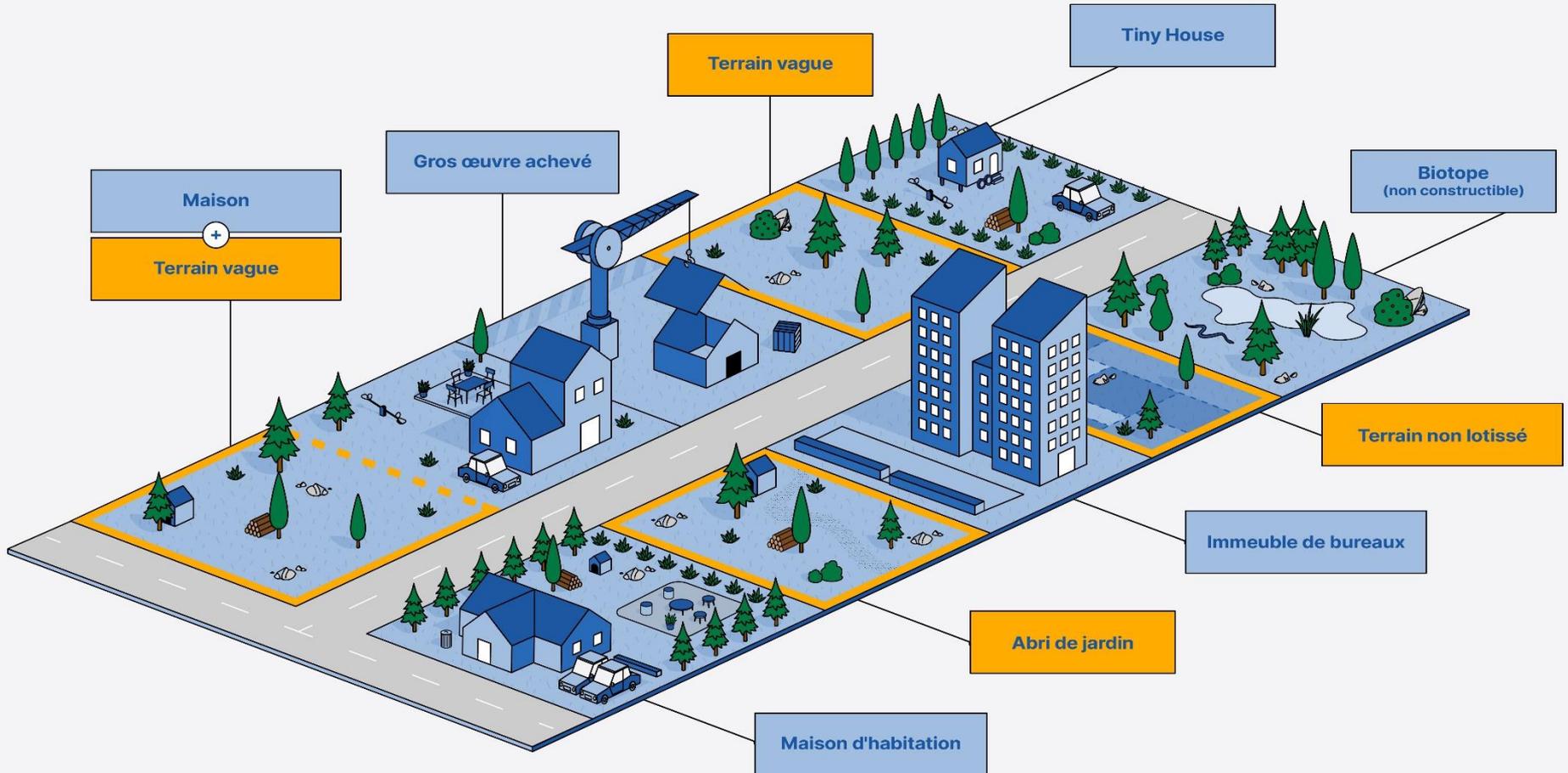


# Introduction de l'impôt sur la mobilisation de terrains (IMOB)



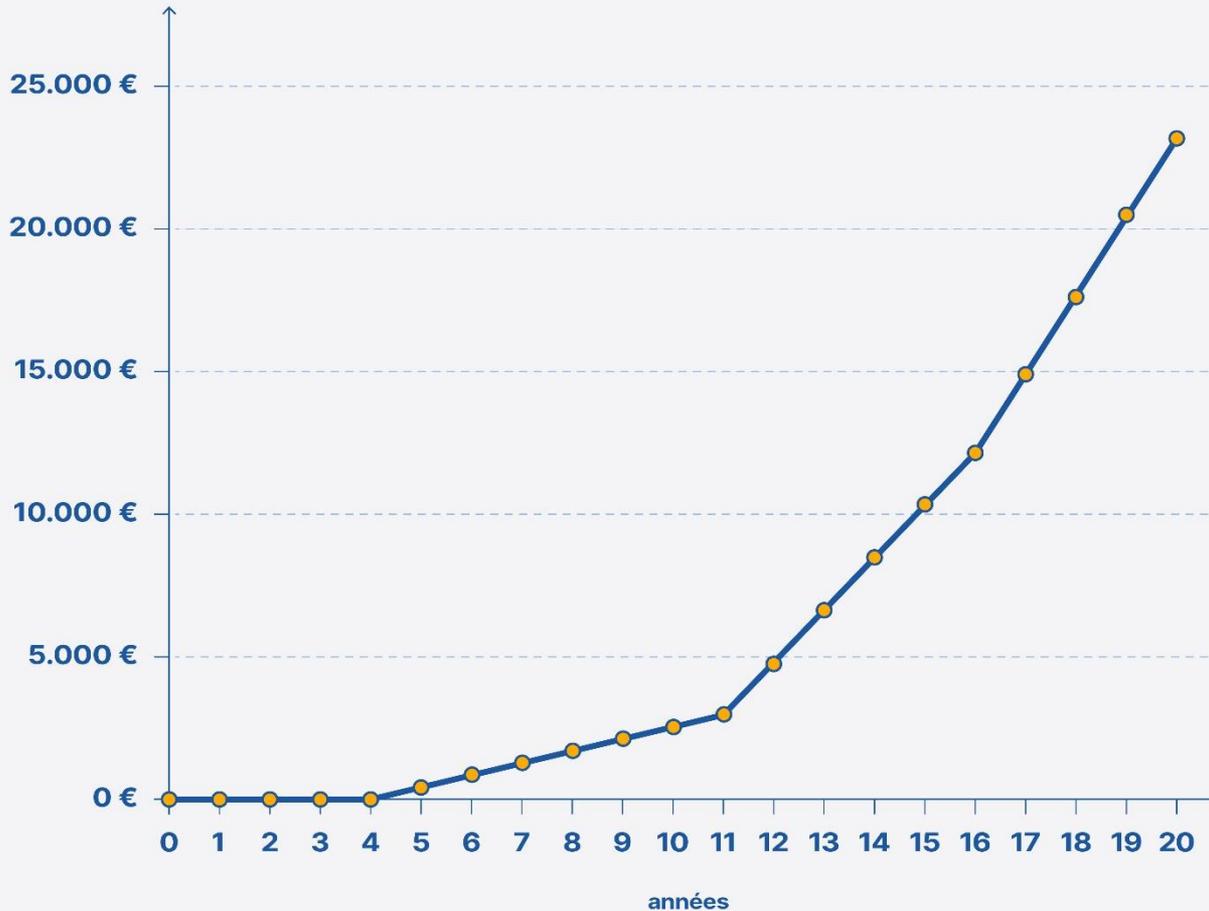
## ➤ Objectifs principaux de l'IMOB

- IMOB = impôt national
- Mobiliser les terrains constructibles pour lutter contre la pénurie de logements
- Promoteurs publics et communes ne seront pas exemptés de l'IMOB



# IMOB

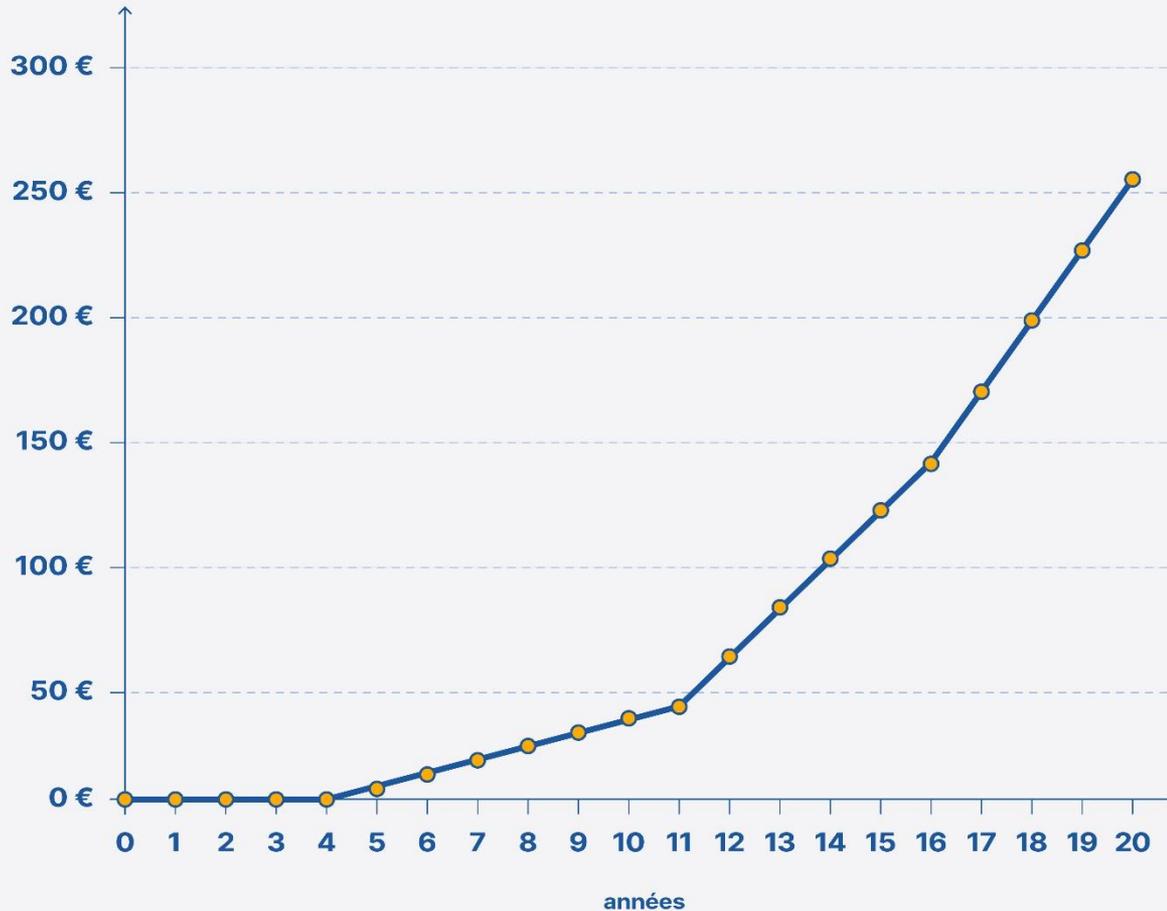
Terrain de 6 ares à Mersch



années	IFON	IMOB
0	344 €	0 €
1	344 €	0 €
2	344 €	0 €
3	344 €	0 €
4	344 €	0 €
5	344 €	258 €
6	344 €	516 €
7	344 €	774 €
8	344 €	1.031 €
9	344 €	1.289 €
10	344 €	2.579 €
11	344 €	3.868 €
12	344 €	5.157 €
13	344 €	6.446 €
14	344 €	7.736 €
15	344 €	10.314 €
16	344 €	12.893 €
17	344 €	15.471 €
18	344 €	18.050 €
19	344 €	20.628 €
20	344 €	23.207 €

# IMOB

Terrain de 6 ares à Mersch,  
propriétaire avec 1 enfant (<25 ans)



années	IFON	IMOB
0	344 €	0 €
1	344 €	0 €
2	344 €	0 €
3	344 €	0 €
4	344 €	0 €
5	344 €	3 €
6	344 €	6 €
7	344 €	9 €
8	344 €	11 €
9	344 €	14 €
10	344 €	29 €
11	344 €	43 €
12	344 €	57 €
13	344 €	71 €
14	344 €	86 €
15	344 €	114 €
16	344 €	143 €
17	344 €	171 €
18	344 €	200 €
19	344 €	228 €
20	344 €	257 €



- IFON créera plus d'équité entre les propriétaires.
- IMOB incitera la création de logements sur les terrains vagues.
- ... et qu'en est-il des logements inoccupés?



# Réforme de l'impôt sur la non-occupation de logements (INOL)



## ➤ Pourquoi un impôt national?

- **Pénurie de logements**

les logements non-occupés sont inadmissibles

- **Nécessité de mobiliser** les logements existants non-occupés

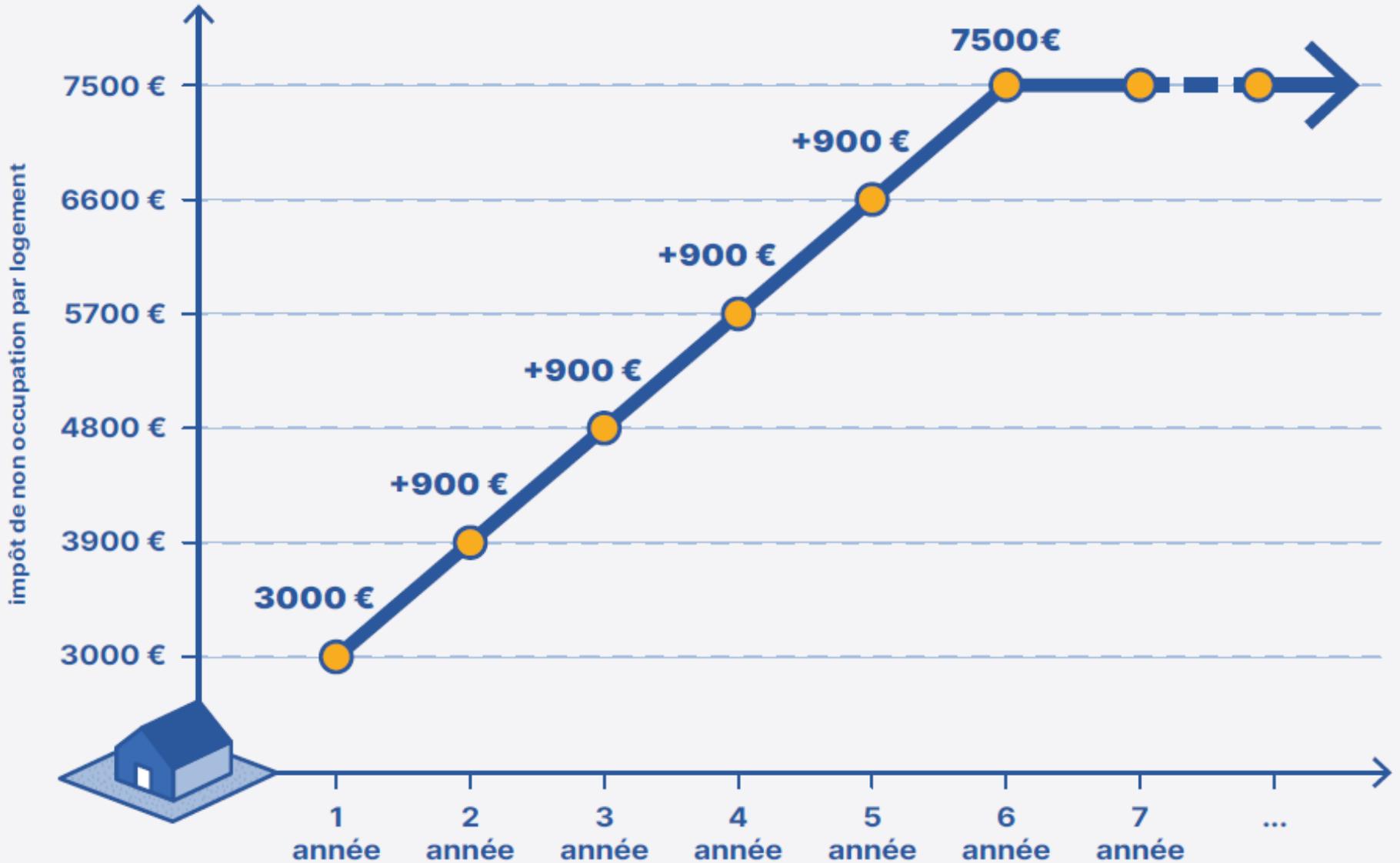
## ➤ L'impôt communal facultatif sur les logements non-occupés de 2008 n'est pas fonctionnel

- **Nécessité de le remplacer** par un impôt national obligatoire: l'INOL



- La **commune** constate l'inoccupation d'un logement
  - Un logement est présumé **non-occupé** si:
    - aucune personne physique n'y est inscrite pendant **6 mois consécutifs**
    - **absence de consommation** minimale d'eau, d'électricité, de poubelles
    - absence de mobilier ou manque d'entretien
  - La présomption peut être renversée par l'administré
  
- l'**Administration des contributions directes** en charge du recouvrement de l'impôt

# Impôt sur les logements non-occupés (INOL)



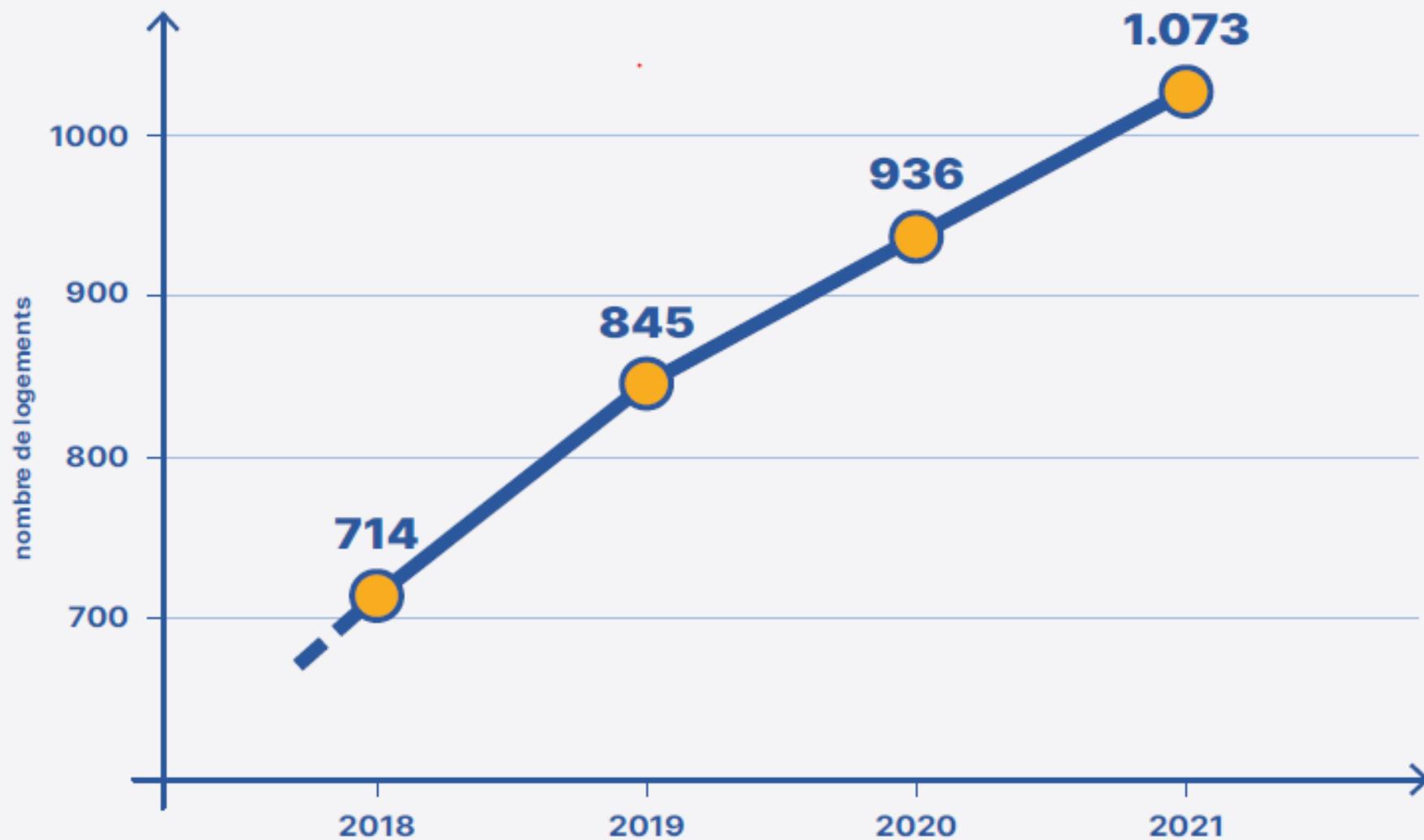


➤ **Gestion locative sociale:**  
**Louez solidaire** avec  
un partenaire conventionné  
par le ministère du Logement.



- **Les avantages de la Gestion locative sociale:**
- un loyer garanti
  - une exonération fiscale de 50% sur le revenu locatif
  - l'encadrement de l'occupant et l'entretien du bien
  - disponibilité du bien sur 6 mois en cas de besoin personnel

## Evolution des logements en «Gestion Locative Sociale (GLS)»





# Introduction du Registre national des Bâtiments et des Logements



## ➤ Pourquoi?

Ce registre :

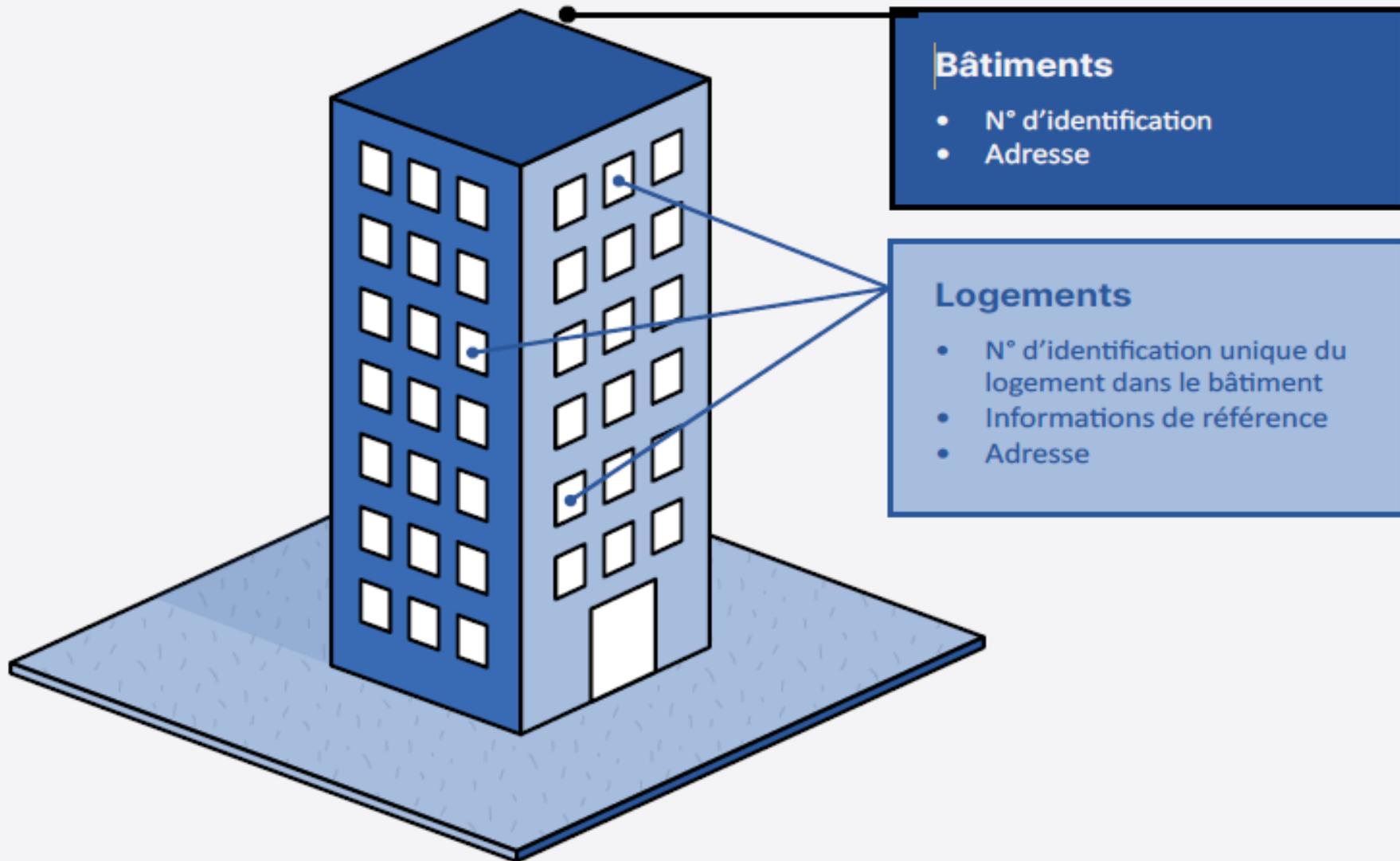
- est **nécessaire** pour la perception de l'impôt sur la non-occupation
- est une **plus-value** au bénéfice des citoyens, que ce soit à des fins statistiques, de recherche, de planification, administratives ou fiscales
- amène **plus de transparence** du parc immobilier national



## ➤ **Comment?**

- Attribuer un **numéro d'identification unique**
  - à tous types de bâtiments et
  - à chaque unité de logement
- **Mise en œuvre conjointement par**
  - les **communes** qui identifient les bâtiments et les logements
  - **l'Administration du cadastre et de la topographie** (en collaboration avec le CTIE)

# Registre National des Bâtiments et Logements (RNBL)



# Registre National des Bâtiments et Logements (RNBL)





# Estimation des recettes de l'IFON, IMOB, INOL



➤ Ancien IFON

*Impôt communal*

→ **39,1 mio € en 2021**

➤ IFON réformé

*Impôt communal*

→ entre **39 et 47 mio € par an**  
dépend du taux déterminé  
par les communes  
(fourchette entre 9 et 11%)



- IMOB est un **impôt national**
- **Taux progressifs** dans le temps
- **Recettes également à caractère progressif**
- **Simulations** effectuées en vue de déterminer le montant de recettes qu'il est susceptible de générer:

an 0	0 €
an 5	4 mio €
an 10	57 mio €
an 15	222 mio €
an 20	273 mio €



- INOL est un **impôt national**
- Recettes de **+/- 14 millions par an**



# Accroître l'offre de logements!

Merci pour votre attention



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG