



# L'impact des politiques sociales et fiscales sur les revenus des locataires et propriétaires

Conférence de presse  
1<sup>er</sup> février 2022



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

1

## Les notes de l'Observatoire de l'Habitat



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

### En continu:

- Prix de vente et loyers de l'immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg
- Monitoring du Pacte Logement: les fiches communales

### Depuis 2019

- La **construction de logements**, entre **consommation foncière** et reconstruction de terrains entre 2010 et 2016
- Note 22: Le **potentiel foncier** destiné à l'habitat au Luxembourg en 2016
- Note 23 : **Le degré de concentration de la détention du potentiel** foncier destiné à l'habitat en 2016
- Note 24 : **Les prix de vente des terrains** à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2017
- Note 25 : L'évolution **du taux d'effort des ménages résidents** du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2010 et 2018
- Note 26 : Le "**logement abordable**" au Luxembourg : définition, offre et bénéficiaires potentiels
- Etude de faisabilité - **Observatoire transfrontalier** du logement dans la Grande Région
- Note 27 : **Évolution du taux d'effort** des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2016 et 2019
- Note 28 : Les **prix de vente des terrains à bâtir** en zone à vocation résidentielle entre 2018 et 2020
- Note 29 : La **détention du foncier constructible** pour l'habitat au Luxembourg en 2020/2021 : distribution<sub>2</sub> et typologie de propriétaires

2



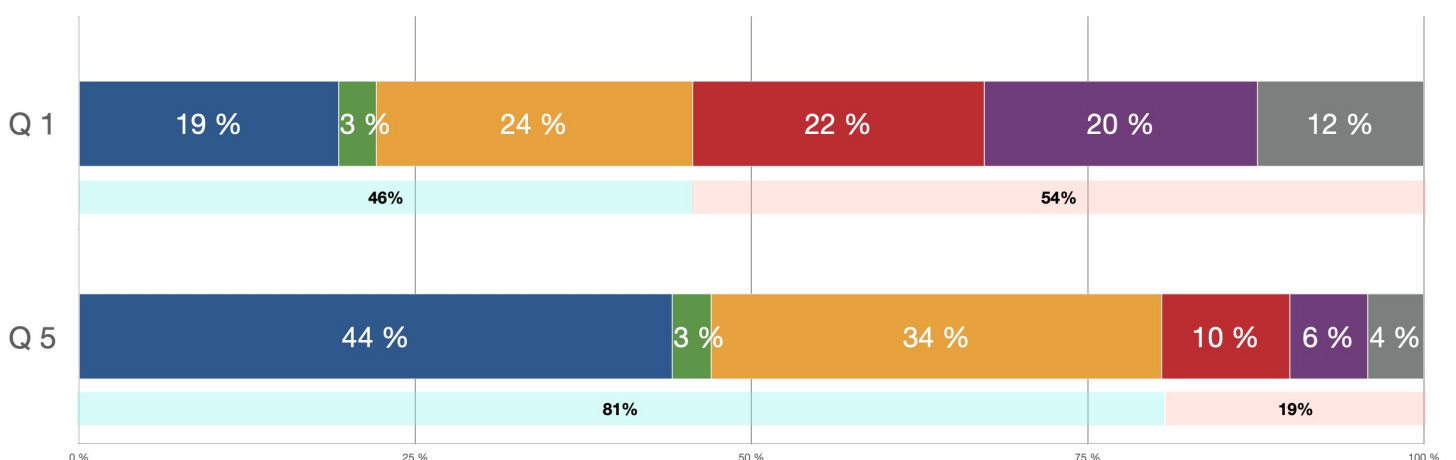
## Note 30: L'impact des politiques sociales et fiscales en matière de logement sur la situation de revenu des locataires et propriétaires

Une étude réalisée par l'Observatoire de l'Habitat  
sur demande du ministère du Logement  
en vue du débat parlementaire sur la fiscalité

### Statut d'occupation selon les quintiles



■ Propriétaires sans emprunt ■ Propriétaires avec emprunt récents ■ Autres propriétaires avec emprunt  
■ Locataires récents (moins de 5 ans) ■ Locataires non récents (plus de 5 ans) ■ Autres\*



\*Autres : concernent les locataires à taux réduit et les logés gratuits

## Principaux instruments au Luxembourg



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- **Pour locataires**
  - Allocation logement (subvention de loyer)
  - Garantie locative
  - Logements subventionnés et Gestion locative sociale
  - Allègements fiscaux (cotisations à un compte épargne-logement)
- **Pour propriétaires occupants**
  - Aides en intérêts (subvention d'intérêt, bonification d'intérêt)
  - Allègements fiscaux (intérêts d'emprunt, déductions des frais d'assurance...)
  - Non-imposition du loyer imputé
  - Logements subventionnés
  - Impôt foncier
  - Aides en capital (prime d'épargne, prime d'acquisition ou de construction...)
  - TVA Logement
  - Crédit d'impôt sur les actes notariaux (Bëllegen Akt)
- **Pour propriétaires louant leurs propriétés à des tiers**
  - Impôt foncier
  - Allègements fiscaux (frais d'obtention sur les revenus locatifs, GLS...)

en gras les dispositifs implémentés dans l'étude

5

## Principaux instruments au Luxembourg



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- **Pour locataires**
  - Allocation logement (subvention de loyer)
  - Garantie locative
  - Logements subventionnés et Gestion locative Sociale
  - Allègements fiscaux (cotisations à un compte épargne-logement)
- **Pour propriétaires occupants**
  - Aides en intérêts (subvention d'intérêt, bonification d'intérêt)
  - Allègements fiscaux (intérêts d'emprunt, déductions des frais d'assurance...)
  - Non-imposition du loyer imputé
  - Logements subventionnés
  - Impôt foncier
  - Aides en capital (prime d'épargne, prime d'acquisition et de construction...)
  - TVA Logement
  - Crédit d'impôt sur les actes notariaux (Bëllegen Akt)
- **Pour propriétaires louant leurs propriétés à des tiers**
  - Impôt foncier
  - Allègements fiscaux (frais d'obtention sur les revenus locatifs, GLS...)

**Investissement public**  
**Subvention**  
**Allègement fiscal**  
**Impôt**

6



## Revue des mesures

### Mesures visant les locataires



#### a. Subvention de loyer

#### b. Logements à loyer abordable

Le gain moyen

1. subvention de loyer est de **143 euros** par mois et par ménage éligible
2. logement locatif subventionné serait d'en moyenne **378 euros** par mois et par ménage bénéficiaire.

#### Conclusions

1. Les **deux mesures** sont particulièrement **bien ciblées** sur les ménages les moins aisés et représentent une aide importante pour les ménages bénéficiaires.
2. Cependant, **la part de ménages** bénéficiant des logements abordables est estimée à **seulement 2%**.



**a. La subvention et bonification d'intérêt**

**a. 23.000 ménages bénéficiaires**

**b. 100 € mensuels par ménage  
bénéficiaire**

(coût total de l'aide: 22,5 millions €)

**Conclusions**

Les aides en intérêts bénéficient à de nombreux ménages même au sein de quintiles élevés. Cependant, le montant de la subvention d'intérêt étant également défini en fonction des revenus du ménage, **les aides en intérêt permettent une hausse relative du revenu plus importante pour les ménages bénéficiaires des deux premiers quintiles.**



**La déduction fiscale des intérêts d'emprunts  
(résidence principale)**

**a. 88.000 ménages bénéficiaires**

**b. 73 € mensuels par ménage  
propriétaire avec emprunt**

(coût de la dépense fiscale: 87 millions €)

**Conclusions**

La déduction fiscale des intérêts d'emprunt **est clairement régressive** : elle va avoir tendance à avantager plus fortement les ménages ayant un taux marginal d'imposition plus important. Le gain, en termes de revenu disponible, correspond en moyenne à **26 euros mensuels dans le premier quintile contre 101 euros dans le dernier.**

**Bëllegen Akt, TVA logement et aides en capital** sont des aides ponctuelles

**Problème :** les ajouter au revenu disponible de l'année de perception crée un biais → revenu disponible très élevé sur une seule année, pas représentatif de la situation du ménage

**Solution :** lisser la perception de l'aide dans le temps

→ **Nous avons choisi de mesurer le gain associé à ces aides comme étant égal au coût qu'aurait dû subir le ménage s'il avait emprunté cet argent à la banque.** En d'autres termes, le gain mensuel est égal à la mensualité que le ménage aurait dû payer s'il avait emprunté cet argent à la banque sous forme d'un crédit à remboursement constant.



### Bëllegen Akt

**a. 13 273 personnes acquéreurs  
bénéficiaires en 2020**

**b. 13 482 € en moyenne:**  
Le gain mensuel : 90 €/mois/ménage bénéficiaire  
(coût total de la dépense fiscale: 179 millions)

### Conclusions

La perception du « Bëllegen Akt » est indépendante du revenu des acquéreurs, par conséquent, les ménages bénéficiaires des différents quintiles sont susceptibles de bénéficier de montants similaires. Cependant, les ménages des quintiles inférieurs ayant un revenu plus faible, le dispositif représente une part plus importante dans le revenu des moins aisés..



## Prime d'acquisition ou de construction

**a. ménages des 3 premiers quintiles**

**b. 15 € mensuels par ménage  
bénéficiaire**

(coût total de l'aide 4,2 millions €)

### Conclusion

Tout en étant plus faible que l'impact du « Bëllegen Akt », l'impact sur le revenu du ménage des primes d'acquisition ou de construction se concentre davantage sur les ménages à revenu plus faible.



## TVA Logement

**a. moyenne de 42 euros par mois et par  
ménage bénéficiaire** (hypothèse haute)

**b. 50.000 € maximum par logement**

(coût total de la dépense fiscale: 242 millions €)

### Conclusions

Le gain varie avec le niveau de vie, passant d'environ 32 euros par mois dans le quintile 1 à 50 euros dans le quintile 5. Les ménages qui construisent étant plus nombreux dans les quintiles plus élevés.



## Exemption du loyer imputé

La notion de « **loyer imputé** » (ou « loyer fictif ») recouvre le service de location que se rendent à eux-mêmes les propriétaires de leur logement : à savoir, **les loyers que les propriétaires auraient à payer s'ils étaient locataires du logement qu'ils habitent.** (INSEE)

**Système européen de comptes 2010** (SEC 2010) stipule que « La production de services de logement par les propriétaires-occupants est évaluée sur la base du loyer estimé qu'un locataire devrait payer pour un logement similaire, compte tenu de facteurs tels que la localisation, la proximité d'équipements collectifs, etc., ainsi que de la taille et de la qualité du logement lui-même. » (Eurostat, 2010, p 72).

**Si le loyer imputé est taxé → il faudrait garder la déduction des intérêts d'emprunt**



## Exemption du loyer imputé

- a. 155 euros pour les ménages propriétaires du quintile inférieur**
- b. 498 euros par mois pour ceux du quintile supérieur.**

### Conclusions

Ce dispositif favorise les ménages propriétaires et donc plus particulièrement les ménages aisés. De plus, malgré un gain monétaire beaucoup plus important pour les ménages aisés, il semble que le gain relatif (en proportion du revenu disponible) est supérieur pour propriétaires des quintiles intermédiaires.





### Déduction des revenus provenant de la location de biens

- a. 13,1% des ménages indiquent des revenus de la location**
- b. gain moyen de 284 € par mois pour quintile 5 contre 26 € mensuels dans le quintile 1**
- c. 70% des bénéficiaires se situent dans les 2 quintiles supérieurs**

### Conclusions

Les déductions fiscales sur les revenus de location entraînent un gain important pour les ménages aisés et peuvent inciter les ménages à investir dans l'immobilier plutôt que dans un autre placement financier. En effet, des déductions aussi importantes n'existent pas pour les autres placements.



Pour les **cotisation d'épargne** :

la conclusion est : La déduction fiscale des cotisations d'épargne logement faisant partie des dépenses spéciales soumises à un montant forfaitaire n'entraîne un gain que si le ménage déclare un montant qui lui fait dépasser ce minimum forfaitaire, par conséquent, le gain est relativement limité. De plus, l'analyse ne permet pas une répartition correcte des bénéficiaires par quintile de niveau de vie, aussi les résultats en termes distributifs doivent être analysés avec précaution.

Pour l'**impôt foncier**, il est dit :

Les montants de taxe foncière payés sont faibles quel que soit le quintile de niveau de vie.

De plus, les montants absolus varient très peu par quintile, ce sont les ménages propriétaires les moins aisés qui ont une charge fiscale foncière plus importante en comparaison aux ménages plus aisés étant donné que leurs revenus sont moins importants.

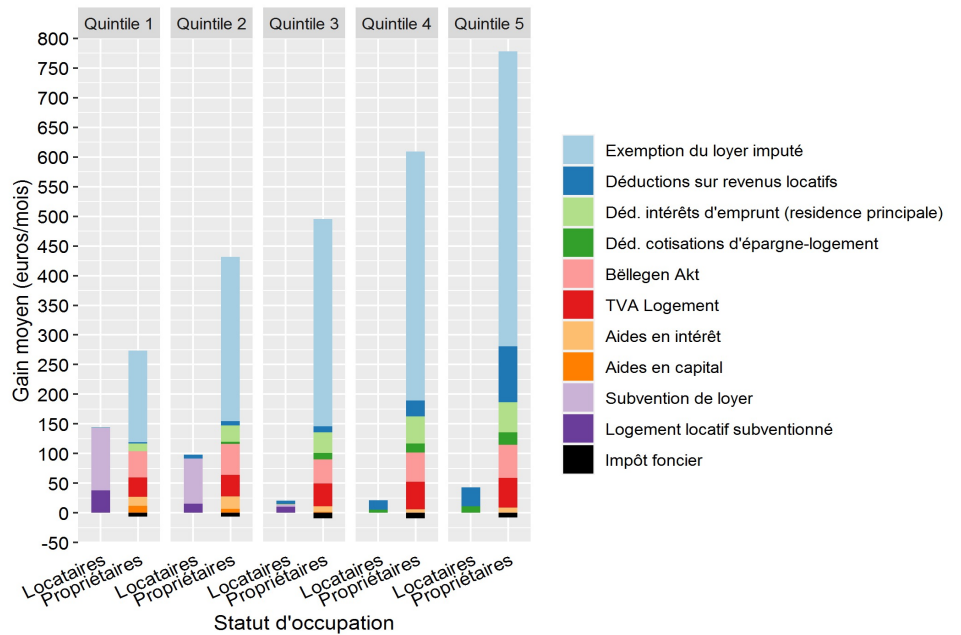
L'impôt foncier a un effet très marginal au Luxembourg étant donné son niveau faible. Il touche les ménages propriétaires qui sont plus nombreux dans les quintiles élevés mais les montants étant faibles, il représente qu'une petite part du revenu des ménages quel que soit le quintile.



## Conclusion

Les aides au logement (aides en intérêt, aides en capital, subvention de loyer et logements locatifs subventionnés) se focalisent sur les ménages moins aisés.

Les différents dispositifs fiscaux avantagent les propriétaires les plus aisés, en particulier ceux qui ont des revenus issus de la location de biens.



## RÉPARTITION DES GAINS RÉSULTANT DES POLITIQUES SOCIALES ET FISCALES LIÉES AU LOGEMENT

Ensemble des aides modélisées

**56,3%**

Propriétaires les plus aisés  
Quintiles 4 et 5

**18,5%**

Propriétaires les moins aisés  
Quintiles 1 et 2

**6,6%**

Locataires les moins aisés  
Quintiles 1 et 2

Autres ménages



Merci pour votre attention



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement