



CONFÉRENCE DE PRESSE

17 JUILLET 2025

Réforme de l'impôt foncier & Impôt à la mobilisation de terrains

Léon GLODEN

Ministre des Affaires intérieures

Claude MEISCH

Ministre du Logement
et de l'Aménagement du territoire



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Léon GLODEN

Ministre des Affaires intérieures



➤ *Eng modern Grondsteier*

- réforme de l'impôt foncier, qui date de 1941, pour une imposition moderne, transparente et équitable des propriétaires (IFON)

➤ *Bauen amplaz Spekuléieren*

- nouvel impôt à la mobilisation de terrains pour construire plus et plus rapidement (IMOB)



➤ L'accord de coalition

«[...] les travaux relatifs à la réforme de l'impôt foncier, à l'introduction d'un impôt national sur les logements non-occupés et à la mobilisation des terrains seront poursuivis à la lumière des avis des organes consultés et seront achevés dans les meilleurs délais. A cet égard, les recettes de l'impôt foncier resteront des recettes communales. Un registre des logements non-occupés sera mis en place. Pour mobiliser davantage de terrains et de logements non occupés dans un contexte de crise, le niveau de taxation sera revu à la hausse et sa mise en place accélérée. »



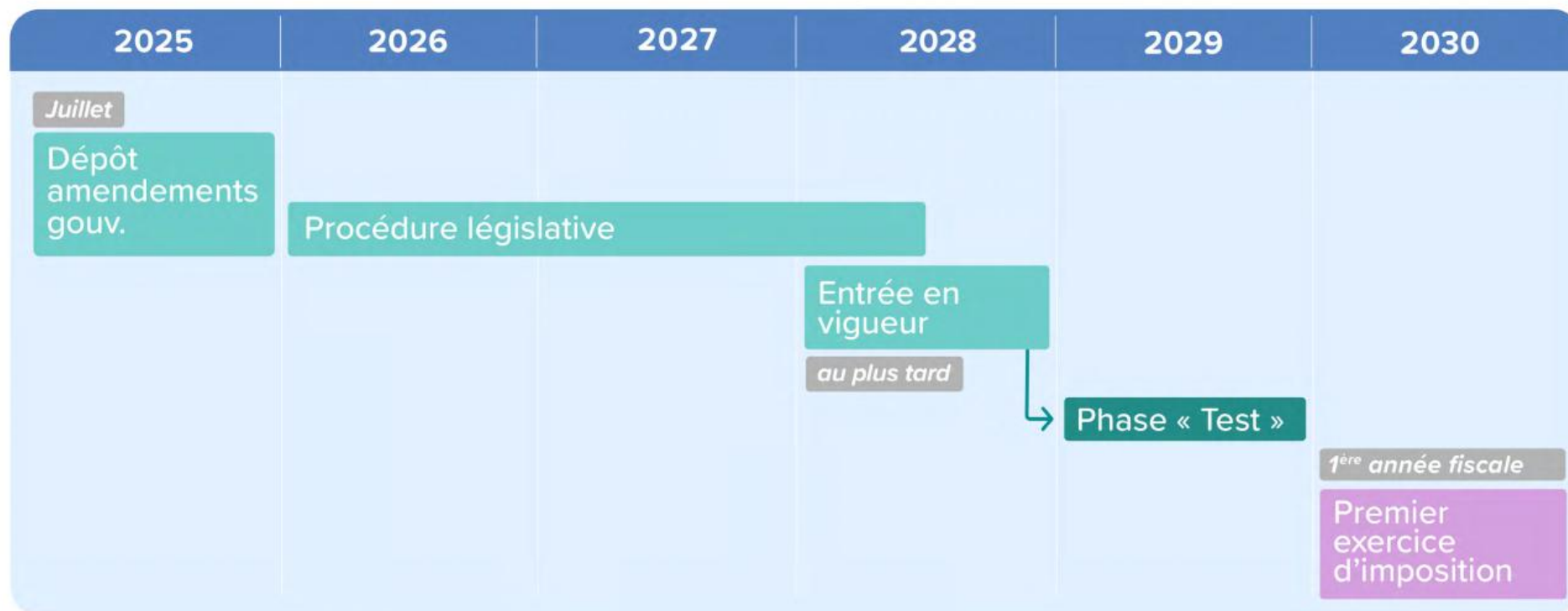
- Dépôt du projet de loi : 10 octobre 2022
- Avis du Conseil d'État (mars 2023) avec 19 oppositions formelles
 - Demande de revoir entièrement le projet de loi afin de le doter d'un régime procédural uniforme pour les 3 impôts :
 - IFON,
 - IMOB et
 - impôt sur les logements non occupés (INOL)
- Travaux effectuées depuis le dépôt du projet :
 - Élaboration de 66 amendements
 - Réorientation du projet de loi en matière d'exemptions pour l'agriculture et la viticulture
 - Développement des outils informatiques
 - Lancement du relevé national des terrains constructibles



- Les conséquences des avis et travaux précités pour le projet de loi
- Révision complète du projet de loi
- Scission du projet de loi (par la Chambre des Députés) en vue d'une mise en œuvre en deux phases :
 - Phase 1 :
 - Impôt foncier
 - Impôt sur la mobilisation de terrains
 - Préparation du Registre national des bâtiments et logements (RNBL)
 - Phase 2 :
 - Impôt sur les logements non occupés



➤ Phase 1 : IFON & IMOB





Principales modifications apportées à la réforme de l'impôt foncier



➤ Pourquoi réformer l'IFON ?

- L'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 réalisée depuis lors



- Rappel des éléments clés de la réforme de l'IFON
- Élaboration d'un nouveau système pour calculer l'impôt foncier
- Valeurs de base calculées pour les parcelles en fonction :
 - du potentiel constructible selon le PAG,
 - de la distance par rapport à la Ville de Luxembourg,
 - de la surface de la parcelle,
 - des services présents dans la localité concernée.
- Mise à jour annuelle et largement automatisée



- Nouveau modèle de calcul de l'impôt :
 - $\text{IFON} = (\text{Valeur de base} - \text{abattement}) \times \text{taux communal}$
- Suppression des seuils (initialement prévus de 9 % - 11 %) pour déterminer le taux d'imposition
 - Plus de flexibilité pour les communes
 - Renforcement de l'autonomie communale



IFON Impôt foncier

Terrain de 6 ares à Mersch

Exemple de calcul en
fonction de différents taux
à fixer par la commune

Valeur de base
3438 points

x

Taux communal
0,10 € / point

=

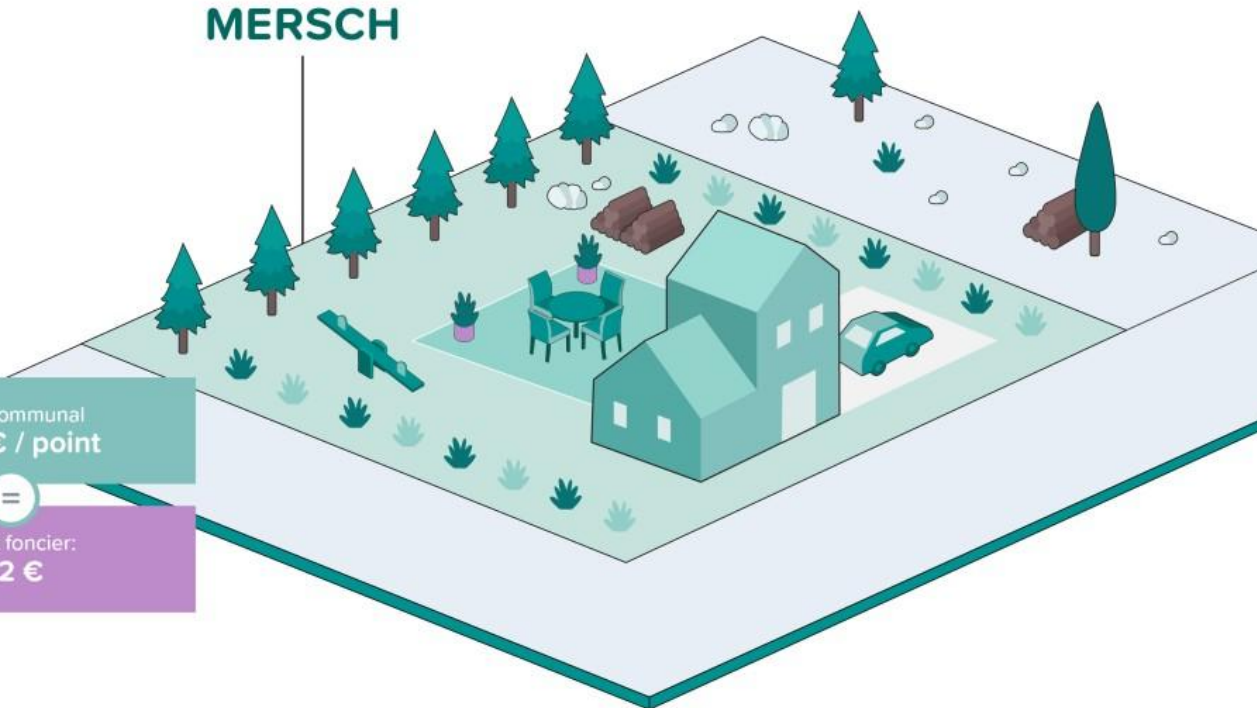
Impôt foncier:
344 €

Taux communal
0,05 € / point

=

Impôt foncier:
172 €

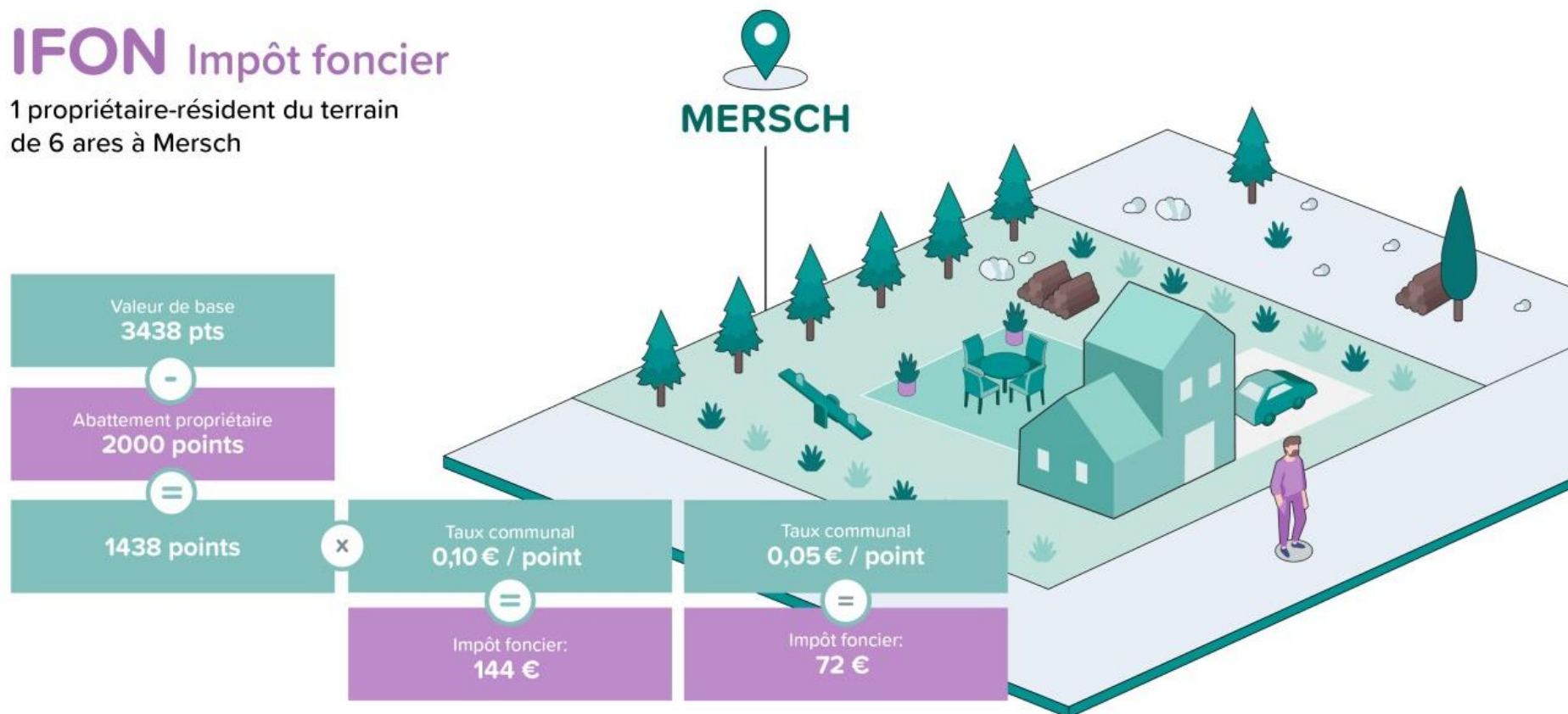

MERSCH





IFON Impôt foncier

1 propriétaire-résident du terrain
de 6 ares à Mersch





IFON Impôt foncier

Terrain de 6 ares à Wiltz

Exemple de calcul en
fonction de différents taux
à fixer par la commune

Valeur de base
2136 points

x

Taux communal
0,10 € / point

=

Impôt foncier:
214 €

Taux communal
0,05 € / point

=

Impôt foncier:
107 €





IFON Impôt foncier

Terrain de 6 ares à Mondorf

Exemple de calcul en
fonction de différents taux
à fixer par la commune

Valeur de base
2688 points

x

Taux communal
0,10 € / point

=

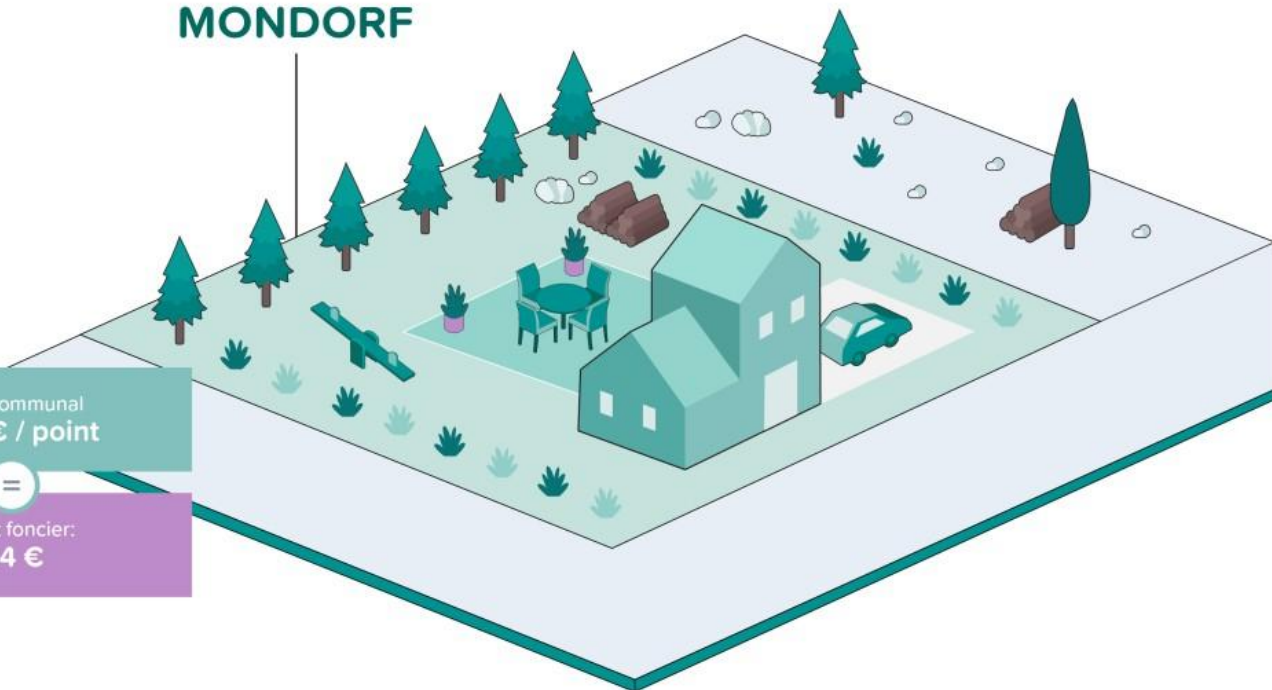
Impôt foncier:
269 €

Taux communal
0,05 € / point

=

Impôt foncier:
134 €


MONDORF





IFON Impôt foncier

Terrain de 6 ares à Dudelange

Exemple de calcul en
fonction de différents taux
à fixer par la commune

Valeur de base
3210 points

×

Taux communal
0,10 € / point

=

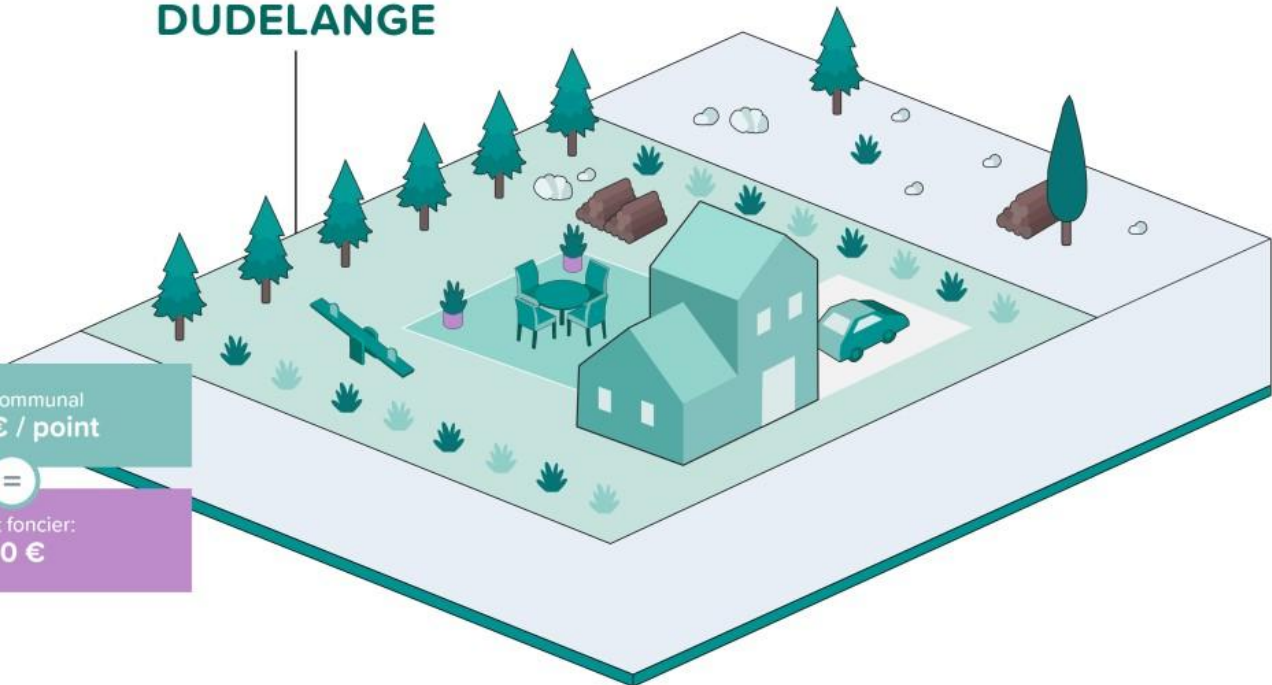
Impôt foncier:
321 €

Taux communal
0,05 € / point

=

Impôt foncier:
160 €


DUDELANGE





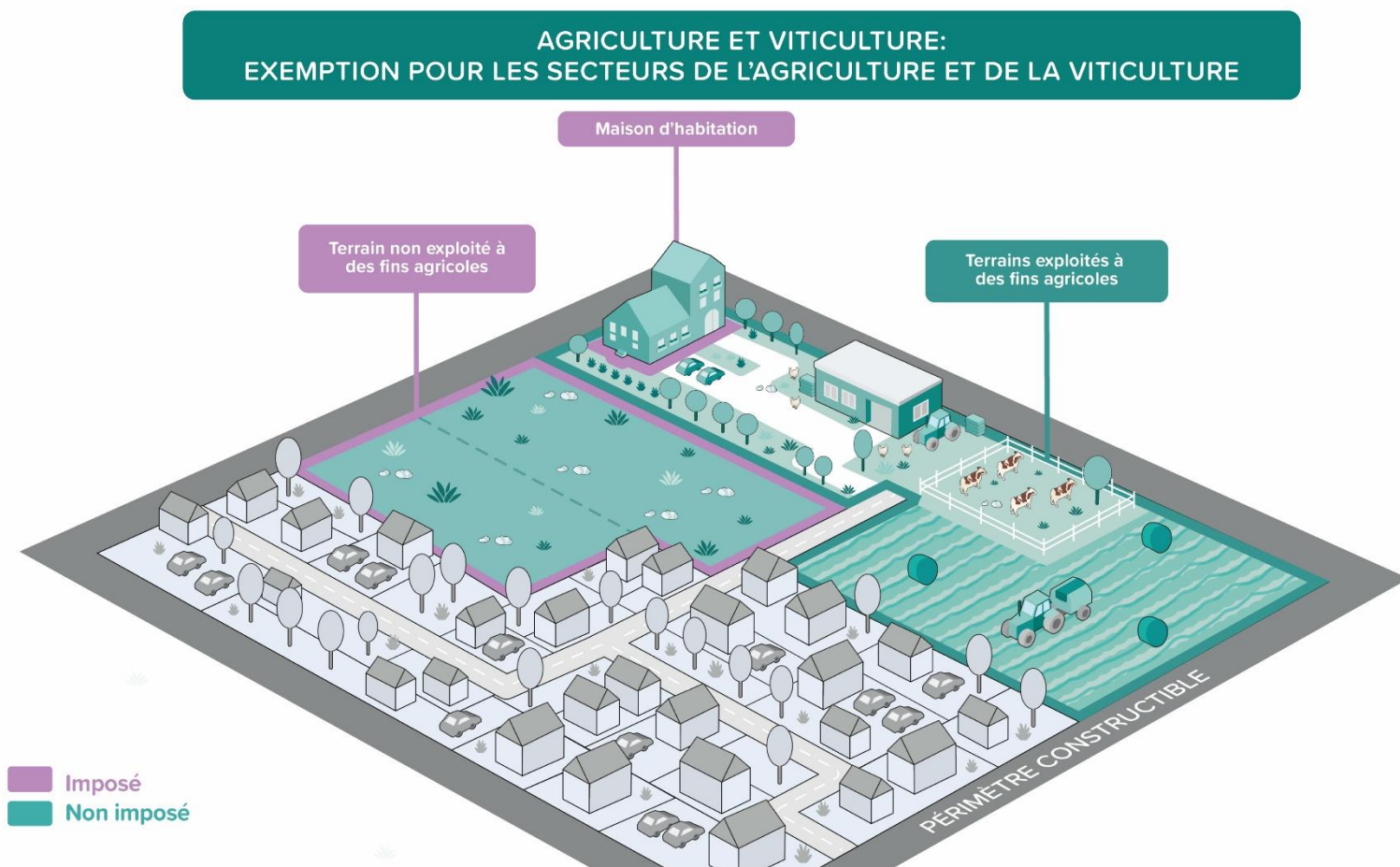
- Introduction de la procédure fiscale selon la « Abgabenordnung »
- Exception : bulletin IFON qui reste impôt communal.
 - Réaction à l'opposition formelle (principale) du Conseil d'État
 - Suggestion du Conseil d'État : « [...] *revoir entièrement le projet de loi sous examen afin de le doter d'un régime procédural uniforme [...]* »



➤ Introductions d'exemptions pour le secteur agricole

• Pour les terrains appartenant :

- aux agriculteurs / viticulteurs
- à leur famille jusqu'au 2^{ème} degré





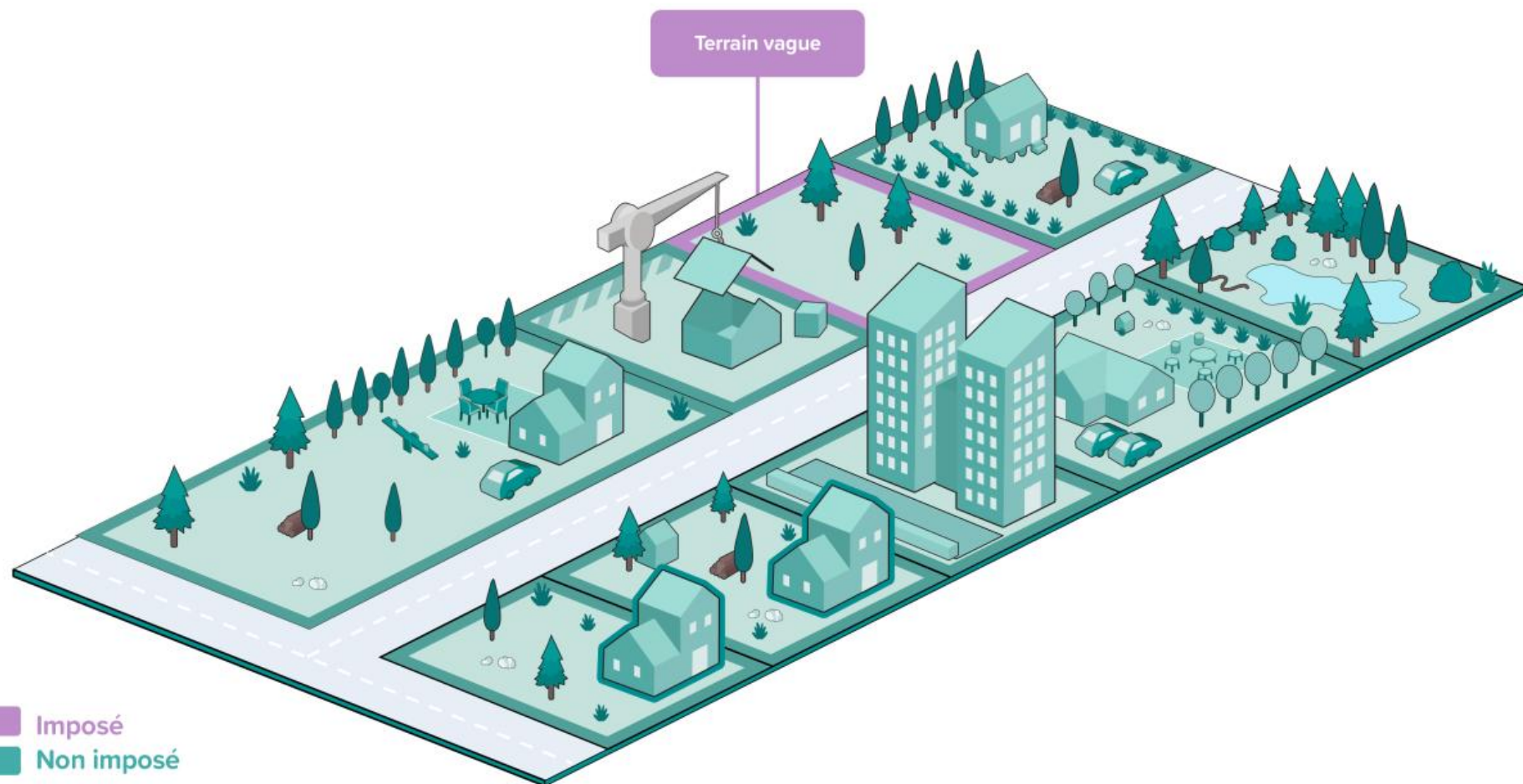
Principales modifications apportées à l'impôt à la mobilisation de terrains

IMPÔT À LA MOBILISATION DE TERRAINS



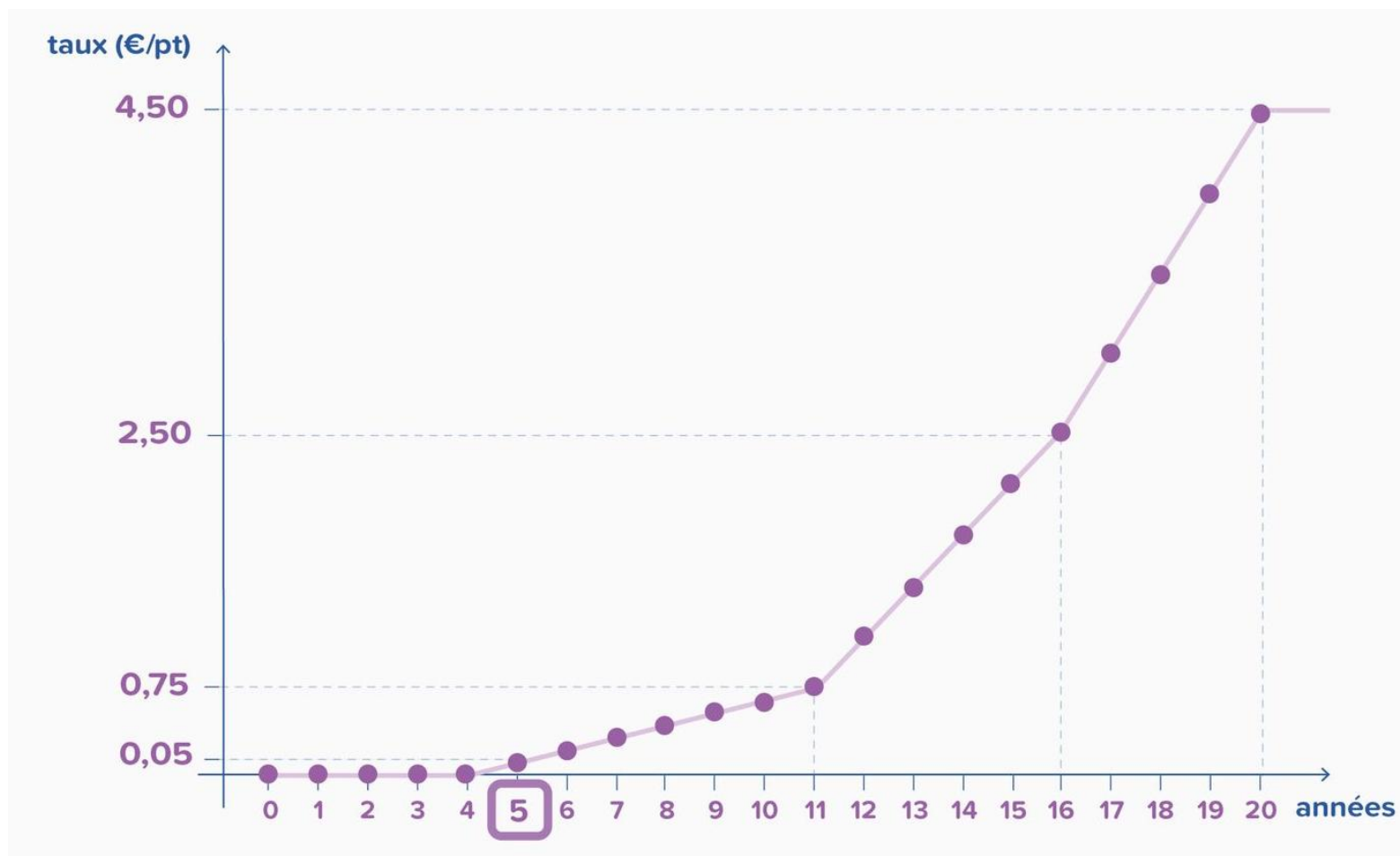
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➤ « *Bauen amplatz Spekuléieren* »





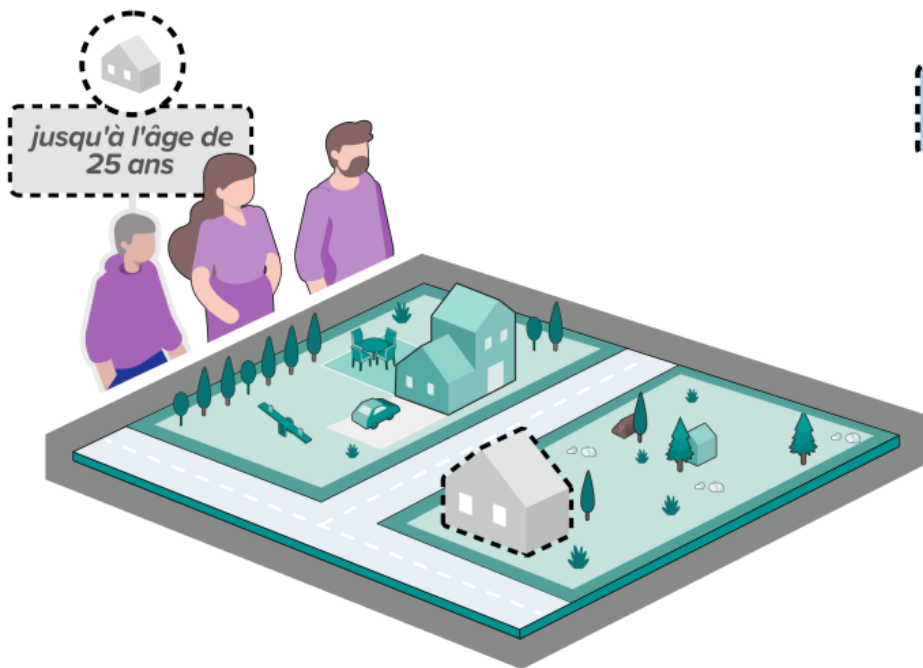
- Evolution du taux d'imposition national pour un terrain constructible et viabilisé



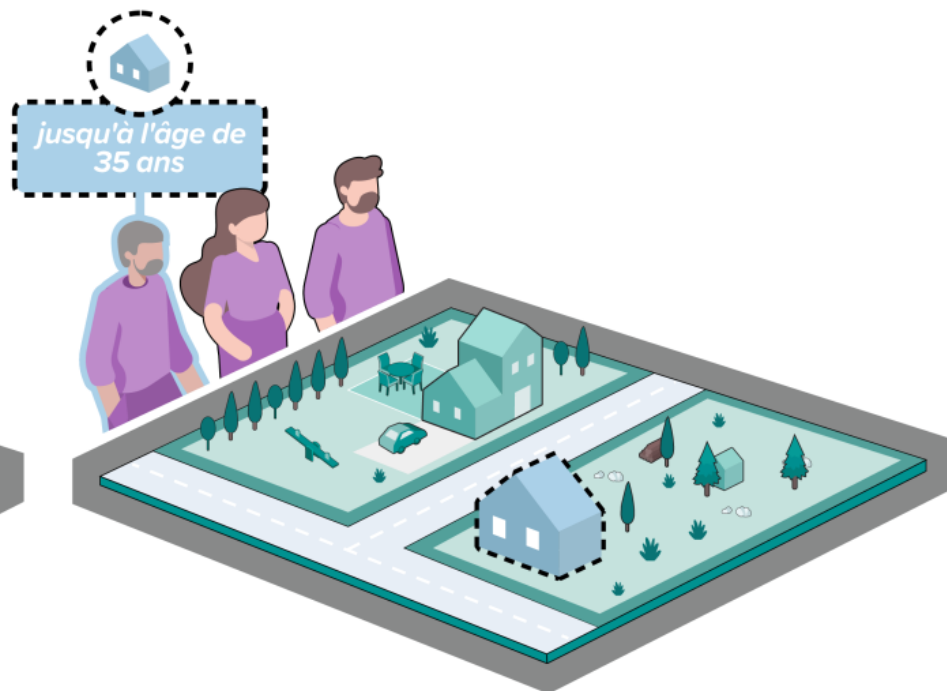


- Révision de l'abattement fiscal prévu par enfant pour l'impôt à la mobilisation de terrains.
- L'âge des enfants permettant de profiter d'un abattement est porté de 25 à 35 ans.

→ **AVANT**
l'abattement forfaitaire par enfant
jusqu'à l'âge de 25 ans



→ **APRÈS**
l'abattement forfaitaire par enfant
jusqu'à l'âge de 35 ans



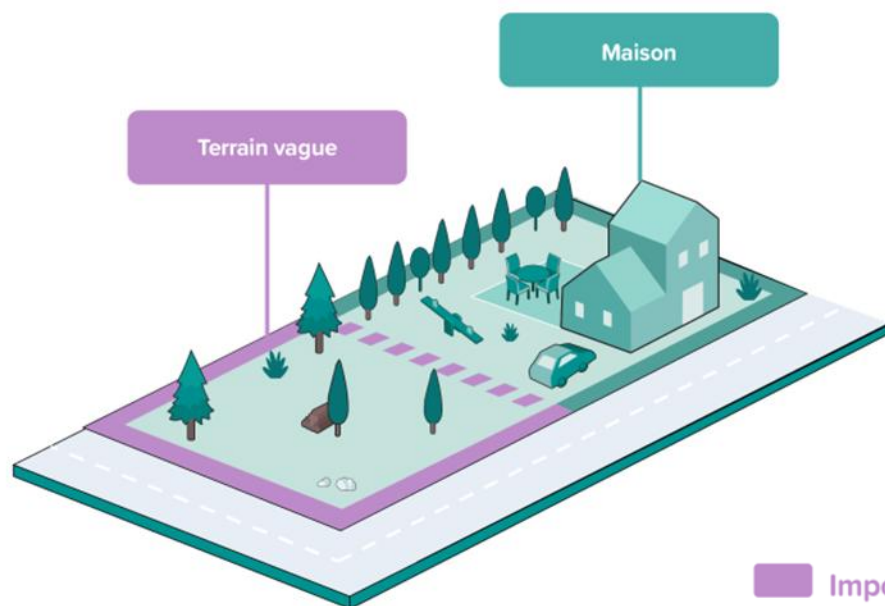


- Suppression de l'IMOB pour les terrains dans les quartiers existants qui sont déjà partiellement construits
- Meilleur équilibre entre :
 - Inciter à la mobilisation de terrains constructibles pour lutter contre la pénurie de logements &
 - Permettre aux propriétaires de maintenir des constructions, aménagements et activités existants

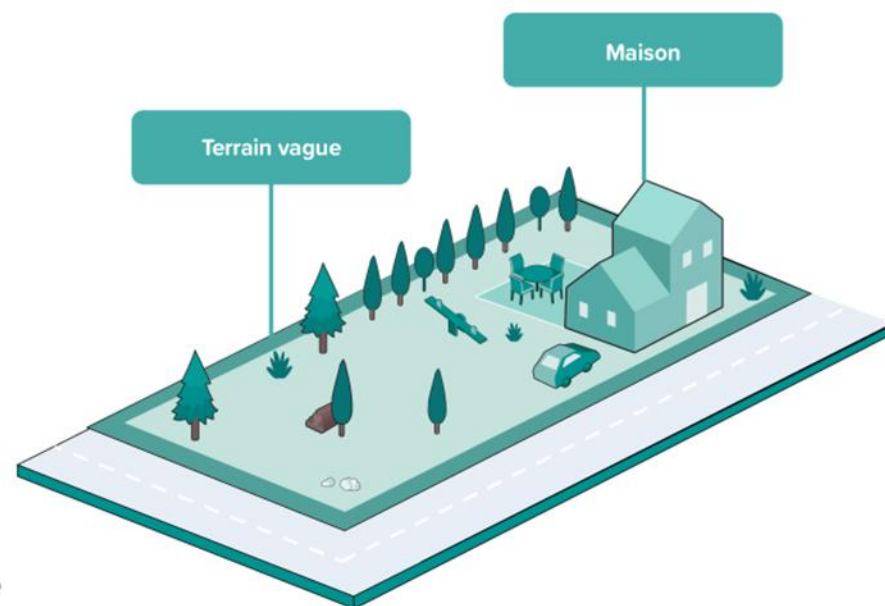


➤ Réduction de l'assiette d'imposition

→ **AVANT**
*Terrains visés selon
le projet de loi initial*



→ **APRÈS**
*Terrains visés selon
les amendements proposés*

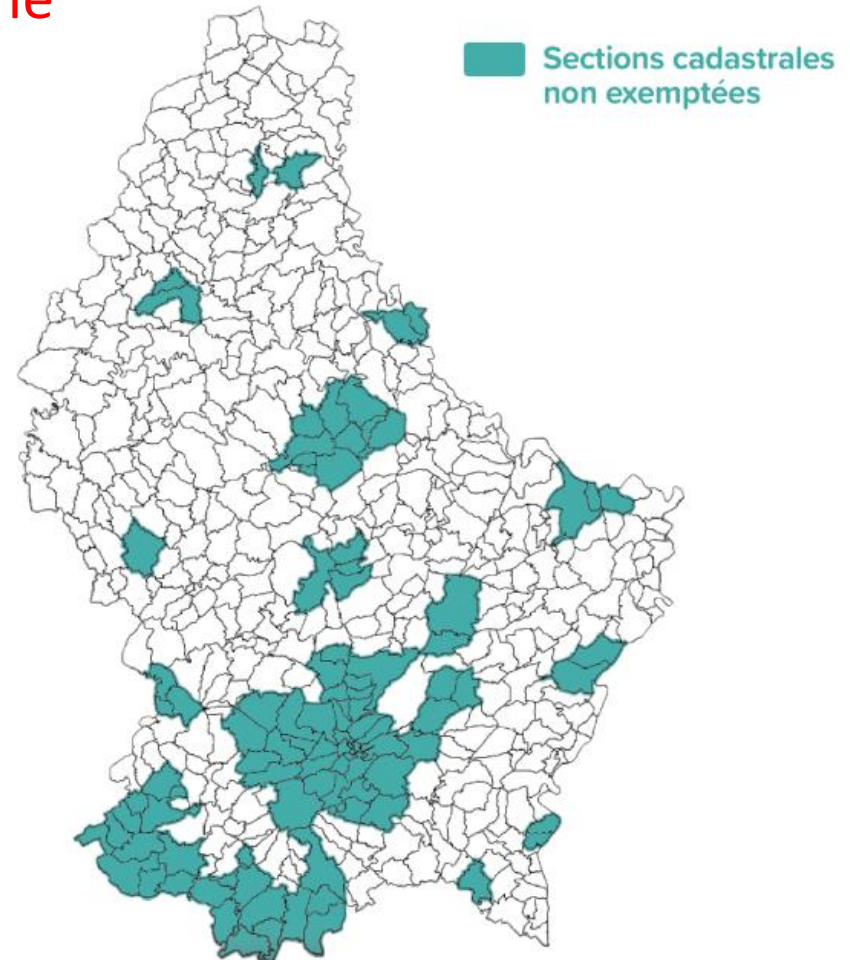


 Imposé
 Non imposé



➤ Introductions d'exemptions pour le secteur agricole

- Pour les terrains appartenant :
 - aux agriculteurs / viticulteurs
 - à leur famille jusqu'au 2^{ème} degré
- Exception : terrains situés dans les localités qui pour des raisons d'aménagement du territoire doivent être développées en priorité





➤ Suppression de l'exemption pour les fonds immobiliers

- Pour IFON &
- IMOB



- Introduction d'une possibilité pour les contribuables de réception des bulletins via myguichet.lu
- Réclamations : introduction, traitement & envoi des réponses d'office via myguichet.lu



Claude MEISCH

**Ministre du Logement
et de l'Aménagement du territoire**



- Les revenus provenant de la location de biens immobiliers sont considérés comme des revenus nets fonciers et sont soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.
- En cas de vente d'un bien locatif, certaines plus-values sont exonérées si le bien est transféré à des fins de Gestion Locative Sociale (GLS). D'ailleurs, la GLS représente une opportunité fiscale avantageuse pour les propriétaires qui mettent leur bien à disposition à un organisme agréé : 90 % du revenu net locatif généré via ce dispositif sont exonérés d'impôt, tout en conservant la déductibilité intégrale des frais d'obtention tels que les intérêts d'emprunt, les frais de gestion ou les assurances.
- L'exemple suivant illustre concrètement le fonctionnement de ce mécanisme.



Exemple de location d'un appartement de 80m² à Esch-sur-Alzette

	Marché privé	GLS
Loyer mensuel brut	1.200 €	800 €
Revenus locatifs annuels	14.400 €	9.600 €
Exonération fiscale	Aucune	90 % des revenus nets
Charges déductibles *	2.880 €	1.920 €
Revenus imposables	11.520 €	7.680 (90%) = 768 €
Gestion locative	À la charge du propriétaire **	Prise en charge par l'organisme GLS
Risque de vacance ou impayés	Élevé	Faible (garantie de paiement)
Impact social	Aucun	Fort (logement pour ménages modestes)

* Le montant indiqué des charges déductibles (20%) est donné à titre indicatif

** Personne physique



Taux d'imposition effectif (2025, Luxembourg, classe 2)
Revenu professionnel annuel de la famille 150.000 EUR

Situation	Revenu imposable	Impôt payé	Taux moyen
Location marché privé	161.520 €	41.209 €	23,84 %
Location via GLS	150.768 €	36.723 €	22,76 %

CALCUL DU GAIN FISCAL

Situation	Impôt payé
Marché privé	41.209 €
GLS (90 % exonéré)	36.723 €
Avantage fiscal	4.486 €

Conclusion Avec la GLS, vous bénéficiez d'un avantage fiscal de 90%, une sécurité locative et une gestion déléguée.

**L'exemple de calcul présenté est fourni à titre purement illustratif. Il est basé sur des hypothèses théoriques et ne constitue en aucun cas un engagement juridique ou financier.*