



Vincent **Vergnat**
Eugenio **Peluso**
Kristell **Leduc**
Julien **Licheron**
Antoine **Paccoud**

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

La présente note vise à approfondir la connaissance des effets des politiques sociales et fiscales liées au logement pour le cas du Luxembourg. Cette question est importante étant donné que des études ont montré que les systèmes de taxation ont tendance à favoriser les propriétaires par rapport aux locataires (Figari et al., 2017). En effet, le logement qui constitue un actif (investissement) pour le propriétaire représente pour l'occupant un service de logement (consommation). Ce service est payé par les locataires via le loyer, les propriétaires-occupants n'ont, par contre, pas besoin de déboursier de l'argent pour ce service. Ainsi, l'achat d'un logement engendre un retour sur investissement pour le propriétaire-occupant sous la forme d'un revenu non monétaire : le loyer imputé. Pour le propriétaire d'un bien mis en location, le revenu est, cette fois, monétaire et prend la forme du loyer payé par le locataire. **Le loyer imputé du propriétaire-occupant n'est pas pris en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu des personnes physiques au Luxembourg**, comme dans la plupart des autres pays européens (à l'exception, par exemple, du Pays-Bas).

L'achat d'un logement nécessite pour une partie non négligeable des ménages d'avoir recours à un emprunt hypothécaire (en 2018, selon les données EU-SILC, 51,3% des ménages propriétaires résidant au Luxembourg ont un prêt hypothécaire à rembourser). **Diverses aides au Luxembourg permettent de réduire le poids du remboursement du prêt hypothécaire pour les ménages accédant à la propriété.** Au Luxembourg, comme dans de nombreux pays Européens, **les intérêts d'emprunt sont déductibles du calcul de l'impôt sur le revenu**¹ Cependant, le montant maximal

1.

Des pays comme l'Espagne, l'Irlande, le Pays-Bas ou la Finlande ont supprimé ou réduit progressivement la déductibilité des intérêts hypothécaires ces dernières années.

déductible est plafonné en fonction de l'ancienneté d'installation dans le logement. Cet allégement fiscal n'est pas le seul dispositif concernant les intérêts d'emprunt, **il existe également des aides en intérêt : la subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt.**

D'autres aides pour les propriétaires existent pour l'acquisition d'un logement telles que la prime de construction, la prime d'acquisition, la prime d'épargne et un crédit d'impôt sur les coûts de transaction (Bëllegen Akt). Ces dernières aides sont **ponctuelles et versées au moment de l'achat ou de la construction.**

De leur côté, **les locataires ont accès à une allocation logement : la subvention de loyer** mise en place en janvier 2016. Pour certains ménages, un revenu non monétaire est également distribué via **le parc social de logements locatifs** en offrant un loyer moins élevé pour les bénéficiaires. Cependant, cet outil semble peu développé au Luxembourg. En effet, d'après les chiffres de l'OCDE, le parc locatif social ne représente que 1,6% du parc immobilier au Luxembourg en 2018. **Enfin, les cotisations versées au titre d'un contrat épargne-logement sont également en partie déductibles dans le cadre du calcul de l'impôt sur le revenu.**

La différence d'aides fiscales et sociales perçues par les propriétaires par rapport aux locataires peut être, au moins en partie, compensée par des taxes régulières sur la propriété comme la taxe foncière. Cette dernière est, cependant, très faible au Luxembourg car elle repose sur des valeurs cadastrales qui ne sont pas actualisées. Bien qu'ayant potentiellement un effet sur le niveau des inégalités, une hausse de cette taxe peut pénaliser les ménages propriétaires ayant peu de moyens (asset rich-income poor).

Au vu des différences dans le nombre de dispositifs et les montants alloués, il est probable que les propriétaires aient un avantage fiscal par rapport aux locataires : c'est le « Homeownership bias ». Ce dernier, en brisant la neutralité fiscale, peut engendrer des effets pervers. Par exemple, les ménages peuvent être incités à surinvestir dans le secteur immobilier, engendrant un effet d'éviction pour les autres types d'investissement. Ce surinvestissement peut également provoquer une hausse de la volatilité des prix de l'immobilier et également une hausse du taux d'endettement des ménages entraînant, à terme, une hausse de l'instabilité macroéconomique. Enfin, ce type de biais peut engendrer une hausse des inégalités économiques étant donné que les propriétaires sont généralement plus aisés que les locataires.

Ces dernières années, des études ont émergées sur l'effet distributif de la fiscalité du logement. Elles se basent sur des comparaisons européennes et montrent que l'impact des différents dispositifs change d'un pays à un autre étant donné les différences que ce soit dans le système de taxation, dans le design des politiques de logement ou encore dans la répartition des propriétaires (en particulier ceux avec emprunt) dans l'échelle des revenus. Cependant, bien que l'amplitude des effets varie d'un pays à un autre, des résultats convergeant émergent sur l'impact distributif de certains dispositifs. Ainsi les études de Fatica (2015), Fatica et Prammer (2018) ou Figari et al. (2019b) montrent **que les allégements fiscaux sur les intérêts hypothécaires sont régressifs** dans de nombreux pays. En effet, les ménages les plus riches bénéficient plus, en proportion du revenu disponible, que les ménages pauvres. De leur côté, **les allocations logement destinées aux locataires ont tendance à réduire les inégalités** (Figari et al. 2019b). **L'impact des impôts récurrents sur la propriété fait moins consensus.** En effet, ils semblent avoir un effet relativement neutre sur la distribution des revenus étant donné leurs niveaux faibles dans de nombreux pays. Ils apparaissent, cependant, assez régressifs

en Espagne (poids de ces impôts plus élevés pour les moins aisés) et même progressifs dans la première moitié de la distribution des revenus en France (Fatica, 2015, Figari et al. 2019a). Ce sont deux pays où le poids de ces impôts est relativement important. **L'impact de l'exemption fiscale des loyers imputés ne fait également pas l'unanimité**, elle semble augmenter les inégalités de revenu en Allemagne, par exemple, mais diminue les inégalités en France (Fatica, 2015). Cependant, d'après l'étude de Figari et al. (2017) la taxation de ce loyer imputé et la suppression des allègements fiscaux sur les intérêts hypothécaires pourraient résulter en une baisse des inégalités dans de nombreux pays et en une hausse des revenus fiscaux.

Les résultats précédents ont été obtenus sur un sous-groupe de pays européens dont le Luxembourg ne fait pas partie (à l'exception de l'étude de Fatica et Prammer de 2018 qui se focalise sur certains dispositifs uniquement). Etant donné que les allocations logement et allègements fiscaux liés au logement sont spécifiques à chaque pays et que le marché du logement luxembourgeois a des caractéristiques particulières, il est important d'étudier l'effet des différentes mesures fiscales et sociales sur la distribution des revenus. **La présente note va donc, à l'aide du modèle de microsimulation EUROMOD, exposer un panorama des politiques sociales et fiscales relatives au logement au Luxembourg et va proposer une évaluation de l'impact distributif de ces dispositifs.**²

1. Le logement au Luxembourg et en Europe

1.1. Mode d'occupation du logement au Luxembourg et en Europe

Comme l'indique le **graphique 1**, nous pouvons observer **une forte hétérogénéité dans le statut d'occupation de la résidence principale au sein de l'Union Européenne**. Ainsi, si 96,4% des individus vivent dans un ménage propriétaire de sa résidence principale en Roumanie, ils sont moins de 60% en Autriche et Allemagne en 2018. Le mode de financement de la résidence principale semble également varier. En effet, la quasi-totalité des individus vivant dans un ménage propriétaire en Roumanie et en Bulgarie le sont dans un ménage qui n'a ni hypothèque, ni prêt en cours, alors qu'ils ne sont que 12,1% dans cette situation au Pays-Bas et 19,2% en Suède. Concernant les locataires, nous pouvons distinguer ceux qui louent un logement au prix du marché et ceux qui en louent un à un tarif réduit. Par rapport à la population totale, c'est en Slovaquie, en Irlande et en France que la part de locataires dans un logement à prix réduit est la plus élevée (entre 15 et 20% environ de la population). Néanmoins, en se

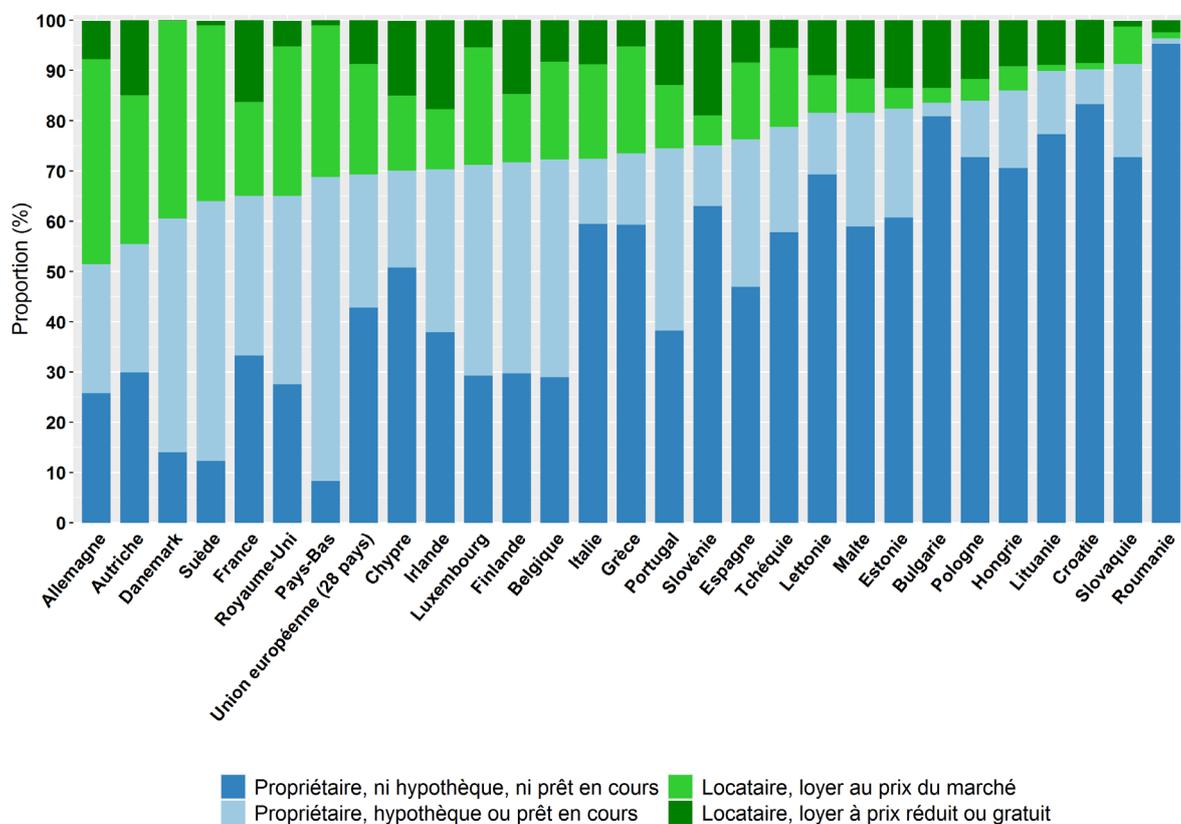
2.

Cette étude a été réalisée à l'aide du modèle de microsimulation EUROMOD version I3.0+ (développé par l'Institute for Social Economic Research et le Joint Research Center de la commission européenne avec la collaboration d'Eurostat et des équipes nationales), des données EU-SILC (fournies par EUROSTAT et le STATEC) et des données de différentes administrations (Ministère du Logement, l'Administration des Contributions Directes, l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA).

concentrant uniquement sur la population des locataires, nous constatons que la part d'individus vivant dans une location à prix réduit est largement majoritaire (plus de 80%) en Bulgarie, Lituanie et Croatie.³

GRAPHIQUE 1 :

Distribution des individus selon le mode d'occupation de leur résidence principale et le pays, 2018



Source : Eurostat (extraction : 15/10/2020)

Guide de lecture : en Allemagne, 25,8% des individus vivent dans un ménage propriétaire de sa résidence principale sans hypothèque, ni prêt en cours ; 25,6% des individus vivent dans un ménage propriétaire avec hypothèque ou prêt en cours ; 40,8% des individus vivent dans un ménage locataire au prix du marché et 7,7% dans un ménage locataire à prix réduit ou gratuit.

³ Il n'y a pas de définition objective de loyer à prix réduit ou gratuit dans l'enquête, c'est le ménage qui, lors de l'enquête, doit choisir la situation qui décrit le mieux sa situation. Ainsi, cela peut refléter une situation où le ménage est dans un logement social mais également une situation dans laquelle le ménage bénéficie d'un logement à prix réduit car il est mis à disposition par des amis/famille/connaissances ou subventionné par l'employeur.

Le Luxembourg, a une situation intermédiaire en Europe avec environ **7 résidents sur 10 qui vivent dans un ménage propriétaire de sa résidence principale** et 3 sur 10 qui vivent dans un ménage locataire. Parmi les individus vivant dans un ménage propriétaire, plus de la moitié vivent dans un ménage qui a une hypothèque ou un prêt en cours. Seuls 5,4% des résidents au Luxembourg vivent dans un logement loué à un prix inférieur au prix du marché soit 18,8% des individus appartenant à un ménage locataire.

Les politiques sociales et fiscales peuvent être à l'origine de ces divergences entre pays, tout comme des éléments culturels, liés aux caractéristiques du marché du logement ou du marché du crédit. Par exemple, les pays où la part de propriétaires est élevée semblent également être des pays où le taux de jeunes adultes vivant avec leurs parents est élevé. Il est possible que dans ces pays, les jeunes ne quittent le foyer parental que lorsque l'accès à la propriété est possible. En Espagne, par exemple, l'accès au marché du crédit s'est durci avec la crise de 2008 et la faiblesse du parc locatif oblige les jeunes à retarder leur départ du foyer parental (Steinmetz, 2015). Angelini et al. (2013) ont montré que l'accès à la propriété des moins de 50 ans via l'aide familiale ou l'héritage est plus important dans des pays comme la Pologne, la Tchéquie, l'Italie ou la Grèce mais aussi en Allemagne et Autriche (des pays où la part de propriétaires avec emprunt est relativement faible) alors que la part de propriétaires ayant accédé à la propriété avec l'aide de la famille ou d'un héritage est très faible en Suède, Danemark et au Pays-Bas. La chute du régime communiste en Europe de l'Est a engendré le transfert ou la privatisation de logements d'Etat. Par exemple, en Roumanie les logements d'Etat ont été transférés à leurs occupants (Steinmetz, 2015). Aussi, le statut de propriétaire n'est pas forcément synonyme de bonnes conditions de logement et d'aisance financière en fonction du pays considéré.

Concernant les politiques sociales et fiscales, **de nombreux pays facilitent ou ont facilité l'accès à l'emprunt hypothécaire en proposant des déductions fiscales sur les intérêts hypothécaires. Cependant, depuis la crise de 2007-2008, de nombreux pays ont réduit ou arrêté ce type de dispositifs.** Selon la base de données sur la taxation du logement du *Joint Research Centre* (JRC) de la commission Européenne, l'Allemagne et l'Autriche, les deux pays avec le taux de propriétaires le plus faible, n'ont pas proposé ce genre de dispositifs sur la période 1995-2017. En ce qui concerne les allocations logements (à destination des locataires ou des propriétaires), les pays dont la part de propriétaires est la plus faible (**graphique 1**), sont ceux qui dépensent le plus pour ces allocations. En effet, d'après la base de données Logement abordable de l'OCDE, le Royaume-Uni consacre 1,06% de son PIB à ces aides. Elles représentent un poids supérieur à 0,70% du PIB en Finlande, Allemagne, France et Danemark et 0,52% du PIB au Pays-Bas. Ces taux sont inférieurs ou égaux à 0,1% du PIB en Bulgarie, Estonie, Pologne, Hongrie, Luxembourg, Malte et Portugal. Selon ces mêmes données,

les bénéficiaires de ces aides semblent être principalement les locataires dans les pays où la part de propriétaires est la plus faible alors que ce sont plutôt les propriétaires dans des pays comme la Croatie, la Hongrie, la Lettonie et la Lituanie qui ont une part de propriétaires importante. Enfin, dans certains pays, les allocations logement sont très faibles ou même inexistantes comme en Roumanie ou en Bulgarie.

De fortes divergences dans les prix au mètre carré (en parité de pouvoir d'achat) s'observent également entre les pays européens. Des prix très élevés s'observent en Autriche et au Luxembourg et des prix assez faibles en Bulgarie, Lituanie, Lettonie, Roumanie ou encore Tchéquie (cf. la base de données sur le Logement abordable de l'OCDE) qui sont des pays où la part de propriétaires sans hypothèque ou prêt en cours est très élevée. **La régulation des loyers et la protection des locataires peuvent, à l'inverse, favoriser la location** (Andrews and Caldera Sanchez, 2011). Par exemple, l'Allemagne se caractérise par une protection juridique des locataires forte et par un système d'encadrement des loyers (Steinmetz, 2015). Ces facteurs sont susceptibles d'avoir joué un rôle dans la place du secteur locatif dans ce pays. Ces facteurs multiples (culturels, économiques ou encore historiques) peuvent ainsi expliquer les divergences observées dans le statut d'occupation du logement dans les pays européens.

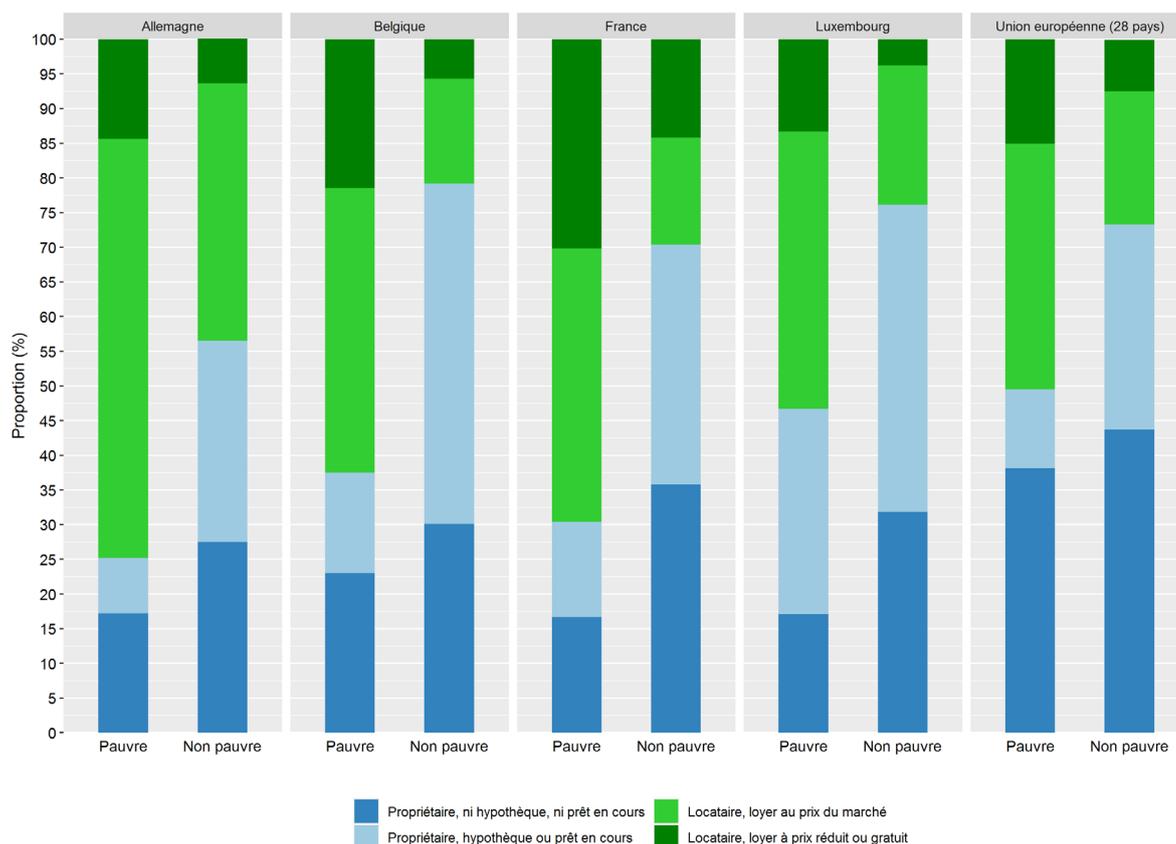
Les divergences dans le statut d'occupation s'observent également au sein d'un même pays selon le niveau de vie du ménage ([graphique 2](#)). En effet, en 2018, au Luxembourg, comme dans les pays voisins, nous pouvons observer des **différences importantes dans la répartition par mode d'occupation en fonction que le ménage soit sous le seuil de pauvreté ou non.**⁴ **Au Luxembourg, comme dans les pays voisins, les individus pauvres vivent moins souvent dans un ménage propriétaire que les individus ne vivant pas sous le seuil de pauvreté.** Ainsi, moins de la moitié des individus pauvres vivent dans un ménage propriétaire au Luxembourg (46,7%), en Belgique (37,5%), en France (30,4%) et en Allemagne (25,2%). Par contre, une grande majorité des individus non pauvres vivent dans un ménage propriétaire (de 79,2% en Belgique à 56,5% en Allemagne, en passant par 76,1% au Luxembourg). **Les individus ne sont donc pas égaux concernant l'accès à la propriété. Cette dernière implique plus fortement les ménages plus aisés.**

4.

Le seuil de pauvreté est fixé à 60% du niveau de vie médian de la population résidente dans le pays étudié. Le niveau de vie étant défini par le rapport entre le revenu disponible du ménage et le nombre d'unités de consommation du ménage.

GRAPHIQUE 2 :

Distribution des individus selon le mode d'occupation de leur résidence principale et leur niveau de vie, 2018



Source : Eurostat (extraction : 15/10/2020)

Guide de lecture : au Luxembourg, les individus vivant dans un ménage pauvre vivent à 13,3% dans un logement à prix réduit, 40,0% dans un logement loué au prix du marché, 29,6% dans un ménage propriétaire avec hypothèque ou prêt en cours et 17,1% dans un ménage propriétaire sans hypothèque ni prêt en cours.

Les individus pauvres ont cependant plus souvent accès aux locations à prix réduits ou gratuites. Ils sont 13,3% à vivre dans ce type de logement parmi les pauvres au Luxembourg contre 3,8% chez les individus qui ne sont pas considérés comme pauvres. Parmi les pays voisins, c'est en France que les individus pauvres ont le plus accès à ce type de logement avec un taux de 30,2% suivi de 21,5% en Belgique et 14,4% en Allemagne. Dans les 4 pays, l'accès aux logements à prix réduits ou gratuits pour les individus non pauvres est beaucoup plus restreint. Ces chiffres sont aussi à mettre en perspective avec la part de locataires. Aussi, 25,0% des individus locataires sous le seuil de pauvreté vivent dans un logement à prix réduit ou gratuit au Luxembourg, c'est le cas de seulement 19,3% des locataires pauvres en Allemagne mais de 43,4% d'entre eux en France.

La part d'individus appartenant à un ménage propriétaire avec emprunt dans le total des individus vivant dans un ménage propriétaire varie peu au Luxembourg et en France que l'on se situe au-dessus ou en dessous du seuil de pauvreté. En effet, parmi ceux vivant sous le seuil de pauvreté et dans un ménage propriétaire, 63,4% appartiennent à un ménage propriétaire avec emprunt en cours. Ce taux atteint 58,3% pour les non pauvres. Par contre, l'écart est très important en Belgique où, parmi les individus pauvres vivant dans un ménage propriétaire, 38,7% sont dans un ménage avec une hypothèque ou un prêt en cours contre 62,0% parmi les individus non pauvres appartenant à un ménage propriétaire.

1.2. L'accès à la propriété au Luxembourg

Les aides au logement étant accordées à un niveau ménage, nous allons maintenant nous intéresser à la distribution des ménages en fonction de leur statut d'occupation. En se focalisant sur le Luxembourg, nous remarquons que **l'accès à la propriété évolue avec l'âge**, ainsi, alors que **53,3% des ménages dont le responsable du logement a moins de 40 ans sont propriétaires, ce taux atteint 80,7% dans les ménages pour lesquels le responsable a 60 ans ou plus**. La nécessité d'avoir un emploi stable et d'accumuler un certain niveau d'épargne explique cette tendance croissante avec les générations. De plus, les générations plus anciennes ont également bénéficié d'un marché du logement plus accessible dans le passé qui pourrait expliquer la part importante de ces ménages qui sont propriétaires. Nous observons également **que les ménages les plus aisés ont un accès facilité à la propriété avec plus de 79% des ménages des quintiles de niveau de vie 4 et 5 qui sont propriétaires**.⁵ D'après Claveres et al. (2020), l'écart du taux de propriétaires entre les plus aisés et les moins aisés au Luxembourg est supérieur à l'écart observé en moyenne dans les pays de l'OCDE. L'augmentation avec l'âge de la part de propriétaires s'observe quel que soit le quintile de niveau de vie bien que dans chaque classe d'âge les moins aisés sont moins souvent propriétaires que les plus aisés.

5.

Les quintiles de niveau de vie répartissent les ménages dans 5 groupes égaux (chacun représentant 20% des ménages) en les classant des moins aisés aux plus aisés. Ainsi, le quintile 1 inclut les 20% des ménages les moins aisés et le quintile 5, les 20% les plus aisés.

TABLEAU 1 :

Proportion (%) de ménages étant propriétaires de leur résidence principale par quintile de niveau de vie et âge du responsable du logement, 2018

Type de propriétaire 2020/2021	Quintile 1	Quintile 2	Quintile 3	Quintile 4	Quintile 5	Total
<40 ans	31,6	50,8	64,9	59,1	68,7	53,3
40-59	40,8	60,4	75,1	81,2	81,7	66,5
60 et plus	57,3	75,2	77,2	88,0	93,2	80,7
Total	42,0	61,0	73,1	79,1	84,1	67,9

Source : EU-SILC 2018

Guide de lecture : 31,6% des ménages appartenant au premier quintile et dont le responsable du logement a moins de 40 ans sont propriétaires de leur résidence principale.

Depuis 2004, la part de propriétaires a toujours été comprise entre 64% (en 2010-2011) et 71% (2007 et 2017). Ce résultat cache des changements sous-jacents. La part de propriétaires dans le 2^{ème} quintile est passé de 74% en 2004 à 61% en 2018 alors que la part de propriétaires dans le quintile 4 a augmenté (de 71% en 2004 à 79% en 2018). Dans les autres quintiles, des variations ont également été observées mais l'ampleur du changement entre 2004 et 2018 est moins importante.

L'accès à la propriété semble se faire principalement par le recours à l'emprunt hypothécaire. En effet, **51,3% des ménages propriétaires ont un prêt en cours** (cf. [Tableau 2](#)). Ce taux n'a pas connu de variations importantes depuis 2004 (compris entre 49% en 2008 et 54% en 2013). Alors que la part d'emprunteurs parmi les propriétaires a augmenté dans les quintiles 2 et 3 entre 2004 et 2018 (52% à 66% dans le quintile 2 et 45% à 53% dans le quintile 3), la part de ménages propriétaires avec emprunt a diminué dans les quintiles 4 et 5 entre ces 2 dates (54 à 46% dans le quintile 4 et 58% à 43% dans le quintile 5).

Nous observons également une forte hétérogénéité avec l'âge. **Les ménages propriétaires jeunes, quel que soit le niveau de vie, ont dans la grande majorité des cas un emprunt à rembourser** (96,0% des ménages de moins de 40 ans, [Tableau 2](#)). A l'inverse, **les ménages âgés ne sont que 8,9% à rembourser un emprunt relatif à leur résidence principale**. Cela ne signifie pas forcément que les ménages âgés n'y ont pas eu recours mais ils peuvent déjà avoir fini de le rembourser. Il est aussi possible que les prix leur permettent d'avoir des durées d'emprunt plus courtes. Concernant le niveau de vie, il semble qu'à partir du 2^{ème} quintile, la part de ménages propriétaires avec un emprunt à rembourser diminue avec le niveau de vie, cette tendance s'observait déjà en 2016 et 2017. Par contre, les ménages du 1^{er} quintile, qui sont moins souvent propriétaires (42,0%, cf. [Tableau 1](#)), ont également un recours à l'emprunt hypothécaire plus faible que

les ménages propriétaires du quintile 2 (53,2% contre 66,0%, cf. Tableau 2). Ce résultat s'observait déjà en 2016 et 2017. Il est donc possible que ces ménages aient un accès plus limité au crédit et qu'ils aient ainsi plus souvent recouru à l'aide intergénérationnelle (incluant un héritage) pour accéder à la propriété.

TABLEAU 2 :

Proportion (%) de ménages propriétaires ayant un emprunt par quintile de niveau de vie et âge du responsable du logement, 2018

	Quintile 1	Quintile 2	Quintile 3	Quintile 4	Quintile 5	Total
<40 ans	*	*	*	*	*	96,0
40-59	67,3	80,3	69,8	69,2	65,0	70,2
60 et plus	14,3*		7,6	7,8	6,4	8,9
Total	53,2	66,0	53,1	45,8	43,4	51,3

Source : EU-SILC 2018

**Les échantillons après division par quintile, par âge et par statut d'occupation sont faibles pour certaines catégories, ils ne sont donc pas reportés dans le tableau ou sont regroupés avec une autre catégorie.*

Guide de lecture : 67,3% des ménages propriétaires appartenant au premier quintile et dont le responsable du logement a entre 40 et 59 ans ont un emprunt en cours.

Les résidents nés au Luxembourg semblent avantagés concernant l'accès à la propriété. En effet, si on décline le tableau 1 et 2 par pays de naissance, les ménages dont le responsable du logement est né au Luxembourg sont beaucoup plus susceptibles d'être propriétaires que les ménages dont le responsable n'est pas né au Luxembourg (82% pour les natifs contre 54% pour les non-natifs en 2018). De plus, une part moins importante de propriétaires natifs déclare un emprunt en cours en comparaison aux propriétaires nés à l'étranger (45% contre 61% en 2018).

Les aides sociales et fiscales au financement d'un logement pourraient expliquer le phénomène de fort recours à l'emprunt hypothécaire. Ainsi, des ménages moins aisés (hormis, peut-être, les ménages du 1^{er} quintile) pourraient voir leur accès au crédit facilité par ces politiques, tout comme les plus aisés pourraient préférer passer par ce mode de financement, bien qu'ils n'en aient pas forcément besoin, pour profiter

des avantages qu'il procure. De même, **la plus forte propension des ménages résidents à être propriétaires plutôt que locataires de leur résidence principale peut également avoir certaines origines au niveau des aides sociales et fiscales visant au financement d'un bien immobilier.** La présente note va donc exposer un panorama de la fiscalité et des aides au logement existant au Luxembourg à l'image de l'évaluation réalisée par Kaempff (2018) mais va également proposer une évaluation de l'impact distributif de ces aides.

2. Les dispositifs sociaux et fiscaux liés au logement au Luxembourg

Comme exposé dans le [Tableau 3](#), les aides et dispositions fiscales liées au logement et à destination des ménages sont nombreuses au Luxembourg. Elles concernent à la fois les ménages locataires et les ménages propriétaires, cependant, les dispositifs ciblant l'un de ces deux types de ménages diffèrent. Ainsi, les locataires modestes ont accès à la subvention de loyer qui représente, d'après le rapport d'activité 2020 du ministère du Logement, 9,56 millions d'euros en 2020. Des ménages non propriétaires peuvent également avoir accès aux logements locatifs subventionnés fournis par des bailleurs publics ou encore via la gestion locative sociale. Enfin, ces ménages locataires ont également la possibilité de bénéficier de la garantie locative.

Les propriétaires, en particulier les nouveaux acquérants, ont accès à un certain nombre d'aides permettant de financer leur achat immobilier ou leur projet de construction. Il existe des aides en capital comme la prime d'acquisition ou de construction représentant une dépense de 5,48 millions d'euros en 2020. Les ménages ayant recours à un prêt hypothécaire ont également accès à des aides en intérêt comme la bonification et la subvention d'intérêt (10,19 et 15,76 millions d'euros en 2020). D'autres dispositifs, non gérés par le ministère du Logement concernent le financement d'un logement. Ainsi, des déductions fiscales permettent aux ménages ayant recours à un emprunt de déduire une partie de leurs intérêts d'emprunt du revenu imposable ou la TVA logement qui permet, sous conditions, aux ménages effectuant une construction ou des rénovations de bénéficier d'un taux de TVA réduit. Les principaux dispositifs vont être étudiés séparément dans la suite du document avant d'effectuer une synthèse qui analysera l'effet global de l'ensemble de ces dispositifs sur la distribution des revenus au Luxembourg.

TABLEAU 3 :

Panorama des principales aides sociales et dispositions fiscales relatives au logement et à destination des ménages, au Luxembourg, en 2020

	Locataire	Propriétaire-occupant	Investisseur	Coût (en Millions d'euros)
Subvention de loyer	sous conditions de revenu			10 ^a
Garantie locative	sous conditions de revenu			<1 ^a
Subvention d'intérêt		sous conditions de revenu		16 ^a
Bonification d'intérêt		sous conditions de revenu		10 ^a
Logements subventionnés (FdL, SNHBM, commune...)	Ménages à revenus modestes	sous conditions de revenu		
Gestion locative sociale	Ménages à revenus modestes		Exonération (avec plafond) sans conditions de revenu	
Impôt foncier		Sans conditions de revenu	Sans conditions de revenu	38 ^c (recettes issues des personnes physiques et morales)
Déduction des intérêts d'emprunt pour l'acquisition d'une habitation personnelle		Avec plafond et sans conditions de revenu		81 ^b
Déduction des frais d'assurance restant dus		Avec plafond et sans conditions de revenu		
Déduction des cotisations versées au titre des contrats d'épargne logement	Avec plafond et sans conditions de revenu	Avec plafond et sans conditions de revenu		29 ^b
Déduction des frais d'obtention pour un logement donné en location			sans condition de revenu	

	Locataire	Propriétaire-occupant	Investisseur	Coût (en Millions d'euros)
Prime d'acquisition		Sous conditions de revenu		5 ^a
Prime de construction		Sous conditions de revenu		
Prime d'épargne		Sous conditions d'être bénéficiaire d'une prime d'acquisition ou de construction		<1 ^a
Prime d'amélioration		Sous conditions de revenu		<1 ^a
Prime d'Architecte et d'ingénieur-conseil		sous conditions d'être bénéficiaire d'une de construction		
Garantie de l'Etat		sans conditions de revenu mais nécessite d'avoir un compte épargne		
TVA logement		sans conditions de revenu	(pour les rénovations) sans conditions de revenu	243 ^d
Bëllegen Akt		sans conditions de revenu		179 ^d
Exemption des plus-values immobilières		sans conditions de revenu		
Imposition des plus-values immobilières			sans conditions de revenu	

Note : les dispositifs en gris ne seront pas intégrés à l'analyse.

a Rapport d'activité 2020 du ministère du Logement

b Kaempff, B., Les interventions de l'Etat sur le marché immobilier au Luxembourg, Bulletin BCL 2018-1

c Avis fiscalité 2018 – Conseil économique et sociale

d Rapport d'activité 2020 de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA

Encadré méthodologique

La note repose sur la microsimulation et plus spécifiquement sur le modèle EUROMOD. Le modèle EUROMOD est un outil qui permet de simuler, à partir d'un échantillon représentatif de la population, les transferts sociaux reçus et les prélèvements obligatoires payés par les ménages. Le modèle EUROMOD a la particularité de simuler les systèmes socio-fiscaux de l'ensemble des pays de l'Union Européenne (et du Royaume-Uni jusqu'en 2020). **Un autre avantage de cet outil est également de permettre des analyses « ex ante » ou contrefactuelles de politiques.** Ainsi, le modèle permet de modifier les règles socio-fiscales et de mesurer l'effet de ces changements sur la distribution des revenus disponibles (revenus après prise en compte des transferts sociaux et des prélèvements obligatoires « directs ») au sein de la population, cela alors même que la mesure n'est pas encore mise en place ou est fictive.

Notre étude se concentre sur la partie Luxembourgeoise de ce modèle qui se base sur l'enquête EU-SILC (European Union-Statistics on Income and Living Conditions). La version initiale du modèle contient les principaux transferts sociaux (prestations familiales, REVIS...) et prélèvements obligatoires « directs » (impôt sur le revenu, cotisations sociales...). Cependant, certains aspects plus spécifiques liés au logement ne sont pas inclus. Nous avons donc intégré au modèle des politiques comme les aides en intérêt et en capital, les déductions fiscales liées au financement d'un logement etc.

Le modèle de microsimulation requiert des informations précises sur la population résidente, que ce soit au niveau de la composition des ménages, des revenus bruts ou encore des caractéristiques du logement (en particulier dans le cadre de notre extension). Certaines informations ne sont pas disponibles dans EU-SILC, ou uniquement de façon partielle, et pour certains ménages les informations sont manquantes. **Nous avons donc utilisé des méthodes d'imputations basées sur les données observées sur les autres ménages ou sur des données externes afin de compléter la base de données nécessaire à la simulation.**

Certaines limites de l'outil sont à souligner, comme par exemple, le fait que **l'outil est dit « statique »**. Cela signifie que les changements de comportements que peuvent engendrer des modifications socio-fiscales ne sont pas inclus dans le modèle. Par exemple, une politique peut avoir un effet sur les incitations au travail et donc sur les comportements d'emploi (temps de travail, par exemple). Dans le cadre du logement, certaines politiques peuvent impacter les prix des logements ou les choix d'occupation des logements (location vs achat). **Le modèle par sa structure considère également une situation où le recours aux aides sociales est de 100%**, c'est-à-dire que l'ensemble des ménages demandent les aides auxquelles ils ont accès. De la même façon, **le modèle considère que les ménages respectent parfaitement les règles et que la fraude/évasion fiscale n'existe pas**. Enfin, le modèle, bien que simulant le système socio-fiscal 2020, se base sur les données brutes EU-SILC de 2018. **La démographie et les caractéristiques des ménages sont considérées constantes sur la période 2018-2020.** L'impact sur l'emploi et les mesures spécifiques liées à la crise du COVID-19 ne sont donc pas intégrés à l'analyse.

La présente étude va décomposer l'effet distributif des dispositifs sociaux et fiscaux relatifs au logement par quintile de niveau de vie. Les quintiles de niveau de vie répartissent les ménages dans 5 groupes égaux (chacun représentant 20% des ménages) en les classant des moins aisés aux plus aisés. Ainsi, le quintile 1 inclut les 20% des ménages ayant le niveau de vie le plus faible et le quintile 5, les 20% ayant le niveau de vie le plus élevé. Le niveau de vie d'un ménage est obtenu en divisant le revenu disponible (revenu après prise en compte des transferts sociaux et des prélèvements obligatoires « directs ») du ménage par une échelle d'équivalence prenant en compte la taille du ménage et les économies d'échelle qui résultent de la vie en communauté. Dans le cadre de cette étude nous utilisons l'échelle d'équivalence dite « OCDE modifiée » correspondant à 0,3 unité de consommation pour les enfants âgés de 13 ans ou moins, 0,5 unité de consommation pour les individus de plus de 13 ans (hormis le premier adulte qui correspond à 1 unité de consommation). Ainsi, un ménage composé de 2 adultes et 3 enfants peut comptabiliser entre 2,4 unités de consommation (si les 3 enfants ont 13 ans ou moins) et 3 unités de consommation (si les 3 enfants à charge ont 14 ans ou plus). Dans le Tableau 4, nous présentons les seuils de niveau de vie qui partagent la population en quintiles et nous exprimons ces niveaux de vie en revenu disponible pour certains types de ménages afin de permettre au lecteur d'avoir une vision plus précise des niveaux de revenus inclus dans les quintiles.

TABLEAU 4 :
Niveau de vie et revenu disponible des ménages par quintile de niveau de vie

	Quintile 1	Quintile 2	Quintile 3	Quintile 4	Quintile 5**
Niveau de vie maximum					
Niveau de vie	2236	2937	3747	4810	
Revenu disponible max. (niveau de vie x unités de consommation)					
1 adulte	2236	2937	3747	4810	
1 adulte, 1 enfant*	2907	3818	4871	6253	
1 adulte, 2 enfants*	3578	4700	5995	7696	
2 adultes	3354	4406	5620	7214	
2 adultes, 1 enfant*	4025	5287	6745	8658	
2 adultes, 2 enfants*	4696	6168	7869	10101	
2 adultes, 3 enfants*	5367	7049	8993	11544	

Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

* Pour rappel, les enfants sont comptés comme 0,3 unité de consommation jusque 13 ans et 0,5 au-delà. Ainsi, un ménage 2 adultes et 3 enfants peut comptabiliser entre 2,4 unités de consommation (si les 3 enfants ont 13 ans ou moins) et 3 unités de consommation (si les 3 enfants à charge ont 14 ans ou plus). Dans ce tableau les enfants sont comptabilisés comme ayant 13 ans ou moins.

** Le quintile 5 contient l'ensemble des ménages ayant un niveau de vie supérieur au seuil maximum du quintile 4. Il n'y a pas de limite supérieure.

Guide de lecture : le niveau de vie maximum dans le 1^{er} quintile de niveau de vie (20% des ménages les moins aisés) est de 2236 euros par mois. Le niveau de vie étant le rapport entre le revenu disponible et le nombre d'unités de consommation, le niveau de vie de 2236 euros par mois correspond à 2907 euros de revenu disponible par mois pour un 1 adulte avec 1 enfant et 4696 euros pour 2 adultes avec 2 enfants.

2.1. Subvention de loyer

La subvention de loyer a été mise en place en 2016 (loi du 9 décembre 2015). Cette allocation est destinée aux ménages résidents **locataires** de leur logement et ayant de **faibles revenus** et dont **le taux d'effort dépasse 25% du revenu** (33% avant 2018). Les modalités et conditions d'octroi de cette subvention sont définies par règlement grand-ducal. La subvention est calculée depuis janvier 2018 selon le calcul suivant :

$$SL = \min(L_0 - (0,25 \times Y_{\text{net}}); SL_p)$$

SL : la subvention de loyer

L_0 : loyer national de référence

0,25 : taux d'effort

Y_{net} : Revenu net disponible du ménage

SL_p : montant plafond de la subvention de loyer

Les différents paramètres ont été adaptés le 1^{er} avril 2020 (voir Tableau 5).

TABLEAU 5 :

Tableau des seuils, loyers de référence et plafonds pour le calcul de la subvention de loyer (barèmes d'avril 2020)

	Seuils de faible revenu	Loyers de référence	Montants plafonds mensuels de l'aide
Personne seule	2 650 €	935 €	134 €
Ménage sans enfant	3 950 €	1 020 €	134 €
Ménage avec 1 enfant	4 750 €	1 200 €	160 €
Ménage avec 2 enfants	5 500 €	1 380 €	187 €
Ménage avec 3 enfants	6 300 €	1 615 €	214 €
Ménage avec 4 enfants	7 100 €	2 005 €	241 €
Ménage avec 5 enfants	7 900 €	2 245 €	267 €
Ménage avec 6 enfants	8 650 €	2 395 €	294 €
+ par enfant supplémentaire au-delà du 6 ^{ième} enfant	+800 €	+140 €	+0 €

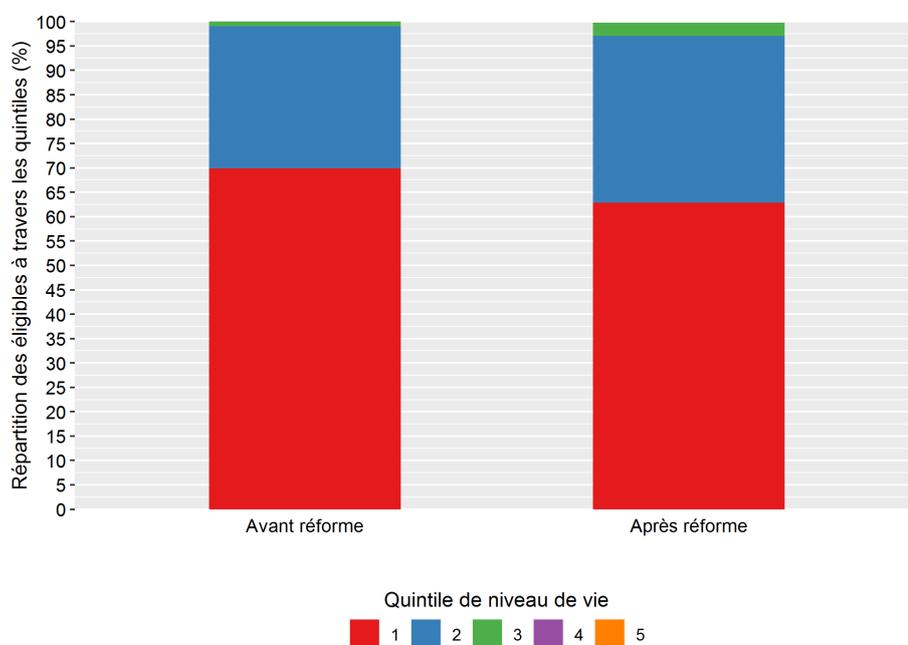
Source : règlement grand-ducal du 27 mars 2020 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Il est à noter que la subvention de loyer n'est pas cumulable avec la location d'un logement social fourni par le Fonds du logement, la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM), une commune ou une Agence Immobilière Sociale.

Comme expliqué dans l'encadré méthodologique, nous simulons les ménages éligibles à la subvention de loyer en 2020 (c'est-à-dire en utilisant les barèmes définis en 2020) étant donné les données EU-SILC 2018. Aussi, nous considérons non pas les réels bénéficiaires (ceux qui ont effectivement demandé la subvention de loyer) mais les bénéficiaires théoriques (ceux qui sont éligibles). **D'après nos simulations, environ 33 000 ménages pourraient bénéficier (dans le cas où tous les ménages éligibles y ont recours) de la subvention de loyer pour un montant moyen par ménage éligible de 143 euros par mois.** Le graphique 3 montre, qu'après la réforme de 2020, environ 63% des ménages éligibles à cette aide seraient situés dans le premier quintile de niveau de vie, 34% dans le second quintile et moins de 3% dans les quintiles supérieurs. La réforme d'avril 2020 a d'ailleurs permis d'étendre les aides en faveur de ménages plus élevés dans l'échelle de distribution des revenus en incluant environ 3 400 ménages supplémentaires. Cela a donc modifié la répartition des éligibles par quintile comme on le voit en comparant les couleurs bleu et rouge dans le graphique 3 (63% se situant dans le premier quintile contre 70% en l'absence de modifications des seuils en avril 2020).

GRAPHIQUE 3 :

Répartition des éligibles à la subvention de loyer par quintile (barèmes avant et après avril 2020)



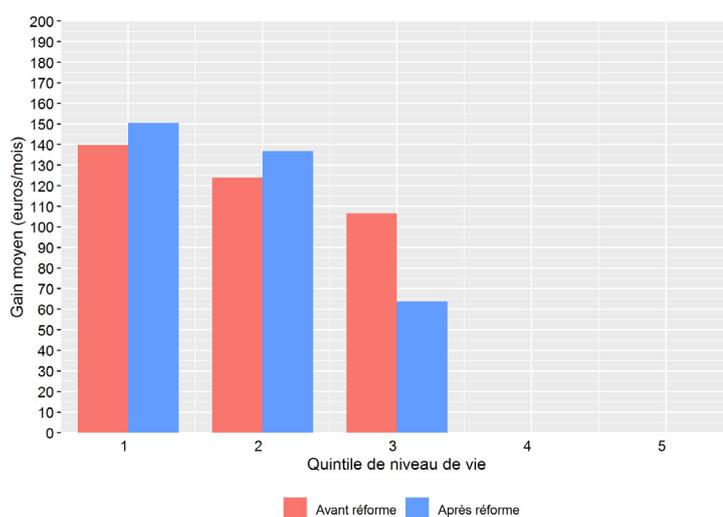
Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : 70% des ménages éligibles à la subvention de loyer se situaient dans le quintile 1 avant la réforme des barèmes en avril 2020, après la réforme des barèmes 63% des éligibles se situent dans le quintile 1.

Etant donné que le montant de l'aide est dépendant du revenu du ménage, le montant moyen décroît avec le quintile de niveau de vie (cf. graphique 4). L'aide potentielle est d'en moyenne 150 euros par mois pour les ménages du quintile 1 (contre 140 euros avant la réforme), elle se situe à 137 euros dans le quintile 2 (contre 124 avant la réforme).

GRAPHIQUE 4 :

Montant moyen de la subvention de loyer, par ménage éligible et selon le quintile de niveau de vie (barèmes avant et après avril 2020)



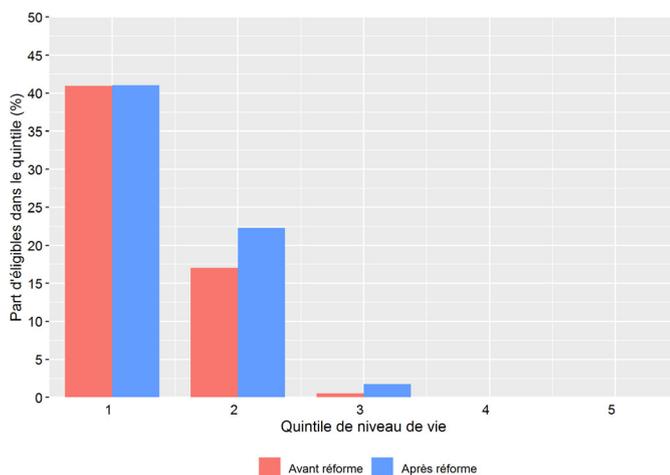
Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : avant la réforme des barèmes en avril 2020, les ménages éligibles du 1^{er} quintile pouvait recevoir en moyenne 140 euros par mois de subvention de loyer contre 150 euros par mois après la réforme.

Au total, d'après le **graphique 5**, 41% des ménages du premier quintile sont éligibles à la subvention de loyer (que les barèmes aient été modifiés ou non en 2020) contre 22% (17% avant réforme) des ménages du second quintile. Dans les quintiles supérieurs, la part de ménages éligibles au sein de ces quintiles est marginale. Concernant **le poids de cette aide** en proportion du revenu disponible des ménages éligibles (**graphique 6**), elle **correspond à 5,7% du revenu disponible moyen des ménages éligibles du premier quintile** (avec les barèmes d'avril 2020). Le poids descend à 3,8% et 1,1% dans le quintile 2 et 3.

GRAPHIQUE 5 :

Part des éligibles à la subvention de loyer dans chaque quintile (barèmes avant et après avril 2020)

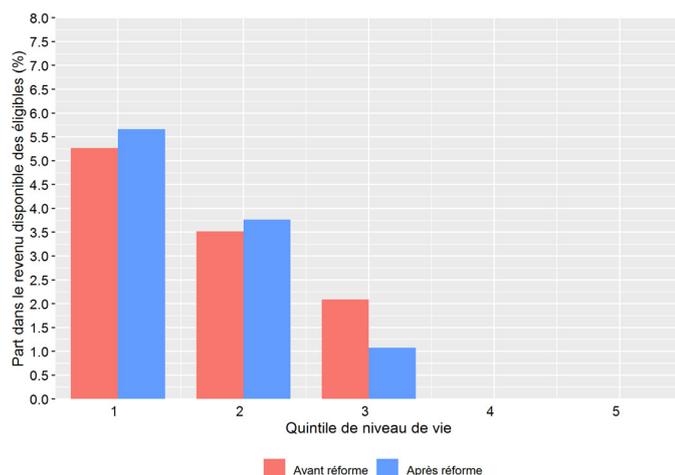


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : parmi l'ensemble des ménages du 1^{er} quintile, 41% sont éligibles à la subvention de loyer avant la réforme d'avril 2020. Ils sont toujours 41% après la réforme.

GRAPHIQUE 6 :

Poids de la subvention de loyer dans le revenu disponible des éligibles, par quintile (barèmes avant et après avril 2020)



Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : la subvention de loyer représente 5,3% du revenu disponible des ménages éligibles dans le 1^{er} quintile avant la réforme. Après la réforme des barèmes en avril 2020, le poids de la subvention passe à 5,7% du revenu disponible des ménages éligibles du quintile 1.

La subvention de loyer bénéficie aux locataires les moins aisés. La réforme des barèmes en avril 2020 a permis d'agrandir le champ des ménages éligibles et d'augmenter le gain moyen pour les ménages éligibles avant la réforme.

2.2. Logement locatif subventionné

Il est possible d'acheter un logement subventionné auprès de promoteurs publics (Fonds du logement, la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) ou les communes). Des conditions de revenus sont à respecter pour être éligible et le ménage ne doit pas être propriétaire d'un autre logement. Ces logements sont vendus sous le régime du droit d'emphytéose (99 ans). Cela signifie que le terrain sur lequel la propriété est située, bien que bénéficiant au propriétaire, ne lui appartient pas, il doit donc payer chaque année une redevance. De plus, en cas de revente du bien, le promoteur public à un droit de préemption, cela signifie qu'il a la priorité sur tout autre acheteur pour l'acquisition du bien. L'achat de logements subventionnés n'est, malheureusement, pas identifiable dans les données et ne sera donc pas intégré à l'analyse.

D'autres logements subventionnés sont destinés à la location. Ces logements sont loués à des ménages qui ne sont pas propriétaires d'un logement et qui ont des difficultés d'accès au marché privé. Il existe plusieurs fournisseurs de logement sociaux. Dans le domaine public les principaux fournisseurs de logement sociaux sont le Fonds du Logement, la SNHBM et les communes. A côté de cela, il existe également des acteurs privés que sont les Agences Immobilières Sociales qui pratiquent la gestion locative sociale. Elles mettent en relation des propriétaires avec des locataires à revenus modestes via un partenariat conventionné avec le ministère du Logement. Les propriétaires fournissent un bien à un coût inférieur au prix du marché et bénéficient, entre autres avantages (garantie de loyer, par exemple), d'une exonération des revenus nets locatifs à hauteur de 50%.

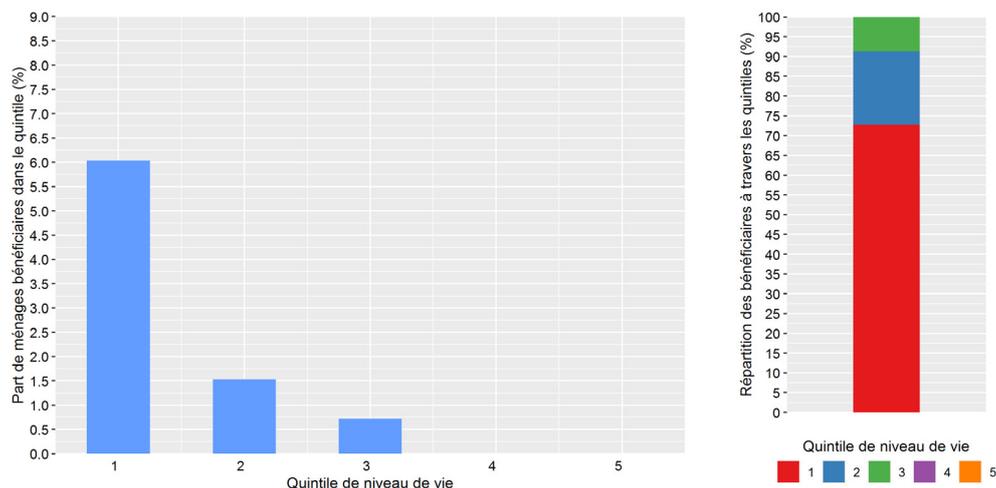
D'après les données EU-SILC 2018, un peu plus de 4 000 ménages seraient concernés par la location d'un logement social au Luxembourg.⁶ D'après le [graphique 7](#), 73% des ménages locataires d'un logement locatif subventionné seraient situés dans le 1^{er} quintile de niveau de vie, ils seraient environ 18% dans le quintile 2. Cela signifie que moins de 9% d'entre eux se situeraient dans des quintiles plus élevés. Les bénéficiaires des quintiles supérieurs sont des ménages ayant emménagé dans le logement en question depuis plusieurs années. Il est possible que la situation du ménage locataire se soit améliorée sans que son éligibilité au logement locatif subventionné ne soit remise en cause. Au final, environ 6% des ménages du premier quintile vivent dans un logement social contre moins de 2% dans les quintiles suivants.

6.

Le rapport du ministère du Logement 2020 fait état de 2003 logements sociaux détenus par le Fonds du Logement, 262 par la SNHBM et d'au moins 916 logements en gestion locative sociale. De plus, certaines communes déclarent disposer un certain nombre de logements sociaux (par exemple, environ 550 logements sont mis à disposition par le service logement de la ville de Luxembourg et 300 à Esch-sur-Alzette).

GRAPHIQUE 7 :

Part des ménages bénéficiaires d'un logement locatif subventionné dans chaque quintile et répartition des bénéficiaires à travers les quintiles



Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : 6% des ménages du 1^{er} quintile vivent en logement locatif subventionné. Par ailleurs, 73% des ménages locataires d'un logement locatif subventionné se situent dans le quintile 1 de niveau de vie.

Pour notre analyse, nous avons besoin d'estimer le gain monétaire associé aux logements subventionnés. Cela n'est pas aisé et nous avons choisi d'estimer le gain associé au fait de vivre dans un logement social en approchant le loyer que le ménage résidant dans le logement social devrait payer s'il était locataire du marché privé. Cela est réalisé en utilisant les informations sur les loyers payés par les locataires du marché privé ainsi qu'en utilisant les caractéristiques des logements et des ménages occupant ces logements. D'après cette méthode, le gain moyen du fait de vivre dans un logement social serait d'environ 378 euros par mois et par ménage. Les logements sociaux permettent donc d'offrir une aide plus importante aux ménages moins aisés en comparaison à la subvention de loyer (pour rappel, le gain moyen associé à la subvention de loyer est de 143 euros par mois). Cette méthode est approximative mais permet de quantifier monétairement l'avantage individuel (au niveau de chaque ménage) lié à un logement social. En effet, nous en avons besoin pour l'intégrer à l'analyse permettant de mesurer les gains/pertes totaux associés aux dispositifs socio-fiscaux du logement. Une autre manière d'analyser le gain associé au logement social est de regarder **le taux d'effort brut** (défini ici comme le poids du loyer dans le revenu disponible du ménage) des locataires du secteur privé et des locataires d'un logement social. **Il est de 25,0% pour les locataires du secteur privé contre 19,3% pour ceux louant un logement social.**

Les logements locatifs subventionnés semblent particulièrement bien ciblés sur les ménages les moins aisés et représentent une aide importante pour les ménages bénéficiaires. Cependant, la part de ménages bénéficiant de ces logements est très limitée à ce jour du fait de l'offre restreinte de ce type de logements.

2.3. Subvention et bonification d'intérêt

Les aides individuelles en intérêt sont divisées en deux dispositifs au Luxembourg : la subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt.

La subvention d'intérêt est destinée aux propriétaires ayant recours à un emprunt hypothécaire (pris en compte jusqu'à hauteur de 175 000 euros) **relatif à la construction, l'acquisition, l'amélioration ou l'assainissement énergétique d'un logement qui est/sera la résidence principale et permanente du demandeur pour au moins 10 ans.** La subvention est attribuée au demandeur dont le revenu imposable augmenté d'une partie des revenus non imposables est inférieur à un seuil défini par règlement Grand-ducal. Ce seuil est dépendant de la composition familiale du ménage. **Le taux de l'aide en intérêt est compris entre 0,575% et 2,450%.** Il ne peut dépasser le taux effectif du prêt ou le taux-plafond fixé à 3,00%. De plus, si le taux d'intérêt est inférieur au seuil de 1,5%, le taux de la subvention d'intérêt est également réduit. L'aide en intérêt est calculée en fonction des intérêts à échoir.

La bonification d'intérêt est destinée aux propriétaires ayant un emprunt à rembourser (pris en compte jusqu'à hauteur de 175 000 euros) **et des enfants à charge. Le taux de la bonification équivaut à 0,5% par enfant à charge.** Non cumulables avec la subvention d'intérêt, les avantages pour enfants dans la subvention d'intérêt sont imputés sur la bonification d'intérêt. Tout comme la subvention d'intérêt, l'aide est calculée sur les intérêts à échoir et ne peut dépasser le taux effectif du prêt ou le taux plafond fixé à 3,00%. Enfin, depuis 2015, l'éligibilité à la bonification d'intérêt est également soumise à une condition de revenu.

Pour finir, pour bénéficier de la subvention et/ou bonification d'intérêt, le demandeur ne doit pas être propriétaire, copropriétaire ou usufruitier d'un autre logement.

EU-SILC renseigne sur le montant effectivement perçu par les ménages concernant la subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt perçu l'année calendaire avant l'enquête. Ainsi, **environ 23 000 ménages déclarent avoir bénéficié de ces aides en intérêt en 2017.** L'aide moyenne perçue, actualisée au niveau de 2020, est d'environ **100 euros mensuels par ménage bénéficiaire** soit une dépense de 28 millions d'euros. Cette valeur est cohérente avec celles observées ces dernières années (cf. rapport annuel du ministère du Logement). Ces aides en intérêt interagissent avec d'autres éléments du système socio-fiscal en particulier la déduction des intérêts d'emprunt car ces aides doivent être soustraites des déductions effectuées lors de la déclaration fiscale. Aussi, la situation sans aides en intérêt peut (très partiellement, car uniquement pour les

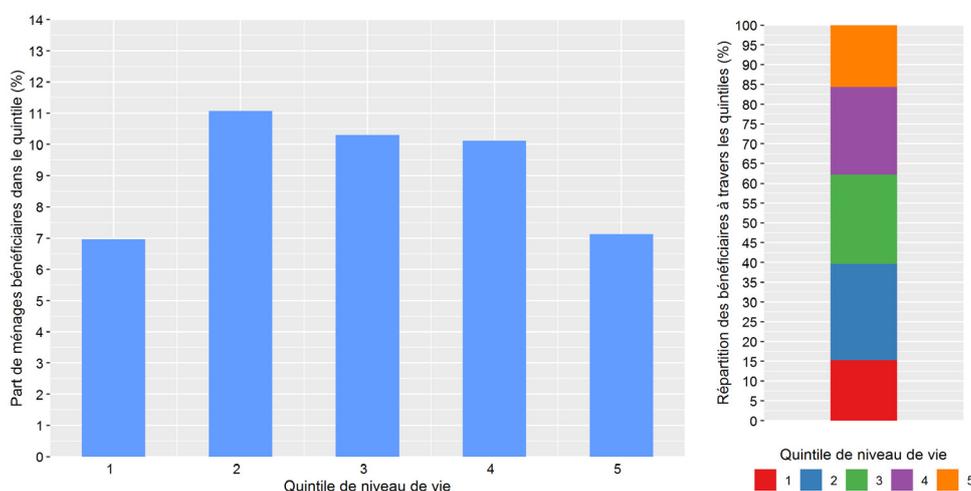
ménages n'atteignant pas le plafond) être compensée par une augmentation des intérêts à déduire de la déclaration fiscale. Les graphiques 8, 9 et 10 évaluent donc l'effet en prenant en compte ces interactions avec la fiscalité.

D'après le graphique 8, **les ménages bénéficiaires se situent dans l'ensemble des quintiles de niveau de vie et plus particulièrement dans le quintile 2** (près d'un quart des ménages bénéficiaires se situent dans ce quintile) **alors même que les ménages propriétaires avec emprunt sont plus nombreux dans les quintiles 4 et 5**. Ainsi, 7% seulement des ménages du quintile 5 bénéficient d'une aide en intérêt contre 11% dans le second quintile. Dit autrement, plus de 30% des ménages propriétaires avec emprunt bénéficient d'une aide en intérêt dans les quintiles 1 et 2 contre 16% dans le dernier quintile.

Aucune tendance claire ne s'observe concernant le gain moyen par quintile qui s'échelonne de 57 euros à 140 euros par mois en fonction du quintile (cf. [graphique 9](#)). Par contre, d'après le [graphique 10](#), le gain associé aux aides en intérêt représente environ 2,6% du revenu disponible pour les ménages bénéficiaires des quintiles 1 et 2. Le poids des aides en intérêt dans le revenu disponible diminue ensuite fortement pour les quintiles supérieurs.

GRAPHIQUE 8 :

Part de ménages bénéficiaires des aides en intérêt dans chaque quintile et répartition des bénéficiaires à travers les quintiles

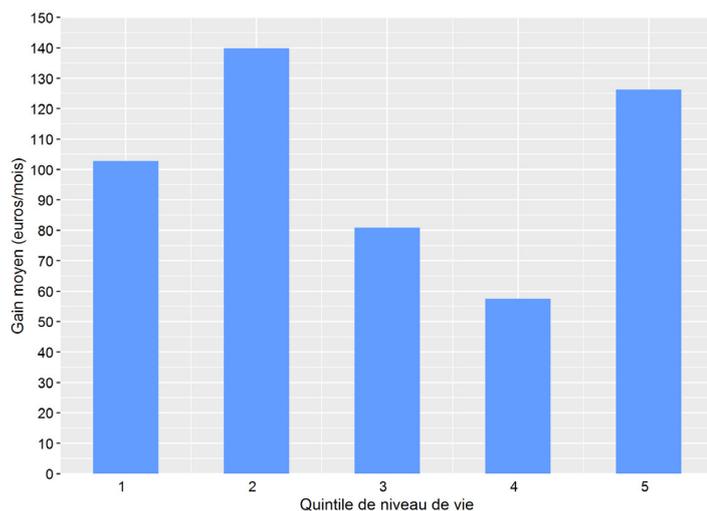


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : parmi les ménages du quintile 1, 7% bénéficient des aides en intérêt. De plus, 15,6% des bénéficiaires des aides en intérêt se situent dans le quintile 1.

GRAPHIQUE 9 :

Montant moyen des aides en intérêt par ménage bénéficiaire, selon le quintile de niveau de vie

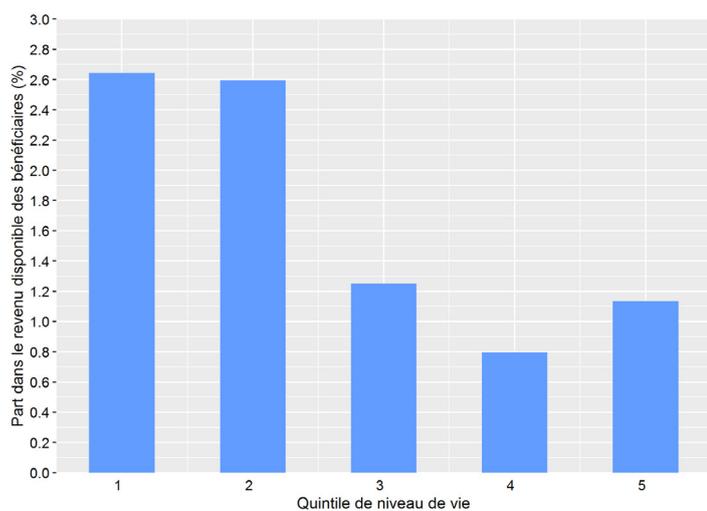


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : les aides en intérêt représentent un gain mensuel moyen de 103 euros pour les ménages bénéficiaires du quintile 1.

GRAPHIQUE 10 :

Part des aides en intérêt dans le revenu disponible des ménages bénéficiaires du quintile



Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : les aides en intérêt représentent 2,6% du revenu disponible des ménages bénéficiaires dans le 1^{er} quintile.

Les aides en intérêt 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.**

2.4. Déduction fiscale des intérêts d'emprunts (résidence principale)

Les intérêts payés sur un prêt hypothécaire (après déduction de la subvention/bonification d'intérêt), dans le cadre du financement de la résidence principale, sont déductibles du revenu à imposer avec un plafond dépendant de l'ancienneté d'occupation du logement. Le plafond s'étend de 1 000 euros (à partir de la 11^{ème} année) à 2 000 euros (pour la première année d'occupation et les cinq années suivantes) par personne. En effet, le conjoint/partenaire et les enfants ayant fait partie de ménages donnant droit à majoration du plafond. Cette déduction (incluse en tant que frais d'obtention) entre dans le cadre du calcul du revenu imposable. L'effet sur le revenu disponible de cette déduction va dépendre du taux d'imposition du ménage concerné. En effet, une réduction du revenu imposable pour un ménage riche imposé à un taux élevé ne va pas avoir le même effet qu'une réduction identique du revenu imposable pour un ménage moins aisé qui est donc soumis à un taux marginal d'imposition plus faible.

Nous avons simulé la déduction fiscale en fonction de la composition du ménage et l'ancienneté dans le logement, ainsi qu'en fonction d'une estimation des intérêts débiteurs payés sur l'année d'imposition. Nous mesurons le gain associé à ce dispositif en comparant le revenu disponible de chaque ménage dans la situation où la déduction fiscale existe et dans la situation où elle n'existe pas.

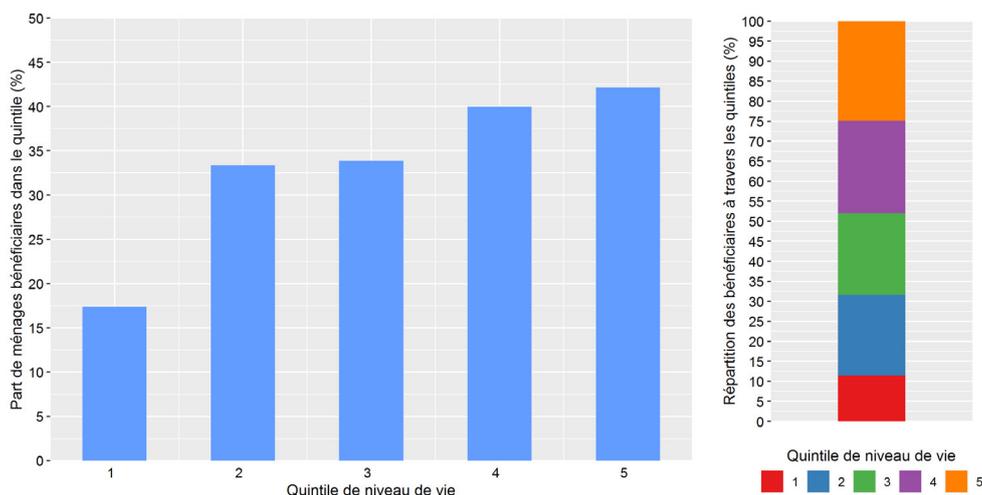
D'après les données EU-SILC 2018, **près de 88 000 ménages déclarent avoir un emprunt à rembourser concernant la résidence principale.** Etant donné que les aides en intérêt permettent déjà de réduire le poids des intérêts d'emprunt, nous observons que 95% des ménages propriétaires avec un emprunt bénéficient de la

déduction fiscale. **Le gain**, en termes de revenu disponible et étant donné le système socio-fiscal 2020, **s'élève en moyenne à 73 euros mensuels par ménage propriétaire avec emprunt**. Nous observons à l'aide du graphique 11, que les ménages bénéficiaires sont moins souvent dans le quintile 1, quintile où la part de propriétaires est également moins importante. En effet, seuls 11% des bénéficiaires se situent dans le quintile 1 où ils représentent 17% des ménages de ce quintile. A l'inverse, un quart des ménages bénéficiaires se situent dans le quintile 5 représentant 42% des ménages de ce quintile.

Le gain par ménage bénéficiaire augmente avec le niveau de vie. Cela est dû à des montants différents d'intérêts à payer (les montants d'intérêts payés sont plus important pour les ménages plus aisés) mais également du fait que le taux marginal d'imposition des ménages augmente avec le revenu. Ainsi, une déduction fiscale va avoir tendance à avantager plus fortement les ménages ayant un taux marginal plus important. C'est pourquoi, le gain, en termes de revenu disponible (après application des barèmes fiscaux), correspond à 26 euros mensuels dans le premier quintile contre 101 euros dans le dernier (cf. [graphique 12](#)). **En se concentrant sur le poids relatif de cette déduction (en proportion du revenu disponible des ménages bénéficiaires), nous observons qu'il est supérieur à 1% dans les quintiles 3 à 5** (cf. [graphique 13](#)) dans lesquels plus d'un tiers des ménages sont propriétaires avec emprunt alors qu'il est d'environ 0,7% dans le quintile 1.

GRAPHIQUE 11 :

Part des bénéficiaires de la déduction des intérêts d'emprunt dans chaque quintile et répartition des bénéficiaires à travers les quintiles

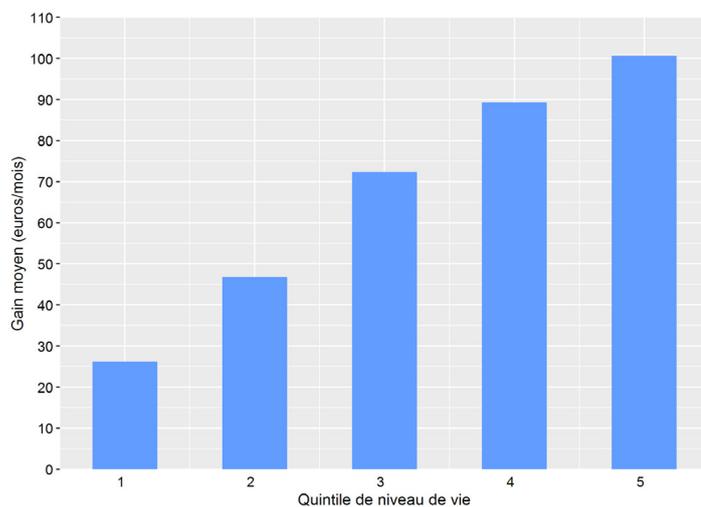


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : parmi les ménages du quintile 1, 17% bénéficient de la déduction des intérêts d'emprunt. De plus, 11% des bénéficiaires de la déduction des intérêts d'emprunt se situent dans le quintile 1.

GRAPHIQUE 12 :

Montant moyen du gain associé à la déduction des intérêts d'emprunt par bénéficiaire, selon le quintile de niveau de vie

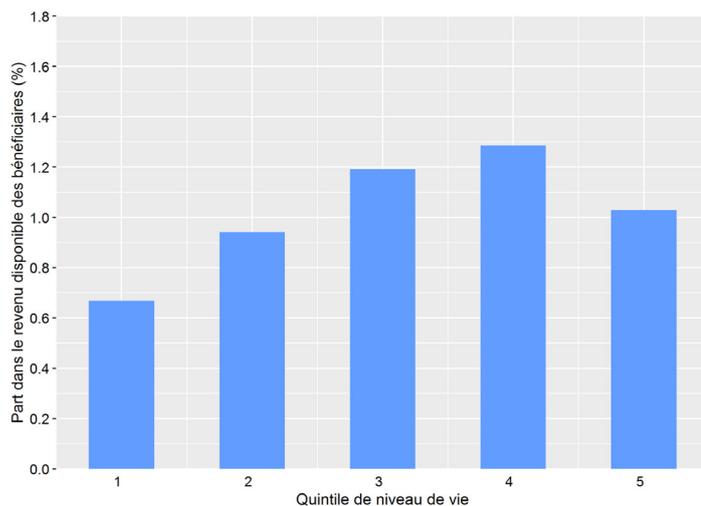


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : la déduction des intérêts d'emprunt représente un gain mensuel moyen de 26 euros pour les ménages bénéficiaires du quintile 1.

GRAPHIQUE 13 :

Part du gain associé à la déduction des intérêts d'emprunt dans le revenu disponible des ménages bénéficiaires du quintile



Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : le gain associé à la déduction des intérêts d'emprunt représente 0,7% du revenu disponible des ménages bénéficiaires du 1^{er} quintile.

La déduction des intérêts débiteurs du revenu imposable permet de réduire la charge fiscale des ménages et donc d'augmenter le revenu disponible des ménages. Cependant, cette déduction bénéficie plus souvent à des ménages plus aisés car ils sont plus souvent propriétaires (avec ou sans emprunt) et parce qu'une déduction du revenu imposable a tendance à privilégier les ménages aisés qui sont soumis à un taux d'imposition plus élevé.

2.5. Déductions sur les revenus provenant de la location de biens

La déduction fiscale précédente se s'applique que dans le cadre d'un emprunt dans le but de financer la résidence principale du ménage. D'autres règles s'appliquent dans le cadre d'emprunts effectués pour un bien mis en location. La déduction de ces intérêts d'emprunt s'effectue dans le cadre de la détermination du revenu net provenant de la location de biens. En effet, **les loyers perçus par un propriétaire mettant en location une habitation sont imposables**. Différents frais d'obtention sont à prendre en compte afin de déterminer le revenu net. **Les frais d'obtention comprennent les dépenses effectuées pour le logement et qui ne sont pas à la charge du locataire. Ce sont principalement les frais liés aux intérêts débiteurs résultant du prêt pour l'acquisition du logement mis en location ainsi que les frais d'entretien et de réparation et les autres frais divers non remboursés par le locataire. De plus, l'amortissement pour usure est également intégré à ces frais**. Au lieu de déduire les frais effectifs, le propriétaire peut également choisir une déduction forfaitaire des frais d'obtention correspondant à 35% du loyer brut (plafonnée à 2700 euros par an et par immeuble). Cependant, certains frais ne sont pas inclus dans la déduction forfaitaire comme les intérêts débiteurs qui peuvent donc être déduits en supplément du forfait et déductibles sans aucune limite. **Enfin, une règle spécifique s'applique aux propriétaires qui mettent en location un logement dans le cadre d'un organisme de gestion locative sociale. Dans cette situation, une tranche de 50% du revenu net de la location provenant d'organismes conventionnés exerçant la Gestion Locative Sociale sont déductibles**.

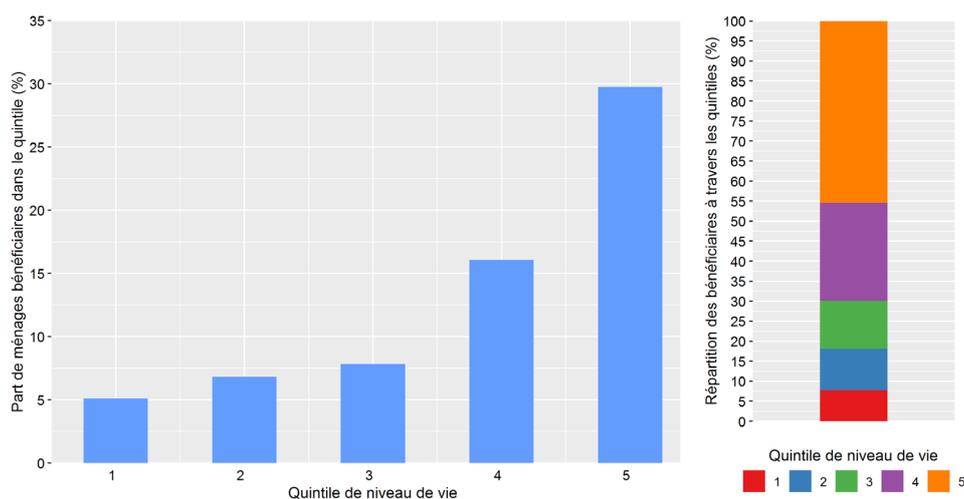
Dans le cadre de cette analyse, nous avons utilisé les informations sur les revenus bruts tirés de la location de biens immobiliers, les frais de réparation, de maintenance et d'assurance ainsi qu'une estimation des intérêts débiteurs payés pour ces biens afin de déterminer le revenu net provenant de la location de biens et d'analyser qui bénéficie d'avantages fiscaux et dans quelle ampleur. L'amortissement n'a, cependant, pas pu être intégré directement dans l'analyse car son calcul nécessite des informations comme le prix d'acquisition et la date d'achèvement du logement mis en location, qui ne sont

pas disponibles. L'amortissement fait partie des frais inclus dans la déduction forfaitaire, ainsi pour un ménage pour lequel les frais réels observés dans les données ne dépassent pas le maximum forfaitaire, nous avons appliqué la déduction forfaitaire qui va donc inclure (au moins partiellement) l'amortissement, par contre pour ceux dont les frais réels observés dépassent le plafond forfaitaire, nous avons pris la valeur réelle observée pour les frais de réparation, de maintenance et d'assurance. L'amortissement est ainsi négligé pour ces derniers. L'analyse ne permet donc pas d'évaluer l'effet spécifique de l'amortissement accéléré sur la distribution des revenus. Par contre, l'enquête renseigne sur le type de locataire (Agence Immobilière Sociale ou autre agence sociale agréée), permettant de simuler, pour les propriétaires concernés par la Gestion Locative Sociale, le gain monétaire lié à la déduction fiscale de 50% des revenus locatifs nets.

Selon les données EU-SILC 2018, **26,1% des ménages Luxembourgeois déclarent être propriétaires d'un ou plusieurs biens** (logements, bureaux, commerces, garages, terrains...) en dehors de leur logement dans lequel ils vivent. **Cependant, 13,1% des ménages révèlent obtenir des revenus de la location de ces biens. Ces derniers déclarent en retirer en moyenne 1 434 euros brut mensuels. D'après le graphique 14, près de 70% des ménages ayant des revenus provenant de la location de biens se situent dans les quintiles 4 ou 5** (24% dans le quintile 4 et 45% dans le quintile 5). Comme l'illustre ce même graphique, **30% des ménages du quintile 5 perçoivent des revenus provenant de la location de biens contre 16% dans le quintile 4 et 5% dans le premier quintile.**

GRAPHIQUE 14 :

Part des bénéficiaires des déductions sur les revenus locatifs dans chaque quintile et répartition des bénéficiaires à travers les quintiles

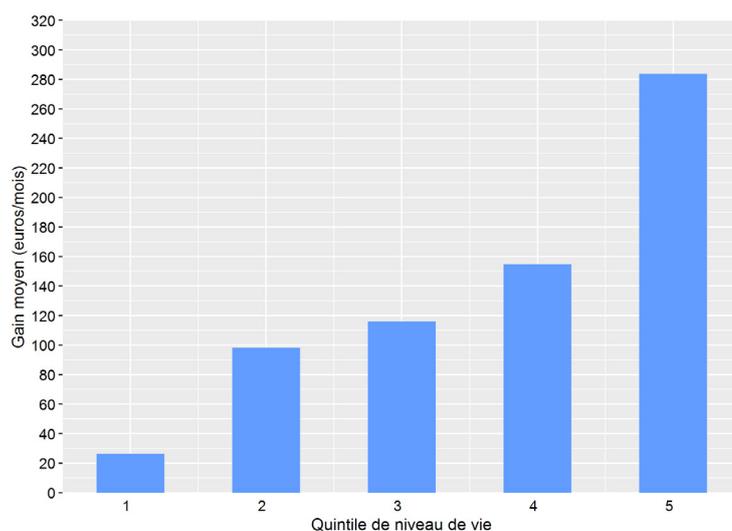


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : parmi les ménages du quintile 1, 5,1% bénéficient des déductions sur les revenus locatifs. De plus, les bénéficiaires du quintile 1 représente 7,8% des bénéficiaires des déductions sur les revenus locatifs.

GRAPHIQUE 15 :

Montant moyen du gain associé aux déductions sur les revenus locatifs par bénéficiaire, selon le quintile de niveau de vie



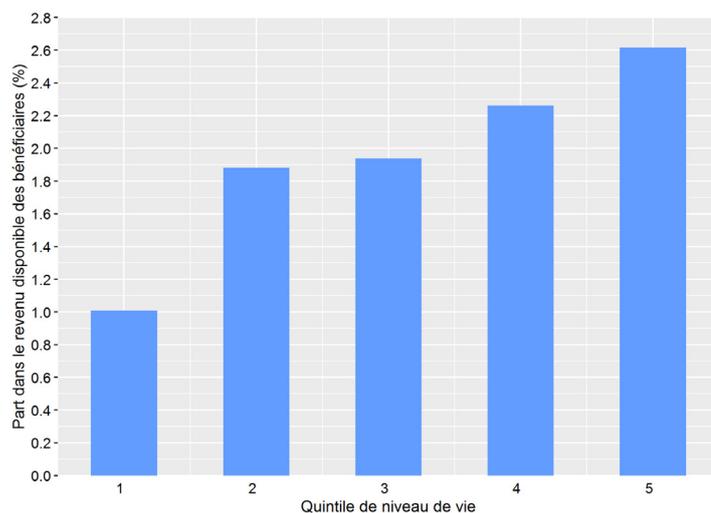
Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : les déductions sur les revenus locatifs représentent un gain mensuel moyen de 26 euros pour les ménages bénéficiaires du quintile 1.

Les déductions fiscales liées au revenu de la location permettent un gain monétaire (en termes de revenu disponible, après application du barème fiscal 2020) **plus important pour les ménages bénéficiaires les plus aisés** (gain moyen de 284 euros par mois pour les ménages du quintile 5 contre 26 euros mensuels dans le quintile 1) (cf. graphique 15). Comme le montre le **graphique 16, le poids de la déduction fiscale pour les ménages bénéficiaires est proche de 2% du revenu disponible pour les quintiles 2 à 4 et atteint même 2,6% dans le dernier quintile.** Les gains associés à ces déductions, ainsi que leurs poids dans le revenu disponible, sont susceptibles d'être sous-estimée car l'amortissement n'est que partiellement pris en considération dans l'analyse (voir les explications, ci-dessus).

GRAPHIQUE 16 :

Part du gain associé aux déductions sur les revenus locatifs dans le du revenu disponible des ménages bénéficiaires du quintile



Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : le gain associé aux déductions sur les revenus locatifs représente 1% du revenu disponible des ménages bénéficiaires dans le 1^{er} quintile.

Les revenus provenant de la location de biens immobiliers concernent plus d'un ménage sur 10 au Luxembourg mais plus particulièrement les ménages les plus aisés (plus d'1 sur 4). **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.**

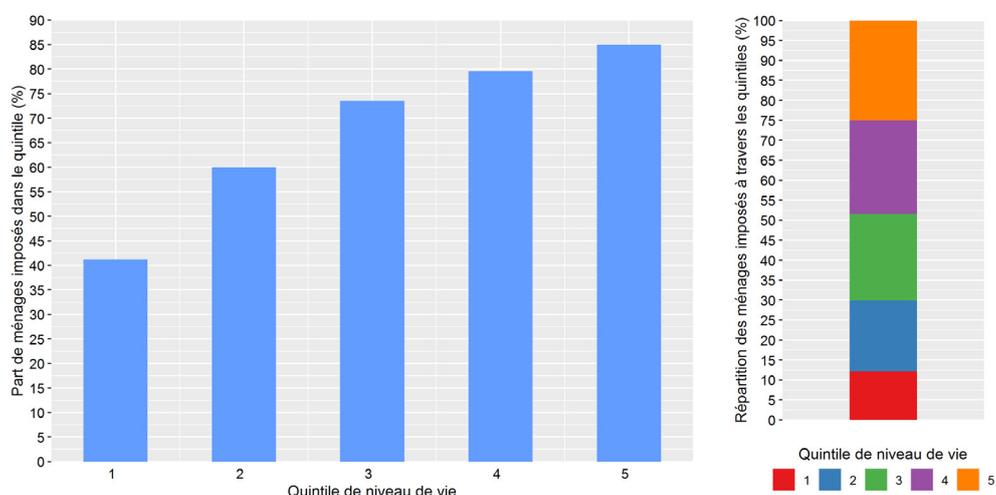
2.6. Impôt foncier

L'impôt foncier est déterminé au niveau communal au Luxembourg. La base d'assiette est la valeur unitaire attribuée à chaque propriété immobilière. L'enquête EU-SILC interroge les ménages sur le dernier montant de la taxe foncière payée. La valeur est manquante pour 10,8% des ménages propriétaires et 0,7% des ménages propriétaires déclarent un montant supérieur à 500 euros par mois ce qui joue sur la moyenne. La médiane observée étant de 4 euros par mois (et 3^{ème} quartile égal à 7,5), les valeurs supérieures à 500 euros nous semblent donc trop élevées voire improbables. Il est possible que les ménages se soient trompés en affirmant que ce montant était mensuel au lieu d'annuel, aussi, pour les 0,7% de ménages déclarant plus de 500 euros mensuels d'impôt foncier nous avons divisé la valeur reportée par 12. Enfin, pour les ménages ayant une valeur manquante nous avons prédit l'impôt foncier payé en fonction de certaines de leurs caractéristiques en utilisant la méthode du *predictive mean matching*.

L'impôt foncier étant payé par les propriétaires de leur résidence principale, nous observons, dans le graphique 17, que les ménages concernés par cette taxe sont plus nombreux dans les quintiles élevés. Ainsi, un quart de ceux qui la payent se situe dans le quintile 5 contre 12% dans le premier quintile. De plus, 85% des ménages du quintile 5 payent la taxe contre 41% dans le quintile 1. **Les montants de taxe foncière payés sont faibles quel que soit le quintile de niveau de vie** (cf. [graphique 18](#)). La moyenne est de 8,0 euros mensuels par ménage propriétaire avec de légères différences par quintile (6,2 euros par mois dans le premier quintile contre 9,3 euros dans les quintiles 3 et 4). Les faibles montants engendrent une part faible de cette taxe dans le revenu disponible des ménages propriétaires (inférieur à 0,2% dans l'ensemble des quintiles, cf. [graphique 19](#)). **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.**

GRAPHIQUE 17 :

Part de ménages redevables à l'impôt foncier dans chaque quintile et répartition à travers les quintiles

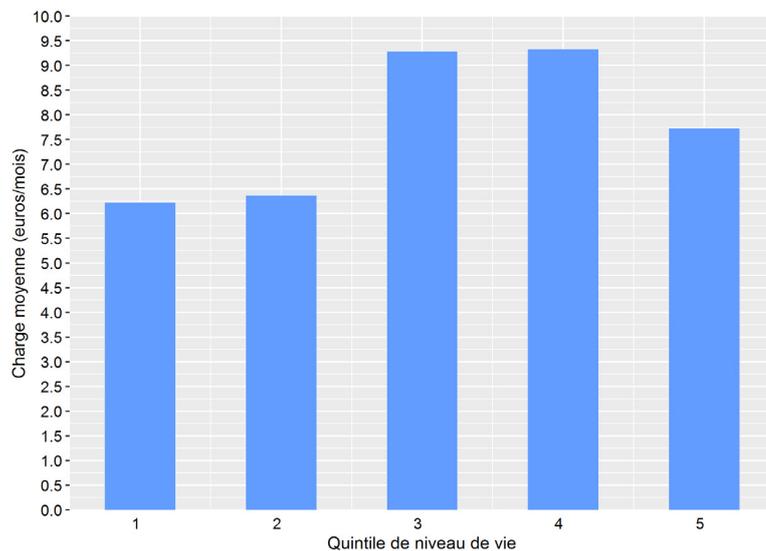


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : parmi les ménages du quintile 1, 41% sont redevables à l'impôt foncier. De plus, 12% des ménages redevables à l'impôt foncier se situent dans le quintile 1.

GRAPHIQUE 18 :

Montant moyen de l'impôt foncier par ménage imposé, selon le quintile de niveau de vie

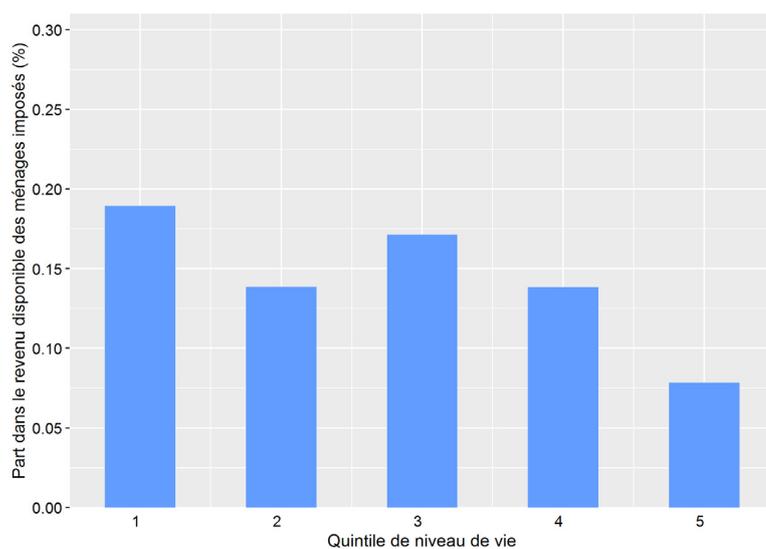


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : l'impôt foncier représente une charge mensuelle moyenne de 6,2 euros pour les ménages imposés du quintile 1.

GRAPHIQUE 19 :

Part de l'impôt foncier dans le revenu disponible des ménages imposés du quintile



Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : l'impôt foncier représente 0,19% du revenu disponible des ménages imposés du 1^{er} quintile.

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.

2.7. Exemption fiscale du loyer imputé

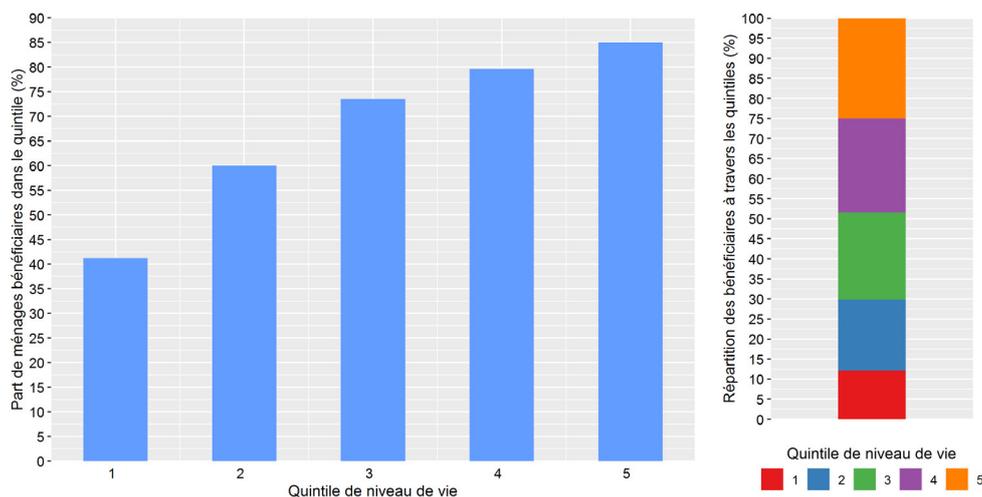
Le loyer imputé n'est pas taxé au Luxembourg comme dans la majorité des pays Européens, cependant, il représente un revenu fictif obtenu par un propriétaire-occupant pour le service de logement qu'il se rend à lui-même. **La non-imposition du loyer imputé revient à ne pas taxer une partie des revenus des ménages.** Il est parfois considéré que les taxes foncières permettent de compenser pour la non-imposition du loyer imputé. Cependant, le niveau de la taxe foncière au Luxembourg étant très faible, il ne permet pas de compenser pour cette absence d'imposition. **Les ménages propriétaires-occupants sont donc susceptibles de bénéficier d'un gain monétaire associé à la non-taxation du loyer imputé.**

Les ménages bénéficiaires de cette absence de taxation sont les ménages propriétaires-occupants. D'après le [graphique 20](#), 25% d'entre eux se situent dans le quintile 5 contre 12% dans le 1^{er} quintile. En effet, 41% des ménages du 1^{er} quintile sont propriétaires contre 85% dans le dernier quintile. Nos estimations des loyers imputés en utilisant la méthode d'Heckman approxime le loyer imputé moyen à 925 euros par mois pour les ménages du 1^{er} quintile contre 1 317 euros pour les ménages du dernier quintile. Les ménages aisés étant, en moyenne, propriétaires de logements plus grands et de meilleure qualité, le loyer imputé est, par conséquent, plus élevé. **Cependant, le gain monétaire pour les ménages de l'exemption fiscale des loyers imputés n'est pas égal à la valeur du loyer imputé car les ménages sont soumis à un taux marginal d'imposition qui dépend des revenus totaux de chaque ménage.** Ainsi, les ménages soumis à un taux marginal d'imposition plus fort bénéficient aussi plus fortement d'une exemption fiscale de ces loyers imputés. **De plus, des frais existent pour obtenir ces revenus fictifs de location, ces frais doivent être déduits : les intérêts d'emprunt. Nous obtenons le loyer imputé net.** Pour mesurer le gain associé à l'absence de taxation du loyer imputé net, nous comparons le revenu disponible des ménages dans la situation où le loyer imputé net est ajouté au revenu imposable et dans la situation actuelle où il ne l'est pas. Ainsi, d'après le [graphique 21](#), **le gain moyen associé à l'absence d'imposition du loyer imputé net, s'élève à 498 euros par mois pour les ménages propriétaires du dernier quintile contre 155 euros dans le premier quintile. La non-imposition du loyer imputé net génère ainsi un gain mensuel moyen de 366 euros (propriétaires de tous les quintiles).**

Malgré un gain monétaire beaucoup plus important pour les ménages aisés, il semble que le gain relatif (en proportion du revenu disponible) soit relativement égalitaire. En effet, d'après le [graphique 22](#), le gain associé à la non-taxation du loyer imputé représente 4,7% du revenu disponible pour les ménages du 1^{er} quintile contre 5,0% dans le quintile 5. Ce sont finalement les ménages des quintiles intermédiaires (2 à 4) qui ont un gain relatif plus important (supérieur à 6%).

GRAPHIQUE 20 :

Part des bénéficiaires à la non-imposition du loyer imputé dans chaque quintile et répartition des bénéficiaires à travers les quintiles

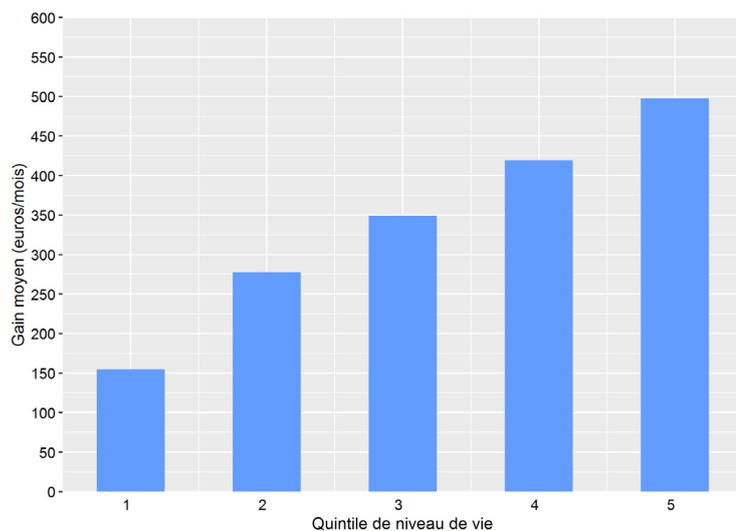


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : parmi les ménages du quintile 1, 41% bénéficient de l'exemption du loyer imputé. De plus, 12% des bénéficiaires de l'exemption du loyer imputé se situent dans le quintile 1.

GRAPHIQUE 21 :

Gain moyen de la non-imposition du loyer imputé net par ménage propriétaire, selon le quintile de niveau de vie

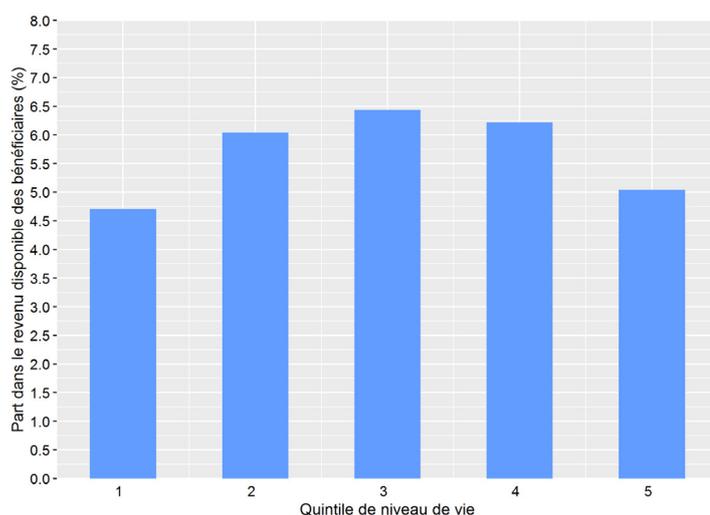


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : la non-imposition du loyer imputé représente un gain mensuel moyen de 155 euros pour les ménages bénéficiaires du quintile 1.

GRAPHIQUE 22 :

Part du gain associé à la non taxation du loyer imputé net dans le revenu disponible des ménages propriétaires du quintile



Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : le gain associé à la non taxation du loyer imputé représente 4,7% du revenu disponible des ménages propriétaires du 1^{er} quintile.

Le loyer imputé net correspond à un revenu non monétaire pour le propriétaire. Ce revenu n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu comme dans la majorité des pays Européens. Ce dispositif favorise les ménages propriétaires et donc plus particulièrement les ménages aisés.

2.8. Déduction des cotisations d'épargne-logement

Les cotisations versées dans le cadre d'un contrat d'épargne-logement dans le but de financer une résidence principale personnelle (terrain inclus) sont déductibles en tant que dépenses spéciales. Les contrats doivent avoir été conclus avec une caisse d'épargne-logement agréée et la durée doit être d'au moins 10 ans sous peine d'imposition rectificative. **La déduction est soumise à une limite de 672 euros pour une personne de plus de 41 ans et de 1 344 euros pour une personne entre 18 et 41 ans accomplis. Cette limite est majorée de son montant pour les conjoints/partenaires imposables collectivement et les enfants donnant droit à une modération d'impôt.** Ces cotisations sont comptées dans les dépenses spéciales des foyers fiscaux couvertes par le minimum forfaitaire. Cela signifie que si un ménage déclare des dépenses spéciales inférieures au minimum forfaitaire alors le ménage se verra attribuer le minimum forfaitaire qui s'élève à 480 euros par an. Ce montant est doublé si le partenaire/conjoint perçoit des revenus d'une occupation salariée. Ainsi, prenons, par exemple, une personne seule. Si elle ne déclare aucune dépense spéciale alors elle va bénéficier du minimum forfaitaire de 480 euros. Par contre, si elle déclare

500 euros de cotisations versées à des caisses d'épargne-logement, le foyer fiscal va se voir attribuer 500 euros pour le chef des dépenses spéciales. Dans cette situation, le gain à déclarer des cotisations d'épargne-logement est relativement limité par rapport au minimum forfaitaire.

L'information sur les cotisations versées ne sont pas disponibles dans l'enquête. Ainsi, afin d'avoir une estimation des ménages qui paient ce type de cotisations et qui sont susceptibles de bénéficier de la déduction, nous utilisons les données fournies par l'Administration des Contributions Directes pour imputer une valeur dans l'enquête EU-SILC. **D'après les données fiscales 36,5% des foyers fiscaux ayant rempli une déclaration fiscale indiquent une épargne-logement.** A partir de ces données nous avons estimé la probabilité de déclarer une épargne-logement en fonction de certaines caractéristiques du foyer fiscal (âge de la personne de référence, nombre d'enfants, présence d'un conjoint, salaire, pension, revenu net, présence de revenus locatifs...) puis nous avons décomposé les foyers fiscaux déclarant une épargne par sous-groupe (selon leurs caractéristiques sociodémographiques) et avons calculé le montant moyen d'épargne-logement stipulé dans la déclaration fiscale (ce montant est contraint par le plafond déductible). Nous avons ensuite assigné le montant moyen aux ménages qui, dans la base EU-SILC, présentent une probabilité élevée (calibrée afin d'obtenir le même nombre de foyers fiscaux déclarant une épargne-logement que dans le registre de l'Administration des Contributions Directes) de déclarer une épargne-logement. Nous obtenons ainsi un montant total déclaré similaire dans les deux bases de données (voir Tableau 6).

TABLEAU 6 :

Comparaison de la déduction des cotisations d'épargne-logement dans les données fiscales et dans les données imputées

	Données fiscales	EU-SILC imputés
Nombre de foyer fiscaux déclarant une épargne-logement	55 888	55 752
Montant agrégé déclaré	92 millions	94 millions
Montant moyen déclaré	1 645	1 686
Médiane du montant déclaré	1 643	1 680
Coût mesure	29 millions*	26 millions**

*D'après : Kaempff, B., *Les interventions de l'Etat sur le marché immobilier au Luxembourg*, Bulletin BCL 2018-1

** Simulation EUROMOD, système socio-fiscal 2020.

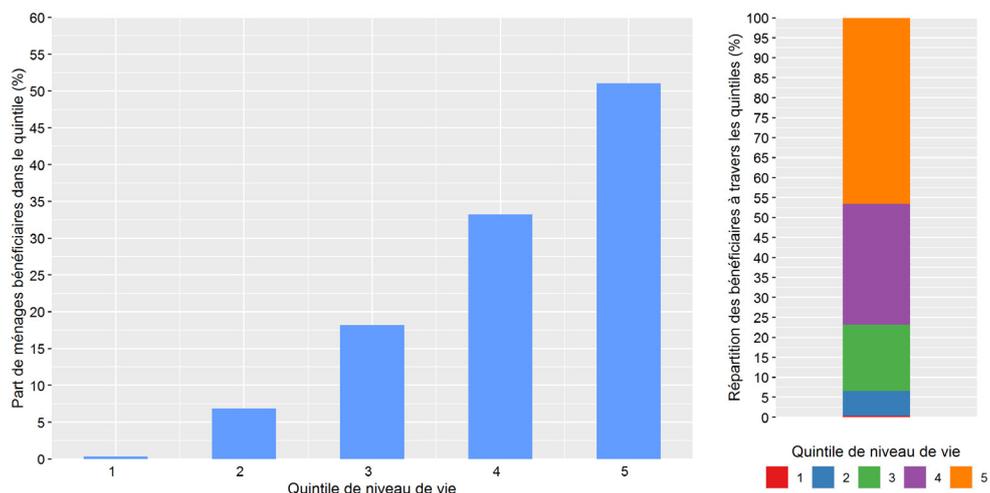
D'après les données fiscales et les imputations réalisées dans les données EU-SILC, les personnes qui déclarent une épargne-logement sont en moyenne plus jeunes, ont plus souvent des enfants donnant droit à une modération d'impôt, ont plus souvent des revenus salariaux et moins souvent des revenus résultant de pensions ou rentes que les ménages qui ne déclarent pas de cotisations d'épargne-logement. De plus, ils déclarent en moyenne des revenus nets plus élevés que ceux ne déclarant pas d'épargne-logement. Cependant, les deux bases étant différentes et le nombre de variables communes à ces deux bases limitées, les imputations, bien que permettant en moyenne d'obtenir des résultats similaires (cf. [Tableau 6](#)), ne permettent pas de bien représenter la population des foyers fiscaux déclarant des cotisations d'épargne-logement. En particulier, les imputations semblent surestimer la part de foyers aisés déclarant ces dépenses spéciales et sous-estimer les ménages moins aisés qui le font. L'analyse distributive (par quintile) risque donc d'être biaisée en faveur des ménages plus aisés. Cependant, l'impact sur l'analyse globale de l'ensemble des aides semble être limité car le gain associé aux cotisations d'épargne-logement et, comme nous le verrons, limité.

Le gain moyen associé à la déclaration des cotisations d'épargne-logement est fonction du montant déclaré (avec le seuil maximum) et du taux marginal d'imposition du ménage mais également de la différence entre le minimum forfaitaire accordé dans le cadre des dépenses spéciales et le montant déclaré. **D'après nos simulations, le gain moyen s'élève à 39 euros par mois pour les ménages bénéficiaires.**

D'après le [graphique 23](#), les ménages bénéficiaires sont concentrés dans les quintiles les plus élevés. Bien que les ménages plus aisés soient, en effet, plus nombreux à déclarer des cotisations d'épargne-logement, la méthode utilisée pour imputer ces valeurs dans EU-SILC semble accentuer ce résultat (voir explications ci-dessus). Le gain associé à cette déduction fiscale est assez similaire d'un quintile à un autre avec une valeur comprise entre 32 et 44 euros par mois et par ménage bénéficiaire (cf. [graphique 24](#)). Comme le montre le [graphique 25](#), le poids de cette déduction dans le revenu disponible des ménages déclarant une épargne-logement est plus élevé dans le premier quintile. En effet, les montants de gains sont similaires entre les différents quintiles mais les ménages des quintiles moins aisés ont un revenu disponible plus faible, par conséquent, le poids du gain lié à la déduction est plus élevé pour eux.

GRAPHIQUE 23 :

Part des bénéficiaires de la déduction des cotisations d'épargne-logement dans chaque quintile et répartition des bénéficiaires à travers les quintiles

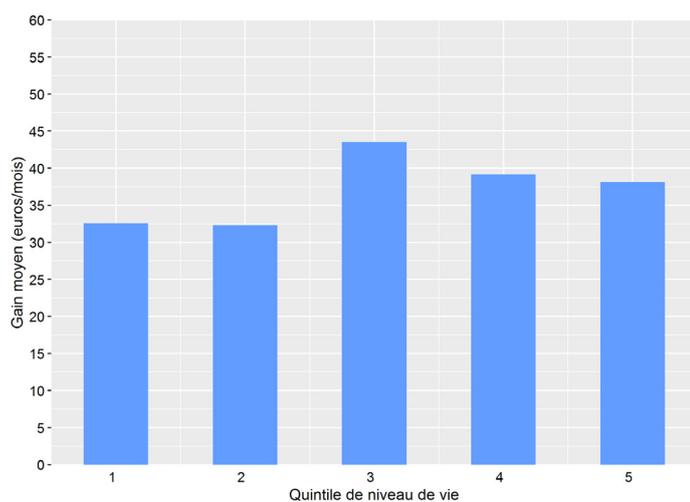


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : parmi les ménages du quintile 1, 0,4% bénéficient de la déduction des cotisations d'épargne-logement. De plus, 0,3% des bénéficiaires de la déduction des cotisations d'épargne-logement se situent dans le quintile 1.

GRAPHIQUE 24 :

Gain moyen de la déduction des cotisations d'épargne-logement par ménage bénéficiaire, selon le quintile de niveau de vie

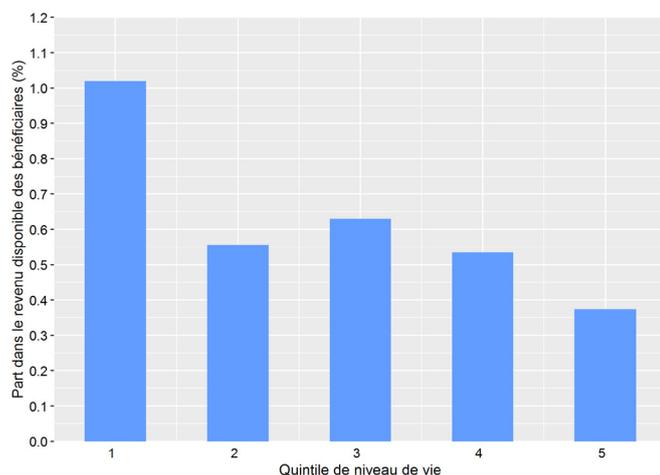


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : la déduction des cotisations d'épargne-logement représente un gain mensuel moyen de 33 euros pour les ménages bénéficiaires du quintile 1.

GRAPHIQUE 25 :

Part du gain associé à la déduction des cotisations d'épargne logement dans le revenu disponible des ménages bénéficiaires du quintile



Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : le gain associé à la déduction des cotisations d'épargne-logement représente 1% du revenu disponible des ménages bénéficiaires du 1^{er} quintile.

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.

2.9. Bëllegen Akt

Les acquéreurs d'une propriétaire immobilière doivent s'acquitter de droits d'enregistrement à hauteur de 6% et de droits de transcription à hauteur de 1%. Le nouvel acquérant d'une résidence personnelle et effective a la possibilité de bénéficier d'un crédit d'impôt pouvant s'élever à 20 000 euros qui est doublé pour un couple. Ce dispositif est entré en vigueur en 2002.

D'après le rapport d'activité de l'AED 2020, 13 273 personnes en 2020 ont profité de la faveur fiscale. Le montant total du crédit d'impôt accordé en 2020 est 178 951 159,12 euros. Cela signifie qu'en moyenne un bénéficiaire a reçu 13 482 euros. Le crédit peut cependant être utilisé en plusieurs fois pour atteindre le plafond de 20 000 euros. **D'après les rapports d'activité précédents, le montant moyen du Bëllegen Akt a augmenté au cours du temps.** Il s'élevait à 8 281 euros par personne en 2002 et à 11 937 euros par personne en 2010.

Comme l'information sur le montant du crédit d'impôt et le prix d'achat du logement ne sont pas connus dans la base EU-SILC, nous considérons que les ménages ayant

acquis un logement depuis 2002 ont eu accès au Bëllegen Akt. Le montant est calculé sur base du montant moyen par personne lors de l'année d'acquisition du logement. Les montants moyens sont obtenus à l'aide des rapports d'activité annuels de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. Le montant est ensuite doublé pour les ménages dont le chef de ménage vit en couple. Nous considérons alors que l'achat a été réalisé de façon conjointe. Ce calcul peut, cependant, sous-estimer le montant reçu par les ménages les plus aisés qui sont susceptibles d'avoir acquis un bien plus onéreux et donc, à l'inverse, surestimer le gain pour les moins aisés.

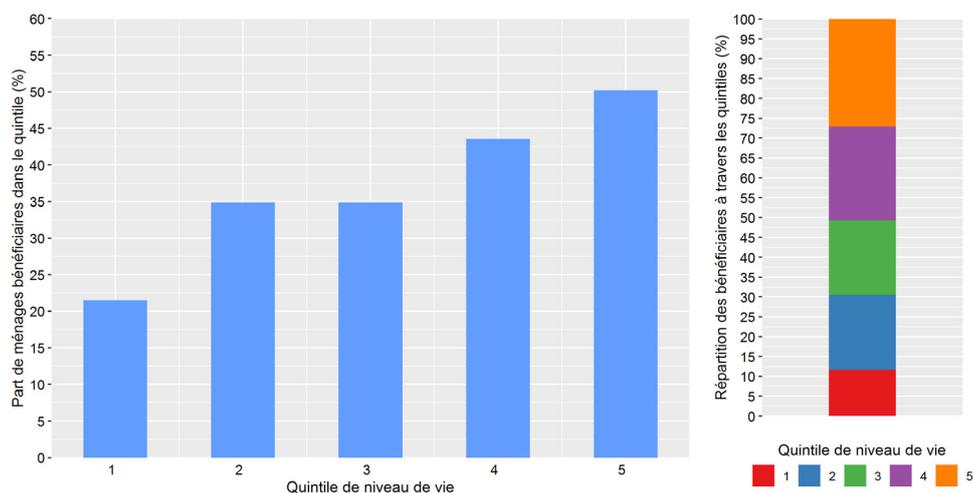
Comme il s'agit d'un crédit d'impôt d'un montant important mais qui n'est perçu qu'une fois, nous avons choisi de mesurer le gain associé à ce crédit d'impôt comme étant égal au coût qu'aurait dû subir le ménage s'il avait emprunté cet argent à la banque. En d'autres termes, le gain mensuel est égal 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. Deux cas de figure existent :

1. Le ménage a encore un emprunt en cours pour la résidence principale, nous calculons donc la mensualité en utilisant le taux d'intérêt et la durée de l'emprunt en cours;
2. Le ménage n'a plus d'emprunt en cours, dans ce cas la mensualité est calculée sur la base d'un emprunt de 20 ans au taux d'intérêt moyen observé pour les crédits immobiliers lors de l'année d'acquisition du logement.

La méthode permet donc d'étaler le gain du ménage sur plusieurs années. **Le gain mensuel ainsi calculé s'élève à 90 euros par mois pour les ménages bénéficiaires.** Sans surprise, ce sont les ménages plus aisés qui bénéficient le plus de cette mesure car ce sont eux qui sont plus souvent propriétaires. **D'après le [graphique 26](#), 12% des bénéficiaires sont dans le premier quintile contre 27% dans le dernier. Ainsi, plus de la moitié des ménages du quintile 5 bénéficient de ce dispositif (donc ayant emménagé dans leur logement depuis 2002) contre 22% des ménages du premier quintile.** Concernant les gains mensuels pour les bénéficiaires, ils sont du même ordre de grandeur quel que soit le quintile avec une valeur comprise entre 85 et 94 euros (cf. [graphique 27](#)). **D'après le [graphique 28](#), en proportion du revenu disponible, les ménages les moins aisés bénéficient plus fortement de cette aide avec un poids de plus de 2,3% du revenu disponible contre 0,9% pour le quintile 5.** Il est, cependant, possible que le bénéfice relatif plus important pour les moins aisés soit plus contrasté étant donné qu'ils sont susceptibles de recevoir, en réalité, un montant de crédit d'impôt inférieur à celui des plus aisés (car ils sont susceptibles d'acheter des biens moins onéreux).

GRAPHIQUE 26 :

Part des bénéficiaires du Bëllegen Akt dans chaque quintile et répartition des bénéficiaires à travers les quintiles

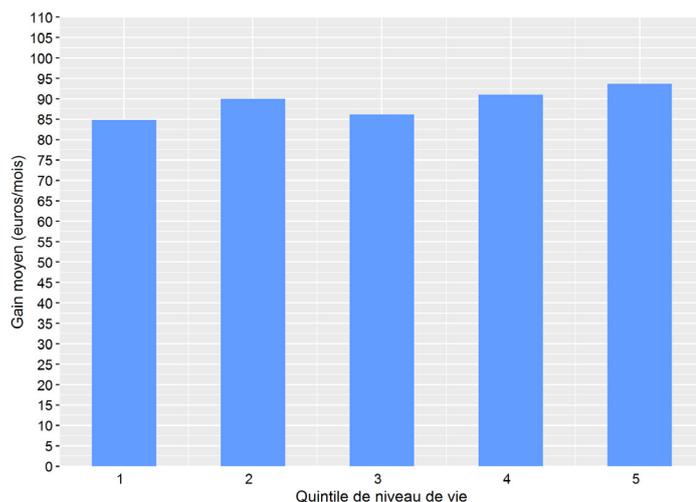


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : parmi les ménages du quintile 1, 22% bénéficient du Bëllegen Akt. De plus, 12% des bénéficiaires du Bëllegen Akt se situent dans le quintile 1.

GRAPHIQUE 27 :

Gain moyen associé au Bëllegen Akt par ménage bénéficiaire, selon le quintile de niveau de vie

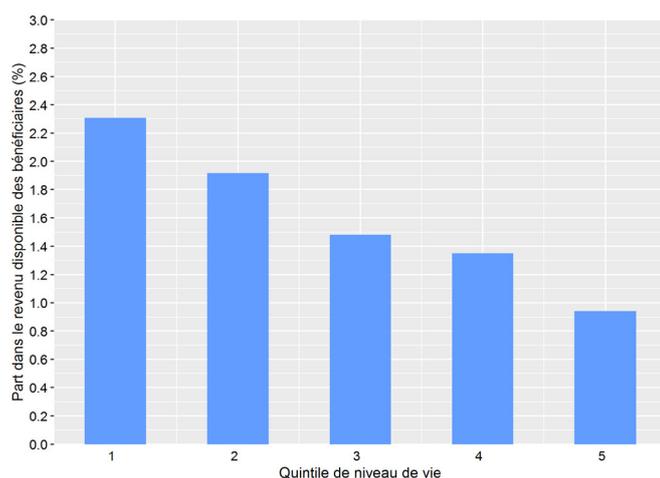


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : le Bëllegen Akt représente un gain mensuel moyen de 85 euros pour les ménages bénéficiaires du quintile 1.

GRAPHIQUE 28 :

Part du Bëllegen Akt dans le revenu disponible des ménages bénéficiaires du quintile



Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : le Bëllegen Akt représente 2,3% du revenu disponible des ménages bénéficiaires du 1^{er} quintile.

2.10. Prime d'acquisition ou de construction

La prime d'acquisition ou de construction dépend du revenu imposable, de la composition du ménage et du type du logement. Elle est comprise entre 250 et 9 700 euros (avec un taux de majoration de 15% si la maison est jumelée ou 30% pour un appartement en copropriété ou une maison en rangée). La demande doit être effectuée dans l'année qui suit la date de l'acte notarié. Le ménage doit également avoir souscrit à un emprunt hypothécaire auprès d'une banque et ne pas être propriétaire d'un autre logement. Le logement concerné doit être conforme à la surface utile d'habitation et devra servir d'habitation principale et permanente durant au moins 10 ans.

Les informations sur la prime d'acquisition ou construction ne sont pas disponibles dans la base de données EU-SILC. Nous simulons la prime à l'aide du *revenu imposable de l'année en cours* et distribuons l'aide aux ménages propriétaires avec emprunt ayant acquis un logement depuis 1979. Le supplément de 15% a été attribué aux ménages qui ont une maison jumelée ou en rangée (la distinction entre les deux n'est pas possible dans les données) et de 30% pour ceux vivant en appartement (que nous considérons

donc comme en copropriété). Nous avons utilisé le tableau en annexe du Règlement grand-ducal du 5 mai 2011 pour mesurer le montant de la prime (en utilisant l'indice 834.76 pour la conversion des revenus).⁷ **Comme pour le Bëllegen Akt, il s'agit d'une aide ponctuelle représentant un montant important, nous avons choisi de lisser ce montant dans le temps en utilisant la mensualité qu'aurait dû payer le ménage s'il avait emprunté cet argent à la banque (en considérant le taux d'intérêt et la durée d'emprunt du ménage).** Comme nous n'avons pas d'informations sur le revenu et la composition du ménage au moment de l'achat, nous évaluons l'éligibilité du ménage étant donné le revenu et la composition familiale reportés dans l'enquête EU-SILC 2018.

En comparant les données du ministère du logement avec les données simulées nous observons que le nombre de ménages bénéficiaires est plus importante dans les simulations et cela pour chaque année. Comme les aides en capital doivent être demandées, il est possible que les ménages n'y ont pas recours par manque d'informations ou car ils pensent ne pas être éligibles. D'après nos simulations, 3 400 ménages seraient éligibles à la prime d'acquisition/construction en 2017 (dernière année complète de l'enquête EU-SILC 2018) alors que les données du ministère reportent 1 484 primes accordées en 2017. En comparant la distribution des revenus des personnes ayant bénéficié d'une prime (fichiers du ministère du Logement) et ceux simulés, nous observons une plus forte concentration des ménages avec un revenu plus faible dans les fichiers du ministère. Il est probable que les ménages plus aisés ne pensent pas être éligibles aux dispositifs. Comme pour la subvention de loyer, nous considérons l'ensemble des ménages éligibles et non pas uniquement ceux qui ont demandé l'aide. **Le gain mensuel moyen estimé par ménage éligible est ainsi évalué à 15 euros.**

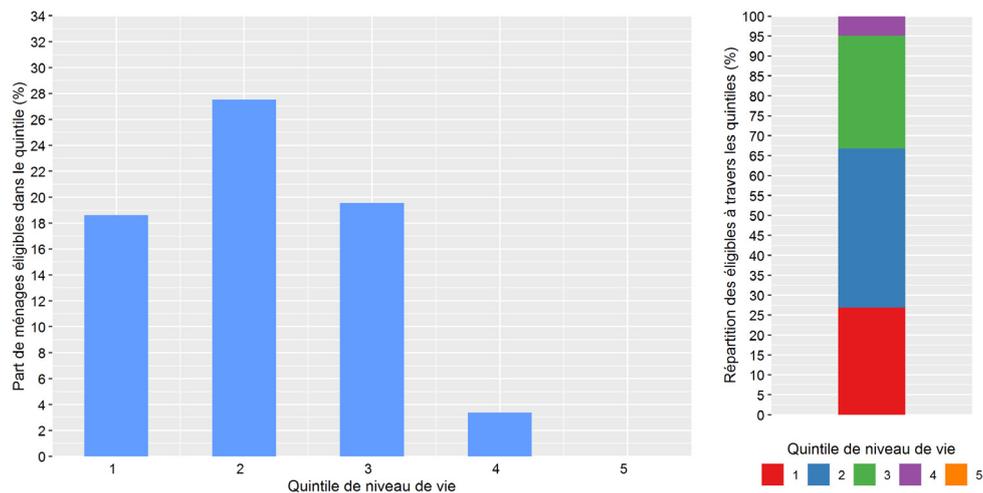
D'après le graphique 29, ce sont principalement les ménages des 3 premiers quintiles qui bénéficient de la prime d'acquisition ou de construction (95% des bénéficiaires). Cela se traduit, par une proportion supérieure à 18% des ménages des quintiles 1, 2 et 3 qui bénéficient de cette mesure. Les ménages moins aisés ayant une aide plus conséquente, les gains mensuels moyens s'échelonnent à 26 euros pour les bénéficiaires du quintile 1 à 5 euros pour ceux du quintile 4 (cf. [graphique 30](#)). Les ménages du quintile 5, ne sont, par contre, pas concernés par le dispositif. Le poids relatif de l'aide est assez limité étant donné le gain mensuel moyen. Ainsi, elle ne représente que 0,7% du revenu disponible pour les bénéficiaires du quintile 1 et moins de 0,4% dans les autres quintiles (cf. [graphique 31](#)).

7.

Règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

GRAPHIQUE 29 :

Part des éligibles à la prime d'acquisition/construction dans chaque quintile et répartition des éligibles à travers les quintiles

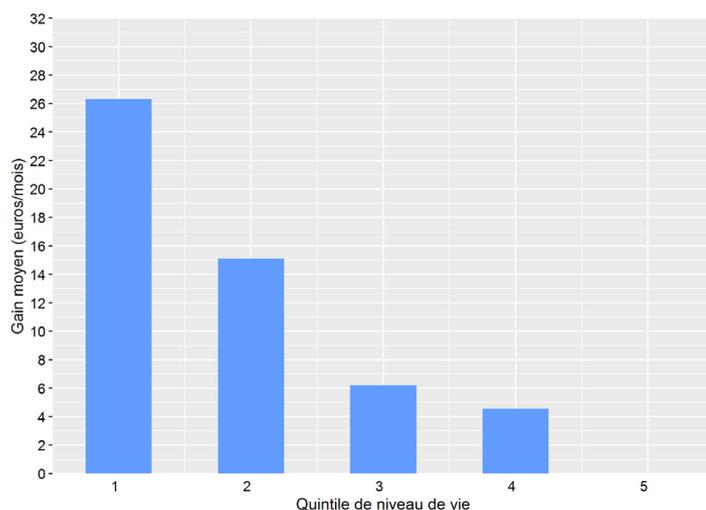


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : parmi les ménages du quintile 1, 19% sont éligibles à la prime d'acquisition ou de construction. De plus, 27% des éligibles à la prime d'acquisition ou de construction se situent dans le quintile 1.

GRAPHIQUE 30 :

Gain moyen associé à la prime d'acquisition/construction par ménage éligible, selon le quintile de niveau de vie

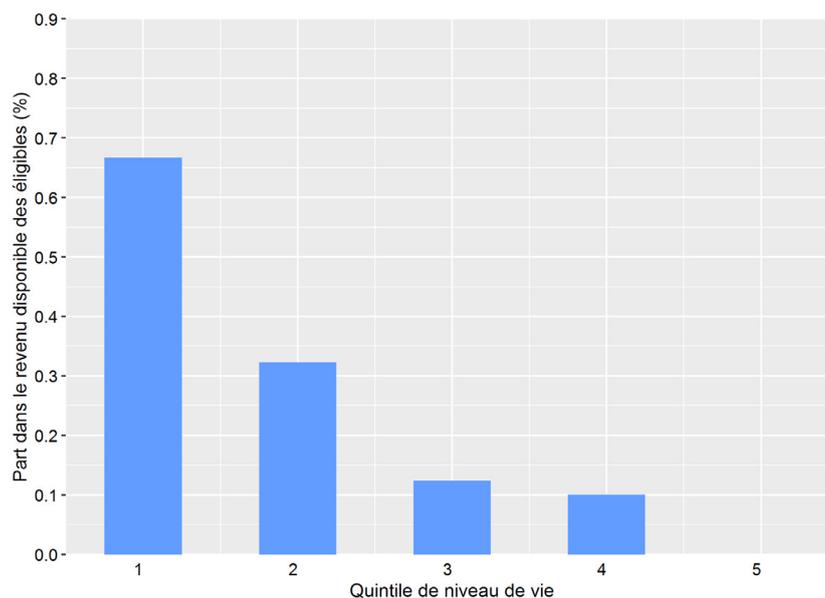


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : la prime d'acquisition/construction représente un gain mensuel moyen de 26 euros pour les ménages éligibles du quintile 1.

GRAPHIQUE 31 :

Part de la prime d'acquisition/construction dans le revenu disponible des ménages éligibles du quintile



Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : la prime d'acquisition/construction représente 0,7% du revenu disponible des ménages éligibles du 1^{er} quintile.

2.11. TVA logement

La TVA logement a été mise en place en 1991. **Cette politique vise à réduire le taux de TVA appliqué sur les travaux de construction ou de rénovation d'une résidence.** Il peut s'agir d'une rénovation d'un logement que l'on vient d'acquérir (dans la limite de 5 ans) ou de la rénovation d'un logement construit il y a au moins 20 ans. Le taux passe de 17% (15% avant 2015) à 3%, soit par application directe de ce taux (depuis 2002), soit par remboursement. Une liste des travaux éligibles au dispositif a été définie et varie en fonction du type de travaux. **La faveur fiscale est limitée à 50 000 euros par logement.** Le logement doit, cependant, être réservé à des fins d'habitation principale.

La TVA logement représente 242 millions d'euros en 2020. Deux procédures parallèles sont disponibles pour accéder à ce dispositif. Les ménages peuvent demander un remboursement de la TVA ou alors demander une application directe du taux de 3% via le fournisseur du service de construction/rénovation (demande d'agrément). **La procédure d'application directe du taux super-réduit, en vigueur depuis 2002, a pris de plus en plus d'ampleur et représente depuis 2007 plus de 80% de la faveur fiscale (88% en 2020).** D'après le [tableau 7](#), 3 556 logements, en 2020, ont été concernés par le remboursement de la TVA et 23 544 par l'application directe du taux super-réduit.

TABLEAU 7 :

Données sur la TVA logement (2020) et hypothèses sur les montants moyens

	Motif Création	Motif Rénovation consécutive à l'acquisition	Rénovation après 20 ans	Ensemble
Remboursement				
Montant	23 379 659	942 783	4 541 660	28 864 102
Logements	1 474	371	1 711	3 556
Agréments				
Montant	142 839 728	7 848 395	62 398 754	213 086 877
Logements	3 946	1 736	17 862	23 544
Ensemble				
Montant	166 219 387	8 791 178	66 940 414	241 950 979
Logements : Hypothèse haute	3 946	1 736	17 862	23 544
Montant moyen : Hypothèse haute	42 124	5 064	3 748	10 277
Logements : Hypothèse Basse	5 420	2 107	19 573	27 100
Montant moyen : Hypothèse Basse	30 668	4 172	3 420	8 928

Source : administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA

Les données fournies par l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA distinguent les informations des demandes issues du processus de remboursement de celui du processus d'application directe (agrément). Nous ne pouvons donc pas savoir si un logement a été concerné à la fois par la procédure d'agrément et par la procédure de remboursement. **Nous testons donc 2 hypothèses pour calculer des montants moyens qui vont être utilisés par la suite. Une hypothèse basse** où les logements concernés par un agrément sont différents de ceux concernés par un remboursement. Le montant total de TVA logement d'une année va donc être divisé par le nombre de logement indiqué dans le fichier sur les remboursements auquel on ajoute le nombre de logements indiqués dans le fichier des agréments. Le risque, ici, est de surestimer le nombre de logements concernés et donc de sous-estimer le montant moyen de TVA logement par logement. A l'inverse, **l'hypothèse haute** suppose que les logements qui sont enregistrés dans les 2 fichiers sont des doublons. Aussi, sous cette hypothèse, le montant total de TVA logement est divisé par le plus grand nombre de logements

enregistrés dans l'un des deux fichiers (par exemple, s'il y a 2000 logements dans le fichier agrément et 1000 dans le fichier remboursement, nous utiliserons 2000 car les 1000 du fichier remboursement sont considérés comme déjà comptés dans le fichier agrément). Cette fois ci, le risque est d'avoir une moyenne surestimée car certains logements peuvent appartenir à un seul des deux fichiers. Le [tableau 7](#) illustre ces deux hypothèses pour l'année 2020.

Concernant l'identification des bénéficiaires de la faveur fiscale, les données EU-SILC ne fournissent pas d'informations sur les montants de vente ou d'achat ni même sur le montant des travaux de rénovation effectués au sein du logement.

Par contre, nous connaissons la date d'acquisition de la résidence principale et pour une partie des ménages nous connaissons l'année de construction du logement. Ainsi, nous allons distinguer la population des propriétaires en 3 groupes :

1. Propriétaires qui ont emménagé au cours des 20 dernières années dans un logement neuf (c'est-à-dire pour lequel : année construction - année acquisition = 0 ou année construction - année acquisition = -1) ;⁸
2. Propriétaires qui ont emménagé au cours des 20 dernières années dans un logement qui n'était pas neuf ;
3. Propriétaires ayant emménagé dans un logement il y a plus de 20 ans.

Les ménages du groupe 1 vont être considérés comme percevant la TVA logement pour motif de construction. Le montant de la TVA logement va être égal au montant moyen observé pour la création d'un logement l'année d'emménagement du ménage (pour les années avant 2002, non disponibles, nous utilisons le montant moyen de 2002). Cette valeur, nous l'expliquerons plus tard, sera ensuite lissée sur plusieurs années.

Les ménages du groupe 2 vont être considérés comme percevant la TVA logement pour motif de rénovation d'un logement venant d'être acquis. Le montant de la TVA logement va être égal au montant moyen observé l'année d'emménagement du ménage pour motif de rénovation d'un logement nouvellement acquis (pour les années avant 2002, non disponibles, nous utilisons le montant moyen de 2002). La valeur de la faveur fiscale sera également lissée sur plusieurs années.

Enfin, **les ménages du groupe 3, ayant emménagé il y a plus de 20 ans, sont éligibles à la TVA logement pour rénovation.** Les ménages peuvent utiliser ce droit à n'importe quel moment, et il n'est pas possible de déterminer en quelle année le ménage y a eu recours. Pour prendre en compte cet éligibilité et l'incertitude liée à la perception et la date de perception de la faveur fiscale, nous considérons que les ménages du groupe 3 vont percevoir un montant égal au montant de TVA logement par logement pour motif de *rénovation après 20 ans* observé en 2020. La faveur fiscale sera ensuite lissée sur la période.

Comme énoncé, ci-avant, nous allons lisser la perception de la TVA logement. C'est une aide ponctuelle, ainsi, comme pour le Bëllegen Akt nous allons supposer que **le gain associé à la TVA logement va être égal au coût qu'aurait dû subir le ménage**

8.

Pour les ménages propriétaires ayant emménagés il y a moins de 20 ans et dont l'année de construction est inconnue, nous avons estimé la probabilité du ménage d'avoir intégré un logement neuf afin de les assigner au groupe 1 ou 2.

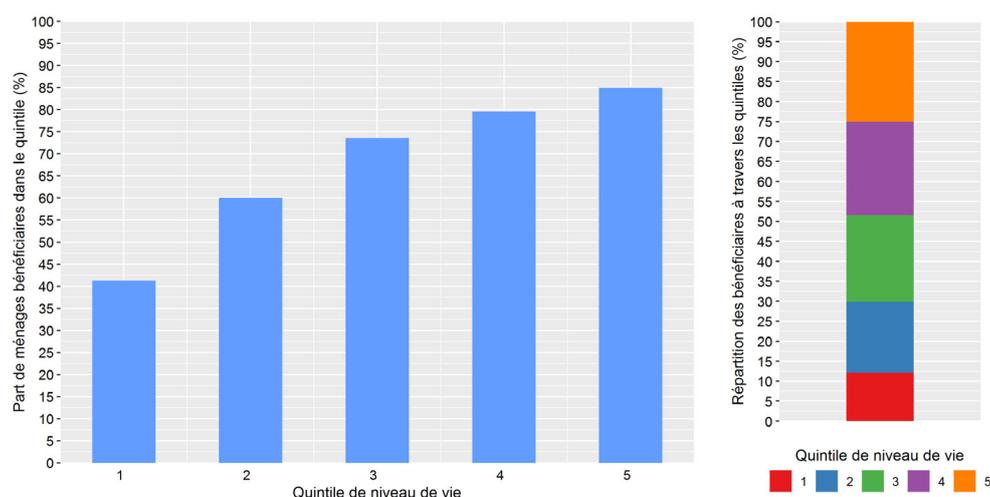
s'il avait emprunté cet argent à la banque. En d'autres termes, le gain mensuel est égal à la mensualité que le ménage aurait dû payer s'il avait emprunté cet argent à la banque sous forme d'un crédit à remboursement constant. Trois cas de figure existent :

1. Le ménage a encore un emprunt en cours pour la résidence principale, nous calculons donc la mensualité en utilisant le taux d'intérêt et la durée de l'emprunt en cours ;
2. Le ménage n'a plus d'emprunt en cours et appartient au groupe 1 ou 2, dans ce cas la mensualité est calculée sur la base d'un emprunt de 20 ans au taux d'intérêt moyen observé pour les crédits immobiliers lors de l'année d'acquisition du logement ;
3. Le ménage n'a plus d'emprunt en cours et appartient au groupe 3, dans ce cas la mensualité est calculée sur la base d'un emprunt de 20 ans au taux d'intérêt moyen observé en 2020 pour les crédits immobiliers.

Nos simulations, qui supposent que tous les propriétaires sont éligibles, mettent en évidence que les ménages éligibles se situent principalement dans les quintiles de niveau de vie les plus élevés (cf. graphique 32). Le gain mensuel moyen par ménage bénéficiaire est estimé à 42 euros dans le cadre de l'hypothèse haute et 33 euros dans le cadre de l'hypothèse basse. Selon le [graphique 33](#), le gain varie entre 32 euros dans le quintile 1 (hypothèse haute) et 50 euros dans le quintile 5. Les ménages qui construisent sont plus nombreux dans les quintiles plus élevés. Enfin, concernant le poids de la TVA logement dans le revenu disponible des ménages bénéficiaires, il est compris entre 1% pour les ménages du premier quintile et moins de 0,5% pour les ménages du quintile 5 (hypothèse haute, cf. [graphique 34](#)).

GRAPHIQUE 32 :

Part des bénéficiaires de la TVA logement dans chaque quintile et répartition des bénéficiaires à travers les quintiles

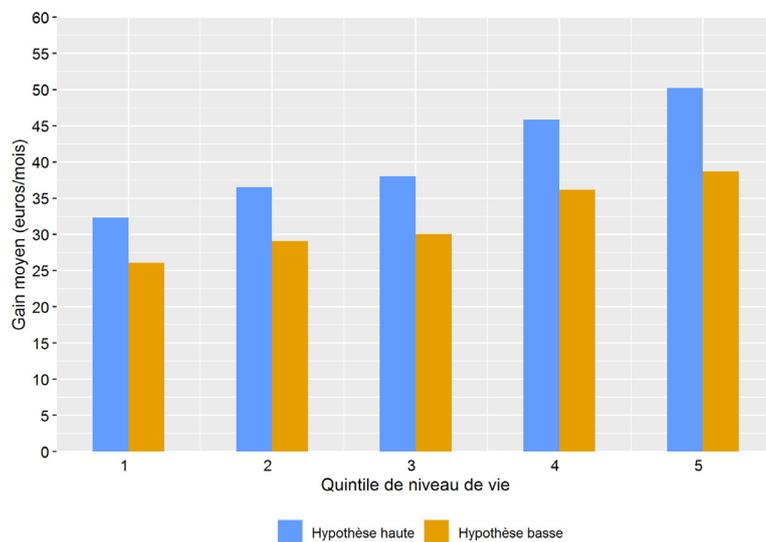


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : parmi les ménages du quintile 1, 41% bénéficient de la TVA logement. De plus, 12% des bénéficiaires de la TVA logement se situent dans le quintile 1.

GRAPHIQUE 33 :

Gain moyen associé à la TVA logement par ménage bénéficiaire, selon l'hypothèse adoptée et le quintile de niveau de vie

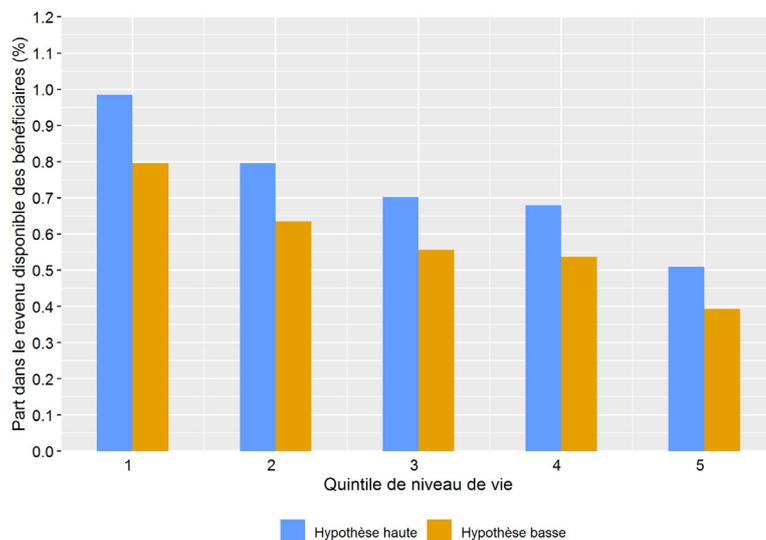


Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : la TVA logement représente un gain mensuel moyen de 32 euros pour les ménages bénéficiaires du quintile 1 sous l'hypothèse haute et 26 euros sous l'hypothèse basse.

GRAPHIQUE 34 :

Part de la TVA logement dans le revenu disponible des ménages bénéficiaires du quintile selon l'hypothèse adoptée



Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : la TVA logement représente 1% du revenu disponible des ménages bénéficiaires du 1^{er} quintile sous l'hypothèse haute et 0,8% sous l'hypothèse basse.

3. Effet global

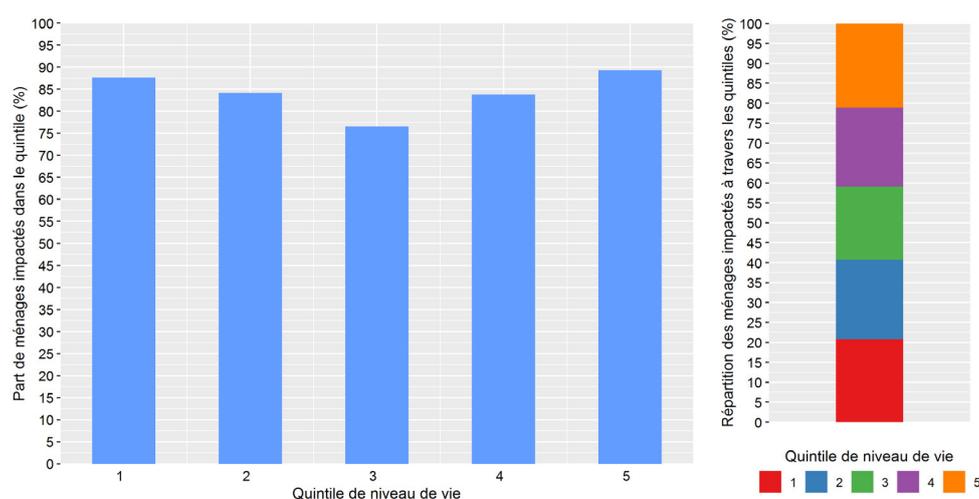
Pour mesurer l'effet global des dispositifs, nous simulons le revenu des ménages en l'absence de toutes les dispositions socio-fiscales (pas d'aides au logement, de déductions fiscales, de TVA logement...). Cela signifie que nous considérons dans ce scénario que le loyer imputé net des ménages est soumis entièrement à l'impôt sur le revenu mais aussi que l'impôt foncier n'existe pas. Ainsi, en comparant le revenu disponible en l'absence de toutes les mesures actuelles et le revenu disponible en incluant l'ensemble des mesures, nous sommes capables de mesurer le gain par ménage associé au système actuel. Nous avons, pour cette partie, adopté l'hypothèse haute de TVA logement. Nous décomposons l'analyse en deux parties. Tout d'abord, nous regardons les gains par quintile puis, nous approfondirons l'analyse en distinguant également par statut d'occupation de la résidence principale.

3.1. Effet global par quintile

Au total, d'après le graphique 35, **la majorité des ménages est impactée par les dispositifs socio-fiscaux relatifs au logement. C'est le cas de la totalité des propriétaires qui sont tous exemptés d'impôt sur le loyer imputé et qui sont redevables à la taxe foncière alors que seulement la moitié des locataires sont affectés par les mesures.** Au final, 84% ou plus des ménages des différents quintiles sont concernés à l'exception du quintile 3 où seulement près de 75% des ménages sont impactés par ces mesures fiscales et sociales.

GRAPHIQUE 35 :

Part des ménages impactés par les dispositifs socio-fiscaux liés au logement dans chaque quintile et répartition à travers les quintiles



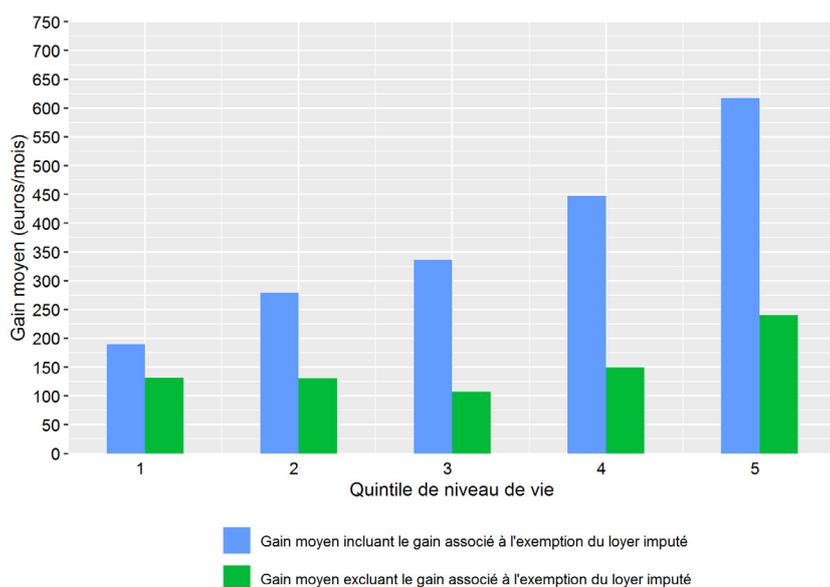
Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : parmi les ménages du quintile 1, 87,7% des ménages sont impactés par les dispositifs socio-fiscaux relatifs au logement. De plus, 20,8% des ménages impactés se situent dans le quintile 1.

Dans l'ensemble, les dispositifs socio-fiscaux relatifs au logement engendrent un gain moyen qui diffère d'un quintile à un autre. En analysant le gain moyen par ménage (en incluant ceux qui ne bénéficient d'aucun dispositif), nous observons que **le gain pour les ménages s'élève en moyenne à 189 euros par mois dans le 1^{er} quintile et progresse jusqu'à 617 euros par mois dans le dernier si on considère également le gain associé à l'exemption du loyer imputé** (en comparaison à une situation où le loyer imputé net des intérêts d'emprunt serait totalement imposé, cf. graphique 36). **En excluant le gain associé à l'exemption du loyer imputé, on arrive à une différence entre les quintiles qui est moins importante avec un gain d'environ 132 euros par mois dans le quintile 1 et 240 euros dans le quintile 5.**

GRAPHIQUE 36 :

Gain moyen associé au système actuel par ménage, selon le quintile de niveau de vie



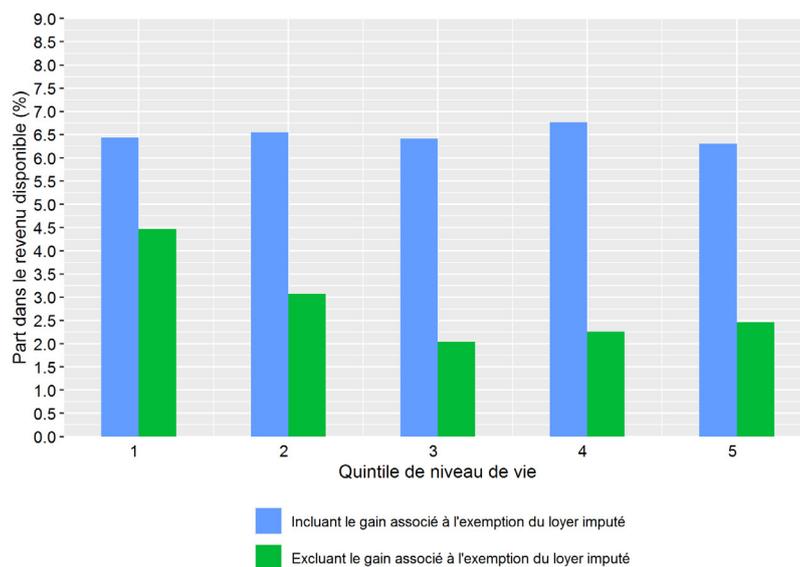
Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : l'ensemble des dispositifs socio-fiscaux liés au logement représente un gain mensuel moyen de 189 euros pour les ménages du quintile 1 si l'exemption fiscale sur le loyer imputé est incluse et 132 euros si elle n'est pas incluse. Les ménages non impactés sont inclus.

Bien que les ménages plus aisés bénéficient qu'un gain plus important en valeur absolue, les dispositifs représentent une aide relative similaire pour les différents quintiles de niveau de vie avec un gain relatif compris entre 6,3 et 6,8% du revenu disponible des ménages (cf. [graphique 37](#)). Cependant, en excluant le gain associé à l'exemption du loyer imputé, le gain relatif est plus élevé pour les moins aisés (4,5% du revenu disponible dans le quintile 1 contre moins de 2,5% dans les quintiles 3 à 5).

GRAPHIQUE 37 :

Part des dispositifs socio-fiscaux relatifs au logement dans le revenu disponible des ménages du quintile



Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : l'ensemble des dispositifs socio-fiscaux liés au logement représente 6,4% du revenu disponible des ménages du 1^{er} quintile si l'exemption fiscale du loyer imputé est incluse et 4,5% si elle n'est pas incluse. Les ménages non impactés sont inclus.

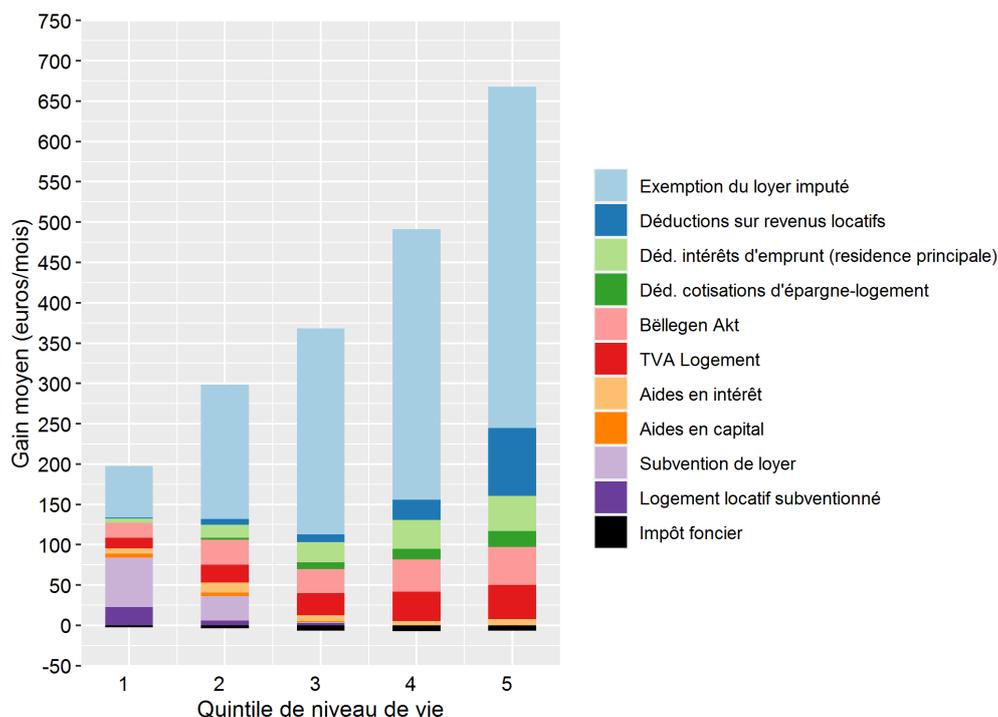
Nous avons également effectué une décomposition pour les différents types de dispositifs afin d'évaluer le poids de chaque dispositif dans le gain moyen du quintile.⁹ D'après le [graphique 38](#), le gain moyen est fortement influencé par l'exemption du loyer imputé qui représente plus de la moitié du gain dans les quintiles 2 à 5. **Nous observons également que la composition des gains évolue d'un quintile à un autre.** Alors que dans le quintile 1, ce sont principalement la subvention de loyer et l'exemption du loyer imputé qui sont la source du gain pour les ménages, ce sont principalement l'exemption du loyer imputé et les déductions fiscales sur les revenus locatifs qui engendrent la majeure partie du gain pour les ménages du quintile 5. Plus globalement, les transferts sociaux de l'Etat vers les ménages (dispositifs en violet et orange du [graphique 38](#)) sont plus généreux pour les quintiles les moins élevés alors que les dispositifs fiscaux (dispositifs en rouge, vert et bleu) ont tendance à avantager plus fortement les ménages les plus aisés.

⁹.

Pour la décomposition, nous avons additionné les gains engendrés par les différents dispositifs tels que présentés dans le corps de la note, c'est-à-dire en évaluant les dispositifs individuellement. Le gain total ainsi mesuré diffère légèrement de celui obtenu quand on simule la situation sans aucun dispositif à cause des interactions existantes entre les dispositifs, en particulier dans le calcul de l'impôt sur le revenu. La complexité des interactions ne permet pas de décomposer le poids de chaque dispositif quand le gain est mesuré grâce à la simulation sans aucun dispositif.

GRAPHIQUE 38 :

Décomposition des gains et pertes moyens associés aux dispositifs fiscaux et sociaux relatifs au logement en fonction du quintile de niveau de vie



Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : parmi les ménages du 1^{er} quintile, le gain mensuel moyen se décompose de la façon suivante : 64 euros pour le loyer imputé, 62 euros pour la subvention de loyer, 22 euros pour les logements sociaux, 18 euros pour le Bëllegen Akt, 13 euros pour la TVA logement et moins de 10 euros pour chacun des autres dispositifs. L'impôt foncier réduit le gain d'en moyenne 3 euros. Les ménages non impactés sont inclus.

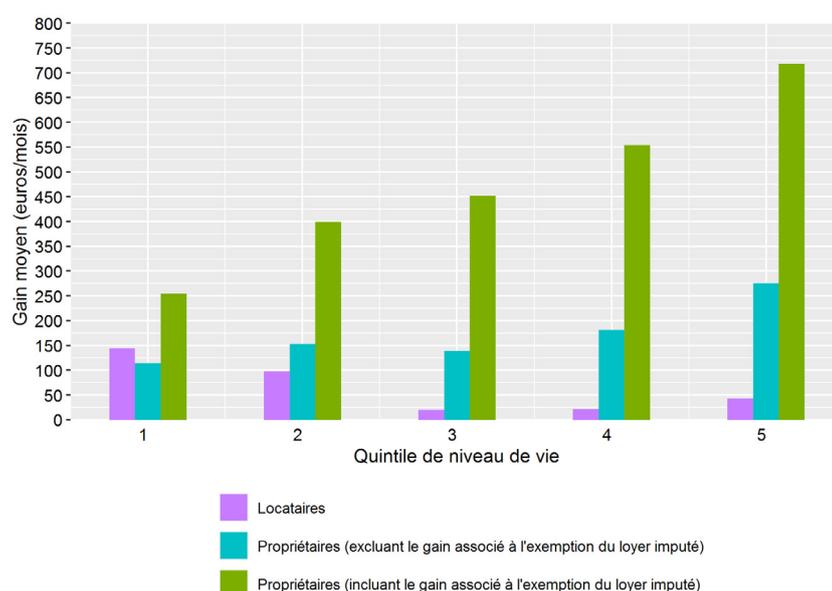
3.2. Comparaison locataires et propriétaires

Nous allons maintenant comparer la situation des locataires à celle des propriétaires. Le gain moyen associé aux dispositifs socio-fiscaux relatifs au logement est plus élevé pour les propriétaires que pour les locataires et cela quel que soit le quintile de niveau de vie si on inclut l'exemption fiscale du loyer imputé dont le gain est mesuré en comparaison à une situation où ce loyer (net des intérêts d'emprunt) serait totalement imposé. Par exemple, le gain moyen s'élève à 144 euros par ménage locataire dans le quintile 1 contre 254 euros par mois par ménage propriétaire de ce quintile. Cependant, en absence de prise en compte du gain associé à l'exemption du loyer imputé, le gain est plus important pour les locataires du quintile 1 en comparaison aux propriétaires de ce quintile (graphique 39), le gain pour les propriétaires s'élevant maintenant à, en moyenne, 144 euros par mois. Cependant, ce résultat ne se retrouve pas dans les quintiles plus élevés où les propriétaires (même en excluant le gain associé

à l'exemption du loyer imputé) ont un gain moyen supérieur à celui des locataires du même quintile. Un autre résultat intéressant concerne l'évolution du gain moyen par quintile de niveau de vie et selon un statut d'occupation. Selon le graphique 39, **le gain moyen croît avec le niveau de vie pour les propriétaires alors que le gain moyen décroît fortement avec le niveau de vie pour les locataires.**

GRAPHIQUE 39 :

Gain moyen associé aux dispositifs fiscaux et sociaux relatifs au logement par ménage, selon le statut d'occupation du logement et le quintile de niveau de vie



Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

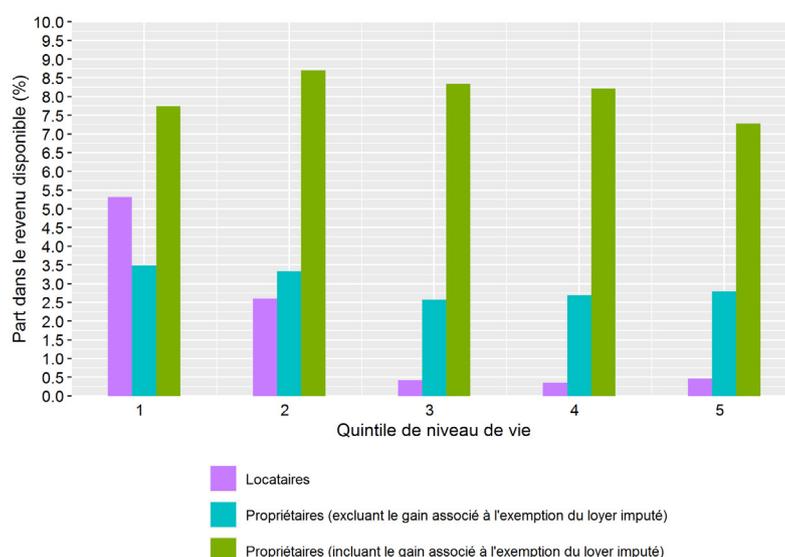
Guide de lecture : l'ensemble des dispositifs socio-fiscaux liés au logement représente un gain mensuel moyen de 254 euros pour les ménages propriétaires du quintile 1 si le gain associé à l'exemption du loyer imputé est inclus et 114 euros dans le cas contraire. Pour les locataires du quintile 1 le gain moyen est de 144 euros par mois. Les ménages non impactés sont inclus.

Comme illustré dans le [graphique 40](#), en termes relatifs, les dispositifs socio-fiscaux relatifs au logement bénéficient plus fortement aux propriétaires et cela quel que soit le quintile, si on inclut le gain associé à l'exemption fiscale du loyer imputé. C'est particulièrement le cas des propriétaires du second quintile où le gain moyen représente 8,7% du revenu disponible des ménages propriétaires de ce quintile. **Par contre, en excluant le gain associé à l'exemption fiscale du loyer imputé, ce sont les locataires du quintile 1 qui bénéficient plus, en termes relatifs, que les propriétaires ou que les locataires plus aisés** (le gain moyen des locataires du quintile 1 représente 5,1% du revenu disponible des locataires de ce quintile). A partir du 2^{ème} quintile, les propriétaires ont un gain relatif supérieur à celui des locataires ayant le même niveau de

vie (appartenant au même quintile). Enfin, en séparant les locataires des propriétaires, nous observons que parmi les locataires, ce sont ceux du premier quintile qui bénéficient plus, en termes relatifs, des dispositifs socio-fiscaux liés au logement. Le gain relatif plus important pour le quintile 1 s'observe également chez les propriétaires (si on ne considère pas le gain associé au loyer imputé).

GRAPHIQUE 40 :

Part du gain associé aux dispositifs socio-fiscaux liés au logement dans le revenu disponible des ménages du quintile, par statut d'occupation du logement



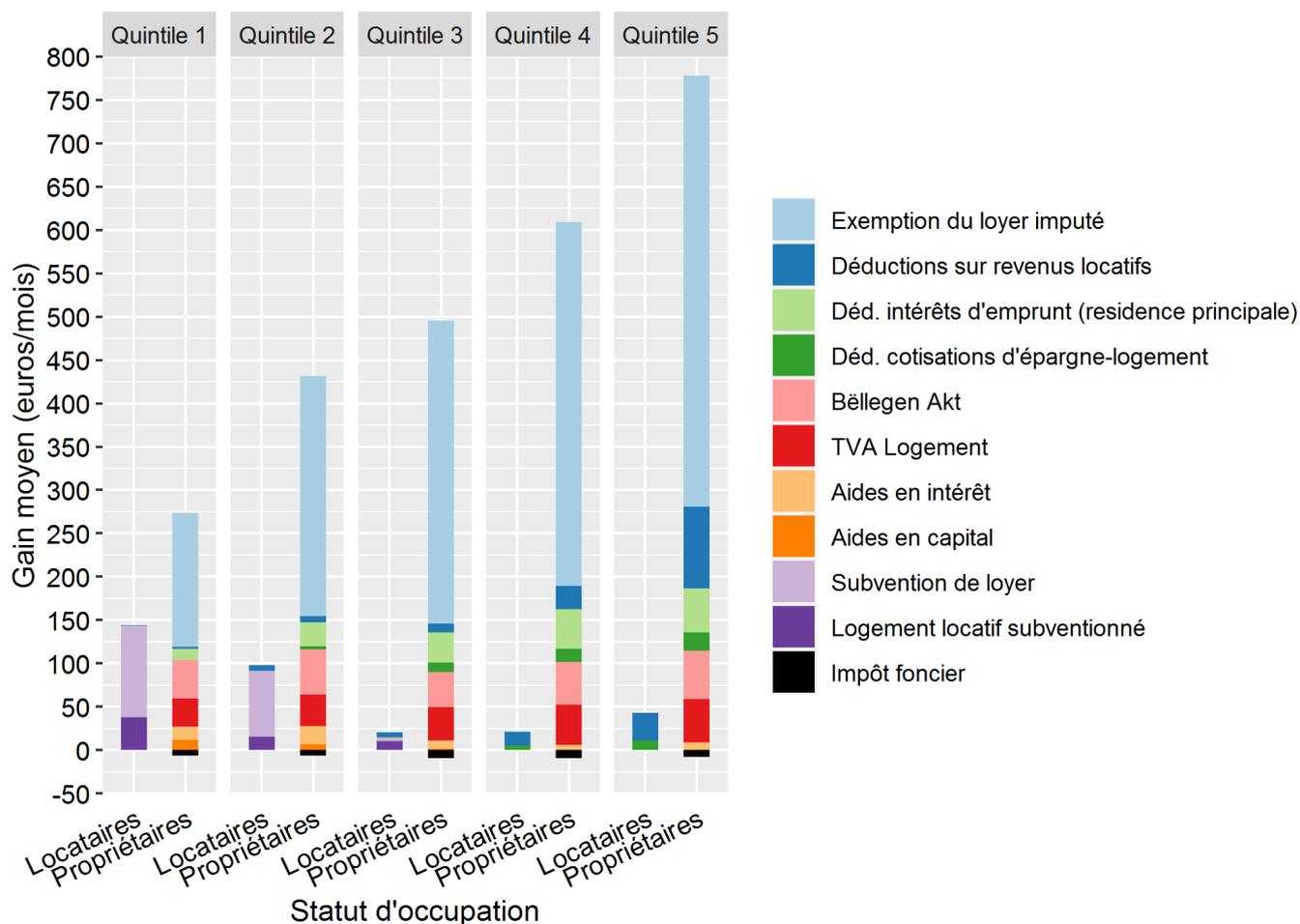
Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : le gain associé aux dispositifs socio-fiscaux représente 7,7% du revenu disponible des ménages propriétaires du 1^{er} quintile si le gain associé à l'exemption fiscale du loyer imputé est inclus contre 5,4% pour les locataires. Les ménages non impactés sont inclus.

Une fois encore, nous avons effectué ici une décomposition du gain en fonction des dispositifs dans le [graphique 41](#). La structure des gains est très différente entre locataires et propriétaires car les locataires ont accès à des dispositifs qui ne sont pas ouverts aux propriétaires et vice versa. Les locataires des premiers quintiles ont un gain provenant quasi-exclusivement des logements locatifs subventionnés et de la subvention de loyer. Certains locataires mettent des biens en location et bénéficient des allégements fiscaux sur les revenus locatifs et ceux qui épargnent bénéficient de la déduction des cotisations d'épargne-logement. Au vu du nombre limité de ménages concernés et/ou des montants limités, le gain moyen est très faible dans les derniers quintiles. **Pour les propriétaires, l'exemption fiscale du loyer imputé génère une grande partie du gain. La déduction des intérêts d'emprunt et les déductions sur les revenus locatifs engendrent un gain qui croît avec le niveau de vie alors que les aides en intérêt et en capital diminuent avec le niveau de vie.**

GRAPHIQUE 41 :

Décomposition des gains et pertes moyens associés aux dispositifs fiscaux et sociaux relatifs au logement en fonction du quintile et du statut d'occupation du logement



Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

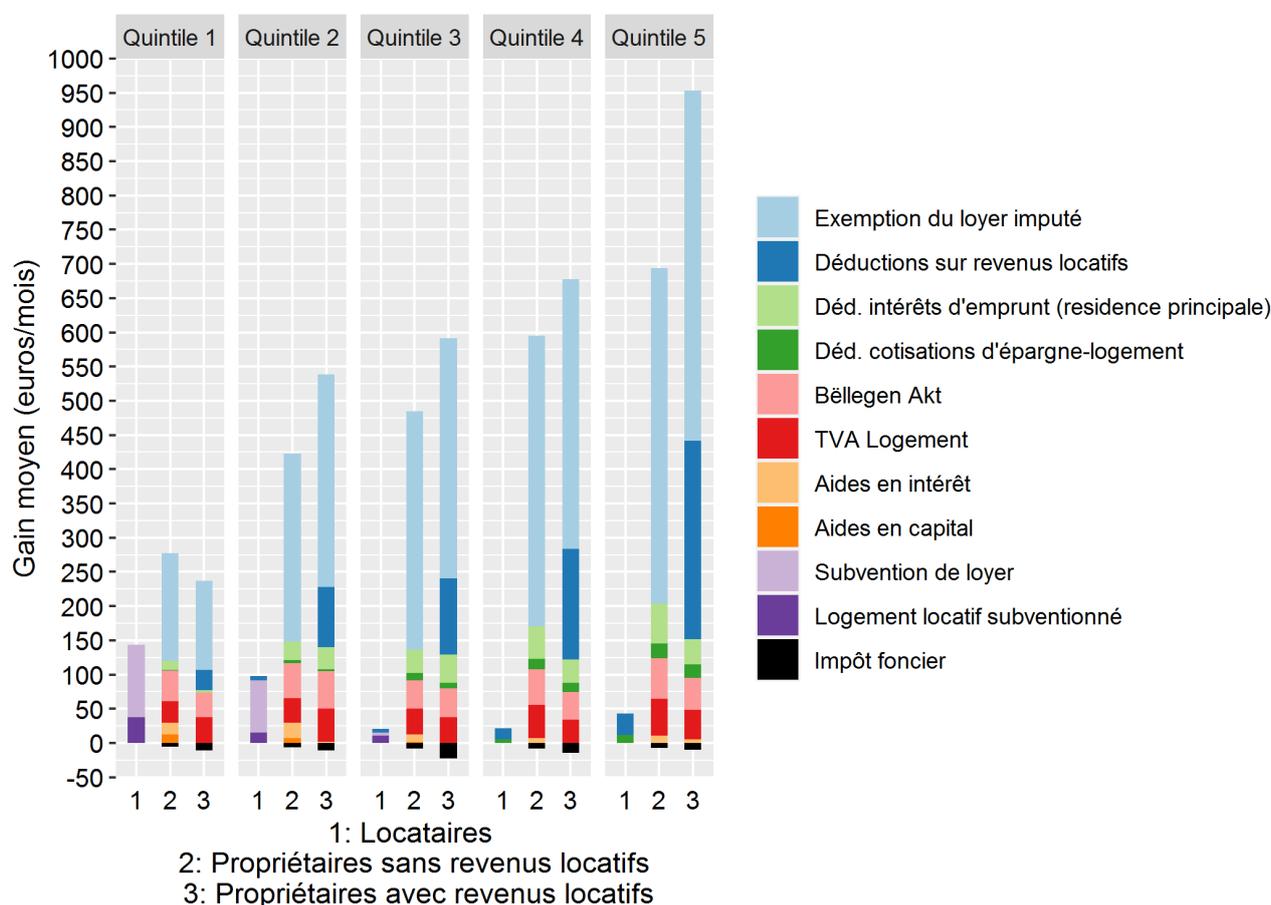
Guide de lecture : parmi les ménages propriétaires du 1^{er} quintile, le gain mensuel moyen se décompose de la façon suivante : 155 euros pour le loyer imputé, 44 euros pour le Bëllegen Akt, 32 euros pour la TVA logement, 15 euros pour les aides en intérêt et moins de 15 euros pour chacun des autres dispositifs. L'impôt foncier réduit le gain des propriétaires du quintile 1 d'en moyenne 6 euros. Pour les locataires du quintile 1, le gain se compose de 105 euros pour la subvention de loyer et de 38 euros pour les logements sociaux. Les ménages non impactés sont inclus.

Dans le **graphique 42**, nous avons approfondi cette décomposition en distinguant **en sus les propriétaires qui ont des revenus locatifs de ceux qui n'en ont pas**. Dans le quintile 1, les propriétaires sans revenu de la location ont un gain moyen plus élevé que les propriétaires avec des revenus locatifs. Cependant, ce dernier groupe est composé d'un nombre limité de ménages ce qui peut influencer ce résultat. Par contre, **dans tous les autres quintiles, ce sont les propriétaires avec revenus locatifs qui ont le gain**

moyen le plus important. La différence de gain moyen entre les propriétaires avec et ceux sans revenus locatifs s'accroît avec le niveau de vie. L'écart entre les deux groupes est de 257 euros par mois dans le quintile 5 contre 111 euros dans le quintile 2. **Nous observons ainsi la place importante que prennent les déductions fiscales sur les revenus locatifs et comment elles avantagent les propriétaires avec ce type de revenus. Ces déductions sont d'ailleurs susceptibles d'être sous-estimées car l'amortissement n'est que partiellement pris en compte dans l'analyse.**

GRAPHIQUE 42 :

Décomposition des gains et pertes moyens associés aux dispositifs fiscaux et sociaux relatifs au logement en fonction du quintile et du statut d'occupation du logement



Source : données EUROMOD basées sur EU-SILC (2018). Le revenu disponible EUROMOD est simulé en utilisant le système socio-fiscal de 2020.

Guide de lecture : parmi les ménages propriétaires sans revenus locatifs du 1^{er} quintile, le gain mensuel moyen se décompose de la façon suivante : 157 euros pour le loyer imputé, 45 euros pour le Béllegem Akt, 32 euros pour la TVA logement, 17 euros pour les aides en intérêt et moins de 15 euros pour chacun des autres dispositifs. Pour les ménages propriétaires avec des revenus locatifs du 1^{er} quintile, le gain mensuel moyen se décompose de la façon suivante : 130 euros pour le loyer imputé, 111 euros pour le Béllegem Akt, 37 euros pour la TVA logement, 29 pour les déductions des revenus de location et moins de 15 euros pour chacun des autres dispositifs. Pour les locataires du quintile 1, le gain se compose de 105 euros pour la subvention de loyer et de 38 euros pour les logements sociaux. Les ménages non impactés sont inclus.

Conclusion

L'analyse distributive des principaux dispositifs sociaux et fiscaux liés au logement a permis de mettre en évidence les bénéficiaires de ces mesures. Les résultats montrent que la majorité des ménages est impactée par ces mesures. C'est le cas de tous les propriétaires et d'une partie des locataires, en particulier les locataires les moins aisés. Cependant, **ce ne sont pas les mêmes dispositifs qui touchent les différentes catégories de la population et l'ampleur des gains et des pertes liés aux dispositifs varie fortement d'un ménage à un autre.** Ainsi, le gain mensuel s'élève en moyenne à près de 617 euros par mois pour les ménages les plus aisés. A l'inverse, le gain est beaucoup plus faible pour les moins aisés (189 euros par mois). **Le gain total est fortement dépendant d'une mesure : l'exemption des loyers imputés.** Cette dernière, mesurée en la comparant avec une situation où le loyer imputé net des intérêts d'emprunt serait imposé, bénéficie fortement aux ménages les plus aisés qui sont plus souvent propriétaires de leur résidence principale et aussi propriétaires de logements plus grands/onéreux. De plus, les ménages plus aisés sont soumis à un taux marginal de taxation plus élevé, ainsi le loyer imputé devrait engendrer plus de taxes pour eux, l'exemption leur permet donc un gain plus important. Si l'on considère le gain associé aux dispositifs socio-fiscaux en dehors de cette exemption, le gain s'élève à environ 240 euros mensuel par ménage impacté du quintile 5 contre 132 euros par mois dans le quintile 1. **En particulier, les déductions sur les revenus locatifs permettent un gain important pour les ménages plus aisés. Les ménages moins aisés bénéficient, quant à eux, principalement de la subvention de loyer en sus de l'exemption du loyer imputé.**

En distinguant par statut d'occupation, nous observons que les propriétaires, quel que soit le quintile, bénéficient fortement de l'exemption fiscale du loyer imputé (en comparaison à une situation où le loyer imputé net serait totalement imposé). Hormis cela, ce sont la TVA logement, les déductions sur les revenus locatifs ainsi que le Bëllegen Akt qui sont les dispositifs qui profitent le plus aux ménages de propriétaires. Toutefois, **la TVA logement et le Bëllegen Akt bénéficient aux ménages de l'ensemble des quintiles alors que les déductions sur les revenus locatifs bénéficient fortement aux ménages les plus aisés que ce soit en nombre de ménages touchés ou en poids dans le revenu total.**

Chez les locataires, ceux appartenant à des quintiles élevés bénéficient très peu des dispositifs sociaux et fiscaux relatifs au logement. Par contre, les ménages locataires moins aisés bénéficient de la subvention de loyer et des logements sociaux. En excluant le gain associé à l'exemption du loyer imputé, les locataires du quintile 1 ont un gain moyen plus important que les propriétaires de ce même quintile. Par contre, dans les quintiles suivants, les propriétaires (avec ou sans l'exemption fiscale du loyer imputé) ont un gain moyen supérieur à celui des locataires du même quintile.

Enfin, une distinction peut être effectuée entre les propriétaires qui ont des revenus locatifs et ceux qui n'en ont pas. Il s'avère que les premiers ont un gain moyen lié au système socio-fiscal qui est supérieur à celui des propriétaires sans revenus locatifs (à l'exception du quintile 1, dont l'échantillon est limité). **Bien que les propriétaires avec des revenus locatifs ne bénéficient pas des aides en intérêt et en capital, ils bénéficient des déductions sur les revenus locatifs générant un gain important et croissant avec le niveau de vie du propriétaire.** En particulier, les ménages propriétaires avec revenus locatifs du quintile 5 ont un gain mensuel associé à ces déductions qui est, en moyenne, proche de 300 euros (ce montant est susceptible d'être sous-estimé étant donné que l'amortissement n'est que partiellement pris en compte dans l'analyse). **La différence de traitement entre propriétaires avec et sans revenus locatifs s'accroît donc avec le niveau de vie.**

Pour conclure, le système socio-fiscal luxembourgeois propose un éventail important de dispositifs liés au logement. Ces dispositifs prennent la forme de transferts monétaires, de déductions fiscales ou d'aides en nature. Nous avons vu que les aides en nature et transferts monétaires bénéficient plutôt aux locataires, en particulier des quintiles moins élevés alors que les dispositifs fiscaux engendrent un avantage pour les propriétaires, cet avantage est d'ailleurs croissant avec le niveau de vie du propriétaire.

Limites méthodologiques

La présente analyse a visé à étendre les connaissances existantes sur les dispositifs socio-fiscaux au logement. Cette question est complexe et a nécessité de combiner différentes sources de données. **Cette méthodologie est donc imparfaite et présente des limites qu'il est important de noter et de garder à l'esprit :**

- **L'analyse se concentre sur les résidents du Luxembourg vivant dans un ménage privé** (champ d'enquête des données EU-SILC), **excluant ainsi ceux vivant dans des structures collectives.** De plus, bien que l'échantillon soit représentatif de la population luxembourgeoise, il est susceptible de ne pas contenir l'ensemble de la variabilité des situations présentes dans le pays, en particulier, vis-à-vis du logement.
- **Le modèle**, bien que basé sur une modélisation qui inclut au maximum la complexité du système socio-fiscal du Luxembourg, **repose sur certaines hypothèses simplificatrices** (souvent pour des raisons techniques). **Il faut donc voir ces simulations comme des approximations de la réalité.** Par exemple, certains ménages ne vont pas demander des aides auxquelles ils ont droit pour des raisons diverses (méconnaissance du dispositif, peur de la stigmatisation, difficultés administratives, ...). Aussi, le modèle va considérer que tous les ménages recourent aux aides auxquelles ils sont éligibles et il risque de surestimer le recours à certains dispositifs.

De plus, certaines variables disponibles sont agrégées et ne permettent pas d'identifier précisément le composant utilisé dans la réalité par l'administration pour calculer le montant d'une aide ou d'une déduction fiscale. **Pour certains dispositifs, nous n'avons pas d'informations au niveau individuel et avons donc dû imputer la valeur individuelle à l'aide de valeurs moyennes issues de sources externes ce qui introduit une marge d'erreur. Enfin, pour les aides ponctuelles, nous avons utilisé une hypothèse pour les intégrer au revenu disponible : nous avons considéré que ces aides génèrent un gain égal à la mensualité de l'emprunt que le ménage aurait pu contracter pour obtenir cette somme.**

- **Les analyses contrefactuelles** (par exemple, en analysant le revenu après suppression d'un dispositif) **ne peuvent être considérées que comme des effets distributifs de « premier ordre »**, c'est-à-dire qu'ils ne prennent pas en compte les variations de prix des logements ou de comportements d'investissement que l'absence d'un dispositif peut engendrer. Ainsi, la présente note n'évalue pas l'effet de ces dispositifs sur les prix : la capitalisation. Sous l'hypothèse d'une capitalisation totale, le gain associé aux dispositifs va être totalement reflété sur le prix des logements. Par exemple, la subvention de loyer pourrait inciter les propriétaires à augmenter le loyer de leurs locataires car ils savent qu'ils touchent une aide. La déduction des intérêts d'emprunt peut, quant-à-elle, inciter les ménages à prendre des emprunts hypothécaires et donc augmenter la demande de logement ce qui, à terme, peut impacter les prix. Les recherches futures devraient donc se concentrer sur l'effet de ces dispositifs sociaux et fiscaux sur les prix des logements au Luxembourg.
- L'échelle d'équivalence utilisée pour mesurer le niveau de vie est l'échelle d'équivalence « modifiée » de l'OCDE qui est commune à différents pays. Cependant, le Luxembourg ayant des caractéristiques du logement et des coûts du logement spécifiques, il serait utile de développer également une échelle d'équivalence spécifique au Luxembourg afin de mieux cerner les différences de niveau de vie et de mieux mesurer l'ampleur des économies d'échelle engendrées par le logement. Le développement d'une échelle d'équivalence spécifique devrait donc également faire l'objet de travaux de recherches futurs.

References

- Andrews, D., Caldera Sanchez, A. and Johansson, A. (2011).** Housing markets and structural policies in OECD countries. *OECD Economics Department Working Papers*, No. 836, OECD Publishing, Paris.
- Andrews, D. and Caldera Sanchez, A. (2011).** The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences. *OECD Journal: Economic Studies*, 2011/1
- Angelini, V., Laferrère, A. and Weber, G. (2013).** Home-ownership in Europe: How did it happen?, *Advances in Life Course Research*, 18, 83-90
- Barrios S., Denis C., Ivaškaitė-Tamošiūnė V., Reut A. and Vázquez Torres E. (2019).** Housing taxation: a new database for Europe, *JRC Working Papers on Taxation and Structural Reforms n° 08/2019*, European Commission, Joint Research Centre, Seville
- Claveres G., Mathä T. Y., Pulina G., Stráský J., Woloszko N. and Ziegelmeyer M. (2020).** Housing and inequality: The case of Luxembourg and its cross-border workers, *OECD Economics Department working paper n°1608*.
- Fatica, S., (2015).** Housing taxation: from micro design to macro impact, *Quarterly Report on the Euro Area (QREA)*, Directorate General Economic and Financial Affairs (DG ECFIN), European Commission, vol. 14(1), pages 27-33, March.
- Fatica, S. and Prammer, D. (2018).** Housing and the Tax System: How Large Are the Distortions in the Euro Area? *Fiscal Studies*, 39(2), 299-342
- Figari, F., Hollan, K., Matsaganis, M. and Zolyomi, E. (2019a).** Recent changes in housing policies and their distributional impact across Europe. *EUROMOD WORKING PAPER 12/19*
- Figari, F., Verbist, G. and Zantomio, F. (2019b).** Homeownership Investment and Tax Neutrality: a joint assessment of income and property taxes in Europe. *EUROMOD WORKING PAPER 17/19*
- Figari, F., Paulus, A., Sutherland, H., Tsakloglou, P., Verbist, G. and Zantomio, F. (2017).** Removing homeownership bias in taxation: the distributional effects of including net imputed rent in taxable income? *Fiscal Studies*, 38(4), 525-557
- Housing Europe (2015).** "The state of housing in the EU 2015". Housing Europe, Brussels.
- Housing Europe (2017).** "The state of housing in the EU 2017". Housing Europe, Brussels.
- Housing Europe (2019).** "The state of housing in the EU 2019". Housing Europe, Brussels.
- Kaempff, B.,** Les interventions de l'Etat sur le marché immobilier au Luxembourg, *Bulletin BCL 2018-1*
- Observatoire de l'Habitat (2020).** 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 25 de l'Observatoire de l'Habitat*
- Observatoire de l'Habitat (2021).** 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 27 de l'Observatoire de l'Habitat*
- OECD (2019).** Effective Tax Rates on Residential Property- Preliminary results for 40 OECD and key partner countries. Working Party No. 2 on Tax Policy Analysis and Tax Statistics
- Salvi del Pero, A., Adema, W., Ferraro, V and Frey, V. (2016).** Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. *OECD Social, Employment and Migration Working Papers*, No. 176, OECD Publishing, Paris.
- Steinmetz (2015).** Les politiques du logement en europe : comparaisons, Cahiers français n°388
- STATEC (2019).** Le logement, amplificateur des inégalités au Luxembourg. *REGARDS n°18*

Site internet

<https://www.oecd.org/fr/social/base-de-donnees-logement-abordable/>