



Circulaire du directeur des contributions
L.I.R. n° 99ter/3 du 16 février 2009

L.I.R. n° 99ter/3

Objet : Loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes : mesures fiscales ayant un impact sur l'impôt sur le revenu.

L'article 29 de la loi sous rubrique (Mém. A 2008, N° 159, p. 2230) dispose :

« Art. 29. Plus-values et bénéfices de cession exemptés d'impôt sur le revenu.

Les bénéfices de spéculation au sens de l'article 99bis et les revenus au sens de l'article 99ter de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, sont exemptés de l'impôt sur le revenu s'ils sont réalisés par des personnes physiques respectivement sur des biens immobiliers aliénés à l'Etat, aux communes et aux syndicats de communes, à l'exception des terrains aliénés dans le cadre des dispositions du titre 2 de la présente loi. »

La loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes déroge ainsi au régime d'imposition prévu par la L.I.R.

Avec effet à partir de l'année d'imposition 2008, le bénéfice de spéculation au sens de l'article 99bis, alinéa 1^{er}, numéro 1, lettre a) L.I.R. ou le bénéfice de cession au sens de l'article 99ter, alinéa 1^{er} L.I.R. ne sont pas imposables dans le chef du vendeur ou cédant si les conditions suivantes sont simultanément remplies.

1. En absence de l'exemption, le revenu dégagé lors de l'aliénation de l'immeuble, constituerait un revenu d'après les dispositions des articles 99bis, alinéa 1^{er}, numéro 1, lettre a) ou 99ter, alinéa 1^{er} L.I.R. Est ainsi exclu de l'exemption, le bénéfice réalisé sur l'aliénation d'un immeuble, si ce bénéfice rentre dans une des trois premières catégories de revenus au sens de l'article 10 L.I.R.

2. Le cédant ou le vendeur qui réalise le revenu au sens de l'article 99bis, alinéa 1^{er}, numéro 1, lettre a) L.I.R. ou de l'article 99ter, alinéa 1^{er} L.I.R. doit être une personne physique. Les revenus au sens des articles 99bis et 99ter L.I.R. réalisés par des personnes morales, sont exclus de l'exemption.

Par contre, le revenu au sens de l'article 99bis, alinéa 1^{er}, numéro 1, lettre a) L.I.R. ou de l'article 99ter, alinéa 1^{er} L.I.R. qu'un associé personne physique réalise par l'intermédiaire d'une société fiscalement transparente (par exemple lors de la vente d'un immeuble appartenant à une société civile immobilière) n'est pas exclu de l'exemption.

En ce qui concerne plus particulièrement les sociétés civiles immobilières, il y a lieu de rappeler dans ce contexte également l'article 175, al. (2) L.I.R. qui dispose :

« L'aliénation à titre onéreux de parts sociales dans une société civile immobilière est à considérer comme réalisation des immeubles investis pour la fraction que représentent dans le capital social de la société les parts cédées. »

3. L'aliénation doit porter sur des biens immobiliers. Le terme « aliénation » comprend outre la vente, également l'échange et l'expropriation. Sont visés tous les biens immobiliers susceptibles de déclencher un bénéfice de spéculation ou une plus-value dans le chef du cédant, à l'exception des terrains aliénés dans le cadre des dispositions du titre 2 (articles 3 à 12) de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes.

Le titre 2 visé prévoit que certains terrains sont soumis au droit de préemption. Les pouvoirs préemptant sont la commune, le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, ainsi que l'Etat. Le droit de préemption s'applique à toute aliénation à titre onéreux des terrains soumis au droit de préemption.

L'exemption des revenus au sens des articles 99bis, alinéa 1^{er}, numéro 1, lettre a) et 99ter, alinéa 1^{er} L.I.R. est ainsi exclue si l'Etat ou une commune acquièrent les terrains par exercice de leur droit de préemption.

4. L'exemption des revenus dégagés par les opérations de cessions immobilières dans le chef du cédant dépend finalement de la qualité de l'acquéreur.

Pour que les revenus réalisés par le cédant bénéficient de l'exemption de l'impôt sur le revenu, le cédant doit aliéner son bien immobilier à l'Etat, à une commune

ou à un syndicat de communes. La cession peut être une aliénation de gré à gré, une vente forcée ou une expropriation. Est uniquement exclue l'aliénation dans le cadre du droit de préemption (voir ci-dessus la condition 3.) exercée par l'Etat ou par les communes.

Les bureaux d'imposition compétents pour l'imposition des personnes physiques ayant réalisé un bénéfice de spéculation au sens de l'article 99bis L.I.R. et/ou des revenus au sens de l'article 99ter L.I.R., sont compétents pour exempter ces revenus, si les conditions liées à l'exemption sont remplies.

Toutefois, en cas d'établissement séparé et en commun d'après les dispositions du § 215 modifié de la loi générale des impôts, le bureau compétent pour cet établissement fixe – le cas échéant après avoir complété l'instruction du dossier par des données récoltées auprès des bureaux compétents pour l'imposition des personnes physiques – le revenu à 0 euro.

L'exemption est à accorder sur le montant des revenus au sens de l'article 99ter L.I.R., avant déduction des abattements visés à l'article 130, alinéas 4 et 5 L.I.R.

Luxembourg, le 16 février 2009

Le Directeur des Contributions,

