



Monsieur Fernand Etgen
Président de la
Chambre des Député.e.s
Luxembourg

Luxembourg, le 24 mars 2023

Monsieur le Président,

Par la présente et conformément au règlement interne, je me permets de poser une question parlementaire à Madame la **Ministre des Finances** concernant **l'amortissement pour usure lors de la location de biens immobiliers**.

La législation fiscale permet de porter en déduction des revenus locatifs bruts l'amortissement pour usure. Celui-ci est calculé sur la base du prix d'acquisition ou de revient de l'immeuble. Le taux d'amortissement est aujourd'hui généralement de 2%. Jusqu'à l'année 2020 incluse, en ce qui concernait les immeubles bâtis, acquis ou constitués il y a moins de 6 ans, ce taux correspondait à 6%, dénommé aussi « amortissement accéléré ». Depuis 2021, le taux de l'amortissement accéléré a été ramené à 4% et le critère de la durée de 6 à 5 ans.

Notons que seul le bâti est destiné à être amorti et non le terrain, sachant que le terrain n'est pas sujet à dépréciation dans le temps. Or, lors de l'achat d'un bien immobilier, il arrive que l'acte notarié ne spécifie ni la valeur du terrain ni celle de l'immeuble, mais seulement le prix global. Dans ces cas, la circulaire L.I.R. n°106/2 du 7 février 2000 stipule que « sauf situation spéciale (situation géographique particulière, petit immeuble érigé sur un grand terrain, etc.), il est permis d'évaluer la quote-part du terrain à vingt pour-cent du prix d'acquisition global ».

Il ressort de la réponse à ma question parlementaire N°4731 du 23 juillet 2021, qu'en effet, dans les cas où le prix du terrain n'est pas connu, ce qui est généralement le cas lorsque l'immeuble a été acquis dans un état déjà construit, le fonctionnaire procédant à l'estimation, prenant en compte les circonstances importantes permettant d'influer le montant à estimer, peut recourir à une évaluation forfaitaire du prix du terrain à 20% du prix d'acquisition global.

Dans ce contexte, je voudrais poser les questions suivantes à Madame la Ministre :

- 1. Quel a été le déchet fiscal annuel de l'amortissement pour usure et de l'amortissement accéléré depuis la réforme entrée en vigueur en 2021 ?**
- 2. Quel est le nombre de contribuables ayant profité de la disposition de l'amortissement pour usure en 2021 voire en 2022 ? Combien de contribuables ont profité de la disposition de l'amortissement accéléré ? Si Madame la Ministre ne possède pas de chiffres précis, peut-elle fournir une estimation ?**
- 3. Dans combien de cas l'Administration des contributions directes procède-t-elle à une évaluation forfaitaire du prix du terrain à 20% lors de la définition de la base pour le calcul de l'amortissement pour usure ? Si Madame la Ministre ne possède pas de chiffres précis, peut-elle fournir une estimation ?**

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les meilleures.

François BENOY
Député



**Réponse de la Ministre des Finances à la question parlementaire n° 7820 du 24 mars 2023
de Monsieur le Député François Benoy.**

L'Administration des contributions directes ne dispose pas de chiffres précis permettant une analyse détaillée du déchet fiscal du système d'amortissement pour usure respectivement du système d'amortissement accéléré puisque le détail de l'annexe 190, dont fait partie l'amortissement, n'est pas saisi informatiquement. En effet, seuls les revenus nets sont enregistrés dans le système informatique lors du traitement des déclarations d'impôts. A défaut de données saisies informatiquement, il n'est pas possible non plus, à ce stade, de déterminer ni le nombre exact de contribuables ayant profité de la disposition de l'amortissement soit pour usure soit accéléré, ni de déterminer dans combien de cas, une évaluation forfaitaire du prix du terrain a été appliquée.

Par ailleurs, beaucoup de facteurs viennent influencer le calcul du déchet fiscal, tels que le nombre de constructions de logement à des fins locatives, le prix ainsi que la surface de ces derniers.

Ceci étant dit un certain nombre d'estimations ont été établies dans le cadre des dernières révisions de l'amortissement accéléré ainsi que de la question parlementaire n° 3069 du 30 octobre 2020 de l'honorable Député Yves Cruchten.

Luxembourg, le 25 avril 2023

La Ministre des Finances

(s.) Yuriko Backes