

## FAQ – Précisions concernant la valeur locative de l’habitation occupée ou destinée à être occupée par le propriétaire

### I. Précisions quant à l’état de l’immeuble – état de vétusté

#### Quand est-ce qu’un immeuble est à considérer comme vétuste ?

La circulaire du directeur des contributions L.I.R. n° 105/8-98/1 du 18 août 2023 fait référence, dans le titre I), lettre c) n° 2), à un immeuble qui « se trouve dans un état de vétusté ou de délabrement tel qu’il ne remplit plus les conditions permettant de le considérer comme habitation ». Ceci est le cas lorsque l’immeuble ne permet plus d’assurer les fonctions essentielles d’une habitation qui sont celles de fournir un abri contre les intempéries et un confort minimal en termes d’hygiène sanitaire et de besoins de repos. Étant donné que la fixation de la valeur locative présuppose que l’immeuble soit de fait constitutif d’une « habitation », un immeuble qui n’est pas en état d’être habité n’est pas susceptible de dégager un revenu au sens de l’article 98, alinéa 1<sup>er</sup>, n° 5 de la loi concernant l’impôt sur le revenu (L.I.R.).

#### Est-ce qu’une procédure spéciale est prévue pour déclarer un immeuble comme vétuste ?

Le contribuable fera état de la situation de fait, c’est-à-dire de l’état dans lequel se trouve l’immeuble par la voie d’une déclaration pour l’impôt sur le revenu comme prévu par les §§ 166 et 167 de la loi générale des impôts (AO) et l’article 116 L.I.R. Une procédure autre que celle de la déclaration des revenus n’est pas prévue, la situation visée par le titre I), lettre c), n° 2) de la circulaire étant celle d’un propriétaire ayant acquis un immeuble dans le but de l’habiter à terme. Aussi, le contribuable ayant acquis un immeuble qui n’est pas en état d’être habité et devant de ce fait engager les procédures et travaux d’aménagement ou de rénovation nécessaires à sa remise en état se trouve dans la situation d’un contribuable ayant acquis un terrain à bâtir ; son intention de réaliser un revenu est présumé a priori, pendant un certain temps, mais non indéfiniment dans les cas où des travaux tardent d’être engagés. Si c’est le cas, les intérêts débiteurs du prêt immobilier et tous frais autres en lien avec l’immeuble, ne pouvant être mis en relation avec un revenu de location ni avec tout autre revenu, ils ne sont pas déductibles.

#### Qui prend la décision, et sur base de quelle documentation, quant à la reconnaissance d’un immeuble comme constitutif d’une habitation ou non ?

L’état de l’immeuble devra faire l’objet d’explications circonstanciées de la part du contribuable ; le bureau d’imposition instruira conformément aux dispositions des §§ 204 et 205 AO. Il pourra exiger du contribuable qu’il justifie ses explications notamment par la présentation de factures établies par des entreprises ayant effectué des travaux de rénovation et de remise en état, de tickets de caisse portant sur des achats de matériaux de construction, de plans d’architectes ou d’ingénieurs, de demandes d’autorisation de bâtir, ou tous autres moyens permettant d’établir que l’immeuble acquis a fait ou fera l’objet de travaux au niveau des installations et aménagements essentiels à son occupation.

Comme prévu par le § 210 AO, le bureau d’imposition établira l’imposition après achèvement de son instruction ; la décision quant à l’appréciation du cas d’espèce lui appartient donc en principe, le

contribuable toutefois concourt à cette décision en exposant la situation de fait à la base de l'imposition de façon complète et sincère. Le cas échéant, il pourra exercer les voies de recours prévues en la matière, de sorte à ce que ses droits restent garantis comme dans tous les cas de contestations portant sur l'établissement d'une base imposable.

## II. Précisions quant à l'application des plafonds dans le temps

L'article 4a du règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation occupée en vertu du droit de propriété ou occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal prévoit la détermination des plafonds de déduction des intérêts passifs par rapport à l'année de la fixation de la valeur locative. Jusqu'à l'année d'imposition 2022 inclus, la valeur locative était fixée au moment de l'occupation de l'habitation et à partir de l'année d'imposition 2023, la valeur locative est fixée au moment où le propriétaire peut disposer de l'habitation.

Ainsi, par exemple, une valeur locative fixée en l'année d'imposition 2022 au titre d'une habitation acquise pendant l'année d'imposition 2021 sera donc toujours à considérer comme fixée en l'année d'imposition 2022 pour la détermination du plafond de déduction des intérêts débiteurs, et le propriétaire pourra donc bénéficier du niveau le plus élevé de plafond jusqu'à l'année d'imposition 2027, pour passer au niveau intermédiaire de plafond jusqu'à l'année d'imposition 2032, et finalement au niveau le plus bas de plafond à partir de l'année d'imposition 2033.

La vérification de la fixation des valeurs locatives se fera donc par rapport à l'occupation effective pour l'année d'imposition 2022 et les années précédentes et par rapport à la disponibilité effective pour l'année d'imposition 2023 et les années suivantes. Au cas où une habitation a été occupée avant l'année d'imposition 2023, le plafond de l'article 4a dudit règlement – déterminé sur la base de la date d'occupation de l'habitation – continuera à s'appliquer. Au cas où l'habitation a été acquise ou achevée à partir de l'année d'imposition 2023, le plafond sera déterminé sur base de la fixation de la valeur locative, c'est-à-dire par rapport au moment à partir duquel l'habitation est à la libre disposition du contribuable pour ses besoins personnels d'habitation. Dans les cas où l'habitation a été acquise ou achevée avant l'année d'imposition 2023 mais occupée au cours de l'année 2023 ou ultérieurement seulement, le plafond de l'article 4a s'appliquera à partir du début de l'année 2023.

## III. Précisions quant aux frais de financement

Les frais de financement (p.ex. : acte d'ouverture de crédit, commission bancaire, etc.) en lien avec l'acquisition d'une habitation déjà existante pourront continuer à être intégralement déduits étant donné que ces frais interviennent avant le moment de la fixation de la valeur locative forfaitaire. Il est référé à la circulaire L.I.R. n° 105/8 - 98/1 du 18 août 2023 et notamment à la rubrique I), point 2 pour de plus amples informations.

Dernière mise à jour 16/04/2024