



PRE_IMM n° 1

Objet : Prélèvement immobilier

Sommaire

Introduction

Paragraphe 1^{er} – Généralités

Paragraphe 2 – Définitions

- I. Bien immobilier
- II. Revenu provenant d'un bien immobilier
 - i. Revenu provenant de la location d'un bien immobilier
 - ii. Plus-value résultant de l'aliénation d'un bien immobilier
 - iii. Revenu résultant de l'aliénation de parts
- III. Véhicule d'investissement

Paragraphe 3 – Champ d'application personnel et matériel du prélèvement immobilier

Paragraphe 4 – Revenus provenant de la location d'un bien immobilier

Paragraphe 5 – Plus-value résultant de l'aliénation d'un bien immobilier

Paragraphe 6 – Revenu résultant de l'aliénation de parts

Paragraphe 7 – Déclaration et paiement du prélèvement immobilier

Paragraphe 8 – Autres lois applicables en matière de prélèvement immobilier

Paragraphe 9 – Obligation d'information

Introduction

L'article 4 de la loi du 19 décembre 2020 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2021 (ci-après « Loi ») a introduit, à partir du 1^{er} janvier 2021, un prélèvement dit « prélèvement immobilier », à charge de divers véhicules d'investissement, énumérés limitativement au paragraphe 2, numéro 7 du même article (ci-après « Véhicule d'investissement »), en cas de perception ou de réalisation d'un revenu provenant d'un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg.

Paragraphe 1^{er} - Généralités

Le prélèvement immobilier est perçu sur une base annuelle au profit de l'Etat. Y est soumis le revenu provenant d'un bien immobilier, tel que défini par l'article 4, paragraphe 2, numéro 2 de la Loi, qui est réalisé ou perçu par un Véhicule d'investissement. L'article 4 de la Loi constitue de ce fait une dérogation à l'article 66 de la loi modifiée du 13 février 2007 relative aux fonds d'investissement spécialisés (ci-après « FIS »), à l'article 173 de la loi modifiée du 17 décembre 2010 concernant les organismes de placement collectif (ci-après « OPC ») et à l'article 45 de la loi modifiée du 23 juillet 2016 relative aux fonds d'investissement alternatifs réservés (ci-après « FIAR »).

Le prélèvement immobilier relève de la compétence de l'Administration des contributions directes en ce qui en concerne le contrôle, l'établissement et la perception.

Paragraphe 2 – Définitions

L'article 4, paragraphe 2 de la Loi arrête des définitions clés qui sont employées de manière récurrente par cet article.

I. Bien immobilier

Par bien immobilier, il y a lieu d'entendre un immeuble au sens des articles 517 à 526 du Code civil.

II. Revenu provenant d'un bien immobilier

Pour ce qui est des revenus provenant d'un bien immobilier qui font l'objet du prélèvement immobilier, sont visés les trois revenus suivants :

i. Revenu provenant de la location d'un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg

Constitue un revenu provenant de la location d'un bien immobilier, le loyer brut, hors taxe sur la valeur ajoutée, provenant de la location et de l'affermage de biens immobiliers sis au Grand-Duché de Luxembourg.

Le revenu provenant de la location d'un bien immobilier fait l'objet de l'exemple 1 reproduit ci-après.

ii. Plus-value résultant de l'aliénation d'un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg

La plus-value résultant de l'aliénation d'un bien immobilier est définie par la différence positive entre le prix du bien immobilier qui figure dans l'acte notarié dressé lors de l'aliénation du bien immobilier et le prix retenu au moment de l'acquisition, de l'apport ou de la constitution du bien immobilier qui est aliéné.

Par l'aliénation est visé le transfert de propriété qui est réalisé lors d'opérations telles que la vente, l'échange ou l'apport, ainsi que la fusion, la scission, la liquidation ou la dissolution.

La détermination de la plus-value résultant de l'aliénation d'un bien immobilier est illustrée par l'exemple 2 reproduit ci-après.

iii. Revenu résultant de l'aliénation de parts

Est considérée comme revenu résultant de l'aliénation de parts la différence positive entre :

- le prix de l'aliénation des parts correspondant à la proportion de la valeur du bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg au moment de l'aliénation des parts ; et
- le prix d'acquisition de ces parts
 - correspondant à la proportion de la valeur de ce bien immobilier au moment de l'acquisition de ces parts ; ou
 - en cas d'acquisition, de constitution ou d'apport du bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg dans le chef de l'organisme visé à l'article 175, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (ci-après « L.I.R. ») ou du fonds commun de placement (ci-après « FCP ») ultérieurement à l'acquisition des parts, correspondant à la proportion de la valeur du bien immobilier au moment de cette acquisition, apport, ou constitution du bien immobilier dans le chef de cet organisme ou de ce FCP.

L'exemple 3 reproduit ci-après vise à éclairer le principe exposé ci-dessus.

III. Véhicule d'investissement

L'article 4, paragraphe 2, numéro 7 de la Loi énumère de manière limitative les contribuables redevables du prélèvement immobilier. Ainsi, sont visées les entités suivantes, ayant une personnalité juridique distincte de celle de leurs associés :

- a) les OPC relevant de la partie II de la loi modifiée du 17 décembre 2010 concernant les OPC, à l'exception de ceux qui sont constitués sous la forme d'une société en commandite simple ;
- b) les FIS visés par la loi modifiée du 13 février 2007 relative aux FIS, à l'exception de ceux qui sont constitués sous la forme d'une société en commandite simple ;
- c) les FIAR visés à l'article 1^{er} de la loi modifiée du 23 juillet 2016 relative aux FIAR, à l'exception de ceux qui sont constitués sous la forme d'une société en commandite simple.

Paragraphe 3 – Champ d'application personnel et matériel du prélèvement immobilier

Conformément au paragraphe 3, le prélèvement immobilier est dû sur les revenus provenant d'un bien immobilier situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg s'ils sont perçus ou réalisés par un Véhicule d'investissement. Or, le prélèvement immobilier s'applique aussi si ces revenus sont perçus ou réalisés, pendant l'année civile, par un organisme visé à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou par un FCP dans la mesure où un Véhicule d'investissement en détient des parts pendant cette année civile ou dans la mesure où un Véhicule d'investissement en détient des parts pendant cette année civile à travers un ou plusieurs organismes visés à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou à travers un ou plusieurs FCP.

Ainsi, le revenu provenant d'un bien immobilier est soumis au prélèvement immobilier si :

- ce revenu est perçu ou réalisé par un Véhicule d'investissement ;
- ce revenu est perçu ou réalisé par un organisme visé à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. dans la mesure où :
 - un Véhicule d'investissement en détient des parts pendant cette année civile ;
 - un Véhicule d'investissement en détient des parts à travers
 - un ou plusieurs organismes visés à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou
 - un ou plusieurs FCP;
- ce revenu est perçu ou réalisé par un FCP dans la mesure où :
 - un Véhicule d'investissement en détient des parts pendant cette année civile ;
 - un Véhicule d'investissement en détient des parts à travers
 - un ou plusieurs organismes visés à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou
 - un ou plusieurs FCP.

En effet, lorsqu'un revenu provenant d'un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg est perçu ou réalisé par un organisme visé à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou par un FCP et qu'un Véhicule d'investissement détient des parts dans cet organisme ou dans ce FCP ou qu'il les détient à travers un ou plusieurs organismes visés à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou à travers un ou plusieurs FCP, ce revenu est considéré comme étant perçu ou réalisé par un Véhicule d'investissement dans les conditions précisées à l'article 4, paragraphes 4 à 6 de la Loi.

Paragraphe 4 – Revenus provenant de la location d'un bien immobilier

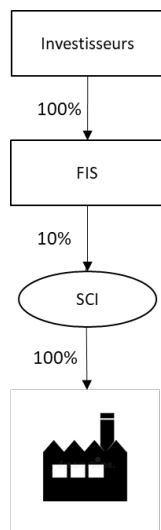
L'article 4, paragraphe 4, numéro 1 de la Loi vise l'hypothèse où des revenus provenant de la location d'un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg sont perçus par un Véhicule d'investissement. Ces revenus sont intégralement soumis au prélèvement immobilier.

Conformément à l'article 4, paragraphe 4, numéro 2 de la Loi, les revenus provenant de la location d'un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg sont également attribués au Véhicule d'investissement si :

- ces revenus sont perçus par un organisme visé à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. dans la mesure où :
 - ce Véhicule d'investissement en détient des parts pendant cette année civile ;
 - ce Véhicule d'investissement en détient des parts à travers
 - un ou plusieurs organismes visés à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou
 - un ou plusieurs FCP;
- ces revenus sont perçus par un FCP dans la mesure où :
 - ce Véhicule d'investissement en détient des parts pendant cette année civile ;
 - ce Véhicule d'investissement en détient des parts à travers
 - un ou plusieurs organismes visés à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou
 - un ou plusieurs FCP.

En cas de détention à travers un ou plusieurs organismes visés à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou à travers un ou plusieurs FCP, cette quote-part est déterminée en multipliant les taux de détention successivement aux différents niveaux.

Exemple 1



Supposons un FIS qui détient 10% des parts d'une société civile immobilière (ci-après « SCI »). La SCI détient un immeuble qu'elle donne en location et perçoit, à cette fin, un loyer brut annuel de 540 000 euros hors taxe sur la valeur ajoutée.

Il y a lieu de déterminer si, et le cas échéant dans quelle mesure, ce loyer est à soumettre au prélèvement immobilier. A cette fin, il y a lieu de déterminer d'abord si le loyer constitue un revenu provenant d'un bien immobilier au sens de la Loi et, ensuite, s'il est perçu ou réalisé par un Véhicule d'investissement.

I. Revenu provenant d'un bien immobilier

Le loyer constitue un revenu provenant d'un bien immobilier au sens de l'article 4, paragraphe 2, numéro 2 de la Loi, à savoir un revenu provenant de la location d'un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg.

II. Perception ou réalisation d'un revenu provenant d'un bien immobilier par un Véhicule d'investissement

Le FIS constitue un Véhicule d'investissement soumis au prélèvement immobilier. Le revenu provenant de la location d'un bien immobilier est, en l'espèce, perçu par la SCI, un organisme visé à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. Etant donné que le FIS détient des parts dans la SCI, ce revenu est considéré comme étant perçu par le FIS dans la mesure où le FIS en détient des parts pendant cette année civile.

III. Détermination de la proportion du revenu à soumettre au prélèvement immobilier

Le revenu provenant de la location d'un bien est à attribuer au FIS en proportion de la quote-part des parts qu'il détient dans la SCI. Le loyer brut annuel est donc soumis au prélèvement immobilier à hauteur de $540\,000 \times 10\% = 54\,000$ euros.

Paragraphe 5 – Plus-value résultant de l'aliénation d'un bien immobilier

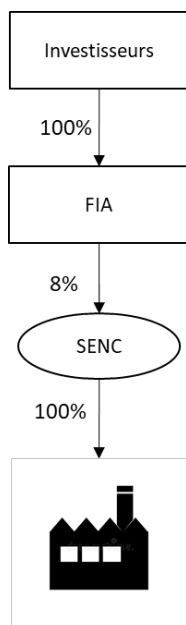
Une plus-value résultant de l'aliénation d'un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg qui est réalisée par un Véhicule d'investissement est intégralement soumise au prélèvement immobilier.

Lorsque cette plus-value est réalisée par un organisme visé à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou par un FCP, elle est également soumise au prélèvement immobilier dans la mesure où :

- un Véhicule d'investissement en détient des parts au moment de la réalisation de la plus-value;
- un Véhicule d'investissement en détient des parts, au moment de la réalisation de la plus-value, à travers
 - un ou plusieurs organismes visés à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou
 - un ou plusieurs FCP.

En cas de détention à travers un ou plusieurs organismes visés à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou à travers un ou plusieurs FCP, cette quote-part est déterminée en multipliant les taux de détention successivement aux différents niveaux.

Exemple 2



Supposons un FIA qui détient 8% des parts d'une société en nom collectif (ci-après « SENC »). Un immeuble, qui appartient à la SENC, est cédé au prix de 11 000 000 euros. La SENC avait acquis l'immeuble pour un prix de 2 500 000 euros.

Il y a lieu de déterminer si, et le cas échéant dans quelle mesure, cette rémunération est à soumettre au prélèvement immobilier. A cette fin, il y a lieu de déterminer d'abord si cette rémunération constitue un revenu provenant d'un bien immobilier au sens de la Loi et, ensuite, si elle est perçue ou réalisée par un Véhicule d'investissement.

I. Revenu provenant d'un bien immobilier

La SENC aliène son immeuble au prix de 11 000 000 euros. La plus-value résultant de l'aliénation d'un bien immobilier constitue un revenu provenant d'un bien immobilier au sens de l'article 4, paragraphe 2, numéro 2 de la Loi.

La plus-value est égale à la différence entre le prix du bien immobilier qui figure dans l'acte notarié dressé lors de l'aliénation du bien immobilier et le prix retenu au moment de l'acquisition. Ainsi, la plus-value s'élève, en l'espèce, à $11\,000\,000 - 2\,500\,000 = 8\,500\,000$ euros.

II. Perception ou réalisation d'un revenu provenant d'un bien immobilier par un Véhicule d'investissement

Le FIA constitue un Véhicule d'investissement soumis au prélèvement immobilier. En l'espèce, la plus-value résultant de l'aliénation d'un bien immobilier est réalisée par la SENC, un organisme visé à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. Etant donné que le FIA détient des parts dans la SENC, cette plus-value est considérée comme étant réalisée par le FIA dans la mesure où le FIA détient des parts au moment de la réalisation de la plus-value.

III. Détermination de la proportion du revenu à soumettre au prélèvement immobilier

La plus-value résultant de l'aliénation d'un bien immobilier est à attribuer au FIA en proportion de la quote-part des parts qu'il détient dans la SENC au moment de la réalisation de la plus-value. La plus-value est donc soumise au prélèvement immobilier à hauteur de $8\,500\,000 \times 8\% = 680\,000$ euros.

Paragraphe 6 – Revenu résultant de l'aliénation de parts

Conformément à l'article 4, paragraphe 6 de la Loi, le revenu résultant de l'aliénation de parts détenues par un Véhicule d'investissement dans un organisme visé à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou dans un FCP est soumis au prélèvement immobilier lorsque :

- cet organisme ou ce FCP détient un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg ;

- cet organisme ou ce FCP détient un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg à travers
 - un ou plusieurs organismes visés à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou
 - un ou plusieurs FCP.

Une telle aliénation de parts est considérée comme une aliénation de ce bien immobilier. Le revenu résultant de l'aliénation de parts est soumis au prélèvement immobilier dans la mesure de la quote-part de parts détenues par le Véhicule d'investissement dans ce premier organisme visé à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou dans ce premier FCP au moment de la réalisation du revenu résultant de l'aliénation de parts.

Le prélèvement immobilier s'applique aussi lorsqu'un revenu résultant de l'aliénation de parts est réalisé par un organisme visé à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou par un FCP lorsque :

- cet organisme ou ce FCP détient un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg ;
- cet organisme ou ce FCP détient un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg à travers
 - un ou plusieurs organismes visés à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou
 - un ou plusieurs FCP ;

et pour autant que :

- un Véhicule d'investissement détient des parts dans ce premier organisme ou dans ce premier FCP ;
- un Véhicule d'investissement détient des parts dans ce premier organisme ou dans ce premier FCP à travers
 - un ou plusieurs organismes visés à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou
 - un ou plusieurs FCP.

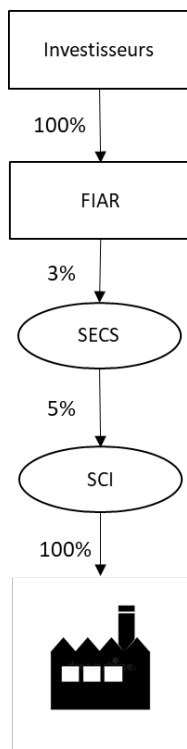
Conformément à l'article 4, paragraphe 6, numéro 2 de la Loi, une telle aliénation de parts est considérée comme une aliénation du bien immobilier.

Le revenu résultant de l'aliénation de parts est soumis au prélèvement immobilier dans la mesure de :

- la quote-part de parts détenues par le Véhicule d'investissement, au moment de la réalisation du revenu résultant de l'aliénation de parts, dans
 - l'organisme visé à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. qui aliène des parts ;
 - le FCP qui aliène des parts ;
- la quote-part de parts détenues par le Véhicule d'investissement, au moment de la réalisation du revenu résultant de l'aliénation de parts, à travers :
 - un ou plusieurs organismes visés à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou
 - un ou plusieurs FCP ;
 dans l'organisme visé à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou dans le FCP qui aliène des parts.

En cas de détention à travers un ou plusieurs organismes visés à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou à travers un ou plusieurs FCP, cette quote-part est déterminée en multipliant les taux de détention successivement aux différents niveaux.

Exemple 3



Supposons un FIAR qui détient 3% des parts d'une société en commandite simple (ci-après « SECS »). La SECS détient 5% des parts d'une SCI, acquis au prix de 25 000 000 euros. La SCI détient, comme seul actif, un immeuble. La SECS cède ses parts dans la SCI au prix de 48 000 000 euros.

Il y a lieu de déterminer si, et le cas échéant dans quelle mesure, cette rémunération est à soumettre au prélèvement immobilier. A cette fin, il y a lieu de déterminer d'abord si cette rémunération constitue un revenu provenant d'un bien immobilier au sens de la Loi et, ensuite, si elle est perçue ou réalisée par un Véhicule d'investissement.

I. Revenu provenant d'un bien immobilier

La SECS aliène ses parts dans la SCI au prix de 48 000 000 euros. La SECS réalise ainsi un revenu résultant de l'aliénation de parts au sens de l'article 4, paragraphe 2, numéro 2 de la Loi.

Le revenu résultant de l'aliénation de parts est égal à la différence positive entre le prix de l'aliénation des parts correspondant à la proportion de la valeur du bien immobilier au moment de l'aliénation des parts et le prix d'acquisition de ces parts correspondant à la proportion de la valeur de ce bien immobilier au moment de l'acquisition de ces parts. Ainsi, le revenu s'élève, en l'espèce, à $48\,000\,000 - 25\,000\,000 = 23\,000\,000$ euros.

II. Perception ou réalisation d'un revenu provenant d'un bien immobilier par un Véhicule d'investissement

Le FIAR constitue un Véhicule d'investissement soumis au prélèvement immobilier. Le revenu résultant de l'aliénation de parts est, en l'espèce, réalisé par la SECS. Etant donné que le FIAR détient des parts dans la SECS, ce revenu est considéré comme étant réalisé par le FIAR dans la mesure où le FIAR en détient des parts au moment de la réalisation du revenu résultant de l'aliénation de parts.

III. Détermination de la proportion du revenu à soumettre au prélèvement immobilier

Le revenu résultant de l'aliénation de parts est à attribuer au FIAR en proportion de la quote-part des parts qu'il détient dans la SECS au moment de la réalisation du revenu résultant de l'aliénation de parts. La plus-value est donc soumise au prélèvement immobilier à hauteur de $23\,000\,000 \times 3\% = 690\,000$ euros.

Paragraphe 7 – Déclaration et paiement du prélèvement immobilier

L'article 4, paragraphe 7, numéro 1 de la Loi fixe le taux du prélèvement immobilier à 20 pour cent.

Conformément à l'article 4, paragraphe 7, numéro 2 de la Loi, le Véhicule d'investissement est tenu de déclarer au bureau de la retenue d'impôt sur les intérêts l'ensemble des revenus provenant d'un bien immobilier soumis au prélèvement immobilier, perçus ou réalisés pendant l'année civile, et déterminés selon les dispositions de l'article 4 de la Loi au plus tard le 31 mai

qui suit l'année civile de la perception ou de la réalisation des revenus provenant d'un bien immobilier. Les Véhicules d'investissement qui clôturent leurs exercices régulièrement à une même date annuelle autre que le 31 décembre sont tenus de déterminer et de déclarer les revenus provenant d'un bien immobilier perçus ou réalisés pendant l'année civile en question.

La déclaration du prélèvement immobilier (« Déclaration ») se fait moyennant le modèle « ACD (Prélèvement immobilier) : Déclaration pour le prélèvement immobilier ». Elle contient les éléments suivants :

- le montant des revenus provenant d'un bien immobilier soumis au prélèvement immobilier ;
- une ventilation des revenus par bien immobilier ;
- le montant du prélèvement immobilier opéré.

Le bureau de la retenue d'impôt sur les intérêts peut cependant exiger du Véhicule d'investissement, ou, dans le cas visé à l'article 4, paragraphe 3, numéro 2 de la Loi, de l'organisme visé à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou du FCP, d'étayer les montants des revenus provenant d'un bien immobilier et du prélèvement immobilier déclaré par tout élément pertinent.

Le Véhicule d'investissement est, en outre, tenu de joindre au modèle « ACD (Prélèvement immobilier) : Déclaration pour le prélèvement immobilier » un rapport certifié d'un réviseur d'entreprises agréé. Les attestations à produire dans le cadre de ce rapport doivent notamment porter sur les éléments suivants :

- la détermination des revenus provenant d'un bien immobilier :
 - en distinguant entre les différents revenus tels que visés à l'article 4, paragraphe 2, numéro 2 de la Loi ; et
 - en ventilant, au sein de chaque catégorie, les revenus par bien immobilier ;
- le détail des calculs nécessaires pour la détermination des revenus provenant d'un bien immobilier conformément aux dispositions de l'article 4 de la Loi.

La Déclaration est à déposer via MyGuichet.

La Déclaration peut être déposée par un mandataire du Véhicule d'investissement. Un tel mandat ne décharge toutefois pas le Véhicule d'investissement de sa propre responsabilité en ce qui concerne ses obligations déclaratives.

La procédure de dépôt via MyGuichet ne prévoyant pas la remise d'une déclaration rectificative, il y a lieu de procéder, le cas échéant, moyennant une lettre formelle, exposant les raisons à la base des redressements opérés, à adresser au bureau de la retenue d'impôt sur les intérêts en y annexant les détails, les calculs, les ventilations et les annexes corrigés tels qu'exigés pour la Déclaration initiale. Le Véhicule d'investissement est tenu de joindre à la Déclaration rectificative un rapport certifié d'un réviseur d'entreprises agréé y afférent.

Lors de l'accomplissement de ses obligations déclaratives, le Véhicule d'investissement est tenu d'indiquer son numéro d'identification fiscal (NIF). Il s'agit en l'occurrence du numéro d'identification national luxembourgeois des personnes morales à onze chiffres attribué aux personnes morales, également connu sous la dénomination « matricule nationale ». A défaut d'un tel numéro, le Véhicule d'investissement est tenu de s'adresser au bureau de la retenue d'impôt sur les intérêts.

En cas de non-respect des modalités de déclaration, le bureau de la retenue d'impôt sur les intérêts fixe le montant insuffisant des revenus et du prélèvement immobilier par un bulletin d'impôt au sens du paragraphe 211 de la loi générale des impôts modifiée du 22 mai 1931 (« Abgabenordnung ») (ci-après « AO »).

Sous peine d'intérêts de retard, le Véhicule d'investissement est tenu de verser le prélèvement immobilier au plus tard le 10 juin qui suit l'année civile de la perception ou de la réalisation des revenus provenant d'un bien immobilier au bureau de recette Ettelbruck (compte chèque postal : BIC CCPLLULL – IBAN LU13 1111 0069 6679 0000). Lors du paiement du prélèvement immobilier, il y a lieu d'indiquer comme communication le NIF du Véhicule d'investissement, le code « 029000 » et l'année d'imposition. Ainsi, la communication sur le virement relative au prélèvement immobilier opéré au cours de l'année 2021 se présente comme suit:

« 111111111111 029000 2021 »

Les onze premiers chiffres correspondent au NIF, les cinq chiffres suivants précisent la catégorie d'impôt et les quatre chiffres derniers sont relatifs à l'année d'imposition.

La Déclaration est donc à remettre pour la première fois au plus tard le 31 mai 2022, au titre de l'ensemble des revenus provenant d'un bien immobilier perçus ou réalisés au cours de l'année civile 2021, et le prélèvement immobilier est à verser au plus tard le 10 juin 2022.

Le remboursement d'un prélèvement immobilier versé indûment peut être demandé jusqu'à la fin de l'année civile qui suit l'année civile du versement du montant du prélèvement immobilier en question par le Véhicule d'investissement au bureau de la retenue d'impôt sur les intérêts.

Le recouvrement du prélèvement immobilier s'opère et se poursuit dans les mêmes formes et avec les mêmes privilèges et hypothèques que ceux prévus pour le recouvrement des impôts directs.

Force est de souligner que le prélèvement immobilier n'est pas déductible du montant des revenus provenant d'un bien immobilier, ni imputable, ni déductible par quiconque.

Paragraphe 8 – Autres lois applicables en matière de prélèvement immobilier

Sous réserve de dispositions spécifiques prévues par l'article 4 de la Loi, les dispositions de la loi modifiée d'adaptation fiscale du 16 octobre 1934 (« Steueranpassungsgesetz »), de la AO et celles des lois générales sur l'établissement et le recouvrement des impôts directs s'appliquent en matière de prélèvement immobilier.

Paragraphe 9 – Obligation d'information

L'article 4, paragraphe 9 de la Loi introduit une obligation d'information s'adressant aux Véhicules d'investissement pour ce qui est des années civiles 2020 et 2021.

Ainsi, tout Véhicule d'investissement est tenu d'informer le bureau de la retenue d'impôt sur les intérêts moyennant le modèle « ACD (Prélèvement immobilier) : Déclaration informative sur la détention ou l'absence de détention d'un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg et sur le changement de forme juridique », au plus tard le 31 mai 2022, sur :

- la détention d'un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg à un moment quelconque au cours des années civiles 2020 et 2021 ;

- la détention d'un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg, à un moment quelconque au cours des années civiles 2020 et 2021, à travers :
 - un ou plusieurs organismes visés à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou
 - un ou plusieurs FCP ;
- l'absence de détention d'un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg pendant l'intégralité des années civiles 2020 et 2021 ;
- l'absence de détention d'un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg, pendant l'intégralité des années civiles 2020 et 2021, à travers :
 - un ou plusieurs organismes visés à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou
 - un ou plusieurs FCP.

Outre l'information relative à la détention ou l'absence de détention d'un bien immobilier, les Véhicules d'investissement sont aussi tenus d'informer le bureau de la retenue d'impôt sur les intérêts moyennant le modèle « ACD (Prélèvement immobilier) : Déclaration informative sur la détention ou l'absence de détention d'un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg et sur le changement de forme juridique », au plus tard le 31 mai 2022, s'ils ont changé, au cours des années civiles 2020 et 2021, leur forme pour se constituer sous la forme d'un organisme visé à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou sous la forme d'un FCP et, qu'au moment du changement de la forme, ils ont détenu au moins un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg ou qu'ils ont détenu au moins un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg à travers un ou plusieurs organismes visés à l'article 175, alinéa 1^{er} L.I.R. ou à travers un ou plusieurs FCP.

Le modèle « ACD (Prélèvement immobilier) : Déclaration informative sur la détention ou l'absence de détention d'un bien immobilier sis au Grand-Duché de Luxembourg et sur le changement de forme juridique » est à déposer via MyGuichet. Identiquement à la Déclaration, ce modèle peut aussi être déposé par un mandataire du Véhicule d'investissement.

En cas de non-respect de l'obligation d'information prévue par l'article 4, paragraphe 9, alinéas 1^{er} et 2 de la Loi dans le délai imparti, le Véhicule d'investissement peut encourir une amende d'un montant forfaitaire de 10 000 euros. L'amende est fixée sur décision du bureau de la retenue d'impôt sur les intérêts et elle peut être contestée par voie de réclamation au sens du paragraphe 228 AO.

En cas de remise de la Déclaration jusqu'au 31 mai 2022 par un Véhicule d'investissement soumis au prélèvement immobilier conformément à l'article 4, paragraphe 7, numéros 2 et 3 de la Loi, les obligations d'information prévues par le paragraphe 9 sont considérées comme étant respectées par ce Véhicule d'investissement.

Luxembourg, le 20 janvier 2022

Le directeur des contributions,

