



**Chambre immobilière**  
du Grand-Duché de Luxembourg

# CONFÉRENCE DE PRESSE

20 juin 2014

*TVA Logement*

# L'IMMOBILIER ET LA TVA 3% UNE LONGUE HISTOIRE

- Historique de la mesure
- Contexte général
- Pourquoi s'opposer à l'abolition de la mesure?
- Les conséquences pour l'artisanat et le marché locatif

## HISTORIQUE DE LA MESURE (1)

- 1991 – introduction de la TVA 3 % (procédure de remboursement) sur la construction / rénovation

Objectifs principaux:

- Lutte contre le travail clandestin
- Soutenir l'offre de logement par une action sur la demande => CREATION D'EMPLOIS
- Réduire le coût du logement / rénovation
- Lutter contre la pénurie du logement (surtout locatif)

## HISTORIQUE DE LA MESURE (2)

- 2002 – procédure de facturation directe de la TVA 3%

Objectifs principaux:

- Décharger l'administration (délai de remboursement > 2 ans)
- Revenir aux objectifs primaires de la loi (éviter évasion des aides hors construction/rénovation)
- 2005: Augmentation du seuil max. à 60 000.- €
- 2012: Réduction du seuil max. à 50 000.- €

## ANNONCE DU GOUVERNEMENT

- ABOLITION TVA 3 % SUR LOGEMENT LOCATIF
- CONSEQUENCES SUR
  - CONSTRUCTION
  - RENOVATION
  - ASSAINISSEMENT ENERGETIQUE

## CONTEXTE

- Nécessité d'une rigueur budgétaire reconnue
- Accord des organisations patronales pour une augmentation modérée de la TVA
- L'impact TVA logement ne peut être considéré comme "modéré"
- Principal poste de réduction des coûts budgétaires = réduction des investissements publics
- Maintien d'une forte croissance démographique => besoin de logement

## POURQUOI S'OPPOSER?

- QUANT A LA FORME:
  - Aucune discussion préalable à l'annonce
  - Arguments peu pertinents:  
**« NE TOUCHE QUE LES RICHES » -**  
**L'ABOLITION DE LA TVA 3% TOUCHERA LES PLUS DÉMUNIS DE NOTRE SOCIÉTÉ**
  - Pas d'effort d'une politique cohérente du logement (voir plus loin Marché immobilier)

## QUANT AU FOND

- Politique budgétaire en opposition à la politique de logement: cohérence des politiques
- Les objectifs de 1991 n'existent-ils plus?  
**Même Combat 2014 que 1991**
- Lutte contre le travail noir
- Soutenir la rénovation
- Soutenir l'assainissement énergétique
- Maîtriser les coûts du logement
- Créer des logements locatifs en nombre suffisant

## LA PRESSION SUR L'IMMOBILIER

STATEC: 80.000 logements horizon 2030

- Évolution démographique: 4000 logements
- + renouvellement: 6000 logements
- Réalité: +/- 2800 logements
- Manque structurel de 1000 à 3000
- Forte demande démographique
- Prix du logement = prix du foncier
- Autres facteurs: raréfaction du terrain
- Procédures, périmètres, densités...

## LES CONSEQUENCES POUR L'ARTISANAT

- Impact sur le volume bâti
- Impact sur l'emploi
- Travail clandestin
- Renonciation aux travaux d'amélioration (assainissement énergétique)
- Hausse générale des loyers/ du logement
- Effets inflationnistes
- Indexation automatique

## LE SECTEUR IMMOBILIER

- Le marché immobilier – l'éternel incompris
- Ensemble de mesures annoncées pour le secteur immobilier
- Le marché immobilier dans le budget de l'état
- Quel scénario envisager?
- Le risque légal communautaire

## LE MARCHE IMMOBILIER L'ÉTERNEL INCOMPRIS

- Secteur complexe avec de nombreuses composantes économiques et sociales
- Approche démagogique => trouver un bouc émissaire : LES RICHES – promoteurs ou propriétaires/bailleurs
- Nous allons droit dans le mur :  
NECESSITE D'UNE POLITIQUE COHERENTE

## MESURES ANNONCÉES (1)

- Abolition du transfert des plus-values
- Abolition de la TVA 3%
- Plan sectoriel logement => mise en œuvre de la loi de 2004 reportée à 2020
- Modification du régime des impôts sur le revenu (prévu pour 2016)
- Obligation de construire des Bâtiments AAA – Standard Maison passive à partir du 1.01.2017
- Attribution de crédits plus difficile

## MESURES ANNONCÉES (2)

- TOUTES LES MESURES NE TOUCHENT QUE LE 3 000 NOUVEAUX LOGEMENTS
- LE PARC IMMOBILIER COMPTE PLUS DE 220 000 LOGEMENTS
- CAPACITE DU MARCHE «D'ABSORBER» CES CHOCS
- PAS D'ETUDE D'IMPACT

# LE SECTEUR IMMOBILIER ET LE BUDGET DE L'ETAT (1)

- Recettes budgétaires - ETAT
  - TVA
  - Impôt sur le revenu des personnes physiques
  - Impôt sur les salaires
  - Impôt sur le revenu des sociétés
  - Droit d'enregistrement
  - Droit d'hypothèque
  - .....

## LE SECTEUR IMMOBILIER ET LE BUDGET DE L'ETAT (2)

- Recettes budgétaires – COMMUNES
  - Impôt commercial
  - Impôt foncier
  - Taxes d'autorisation
  - Taxes d'infrastructures
  - Compensation de cession
  - .....

## LE SECTEUR IMMOBILIER ET LE BUDGET DE L'ETAT (3)

RECETTES ESTIMES à +/- 1 MIA €

=> Screening nécessaire

## LES AIDES D'ETAT

- Aides individuelles
  - TVA logement 3%: 211 mio
  - Crédit d'impôt: 115 mio
  - Subventions d'intérêts: 38 mio
  - Primes diverses: 1,5 mio
- Aides aux promoteurs publics: 500 mio
- Aides aux communes: Pacte logement: 200 mio

## LES CHOIX POLITIQUES

- AU VU DE CETTE SITUATION POURQUOI S'ATTAQUER A LA SEULE TVA LOGEMENT
- POURQUOI PAS PLUTÔT FAIRE UNE APPROCHE GLOBALE
- POLITIQUE BUDGETAIRE EST AVANT TOUT POLITIQUE - PAS UN EXERCICE ARITHMETIQUE

## QUEL SCENARIO ENVISAGER? (1)

### Scénario 1 :

Le marché est incapable d'absorber la hausse de TVA

Dans ce scénario, les prix de marché ne seront pas touchés dans un premier temps.

Cela conduira à ce que certains projets ne seront plus rentables.

Nous assisterons à une compression de l'offre – moins de projets seront réalisés.

Les projets restants répercuteront ensuite à terme la hausse de la TVA sur les prix.

## QUEL SCENARIO ENVISAGER? (2)

### Scénario 1

#### *Conclusion :*

#### **Le Luxembourg est perdant sur tous les bords :**

- au lieu de soutenir l'offre, nous la comprimons avec des pertes d'emplois à la clé
- les prix vont augmenter dans un deuxième temps
- les loyers vont augmenter plus que proportionnellement car une plus grosse part du marché sera prise par des propriétaires occupants

## QUEL SCENARIO ENVISAGER (3)

### **Scénario 2 :**

La hausse de la TVA est répercutée sur les prix

#### **• Conclusion :**

- Aucune incitation sur l'offre de logements
- Le prix de tous les logements, les logements destinés à la location et ceux destinés à l'usage propre vont augmenter.
- les loyers aussi bien des objets neufs que anciens vont augmenter

**Il n'y a malheureusement pas de scénario envisageable sans effet sur les prix voire avec une réduction des prix !**

## RISQUE LEGAL COMMUNAUTAIRE

- TVA 3 % sur le logement / rénovation est une mesure d'exception communautaire
- SON ABOLITION POUR LE LOGEMENT LOCATIF REMET EN QUESTION LE REGIME ENTIER AVEC LE RISQUE D'ETRE FORCE A ABOLIR COMPLETEMENT LA TVA 3 %

## QUE PROPOSENT LA FDA ET LA CIGDL?

- ACTUELLEMENT DISCUSSIONS EN COURS, MESURES A PRENDRE PENDANT PERIODE DE TRANSITION
- UNE APPROCHE COHERENTE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN TERMES:
  - DE REGIME FISCAL DE L'IMMOBILIER
  - D'AIDES AUX PARTICULIERS
  - D'AIDES AUX PROMOTEURS PUBLICS
  - DE MESURES PROPRES A STIMULER L'OFFRE
  - DES NOUVEAUX MODELES POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE
- ASSOCIER LES ACTEURS DU SECTEUR A LA REFLEXION POLITIQUE