



Maître Alain LORANG
Avocat à la Cour, Luxembourg

Paris



Convention Franco-Luxembourgeoise du 1^{er} avril 1958 modifiée par l'avenant du 24 novembre 2006

Imposition sur les revenus fonciers

- **Article 3 de la Convention entre la France et le Grand-Duché de Luxembourg**

1 Les revenus des biens immobiliers et de leurs accessoires, y compris les bénéfices des exploitations agricoles et forestières, ne sont imposables que dans l'Etat où les biens sont situés.

Cette disposition s'applique également aux bénéfices provenant de l'aliénation desdits biens.

2 Les dispositions du paragraphe 1 s'appliquant également aux revenus provenant de l'exploitation et de l'aliénation des biens immobiliers d'une entreprise .

3 Les dispositions des paragraphes 1 et 2 s'appliquent également aux gains tirés de l'exploitation ou de l'aliénation d'immeubles réalisés au travers de sociétés qui, quelle que soit leur forme juridique, n'ont pas de personnalité distincte de celle de leurs membres pour l'application des impôts visés à l'article 1.

Impôt sur la fortune

Article 20.:

En ce qui concerne les impôts sur la fortune, les dispositions suivantes seront applicables:

1. Si la fortune consiste en :
 - a) Bien immobilier et accessoires,

L'impôt ne peut être perçu que dans l'Etat contractant qui, en vertu des articles précédents, est autorisé à imposer le revenu qui provient de ces biens.

4. Chacun des deux Etats conserve le droit de calculer au taux correspondant à l'ensemble de la fortune du contribuable les impôts directs afférents aux éléments de la fortune dont l'imposition lui est réservée.

L'impôt foncier

L'impôt foncier est un impôt communal qui est prélevé par la commune.

Il frappe la propriété foncière indépendamment de son utilisation.

Il est payable par le propriétaire et non par le locataire et ce à partir du 1er janvier de chaque année.

En cas d'indivision, les indivisaires sont solidairement responsables de son paiement .

L'impôt est déductible du résultat commercial ou locatif.

Le taux d'assiette varie entre 7% pour 1000 et 10 pour 1000. Ceci explique que le montant de cet impôt est relativement faible (quelques dizaines d'euros)

Revenus locatifs

Principe:

Intégrés dans la base imposable du contribuable et soumis à l'impôt sur le revenu de droit commun:

- Tous les frais, charges et intérêts sont déductibles
- En cas de déficit foncier, imputation sur tous les autres types de revenus.
- Les amortissements sur le bâti sont également déductibles

Amortissements

Base :

L'amortissement s'applique à la valeur du bâti hors terrain.

En pratique, le bâti égale 80% du coût d'acquisition total frais fiscaux et notariaux compris pour l'ancien.

Immeuble neuf, la ventilation est faite dans l'acte notarié.

Taux d'amortissement :

6% (6 premiers exercices + prorata de la première année entamée)

1,5% à 2% annuel au-delà

3% à 4% pour les immeubles de 60 ans et plus

Travaux

On distingue les travaux d'investissements et de rénovations.

Les dépenses d'investissements sont celles qui augmentent la valeur de l'immeuble.

En principe, ces dépenses sont supérieures à 20% de la valeur du bâti et sont déductibles comme pour le neuf (taux de 6%).

Les dépenses de rénovations à 20% sont étalées sur une période maximum de 5 années.

Imposition en cas de cession de l'immeuble

Principe :

Les bénéfices dits spéculatifs « sont imposés au taux plein de droit commun ».

La cession ne doit pas intervenir avant deux années.

Au-delà de deux années, la cession est imposée au taux commun divisé par deux, sauf cas de la résidence principale qui est totalement exonérée.

Régime transitoire:

Pour l'exercice finissant en 2016 et l'exercice 2007, le bénéfice de cession est imposé au quart de taux.

La valeur d'acquisition fait l'objet d'une réévaluation selon barème.

L'impôt subi d'autre part un abattement de 50.000 EUR voire 100.000 EUR en cas de couple marié, ou pacsé (un seul abattement par période décennale).

Exemple

▪ Appartement de + 60 ans :		
▪ Prix d'acquisition	280.000	
▪ Financé avec crédit de 80%		
▪ Frais d'acte :		
▪ Droits d'enregistrement		
▪ Frais de Notaire		
▪ Frais pour convention de crédit avec hypothèque	21.728	
▪ TOTAL	301.728	
▪ Prix construction (280.000 X 80%)	224.000	
▪ Prix terrain		56.000
▪ Amortissement (224.000 + 17.382)	7.241	
▪ 241.382 X 3%		
▪ Revenu locatif	15.000	
▪ Brut (5%)		
▪ Amortissement	-7.241	
▪ Intérêts	-4.075,94	
▪ Taxe foncière	30,90	
▪ Travaux	- 1,278	
▪ Assurances	166	
▪ Loyer imposable	2.208,16	

Comparaison aux investissements en France

- +
 - ❖ Impact ISF limité
 - ❖ Taxe foncière très faible
 - ❖ Pas de prélèvements sociaux
(conséquence de droit d'imposition exclusif)
 - ❖ Mécanisme de l'amortissement

-