

Revenu provenant de plus-values réalisées lors de la cession de biens immobiliers du patrimoine privé

Année d'imposition 2025

Année d'imposition 2025	
Ligne	
1	I. Données diverses
2	Nom et adresse du contribuable _____ _____
3	Téléphone / courriel _____
4	Situation de l'immeuble réalisé _____ (Rue et no) _____ (Localité)
5	Date d'acquisition de l'immeuble vendu _____
6	Date de la vente _____ Prix de vente (EUR) _____
7	Nom de l'agent immobilier _____
8	Honoraires (€) _____ à charge ¹⁾ de l'acquéreur ☐ du vendeur ☐
9	Superficie de l'immeuble vendu _____ terrain _____ dont assise du bâtiment _____
10	Nom et adresse exacte de l'acquéreur _____ _____
11	L'immeuble aliéné a-t-il été occupé par le cédant ? ¹⁾ oui ☐ non ☐
12	si oui: du _____ au _____
13	<u>à compléter en cas d'une copropriété</u>
14	Nom et adresse du représentant de la copropriété _____

	Nom et prénom des copropriétaires	Numéro dossier	Quote-part de propriété dans l'immeuble vendu ou désignation des terrains cédés	L'immeuble aliéné a été occupé par le cédant ²⁾			
15				du		au	
16				du		au	
17				du		au	
18				du		au	
19				du		au	

1) Cocher ce qui convient

2) À remplir en cas d'habitation personnelle

Ligne

II. Bénéfice de spéculation

20

Bénéfice de spéculation - Intervalle entre la réalisation ou la constitution ne dépassant pas cinq ans, qui concerne les immeubles bâtis et non bâtis.

Voir s.v.p dérogations sous «instructions».

21

Prix de réalisation

22

Prix d'acquisition ou de revient ²⁾

23

Frais d'obtention ²⁾

24

Prix d'acquisition à considérer

25

Revenu net (à reporter à la feuille D du modèle 100, cellules 1109 à 1112).

26

III. Bénéfice de cession

Aliénation, plus de cinq ans après l'acquisition ou la constitution - article 99 *ter* L.I.R., qui concerne les immeubles bâtis et non bâtis.

Voir s.v.p dérogations sous «instructions».

27

Prix de réalisation

28

Prix d'acquisition ou de revient

29

Prix d'acquisition ou de revient:^{1) 2)}

30

réévalué

☐

forfaitaire

☐

minimal

☐

31

+ Frais d'obtention ²⁾

32

Prix d'acquisition à considérer

33

Plus-value dégagée (ligne 27 moins ligne 31)

34

à déduire:

35

Abattement: Art. 130 (5) L.I.R.

36

Maximum 75 000 € (uniquement au cas où l'immeuble est acquis par voie de succession en ligne directe)

37

Parents du contribuable

☐

du conjoint ou du partenaire

☐

38

L'immeuble était occupé en dernier lieu comme résidence principale au sens de l'art. 102 *bis* L.I.R.

39

par les parents:

oui

☐

non

☐

40

Abattement: Article 130 (4) L.I.R. (Maximum 50 000 €; les conjoints ou partenaires imposables collectivement bénéficient d'un abattement de 100 000 €)

41

Revenu net

42

Plus-value à transférer réalisée entre le 01/01/25 et le 30/09/2025 au Luxembourg*

43

Revenu net à reporter (à la feuille D du modèle 100, cellules 1113 à 1116)

*« Une plus-value immobilière peut être transférée, soit sur des immeubles acquis ou constitués situés au Grand-Duché de Luxembourg utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, soit sur des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies en application de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie. Afin de profiter de cette disposition, le contribuable doit présenter une demande (modèle « annexe 700 ») ».

Les données à caractère personnel communiquées par l'administré sont traitées par l'Administration des contributions directes en qualité de responsable du traitement et en conformité avec le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement Européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données). Pour plus de détails, vous pouvez consulter la rubrique «A à Z» du site internet de l'Administration des contributions directes, lettre «R», «Règlement général sur la protection des données (RGPD) - General Data Protection Regulation (GDPR)».

https://impotsdirects.public.lu/fr/az/r/RGPD_GDPR.html

Nom du signataire

(signature)

Remarques

1) Cocher ce qui convient.

2) Fournir détail en annexe.

3) Réservé à l'administration.

Instructions

1

La rubrique I est à remplir obligatoirement.

4

Lorsque l'immeuble aliéné constitue la résidence principale du contribuable au sens de l'article 102*bis* L.I.R., seule la rubrique I (Données diverses) du présent modèle est à remplir.

Une habitation est à considérer comme résidence principale, lorsqu'elle constitue la résidence habituelle du contribuable depuis l'acquisition ou l'achèvement de l'habitation ou au moins pendant les cinq années précédant la réalisation.

Est assimilée à une résidence principale

a) l'habitation antérieurement occupée par le contribuable, lorsque la réalisation de cette habitation intervient au cours de l'année qui suit le transfert dans une nouvelle habitation,

b) l'habitation qui n'est pas occupée par le contribuable, lorsqu'il l'a occupée à la suite de l'acquisition ou de l'achèvement, qu'il n'est pas propriétaire d'une autre habitation et que l'abandon de cette habitation a été motivé par des raisons d'ordre familial ou par un changement de résidence en rapport avec la profession du contribuable ou de son conjoint.

21

Prix de cession convenu dans les actes et les conventions de vente. En cas de fractionnement du paiement le prix de réalisation est à mettre en compte au titre de l'année d'aliénation indépendamment de la date du paiement des différents termes.

22

Ensemble des dépenses assumées par le contribuable pour mettre le bien dans son état définitif. Lorsque le bien cédé a fait l'objet dans le chef du cédant d'une acquisition à titre gratuit, le prix d'acquisition à retenir est celui payé par le détenteur antérieur ayant acquis le bien en dernier lieu à titre onéreux.

23

Frais se trouvant en relation directe avec l'aliénation.

27

Voir explication ad ligne 21.

29

Le prix d'acquisition à prendre en considération en vue de la détermination du revenu est réévalué par multiplication avec le coefficient correspondant, d'après le tableau ci-dessous à l'année ou la dépense constitutive du prix d'acquisition a été engagée.

année	coefficient	année	coefficient	année	coefficient	année	coefficient	année	coefficient
1918	195,42	1939	27,66	1961	7,21	1983	2,30	2005	1,40
et antérieures		1940	25,44	1962	7,15	1984	2,18	2006	1,36
1919	88,84	1941	16,40	1963	6,95	1985	2,12	2007	1,33
1920	47,55	1942	16,40	1964	6,74	1986	2,11	2008	1,29
1921	48,66	1943	16,40	1965	6,52	1987	2,11	2009	1,28
1922	52,22	1944	16,40	1966	6,36	1988	2,08	2010	1,26
1923	44,14	1945	13,08	1967	6,21	1989	2,01	2011	1,22
1924	39,31	1946	10,38	1968	6,02	1990	1,94	2012	1,18
1925	37,56	1947	9,99	1969	5,89	1991	1,88	2013	1,16
1926	31,70	1948	9,35	1970	5,62	1992	1,82	2014	1,16
1927	25,12	1949	8,88	1971	5,37	1993	1,76	2015	1,15
1928	24,09	1950	8,56	1972	5,11	1994	1,72	2016	1,15
1929	22,43	1951	7,92	1973	4,82	1995	1,69	2017	1,13
1930	22,03	1952	7,79	1974	4,40	1996	1,67	2018	1,11
1931	24,57	1953	7,81	1975	3,97	1997	1,64	2019	1,09
1932	28,29	1954	7,73	1976	3,62	1998	1,63	2020	1,09
1933	28,45	1955	7,74	1977	3,39	1999	1,61	2021	1,06
1934	29,56	1956	7,70	1978	3,29	2000	1,56	2022 et postérieures	1,00
1935	30,11	1957	7,36	1979	3,14	2001	1,52		
1936	29,96	1958	7,31	1980	2,96	2002	1,49		
1937	28,37	1959	7,28	1981	2,74	2003	1,46		
1938	27,58	1960	7,26	1982	2,50	2004	1,43		

Ligne

Dérogations concernant le bénéfice de spéculation (article 99*bis* L.I.R.)

Par dérogation au délai de cinq ans pour les immeubles, les immeubles réalisés entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025 sont censés récemment acquis à titre onéreux, lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation ne dépasse pas deux ans.

Sans préjudice du paragraphe 8*bis* de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs (« Bewertungsgesetz ») et par dérogation au délai de cinq ans pour les immeubles, les immeubles réalisés entre le 1^{er} juillet 2025 et le 30 septembre 2025 sont censés récemment acquis à titre onéreux, lorsque l'intervalle entre l'acquisition ou la constitution et la réalisation ne dépasse pas deux ans, sous condition que le compromis de vente afférent à la réalisation de l'immeuble a été enregistré auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA au plus tard le 30 juin 2025.

Dérogations concernant le bénéfice de cession (article 99*ter* L.I.R.)

Par dérogation au délai de cinq ans, est imposable comme bénéfice de cession le revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux réalisée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025, plus de deux ans après leur acquisition ou leur constitution, d'immeubles qui ne dépendent ni de l'actif net investi d'une entreprise, ni de l'actif net servant à l'exercice d'une profession libérale, ni d'une exploitation agricole ou forestière (sauf en ce qui concerne le sol).

Sans préjudice du paragraphe 8*bis* de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs (« Bewertungsgesetz ») et par dérogation au délai de cinq ans, est imposable comme bénéfice de cession le revenu provenant de l'aliénation à titre onéreux réalisée entre le 1^{er} juillet 2025 et le 30 septembre 2025, plus de deux ans après leur acquisition ou leur constitution, d'immeubles qui ne dépendent ni de l'actif net investi d'une entreprise, ni de l'actif net servant à l'exercice d'une profession libérale, ni d'une exploitation agricole ou forestière (sauf en ce qui concerne le sol), sous condition que le compromis de vente afférent à l'aliénation de l'immeuble a été enregistré auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA au plus tard le 30 juin 2025.

Prix d'acquisition forfaitaire des terrains agricoles et forestiers :

Les minima à retenir à titre de prix d'acquisition forfaitaire, pour la détermination du revenu dégagé par la réalisation de terrains agricoles et forestiers sont fixés pour les différentes catégories de terrains agricoles et forestiers aux montants suivants :

- pour les terrains agricoles à 1,25 € par m² ,
- pour les terrains forestiers à 0,55 € par m²,
- pour les terrains viticoles à 5 € par m²,
- et
- pour les autres terrains à caractère agricole et forestier à 1,25 € par m².

Ces minima forfaitaires ne peuvent dépasser le prix net de réalisation des terrains en question.

Prix d'acquisition minimal des immeubles acquis à titre onéreux avant le 1.1.1941 :

Le prix d'acquisition payé et réévalué (d'après les coefficients indiqués ci-dessus) ne peut être inférieur à la valeur unitaire au 1.1.1941 multiplié par un coefficient fixé à 1,5 pour les immeubles bâtis ainsi que pour les terrains agricoles et forestiers et 1,3 pour les autres terrains non bâtis et ensuite réévalué par application du coefficient correspondant à l'année 1940.

30 Voir explication ad ligne 23.

34 Entre uniquement en ligne de compte l'immeuble occupé en dernier lieu comme résidence principale au sens de l'article 102 *bis* L.I.R. par les parents (voir explication ad ligne 1). L'abattement est accordé pour la part héréditaire de chacun des conjoints ou partenaires sans qu'il puisse en résulter une perte. Cet abattement est à mettre en compte préalablement aux abattements prévus à la ligne 38.

38 La somme des revenus visés aux articles 99 *ter* à 101 L.I.R. est diminuée d'un abattement de resp. 50 000 € et 100 000 € sans qu'il puisse en résulter une perte. Cet abattement est réduit à concurrence des abattements accordés par application de la phrase qui précède au cours des dix années antérieures.