LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration des contributions directes

Circulaire du directeur des contributions
L.I.R. n° 106/2 du 12 août 2025[1]

L.I.R. n° 106/2

Objet: Base et taux d'amortissement des immeubles bâtis ne faisant pas partie d'un actif net investi

L'article 106, alinéa 4 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (abrégée par la suite par « L.I.R. ») prévoit qu'un règlement grand-ducal peut, par dérogation aux autres dispositions de l'article 106 L.I.R., fixer forfaitairement la base d'amortissement ou le taux d'amortissement des immeubles bâtis par référence, soit aux valeurs unitaires, soit au prix d'acquisition. Cette fixation forfaitaire peut, à partir de l'année d'imposition 2021, tenir compte de critères écologiques[2].

L'article 106, alinéa 3 L.I.R. permet à un règlement grand-ducal de déterminer une date avant laquelle le prix d'acquisition ou de revient est remplacé par le prix que l'acquéreur aurait dû payer, s'il avait acquis le bien à la date déterminée.

Le règlement grand-ducal émis sur la base de ces deux alinéas de l'article 106 L.I.R. est le règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 portant exécution de l'article 106, alinéas 3 et 4 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (base d'amortissement forfaitaire et taux d'amortissement pour immeubles locatifs) (abrégé par la suite « règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 »). Il a été modifié, pour la dernière fois, avec effet à partir de l'année d'imposition 2025, par le règlement grand-ducal du 27 juin 2025 qui y insère des nouvelles dispositions applicables en matière d'amortissement accéléré des logements locatifs.

La présente circulaire a pour objet d'illustrer les dispositions du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 telles qu'elles sont applicables à partir de l'année d'imposition 2025. Dans ce contexte, la présente circulaire attire l'attention à l'abattement immobilier spécial prévu à l'article 129e L.I.R., à la circulaire L.I.R. n° 129e/1 du 9 janvier 2024 y relative, à l'abattement construction spécial prévu à l'article 129f L.I.R et à la circulaire L.I.R. n° 129f/1 du 20 janvier 2025 y relative. Un tableau récapitulatif des taux d'amortissement et abattements le cas échéant applicables est joint en annexe à la présente circulaire. Le règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 fixe forfaitairement la base d'amortissement des immeubles bâtis faisant partie du patrimoine privé (article 1er du règlement) et le taux d'amortissement (article 2 du règlement).

---

1 La présente circulaire remplace la circulaire L.I.R. n° 106/2 du 12 mars 2025 avec effet à partir de l'année d'imposition 2025.

2 Article 3, paragraphe 4 de la loi modifiée du 19 décembre 2020 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2021.

33 rue de Gasperich
Hesperange

Tél.: (352) 247-52475
Fax: (352) 247-52442

Adresse postale
L-2982 Luxembourg

Site Internet
impotsdirects.public.lu

Amortissement des immeubles du patrimoine privé

Au vœu de l'article 105, alinéa 2, numéro 3 L.I.R., l'amortissement fait en principe partie des frais d'obtention. Le début de la déduction de l'amortissement se situe au moment de l'achèvement de l'immeuble. L'amortissement pour usure concerne uniquement la déperdition normale tant technique qu'économique. Ainsi, l'amortissement extraordinaire tel qu'il est prévu à l'article 31 L.I.R. est écarté en cas d'application de l'article 106, alinéa 1er L.I.R. D'autre part, l'amortissement n'entre en ligne de compte que pour les biens qui sont sources de revenus pour le contribuable. Un bâtiment délabré, inapte à la location, ne peut plus être amorti.

Une conséquence directe de la fixation forfaitaire tant de la base que du taux d'amortissement est que la déduction de l'amortissement continue à être pratiquée, même si l'immeuble est complètement amorti. Il est cependant renvoyé à l'exception concernant les constructions aménagées à des fins spéciales (voir sous « Exception »).

Base d'amortissement

L'article 1er du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 distingue entre les immeubles acquis à titre onéreux (alinéa 1er) et les immeubles acquis à titre gratuit par l'actuel propriétaire (alinéa 2). Une différenciation supplémentaire apparaît d'après la date d'acquisition de l'immeuble. La lettre a) des alinéas 1er et 2 vise les immeubles acquis avant le 1er janvier 1941, et la lettre b) des mêmes alinéas a trait aux immeubles acquis à titre onéreux après le 31 décembre 1940.

Elimination du terrain de la base d'amortissement

Comme l'amortissement ne concerne que les biens qui perdent leur valeur au fil des années, les terrains sont éliminés du prix d'acquisition ou de revient.

En règle générale, le prix du terrain n'est pas détaillé dans le prix d'acquisition global de l'immeuble. Dans un tel cas, une estimation du prix d'acquisition du terrain doit être faite en conformité avec les dispositions du paragraphe 217 de la loi générale des impôts (« Abgabenordnung »), prenant en compte toutes les circonstances importantes permettant d'influer le montant à estimer. Comme mesure de simplification, il est permis d'évaluer la quote-part du terrain à vingt pour cent du prix d'acquisition global, à moins que cette évaluation ne corresponde plus à la réalité économique (situation géographique du terrain, évolution des prix des terrains constructibles, etc.).

En ce qui concerne les immeubles pour lesquels le triple de la valeur unitaire constitue la base d'amortissement, une quote-part terrain n'est pas à éliminer. Les taux d'amortissement applicables aux valeurs unitaires sont déterminés de telle manière qu'ils peuvent être appliqués à la valeur unitaire intégrale.

Acquisition à titre gratuit des immeubles

L'article 1er du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 dispose qu'en cas d'acquisition à titre gratuit des immeubles, la base d'amortissement des immeubles est constituée soit par le prix d'acquisition ou de revient, diminué de la quote-part relative au terrain, que le détenteur antérieur ayant acquis l'immeuble en dernier lieu à titre onéreux a payé après le 31 décembre 1940, soit par le triple de la valeur unitaire si le détenteur antérieur a acquis l'immeuble avant le 1er janvier 1941.

Par acquisition à titre gratuit, il y a lieu de comprendre les immeubles reçus par voie de donation ou de succession. Il est rappelé que d'éventuels droits de succession relèvent de l'article 12 L.I.R. et ne sont pas un élément du prix d'acquisition ou de revient. Il en est de même du paiement d'une soulte dans le cadre d'un partage successoral.

Prix d'acquisition ou de revient

L'article 25 L.I.R. définit le prix d'acquisition d'un bien comme étant l'ensemble des dépenses assumées par le contribuable pour mettre le bien dans son état au moment de l'évaluation.

Par analogie à l'article 25 L.I.R., l'article 26 L.I.R. définit le prix de revient de l'immeuble comme comprenant toutes les dépenses assumées par le contribuable en raison de la construction et de l'aménagement de l'immeuble, y compris les investissements ultérieurs.

En cas d'acquisition à titre gratuit, le prix d'acquisition et de revient comprend également toutes les dépenses assumées par le ou les détenteur(s) antérieur(s) pour acquérir ou construire l'immeuble, ainsi que les dépenses d'investissement postérieures.

Au prix d'achat ou de revient proprement dit, il convient donc d'ajouter les frais d'acte, le droit de mutation, la T.V.A. grevant la construction ou l'investissement, d'éventuelles commissions à un intermédiaire et, le cas échéant, les dépenses d'amélioration postérieures à l'achat ou à la construction.

A noter que sous certaines conditions, les dépenses d'investissement peuvent être amorties de façon accélérée (voir ci-après les taux d'amortissement relatifs aux logements locatifs).

Lorsqu'une subvention est allouée en vue de l'acquisition de l'immeuble, le prix d'acquisition se réduit à due concurrence. De même, le remboursement partiel de la T.V.A. sur la construction ou l'amélioration de certains immeubles réduit le prix d'acquisition ou de revient de ces immeubles du montant de la T.V.A. récupérée.

Un éventuel transfert d'une plus-value dans les conditions du règlement grand-ducal du 17 juin 1992 portant exécution de l'article 102, alinéa 8 L.I.R., réduit également à due concurrence le prix d'acquisition de l'immeuble acquis en remploi (article 9 du règlement). Il échet de préciser que le règlement grand-ducal du 17 juin 1992 portant exécution de l'article 102, alinéa 8 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (transfert des plus-values) a été abrogé par le règlement grand-ducal du 13 juin 2014 à partir de l'année d'imposition 2015 pour les plus-values réalisées après le 31 décembre 2014.

Avec le nouvel article 102*quater* L.I.R., introduit par l'article 19 de la loi modifiée du 31 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, a été créée une nouvelle possibilité pour transférer une plus-value immobilière réalisée. La plus-value transférée dans les conditions définies audit article réduit à due concurrence le prix d'acquisition ou de revient de l'immeuble acquis en remploi (article 102*quater*, alinéa 14 L.I.R.).

Taux d'amortissement

Les taux d'amortissement qui s'appliquent aux immeubles et parties d'immeubles bâtis faisant intégralement partie du patrimoine privé du contribuable sont repris dans un tableau qui fait l'objet de l'article 2, alinéa 2 du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999. Ce tableau des taux d'amortissement se présente, à partir de l'année d'imposition 2025, comme suit :

	Taux	
1. immeubles ou parties d'immeubles bâtis, non visés sub 2.,3. et 4. ci-dessous, dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à	Usure normale	Usure plus forte dûment justifiée
moins de 30 ans	1,5%	2%
30 ans jusqu'à 60 ans inclus	2%	2,5%
plus de 60 ans	3%	4%
2. immeubles ou parties d'immeubles bâtis pour lesquels la base d'amortissement est constituée par le triple de la valeur unitaire	2,5%	3%

3. 6 pour cent pour les dépenses d'investissement effectuées relatives à une rénovation énergétique durable, dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 9 ans, d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble bâti, affecté au logement locatif.

Par rénovation énergétique durable, il y a lieu de comprendre les mesures d'assainissement énergétique durable d'un logement locatif pour lesquelles une aide financière visée à l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement est accordée.

4. 2 pour cent à appliquer à des immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif.

Par dérogation à la disposition qui précède, le taux d'amortissement de 4 pour cent est à appliquer à deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif au maximum pendant toute la période d'assujettissement du contribuable à l'impôt au Grand-Duché de Luxembourg lorsque l'achèvement desdits immeubles ou parties d'immeubles remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 5 ans.

Par période d'assujettissement du contribuable à l'impôt au Grand-Duché de Luxembourg, il y a lieu de comprendre l'intégralité des années d'imposition au titre desquelles le contribuable y est imposable en tant que résident ou non-résident et indépendamment d'années d'imposition au titre desquelles ce contribuable n'y est pas imposable.

L'immeuble ou partie d'immeuble bâti à prendre en compte en premier est celui ou celle dont la date de l'achèvement est la plus ancienne à partir du 1er janvier 2023. L'immeuble ou partie d'immeuble bâti à prendre en compte en deuxième est celui ou celle dont la date de l'achèvement suit immédiatement celle retenue pour l'immeuble ou la partie d'immeuble pris en compte en premier.

Si deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis ont respecté les conditions des trois paragraphes qui précèdent et que l'amortissement au taux de 4 pour cent leur a été accordé, le contribuable n'a plus droit à l'amortissement au taux de 4 pour cent pour un immeuble ou une partie d'immeuble bâti supplémentaire, même si au moment de l'acquisition de cet immeuble ou de cette partie d'immeuble supplémentaire, sa date d'achèvement se situe avant ou entre celle des deux premiers immeubles ou parties d'immeubles bâtis.

La disposition du présent numéro est d'application correspondante aux dépenses d'investissement effectuées en cas de rénovation d'un logement ancien à condition qu'elles dépassent 20% du prix d'acquisition du bâtiment.

Toutefois, les dispositions des cinq paragraphes qui précèdent ne s'appliquent pas à des immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif acquis par le contribuable entre le 1er janvier 2024 et le 30 juin 2025 par un acte de vente en état futur d'achèvement, pour lesquels le taux d'amortissement à appliquer est toujours de 2 pour cent. Les mêmes dispositions ne s'appliquent pas à des immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif acquis par le contribuable entre le 1er juillet 2025 et le 30 septembre 2025, par un acte de vente en état futur d'achèvement, sous condition que le contrat préliminaire visé à l'article 1601-13 du Code civil et afférent à l'acquisition de l'immeuble a été enregistré au plus tard le 30 juin 2025 auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, pour lesquels le taux d'amortissement à appliquer est toujours de 2 pour cent. La phrase qui précède s'applique sans préjudice des dispositions du paragraphe 8*bis* de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs (« Bewertungsgesetz »).

Ce tableau divise les immeubles bâtis en trois catégories qui font l'objet des points I, II et III ci-après. Les catégories se distinguent suivant l'affectation et la base d'amortissement des immeubles et sont les suivantes :

- les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, non visés sous 2., 3. et 4. (point I);
- les immeubles ou parties d'immeubles bâtis pour lesquels la base d'amortissement est constituée par le triple de la valeur unitaire (point II) ;
- les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif (point III).

De façon générale, les taux se basent sur une durée normale d'utilisation des immeubles d'au moins 60 ans. S'agissant d'un système forfaitaire, l'amortissement peut dépasser la valeur totale de la construction et ne s'arrête pas lorsque l'immeuble est intégralement amorti.

I. les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, non visés sous les numéros 2., 3. et 4. du tableau des taux d'amortissement

Il s'agit des immeubles ou parties d'immeubles bâtis qui ne sont pas affectés au logement locatif et dont la base d'amortissement n'est pas constituée par le triple de la valeur unitaire.

Exemple :

Le contribuable a acheté en date du 1er juillet 2015 un local de commerce qui fait partie de son patrimoine privé. Il donne le local de commerce en location à une société à responsabilité limitée qui y installe son magasin.

Les taux d'amortissement varient notamment suivant l'âge de l'immeuble bâti, la date de l'achèvement de la construction érigée sur l'immeuble bâti étant le point de départ pour le calcul de cet âge, et le 1er janvier de l'année d'imposition en étant l'échéance. Par date d'achèvement d'un immeuble bâti, il y a lieu d'entendre la date d'achèvement de sa construction. De ce fait, il y a lieu de distinguer les immeubles bâtis ayant moins de 30 ans, les immeubles bâtis ayant 30 ans et plus sans avoir dépassé 60 ans et les immeubles bâtis ayant plus de 60 ans accomplis. En fonction de l'âge de l'immeuble bâti, le taux d'amortissement est de 1,5%, 2% ou 3%.

Les taux prévus en cas d'usure plus forte, laissant prévoir une durée d'utilisation plus courte que la normale, sont à accorder si l'usure plus forte est dûment justifiée.

II. les immeubles ou parties d'immeubles bâtis pour lesquels la base d'amortissement est constituée par le triple de la valeur unitaire (numéro 2 du tableau des taux d'amortissement)

Il s'agit des immeubles ou parties d'immeubles bâtis dont la dernière acquisition à titre onéreux se situe avant le 1er janvier 1941 (voir sous « Base d'amortissement »).

Un immeuble bâti dont la base d'amortissement est constituée par le triple de la valeur unitaire fait toujours partie du numéro 2, quelle que soit l'affectation de l'immeuble.

Le taux d'amortissement applicable au triple de la valeur unitaire est égal à 2,5%. En cas d'usure plus forte dûment justifiée, il est de 3%.

Le commentaire du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 a d'ailleurs fourni quant à la détermination du taux d'amortissement l'explication suivante : « Dans le calcul des taux d'amortissement des immeubles pour lesquels la base d'amortissement est constituée par le triple de la valeur unitaire, la valeur du terrain est comprise forfaitairement avec un montant égal à 20%. Le taux qui s'applique à la valeur unitaire intégrale est donc légèrement moins élevé que le taux qui s'applique à une base d'amortissement constituée par le prix d'acquisition effectif, diminué de la valeur du terrain ».

III. les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif (numéros 3 et 4 du tableau des taux d'amortissement)

Le numéro 3 du tableau des taux d'amortissement traite des dépenses d'investissement effectuées relatives à une rénovation énergétique durable, dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 9 ans, d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble bâti, affecté au logement locatif. Il est renvoyé à la rubrique « amortissement des dépenses d'investissement » de la présente circulaire pour des explications supplémentaires.

Un numéro 4 a été intégré dans le tableau des taux d'amortissement afin de refléter les dispositions applicables à partir de l'année d'imposition 2023 en matière d'amortissement accéléré des logements locatifs. A noter que les dispositions relatives à l'amortissement accéléré au taux de 6% applicables jusqu'à l'année d'imposition 2020 incluse sont, sous conditions, gardées intactes au-delà de l'année d'imposition 2020 et les dispositions relatives à l'amortissement accéléré au taux de 4% applicables pour les années d'imposition 2021 et 2022 sont, sous conditions, gardées intactes au-delà de l'année d'imposition 2022 (voir ci-après sous « Dispositions transitoires »). Un paragraphe additionnel a été intégré au numéro 4 du tableau des taux d'amortissement applicable à partir de l'année d'imposition 2024 pour des immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif, acquis par le contribuable entre le 1er janvier 2024 et le 30 septembre 2025 par un acte de vente en état futur d'achèvement.

Les dispositions du numéro 4 visent les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif, pour lesquels la base d'amortissement n'est pas constituée par le triple de la valeur unitaire.

Conformément à la 1ère phrase du numéro 4, le taux d'amortissement à appliquer à des immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif est en principe de 2%.

Par dérogation à la phrase qui précède, un taux d'amortissement de 4% est à appliquer à deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif au maximum pendant toute la durée d'assujettissement du contribuable à l'impôt au Grand-Duché de Luxembourg lorsque l'achèvement desdits immeubles ou parties d'immeubles remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 5 ans. Les cinq premiers paragraphes du numéro 4 du tableau des taux d'amortissement s'appliquent de manière correspondante aux dépenses d'investissement effectuées en cas de rénovation d'un logement ancien à condition qu'elles dépassent 20% du prix d'acquisition du bâtiment. Afin de déterminer s'il s'agit de dépenses d'investissement, toutes les dépenses, y compris celles relatives à une rénovation énergétique durable, effectuées par le contribuable, sont prises en compte.

Ainsi, par exception, deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif, acquis ou constitués ou rénovés après le 31 décembre 2022, peuvent bénéficier du taux d'amortissement accéléré temporaire de 4%.

En cas d'imposition collective, les conjoints ou partenaires peuvent bénéficier du taux accéléré de 4% sur quatre immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif au maximum, en fonction du titre de propriété des immeubles. Un immeuble ou une partie d'immeuble bâti appartenant aux deux conjoints ou partenaires est à considérer comme immeuble ou partie d'immeuble bâti éligible pour chacun des conjoints ou partenaires.

Par période d'assujettissement du contribuable à l'impôt au Grand-Duché de Luxembourg, il y a lieu de comprendre l'intégralité des années d'imposition au titre desquelles le contribuable y est imposable en tant que résident ou non-résident et indépendamment d'années d'imposition au titre desquelles ce contribuable n'y est pas imposable.

La limitation vise aussi bien un contribuable résident qu'un contribuable non résident. Il est indifférent si, à partir de l'année d'imposition 2023, le contribuable a été propriétaire d'un tel immeuble ou d'une telle partie d'immeuble ou s'il n'en a été propriétaire que pendant certaines années d'imposition, notamment à la suite de la cession d'un tel immeuble ou d'une telle partie d'immeuble. Il en est de même lorsqu'un contribuable non résident n'est plus imposable au Grand-Duché de Luxembourg à la suite d'une cession et qu'il redevient propriétaire d'un tel immeuble ou d'une telle partie d'immeuble au courant d'une année d'imposition ultérieure.

L'immeuble ou partie d'immeuble bâti à prendre en compte en premier est celui ou celle dont la date de l'achèvement est la plus ancienne à partir du 1er janvier 2023. L'immeuble ou partie d'immeuble bâti à prendre en compte en deuxième est celui ou celle dont la date de l'achèvement suit immédiatement celle retenue pour l'immeuble ou la partie d'immeuble pris en compte en premier.

Si le contribuable s'est vu accorder un amortissement au taux de 4% pour deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis, il n'a plus droit à un amortissement au taux de 4% pour un immeuble ou une partie d'immeuble bâti supplémentaire, même si au moment de l'acquisition de cet immeuble ou de cette partie d'immeuble bâti supplémentaire, la date d'achèvement de cet immeuble ou de cette partie d'immeuble bâti supplémentaire se situe avant ou entre celle des deux premiers immeubles ou parties d'immeubles bâtis.

Concernant les immeubles ou parties d'immeubles bâtis amortis au taux d'amortissement accéléré de 4%, le taux d'amortissement normal de 2% s'applique à partir de l'année d'imposition au titre de laquelle le taux d'amortissement accéléré de 4% ne s'applique plus.

Exemple 1:

Le contribuable possède un seul immeuble bâti affecté au logement locatif présentant les caractéristiques suivantes :

- date d'achèvement: 30 juin 2023
- date d'acquisition: le 1er février 2023
- prix d'acquisition du terrain: 100 000 euros
- prix d'acquisition de la construction: 450 000 euros

L'amortissement de cet immeuble bâti se calcule comme suit:

- amortissement 2023: (6/12) x 4% x 450 000 = 9 000 euros
- amortissement 2024 à 2028: 4% x 450 000 = 18 000 euros
- amortissement à partir de 2029: 2% x 450 000 = 9 000 euros.

Exemple 2:

Le contribuable possède trois immeubles bâtis affectés au logement locatif présentant les caractéristiques suivantes :

	Date d'achèvement	Date d'acquisition	Prix d'acquisition du terrain	Prix d'acquisition de la construction
Immeuble 1	30 juin 2023	1er février 2023	100 000 euros	500 000 euros
Immeuble 2	1er février 2023	1er janvier 2023	150 000 euros	400 000 euros
Immeuble 3	30 janvier 2023	1er mars 2023	300 000 euros	600 000 euros

La dérogation prévue par le numéro 4 du tableau des taux d'amortissement est à appliquer à deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif au maximum. L'immeuble ou partie d'immeuble bâti à prendre en compte en premier est celui ou celle dont la date de l'achèvement est la plus ancienne à partir du 1er janvier 2023. En l'occurrence, la date d'achèvement la plus ancienne est celle du 30 janvier 2023, c'est-à-dire celle de l'immeuble 3.

L'amortissement de l'immeuble 3 se calcule comme suit:

- Amortissement 2023 : (10/12) x 4% x 600 000 = 20 000 euros
- Amortissement 2024 à 2028 : 4% x 600 000 = 24 000 euros
- Amortissement à partir de 2029 : 2% x 600 000 = 12 000 euros.

L'immeuble ou partie d'immeuble bâti à prendre en compte en deuxième est celui ou celle dont la date de l'achèvement suit immédiatement celle retenue pour l'immeuble ou la partie d'immeuble pris en compte en premier, soit celle du 1er février 2023. Ainsi, c'est l'immeuble 2 qui est pris en compte en deuxième.

L'amortissement de l'immeuble 2 se calcule comme suit:

- Amortissement 2023 : (11/12) x 4% x 400 000 = 14 666,67 euros
- Amortissement 2024 à 2028 : 4% x 400 000 = 16 000 euros
- Amortissement à partir de 2029 : 2% x 400 000 = 8 000 euros.

Comme seulement deux immeubles peuvent bénéficier de la dérogation, l'amortissement du troisième immeuble, l'immeuble 1, ne se fera pas au taux de 4%, mais au taux normal de 2%.

Exemple 3:

Le contribuable possède 3 immeubles bâtis affectés au logement locatif présentant les caractéristiques suivantes :

- immeuble A, acquis en mars 2023, achevé en mai 2023 ;
- immeuble B, acquis en avril 2023, achevé en octobre 2024 ;
- immeuble C, acquis en octobre 2025, achevé en novembre 2023.

L'imposition des années 2023 et 2024 a été effectuée avant l'acquisition (à titre gratuit ou à titre onéreux) de l'immeuble C par le contribuable. Le bureau d'imposition a accordé un amortissement au taux de 4% aux immeubles A et B. Du moment que le contribuable a bénéficié d'un amortissement au taux de 4% sur deux immeubles au maximum, il n'a plus droit à un amortissement au taux de 4% pour un autre immeuble supplémentaire, même si, comme dans l'exemple cité, la date d'achèvement de l'immeuble C se situe avant la date d'achèvement de l'immeuble B.

Amortissement des dépenses d'investissement

Lorsque des travaux touchant un immeuble bâti aboutissent à des dépenses d'investissement, l'amortissement se calcule sur la base du prix d'acquisition augmenté des dépenses d'investissement à partir de l'achèvement des travaux d'investissement (voir aussi la circulaire L.I.R. n°105/8-98/1 du 18 août 2023 pour les notions de « dépenses d'investissement » et de « frais d'entretien et de réparation »). Le taux d'amortissement reste en principe celui qui est applicable en fonction de la date de l'achèvement de la construction initiale.

Exemple 4:

Soit un immeuble bâti non affecté au logement locatif présentant les caractéristiques suivantes:
- date d'achèvement: 30 juin 1980
- date d'acquisition: 1er juillet 2000
- prix d'acquisition du terrain: 100 000 euros
- prix d'acquisition de la construction: 500 000 euros.

Des travaux de rénovation sont réalisés au cours de l'année 2021:
- date d'achèvement des travaux: 31 décembre 2021
- dépenses d'investissement: 50 000 euros.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:
- amortissement 2021: 500 000 x 2% = 10 000 euros
- amortissement à partir de 2022: (500 000 + 50 000) x 2% = 11 000 euros

(taux d'amortissement déterminé conformément au numéro 1 du tableau des taux d'amortissement).

Exemple 5:

Mêmes données que dans l'exemple 4, sauf que l'immeuble bâti est affecté au logement locatif.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:
- amortissement 2021: 500 000 x 2% = 10 000 euros
- amortissement à partir de 2022: (500 000 + 50 000) x 2% = 11 000 euros

(taux d'amortissement déterminé conformément au numéro 4 du tableau des taux d'amortissement).

En ce qui concerne plus spécialement les immeubles bâtis affectés au logement locatif, les dépenses d'investissement y relatives sont cependant susceptibles de bénéficier d'un amortissement accéléré sous certaines conditions et limites. Les dispositions y afférentes sont contenues dans le numéro 3 et la 5e phrase du numéro 4 du tableau des taux d'amortissement faisant l'objet de l'article 2, alinéa 2.

Conformément à la 5e phrase du numéro 4, la disposition du numéro 4 est d'application correspondante aux dépenses d'investissement effectuées en cas de rénovation d'un logement ancien à condition qu'elles dépassent 20% du prix d'acquisition du bâtiment. Pour les dépenses d'investissement sur des immeubles bâtis affectés au logement locatif, le taux d'amortissement est en principe de 2%. Par dérogation à la première phrase du numéro 4, les dépenses d'investissement, achevées après le 30 décembre 2022 sur un immeuble ou partie d'immeuble bâti éligible – étant éligibles au maximum deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis, qu'ils soient constitués, acquis ou rénovés après le 31 décembre 2022 - sont amorties séparément au taux accéléré de 4%, si l'achèvement des travaux d'investissement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 5 ans. Une exception existe encore pour le cas de dépenses d'investissement effectuées relatives à une rénovation énergétique durable pour lequel le taux d'amortissement est de 6% (numéro 3 du tableau des taux d'amortissement).

Exemple 6:

Soit un immeuble bâti affecté au logement locatif présentant les caractéristiques suivantes:
- date d'achèvement: 30 juin 1980
- date d'acquisition: 1er juillet 2000
- prix d'acquisition du terrain: 100 000 euros
- prix d'acquisition de la construction: 500 000 euros.

Des travaux de rénovation sont réalisés au cours de l'année 2023:

- date d'achèvement des travaux: 28 février 2023
- dépenses d'investissement: 250 000 euros

(les dépenses d'investissement dépassent 20% du prix d'acquisition du bâtiment).

Dans cet exemple, il est parti de l'hypothèse qu'il s'agit d'un immeuble éligible. L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:

- amortissement 2023: 500 000 x 2% + [250 000 x 4% x (10/12)] = 18 333,33 euros
- amortissement 2024 à 2028: (500 000 x 2%) + (250 000 x 4%) = 20 000 euros
- amortissement à partir de 2029: (500 000 + 250 000) x 2% = 15 000 euros.

Conformément au numéro 3 du tableau des taux d'amortissement, lorsqu'un immeuble ou une partie d'immeuble bâti, affecté au logement locatif, a été soumis à une rénovation énergétique durable dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 9 ans, le taux d'amortissement applicable aux dépenses d'investissement effectuées relatives à cette rénovation énergétique durable s'élève à 6%.

Par rénovation énergétique durable, il y a lieu de comprendre les mesures d'assainissement énergétique durable d'un logement locatif pour lesquelles une aide financière visée à l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement est accordée.

En vertu de l'article 4 de ladite loi, une aide financière est accordée pour l'assainissement énergétique durable d'un bâtiment utilisé à des fins d'habitation après les travaux d'assainissement ou de la partie d'un bâtiment utilisée à des fins d'habitation après les travaux d'assainissement. L'aide financière peut se rapporter aux éléments de construction de l'enveloppe thermique du bâtiment et à la ventilation mécanique contrôlée.

En cas de travaux de rénovation et/ou de transformation d'un immeuble bâti affecté au logement locatif aboutissant à des dépenses d'investissement, il y a donc lieu de ventiler les dépenses d'investissement en celles qui sont relatives à une rénovation énergétique durable, c'est-à-dire celles pour lesquelles une aide financière visée à l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 est accordée, et celles qui ne sont pas relatives à une rénovation énergétique durable. Les dépenses d'investissement relatives à la rénovation énergétique durable sont amorties séparément au taux accéléré de 6% au titre de l'année d'achèvement de la rénovation énergétique et des 9 années d'imposition subséquentes. A remarquer que l'aide accordée réduit les dépenses d'investissement à due concurrence.

Exemple 7:

Mêmes données que dans l'exemple 4, sauf que l'immeuble bâti est affecté au logement locatif et que les dépenses d'investissement sont réparties comme suit:

- dépenses d'investissement relatives à une rénovation énergétique durable (après déduction de l'aide financière visée à l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016): 30 000 euros
- dépenses d'investissement non relatives à une rénovation énergétique durable: 20 000 euros.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:

- amortissement 2021: 500 000 x 2% = 10 000 euros
- amortissement 2022 à 2030: [(500 000 + 20 000) x 2%] + (30 000 x 6%) = 12 200 euros
- amortissement à partir de 2031: (500 000 + 50 000) x 2% = 11 000 euros.

Exemple 8:

Mêmes données que dans l'exemple 6, sauf que les dépenses d'investissement sont réparties comme suit:

- dépenses d'investissement relatives à une rénovation énergétique durable (après déduction de l'aide financière visée à l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016): 200 000 euros
- dépenses d'investissement non relatives à une rénovation énergétique durable: 50 000 euros.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:

- amortissement 2023: (500 000 x 2%) + [(50 000 x 4% x (10/12)) + (200 000 x 6% x (10/12))] = 21 666,67 euros
- amortissement 2024 à 2028 : (500 000 x 2%) + (50 000 x 4%) + (200 000 x 6%) = 24 000 euros
- amortissement 2029 à 2032: [(500 000 + 50 000) x 2%] + (200 000 x 6%) = 23 000 euros
- amortissement à partir de 2033: (500 000 + 250 000) x 2% = 15 000 euros.

A remarquer que dans le cas d'une rénovation énergétique durable, certaines des dépenses peuvent constituer des frais d'entretien ou de réparation. Ces dépenses ne sont pas déductibles par voie d'amortissement mais sont en principe intégralement déductibles comme frais d'obtention pendant l'année d'imposition au cours de laquelle les dépenses ont été faites.

A noter aussi que les dispositions du numéro 3 et de la 5e phrase du numéro 4 visent aussi les immeubles bâtis, affectés au logement locatif, dont la base d'amortissement est constituée par le triple de la valeur unitaire.

Dispositions transitoires (années d'imposition 2021 à 2028)

Par l'article 3 du règlement grand-ducal du 23 décembre 2022, l'article 3, alinéa 4 (entretemps devenu sans objet) du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 a été remplacé avec effet à partir de l'année d'imposition 2023. L'article 3, alinéa 4 tel qu'applicable à partir de l'année d'imposition 2023, prévoit désormais deux dispositions transitoires, à savoir :

1) les anciennes dispositions relatives à l'amortissement accéléré au taux de 6% applicables jusqu'à l'année d'imposition 2020 incluse sont, sous conditions, gardées intactes au-delà de l'année d'imposition 2020.

Seulement les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, acquis ou constitués par le contribuable avant le 1er janvier 2021, et les dépenses d'investissement en cas de rénovation achevée avant le 1er janvier 2021 sont susceptibles de profiter de la disposition transitoire, et ceci jusqu'à l'année d'imposition 2026.

Ainsi, le taux d'amortissement d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis, acquis ou constitués par le contribuable avant le 1er janvier 2021 et affectés au logement locatif est, par dérogation au numéro 4 du tableau de l'article 2, alinéa 2, de 6% lorsque l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans.

De même, le taux d'amortissement applicable aux dépenses d'investissement dépassant 20% du prix d'acquisition ou de revient du bâtiment et effectuées en cas de rénovation achevée avant le 1er janvier 2021 d'un logement locatif ancien est, par dérogation au numéro 4 du tableau de l'article 2, alinéa 2, de 6% lorsque l'achèvement des travaux d'investissement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans.

2) les anciennes dispositions relatives à l'amortissement accéléré au taux de 4% applicables pour les années d'imposition 2021 et 2022 sont, sous conditions, gardées intactes au-delà de l'année d'imposition 2022.

Seulement les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, acquis ou constitués par le contribuable après le 31 décembre 2020 et avant le 1er janvier 2023, et les dépenses d'investissement en cas de rénovation achevée après le 31 décembre 2020 et avant le 1er janvier 2023 sont susceptibles de profiter de la disposition transitoire.

Ainsi, le taux d'amortissement d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis, acquis ou constitués par le contribuable après le 31 décembre 2020 et avant le 1er janvier 2023 et affectés au logement locatif, est, par dérogation au numéro 4 du tableau de l'article 2, alinéa 2, de 4% lorsque l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 5 ans.

De même, le taux d'amortissement applicable aux dépenses d'investissement dépassant 20% du prix d'acquisition ou de revient du bâtiment et effectuées en cas de rénovation achevée après le 31 décembre 2020 et avant le 1er janvier 2023 d'un logement locatif ancien est, par dérogation au numéro 4 du tableau de l'article 2, alinéa 2, de 4% lorsque l'achèvement des travaux d'investissement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 5 ans.

Exemple 9:

Soit un immeuble bâti affecté au logement locatif présentant les caractéristiques suivantes:
- date d'achèvement: 30 juin 2019
- date d'acquisition: 1er mars 2020
- prix d'acquisition du terrain: 100 000 euros
- prix d'acquisition de la construction: 400 000 euros.

Etant donné que l'immeuble bâti a été acquis par le contribuable avant le 1er janvier 2021, la disposition transitoire de l'article 3, alinéa 4, lettre a sort ses effets.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:
- amortissement 2021 à 2025: 6% x 400 000 = 24 000 euros
- amortissement à partir de 2026: 2% x 400 000 = 8 000 euros.

Exemple 10:

Soit un immeuble bâti affecté au logement locatif présentant les caractéristiques suivantes:
- date d'achèvement: 30 juin 2019
- date d'acquisition: 1er mars 2021
- prix d'acquisition du terrain: 100 000 euros
- prix d'acquisition de la construction: 400 000 euros.

Etant donné que l'immeuble bâti a été acquis par le contribuable après le 31 décembre 2020 et avant le 1er janvier 2023, la disposition transitoire de l'article 3, alinéa 4, lettre b sort ses effets.
L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:
- amortissement 2021: (10/12) x 4% x 400 000 = 13 333,33 euros
- amortissement 2022 à 2024: 4% x 400 000 = 16 000 euros
- amortissement à partir de 2025: 2% x 400 000 = 8 000 euros.

Exemple 11:

En date du 1er juillet 2020, le contribuable fait l'acquisition d'un terrain à bâtir pour le prix de 100 000 euros. Il construit sur ce terrain un bâtiment pour le prix de 500 000 euros. La date d'achèvement de la construction est le 30 juin 2021. A partir de cette date, l'immeuble bâti est affecté au logement locatif.

Etant donné que l'immeuble bâti n'a pas été acquis ou constitué par le contribuable avant le 1er janvier 2021, mais a été achevé après le 31 décembre 2020 et avant le 1er janvier 2023, la disposition transitoire de l'article 3, alinéa 4, lettre b sort ses effets.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule donc comme suit:

- amortissement 2021: (6/12) x 4% x 500 000 = 10 000 euros
- amortissement 2022 à 2026: 4% x 500 000 = 20 000 euros
- amortissement à partir de 2027: 2% x 500 000 = 10 000 euros.

Exemple 12:

Soit un immeuble bâti affecté au logement locatif présentant les caractéristiques suivantes:

- date d'achèvement: 30 juin 1980
- date d'acquisition: 1er mars 1990
- prix d'acquisition du terrain: 50 000 euros
- prix d'acquisition de la construction: 200 000 euros
- dépenses d'investissement relatives à une rénovation achevée le 31 octobre 2020: 100 000 euros (ces dépenses d'investissement ne sont pas relatives à une rénovation énergétique durable).

Etant donné que la rénovation a été achevée avant le 1er janvier 2021, la disposition transitoire de l'article 3, alinéa 4, lettre a sort ses effets.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:

- amortissement 2020: (2% x 200 000) + [6% x 100 000 x (2/12)] = 5 000 euros
- amortissement 2021 à 2026: (2% x 200 000) + (6% x 100 000) = 10 000 euros
- amortissement à partir de 2027: 2% x (200 000 + 100 000) = 6 000 euros.

Exemple 13:

Soit un immeuble bâti affecté au logement locatif présentant les caractéristiques suivantes:

- date d'achèvement: 30 juin 1980
- date d'acquisition: 1er mars 1990
- prix d'acquisition du terrain: 50 000 euros
- prix d'acquisition de la construction: 200 000 euros
- dépenses d'investissement relatives à une rénovation achevée le 31 octobre 2020: 100 000 euros, dont 70 000 euros sont relatives à une rénovation énergétique durable.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:

- amortissement 2020: (2% x 200 000) + [(6% x 70 000) + (6%[3] x 30 000)] x (2/12) = 5 000 euros
- amortissement 2021 à 2026 : (2% x 200 000) + (30 000 x 6%) + (70 000 x 6%) = 10 000 euros
- amortissement 2027 à 2029: [(200 000 + 30 000) x 2%] + (70 000 x 6%) = 8 800 euros
- amortissement à partir de 2030: 2% x 300 000 = 6 000 euros.

[3] Etant donné que la rénovation a été achevée avant le 1er janvier 2021, la disposition transitoire de l'article 3, alinéa 4, lettre a sort ses effets.

Exemple 14:

Soit un immeuble bâti affecté au logement locatif présentant les caractéristiques suivantes:

- date d'acquisition: 25 février 2022
- date d'achèvement: 10 novembre 2023
- prix d'acquisition du terrain: 150 000 euros
- prix d'acquisition de la construction: 300 000 euros.

Etant donné que l'immeuble bâti a été achevé après le 31 décembre 2022, il tombe sous la dérogation des deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis affectés au logement locatif qui peuvent bénéficier du taux d'amortissement accéléré de 4%.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit (sous l'hypothèse que l'immeuble bâti est un des immeubles éligibles pour bénéficier du taux d'amortissement de 4%):

- amortissement 2023: (2/12) x 4% x 300 000 = 2 000 euros
- amortissement 2024 à 2028 : 4% x 300 000 = 12 000 euros
- amortissement à partir de 2029: 2% x 300 000 = 6 000 euros.

Immeubles ou immeubles bâtis acquis par acte de vente en état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2024 et le 30 septembre 2025

Pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif, acquis par le contribuable entre le 1er janvier 2024 et le 30 juin 2025 par un acte de vente en état futur d'achèvement, s'applique de manière générale le taux d'amortissement normal de 2% (article 2, alinéa 2, numéro 4, paragraphes 1er et 7, du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999). Il en est de même pour les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif acquis par le contribuable entre le 1er juillet 2025 et le 30 septembre 2025, par un acte de vente en état futur d'achèvement, sous condition que le contrat préliminaire visé à l'article 1601-13 du Code civil, i.e. le contrat de réservation, et afférent à l'acquisition de l'immeuble a été enregistré au plus tard le 30 juin 2025 auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA. Dans ces cas, il échet de préciser que ce sont toujours les principes du paragraphe 8*bis* de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs (« Bewertungsgesetz ») qui s'appliquent.

Il convient pourtant de relever qu'un régime spécifique est prévu pour ces immeubles qui consiste en la combinaison du taux d'amortissement normal de 2% tel que prévu par les dispositions du règlement citées à la phrase qui précède, avec, pendant une certaine durée, l'abattement construction spécial. L'amortissement doit être vu ensemble avec le nouvel abattement construction spécial prévu à l'article 129f L.I.R. lorsque l'achèvement desdits immeubles ou parties d'immeubles bâtis remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans.

Ces immeubles ou parties d'immeubles bâtis sont ainsi toujours et d'office amortissables au taux de 2%. S'y ajoutera, pendant une certaine durée, le bénéfice de l'abattement construction spécial de l'article 129f L.I.R. Ces immeubles n'entrent donc pas en ligne de compte pour le calcul de la limite des deux immeubles éligibles, au cas où le contribuable n'aurait pas encore bénéficié de l'amortissement au taux de 4% tel qu'applicable à partir de l'année d'imposition 2023 sur deux immeubles acquis ou constitués (y compris pour les dépenses d'investissement en cas de rénovation d'un logement ancien).

Le nouveau paragraphe 7 ne peut pas s'appliquer à des dépenses d'investissement engagées entre le 1er janvier 2024 et le 30 septembre 2025 en cas de rénovation d'un logement ancien.

Le nouveau paragraphe 7 prévoit ainsi une dérogation au régime actuellement en place en ce sens qu'une attention particulière doit être portée à la date de signature de l'acte de vente en état futur d'achèvement. Cette date, qui dans le régime ordinaire n'a pas de place importante, fait dans le régime dérogatoire déclencher le régime spécifique consistant, à l'achèvement de l'immeuble, en un taux d'amortissement d'office de 2% et, pour une durée limitée, l'abattement construction spécial.

Les effets du régime dérogatoire peuvent se déployer dans un avenir plus ou moins proche. En effet, en signant un acte de vente en état futur d'achèvement en 2024, il se peut que la date d'achèvement de l'immeuble se situe aussi en 2024 au cas où les constructions de l'immeuble étaient déjà bien avancées mais il se peut également que la date d'achèvement se situe par exemple en 2026 ou 2027 au cas où les constructions n'ont pas du tout encore débuté en 2024. Comme c'est le principe actuellement, l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti bénéficie du régime ainsi décrit à partir de sa date d'achèvement.

Exception

Les taux d'amortissement forfaitaires faisant l'objet de l'article 2, alinéa 2 du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 ne s'appliquent pas aux constructions – aménagées à des fins spéciales – qui ont normalement une durée d'utilisation plus courte que 60 ans. Sont cités de façon non limitative les bâtiments hôteliers et les bâtiments industriels.

Comme les taux forfaitaires ne sont pas applicables à l'endroit de ces constructions, le taux d'amortissement est déterminé d'après la durée usuelle d'utilisation (article 106, alinéa 1er et article 32, alinéas 1er et 2 L.I.R.).

Ne s'agissant pas d'un taux fixé forfaitairement, l'amortissement des constructions aménagées à des fins spéciales doit se faire d'après un tableau d'amortissement et s'arrêter lorsque la valeur du bâtiment est complètement amortie.

Hesperange, le 12 août 2025
Le directeur des contributions,

Annexe : Tableau récapitulatif

Tableau récapitulatif donnant une vue générale des taux d'amortissement (article 106 L.I.R.), de l'abattement immobilier spécial (article 129e L.I.R.) et de l'abattement construction spécial (article 129f L.I.R.)

	années d'imposition							
	2020 et années antérieures		2021 et 2022			2023 et années suivantes		
	Taux	achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à	Taux	achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à	disposition transitoire abattement	Taux	achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à	disposition transitoire régime à partir de 2024 si signature VEFA en 2024 / 2025 conditions abattement
1. immeubles ou parties d'immeubles bâtis non visés sous les numéros 2., 3. et 4. ci-dessous	1,5% (2%) 2% (2,5%) 3% (4%)	< 30 ans 30 -60 ans > 60 ans	1,5% (2%) 2% (2,5%) 3% (4%)	< 30 ans 30 -60 ans > 60 ans		1,5% (2%) 2% (2,5%) 3% (4%)	< 30 ans 30 -60 ans > 60 ans	
2. base triple valeur unitaire	2,5% (3%)	n/a	2,5% (3%)	n/a		2,5% (3%)	n/a	
3. rénovation énergétique (logement locatif)	- -	- -	6% 2%	< 9 ans ≥ 9 ans		6% 2%	< 9 ans ≥ 9 ans	
4. logement locatif	6%	< 6 ans	6%	< 6 ans	si immeubles ou parties d'immeubles bâtis, acquis ou constitués < 1er janvier 2021 (de manière correspondante pour les dépenses d'investissement > 20%)	6%	< 6 ans	si immeubles ou parties d'immeubles bâtis, acquis ou constitués < 1er janvier 2021 (de manière correspondante pour les dépenses d'investissement > 20%)
	2%	6 ans - 60 ans	2%	≥ 6 ans		2%	≥ 6 ans	
	3%	> 60 ans	-	-		-	-	
	-	-	4%	< 5 ans	abattement immobilier spécial (article 129e L.I.R.) 1% de la somme des valeurs qui se trouvent à la base du calcul des amortissements accélérés de 4% sans dépasser 10.000 EUR pour chaque contribuable	4%	< 5 ans	si immeubles ou parties d'immeubles bâtis, acquis ou constitués > 31 décembre 2020 et < 1er janvier 2023 (de manière correspondante pour les dépenses d'investissement > 20%)
	-	-	2%	≥ 5 ans		2%	≥ 5 ans	abattement immobilier spécial (article 129e L.I.R.) 1% de la somme des valeurs qui se trouvent à la base du calcul des amortissements accélérés de 4% sans dépasser 10.000 EUR pour chaque contribuable
	-	-	-	-		2%	n/a	règle générale: taux 2%, sauf pour cas dérogatoire ci-dessous avec application du taux de 4%
						immeubles ou parties d'immeubles bâtis, sauf ceux pour lesquels signature d'une VEFA entre le 01/01/2024 et le 30/09/2025 (*)		
	-	-	-	-		4%	< 5 ans	conditions du cas dérogatoire: A)* achèvement à partir du 1er janvier 2023 et B)* maximum 2 immeubles ou parties d'immeubles bâtis pendant toute la période d'assujettissement au G.-D. Luxembourg (*de manière correspondante pour les dépenses d'investissement > 20%)
	-	-	-	-		2%	≥ 5 ans	abattement immobilier spécial (article 129e L.I.R.) 1% de la somme des valeurs qui se trouvent à la base du calcul des amortissements accélérés de 4% sans dépasser 10.000 EUR pour chaque contribuable
	-	-	-	-		2%	n/a	règle générale à partir du 3e immeuble ou partie d'immeuble bâti achevé à partir du 1er janvier 2023 si deux immeubles ou parties d'immeubles bâtis ont respecté les conditions des trois paragraphes du point 4. et que l'amortissement au taux de 4% leur a été accordé, le contribuable n'a plus droit à l'amortissement au taux de 4% pour un immeuble ou une partie d'immeuble bâti supplémentaire, même si au moment de l'acquisition de cet immeuble ou de cette partie d'immeuble supplémentaire, sa date d'achèvement se situe avant ou entre celle des deux premiers immeubles ou parties d'immeubles bâtis (de manière correspondante pour les dépenses d'investissement > 20%)
						immeubles ou parties d'immeubles bâtis pour lesquels signature d'une VEFAentre le 01/01/2024 et le 30/09/2025 (*)		
	-	-	-	-		2%	n/a	règle générale: taux 2% abattement construction spécial (article 129f L.I.R.) - 4% de la somme des valeurs qui se trouvent à la base du calcul de l'amortissement de 2% sans dépasser 250.000 EUR pour chaque contribuable; - l'abattement construction spécial est à accorder aux immeubles dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à < 6 ans; - article 129f L.I.R. non cumulable avec article 129e L.I.R. pour les mêmes immeubles ou parties d'immeubles bâtis

(*) Pour les immeubles acquis par le contribuable entre le 1er juillet 2025 et le 30 septembre 2025, sous condition que le contrat préliminaire visé à l'article 1601-13 du Code civil et afférent à l'acquisition de l'immeuble a été enregistré au plus tard le 30 juin 2025 auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA.