



Circulaire du directeur des contributions
L.I.R. n° 115/10 du 22 juillet 2024¹

L.I.R. n° 115/10

Objet : Exemption partielle du revenu net provenant de la location de biens dans le cadre de la gestion locative sociale

L'article 49 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable² définit la gestion locative sociale comme « la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des communautés domestiques à faible revenu ».

Les propriétaires des logements locatifs peuvent être des propriétaires privés, personnes physiques ou personnes morales, ainsi que des propriétaires publics, dont les promoteurs publics définis à l'article 3, point 11° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Suivant le paragraphe 2 de l'article 49 de la même loi, «La gestion locative sociale peut être exercée par les promoteurs publics, les offices sociaux, les fondations, les associations sans but lucratif, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents, ainsi que les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents.».

Les organismes qui exercent la gestion locative sociale, c'est-à-dire qui prennent en location des logements en vue de la mise à la disposition de ces logements à des personnes à faible revenu, peuvent obtenir de l'Etat une participation aux frais de gestion, à condition d'avoir signé une convention avec l'Etat représenté par le ministre ayant le logement dans ses attributions.

La liste exhaustive des organismes conventionnés est publiée sur le site internet du ministère du Logement (<https://logement.public.lu/fr/locataire/gestion-locative-sociale.html>).

L'article 115, numéro 22a L.I.R. exonère partiellement, depuis l'année d'imposition 2017, les revenus locatifs nets provenant d'organismes conventionnés exerçant la gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. Par revenus locatifs, il y a lieu de comprendre les revenus provenant de la location de biens au sens de l'article 98, alinéa 1^{er}, numéro 1 L.I.R.

¹ La présente circulaire remplace la circulaire L.I.R. n° 115/10 du 18 août 2023 avec effet à partir de l'année d'imposition 2024.

² Mémorial A N° 611 du 27 septembre 2023.

Avec effet à partir de l'année d'imposition 2024, la tranche exemptée s'élève à 90%³. Pour l'année d'imposition 2023, la tranche exemptée s'élève à 75% des revenus locatifs nets et pour les années d'imposition 2017 à 2022, à 50% des revenus locatifs nets.

Ainsi, le propriétaire privé d'un logement ayant conclu un bail à loyer avec l'un des organismes prévus à l'article 49 de la loi modifiée du 7 août 2023 a droit, à partir de l'année d'imposition 2024, à une exemption de 90% des revenus nets provenant de la location du logement en question. Par revenus nets, il y a lieu d'entendre la différence positive entre les recettes et les frais d'obtention relatifs au logement concerné. Lorsque, en ce qui concerne le logement visé, les frais d'obtention sont supérieurs aux recettes, le montant intégral de la perte est compensable avec d'autres revenus positifs de la même catégorie de revenu net ou, à défaut, avec des revenus positifs d'autres catégories de revenu net.

Le droit à l'exemption de 90% du revenu net est établi par la production d'une copie du bail à loyer mentionnant le nom du locataire, c'est-à-dire de l'organisme conventionné. Il suffit d'une présentation unique de la copie du bail pour la durée entière du bail.

Exemple 1

Le contribuable P est propriétaire de deux immeubles I et J faisant partie de son patrimoine privé, qu'il donne en location.

Immeuble I locataire : organisme conventionné exerçant la gestion locative sociale
recettes : 12 000 euros ; frais d'obtention : 5 000 euros

Immeuble J locataire : personne physique L (non conventionnée)
recettes : 12 000 euros ; frais d'obtention : 7 000 euros

Revenu net immeuble I : $(12\ 000 - 5\ 000) \times 10\% = 700$ euros

Revenu net immeuble J : $12\ 000 - 7\ 000 = 5\ 000$ euros

Revenu net provenant de la location de biens (art. 10, n° 7 L.I.R.) : $700 + 5\ 000 = 5\ 700$ euros.

Exemple 2

Mêmes données que pour l'exemple 1, sauf que les recettes relatives à l'immeuble I s'élèvent à 4 000 euros.

Revenu net immeuble I : $4\ 000 - 5\ 000 = -1\ 000$ euros

Revenu net immeuble J : $12\ 000 - 7\ 000 = 5\ 000$ euros

Revenu net provenant de la location de biens (art. 10, n° 7 L.I.R.) : $-1\ 000 + 5\ 000 = 4\ 000$ euros.

Hesperange, le 22 juillet 2024

Le directeur des contributions,



³ Article 20, point 2° de la loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement. (Mémorial A N° 219 du 31 mai 2024).