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

Circulaire du directeur des contributions
L.I.R. n° 129f/1 du 14 août 2025[1]

L.I.R. n° 129f/1

Objet : Abattement construction spécial

Par l'article 21 de la loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, un nouvel article 129f a été inséré, à partir de l'année d'imposition 2024, dans la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (« L.I.R. »). L'article 129f L.I.R. introduit un abattement de revenu imposable qualifié d'« abattement construction spécial » à partir de l'année d'imposition 2024. En 2025, deux lois ont été votées afin de prolonger la mesure.[2]

Le but de l'abattement construction spécial est de réduire le revenu imposable du contribuable possédant des immeubles bâtis, affectés au logement locatif, pour lesquels un acte de vente en état futur d'achèvement (ci-après désigné par « VEFA ») a été signé entre le 1er janvier 2024 et le 30 septembre 2025, et dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans.

L'abattement construction spécial est un abattement tarifaire accordé d'office au contribuable lors de la détermination de sa cote d'impôt par le bureau d'imposition compétent. Il ne s'agit pas d'une déduction au niveau de la détermination des revenus nets provenant de la location de biens des immeubles concernés.

L'abattement construction spécial est seulement accordé à un contribuable personne physique. Lors de la détermination de la cote d'impôt d'un organisme à caractère collectif énuméré à l'article 159 L.I.R., l'abattement construction spécial n'entre pas en compte.

Alinéa 1er

En vertu de l'alinéa 1er, pour que l'abattement construction spécial soit accordé, le contribuable doit réaliser un revenu net provenant de la location de biens au sens de l'article 10, numéro 7 L.I.R. au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis éligibles (cf. alinéa 2).

---

[1] La présente circulaire remplace la circulaire L.I.R. n° 129f/1 du 20 janvier 2025 avec effet à partir de l'année d'imposition 2025.

[2] 1) Article 4 de la loi du 4 avril 2025 portant modification : 1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement (Mémorial A N° 121 du 7 avril 2025).
2) article 4 de la loi du 27 juin 2025 portant modification : 1° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 2° de la loi modifiée du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement (Mémorial A N° 271 du 30 juin 2025).

33, rue de Gasperich
Hesperange

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

Adresse postale
L-2982 Luxembourg

Site Internet
impotsdirects.public.lu

Alinéa 2

Selon l'alinéa 2, les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont ceux pour lesquels le contribuable a signé, entre le 1er janvier 2024 et le 30 juin 2025, une VEFA.

Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés sont également ceux pour lesquels le contribuable a signé entre le 1er juillet 2025 et le 30 septembre 2025 une VEFA, 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 auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA au plus tard le 30 juin 2025, et dont l'achèvement remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de six ans. 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 »).

Il faut donc que l'acte notarié de la VEFA ait été signé au plus tard le 30 septembre 2025 pour que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti puisse donner droit, sous réserve que les autres conditions soient remplies, au bénéfice de l'abattement construction spécial.

Ainsi, sont exclus du dispositif notamment les biens dont la VEFA a été signée antérieurement à 2024, et ce, même s'ils sont en cours de construction ou d'achèvement en 2024.

Les dépenses d'investissement engagées entre le 1er janvier 2024 et le 30 septembre 2025 en cas de rénovation d'un logement ancien sont également exclues du dispositif.

Sont éligibles des biens pour lesquels une VEFA a été signée entre le 1er janvier 2024 et le 30 septembre 2025, et ceci aussi si la construction est déjà bien avancée au moment de la signature de l'acte notarié.

Il faut en outre que la date d'achèvement de l'immeuble remonte, au 1er janvier de l'année d'imposition durant laquelle l'attribution de l'abattement est envisagée, à moins de 6 ans.

Il ressort ainsi que l'abattement est accordé au titre de sept années d'imposition au plus, c'est-à-dire le cas échéant au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle les immeubles ou parties d'immeubles bâtis visés et affectés au logement locatif sont achevés (au prorata des mois entiers au cours desquels les immeubles ou parties d'immeubles bâtis sont considérés comme achevés) ainsi qu'au titre des six années suivantes.

Alinéa 3

Il convient de relever que les 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 une VEFA relèvent d'un régime spécifique qui consiste en la combinaison du taux d'amortissement normal de 2% tel que prévu par l'article 2, alinéa 2, numéro 4, paragraphes 1er et 7, du 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) (ci-après « règlement »), avec, pendant une certaine durée, l'abattement construction spécial. Ces immeubles ou parties d'immeubles bâtis sont ainsi toujours et d'office amortissables au taux de 2%. 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).

Exemple 1

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

- Immeuble 1 acquis en 2023 par VEFA et achevé au cours de la même année 2023 ;
- Immeuble 2 acquis en 2024 par VEFA, achevé en 2025 ;
- Immeuble 3 acquis en 2025 et achevé en 2023.

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% lorsque l'achèvement desdits immeubles ou parties d'immeubles remonte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 5 ans (article 2, alinéa 2, numéro 4, paragraphe 2 du règlement)[3].

Les immeubles 1 et 3 remplissent les critères leur permettant de bénéficier de cet amortissement accéléré tant que l'achèvement de l'immeuble remonte à moins de 5 ans au 1er janvier de l'année d'imposition.
L'immeuble 2 est quant à lui acquis par une VEFA signée en 2024 qui tombe dans le régime spécifique. Il sera d'office amortissable au taux de 2% à partir de l'année d'imposition 2025 (achèvement) et bénéficiera de l'abattement construction spécial.
L'immeuble 3 peut bénéficier de l'amortissement accéléré au taux de 4%. En effet, comme l'immeuble 2 tombe dans le régime spécifique, il ne compte pas dans la limite des deux immeubles pouvant bénéficier de l'amortissement accéléré, de sorte que le contribuable peut encore bénéficier de l'amortissement accéléré sur un immeuble avant d'atteindre la limite maximale des deux immeubles.

Conformément à l'alinéa 3 de l'article 129f L.I.R., l'abattement construction spécial s'élève à 4% de la somme des valeurs qui se trouvent, au titre des immeubles ou parties d'immeubles bâtis éligibles, à la base du calcul de l'amortissement de 2% en vertu de l'article 106, alinéa 4, L.I.R. sans pouvoir dépasser 250 000 euros. Ce montant est atteint lorsque l'abattement se calcule sur des valeurs amortissables de 6 250 000 euros[4].

Il est entendu que l'abattement construction spécial ne peut pas être cumulé avec l'abattement immobilier spécial visé à l'article 129e L.I.R. pour ce qui concerne les mêmes immeubles ou parties d'immeubles bâtis.

Exemple 2

Un contribuable, célibataire, est propriétaire d'un immeuble bâti, sis au Luxembourg et affecté au logement locatif, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- VEFA signée en 2024
- Date d'achèvement: 1er juillet 2025
- Prix d'acquisition du terrain: 200 000 euros
- Prix d'acquisition de la construction: 600 000 euros

[3] Cf. Circulaire du directeur des contributions L.I.R. n° 106/2
[4] 4% d'abattement x 6 250 000 euros de base amortissable = 250 000 euros

Pour l'année d'imposition 2025, le contribuable bénéficiera :

- De l'amortissement de (600 000 euros) x 2% x (6/12 mois) = 6 000 euros, qui vient en déduction du revenu net de location de l'immeuble concerné
- De l'abattement construction spécial conformément à l'article 129f, alinéa 3 L.I.R. : (600 000 euros) x (6/12 mois) x 4% = 12 000 euros, qui vient en abattement lors du calcul de la côte d'impôt

Exemple 3

Soit le contribuable A, propriétaire des immeubles bâtis suivants, affectés au logement locatif, acquis par VEFA, appartenant à son patrimoine privé et sis au Luxembourg :

Immeuble	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors terrain	Date d'achèvement
Immeuble 1	01/03/2024	700 000 euros	01/03/2025
Immeuble 2	01/04/2024	400 000 euros	01/10/2024
Immeuble 3	01/09/2024	300 000 euros	01/09/2027
Immeuble 4	01/05/2024	600 000 euros	01/09/2025

Etant donné que ces immeubles ont tous été acquis par VEFA, ils sont amortissables à un taux de 2% dès l'achèvement.

Calcul de l'abattement pour l'année d'imposition 2024 :

Valeurs amortissables à 2% en 2024 :
Immeuble 1 : non encore achevé
Immeuble 2 : 400 000 x 3/12 = 100 000 (amortissement de 2% pris en compte pour 3 mois)
Immeuble 3 : non encore achevé
Immeuble 4 : non encore achevé

Somme des valeurs amortissables à 2% = 100 000

4% de 100 000 = 4 000

Il sera accordé à A, en sus de l'amortissement de 2% pour cet immeuble, un abattement construction spécial de 4 000 euros.

Calcul de l'abattement pour l'année d'imposition 2025 :

Valeurs amortissables à 2% en 2025 :

Immeuble 1 : 700 000 x 10/12 = 583 333,33 (amortissement de 2% pris en compte pour 10 mois)

Immeuble 2 : 400 000

Immeuble 3 : non encore achevé

Immeuble 4 : 600 000 x 4/12 = 200 000 (amortissement de 2% pris en compte pour 4 mois)

Somme des valeurs amortissables à 2% : 583 333,33 + 400 000 + 200 000 = 1 183 333,33

4% de 1 183 333,33 = 47 333,33

Il sera accordé à A, en sus de l'amortissement de 2% pour ces immeubles, un abattement construction spécial de 47 333,33 euros.

Calcul de l'abattement pour l'année d'imposition 2026 :

Valeurs amortissables à 2% en 2026 :

Immeuble 1 : 700 000

Immeuble 2 : 400 000

Immeuble 3 : non encore achevé

Immeuble 4 : 600 000

Somme des valeurs amortissables à 2% : 700 000 + 400 000 + 600 000 = 1 700 000

4% de 1 700 000 = 68 000

Il sera accordé à A, en sus de l'amortissement de 2% pour ces immeubles, un abattement construction spécial de 68 000 euros.

Calcul de l'abattement pour l'année d'imposition 2027 :

Valeurs amortissables à 2% en 2027 :

Immeuble 1 : 700 000

Immeuble 2 : 400 000

Immeuble 3 : 300 000 x 4/12 = 100 000 (amortissement de 2% pris en compte pour 4 mois)

Immeuble 4 : 600 000

Somme des valeurs amortissables à 2% : 700 000 + 400 000 + 100 000 + 600 000 = 1 800 000

4% de 1 800 000 = 72 000

Il sera accordé à A, en sus de l'amortissement de 2% pour ces immeubles, un abattement construction spécial de 72 000 euros.

Alinéa 4

S'agissant d'un abattement tarifaire qui, conformément à l'article 129f, alinéa 4 L.I.R., est porté en déduction du revenu imposable, diminué le cas échéant de l'abattement pour charges extraordinaires prévu par les articles 127 et 127*bis* L.I.R., l'abattement extraprofessionnel prévu par l'article 129b L.I.R. et l'abattement immobilier spécial prévu par l'article 129e L.I.R., l'abattement construction spécial est accordé d'office, si les conditions sont remplies, par le bureau d'imposition fixant la cote d'impôt du contribuable.

Afin que ce bureau ait à sa disposition tous les éléments permettant le calcul exact de l'abattement construction spécial, les bureaux d'imposition établissant séparément des revenus nets du contribuable faisant intervenir un amortissement de 2%, lui communiquent les valeurs qui se trouvent à la base du calcul des amortissements de 2%.

Exemple 4

Un contribuable est copropriétaire, en indivision avec sa sœur, d'un immeuble affecté au logement locatif. Le bureau d'imposition compétent pour la commune où se situe le bien en copropriété procède à l'établissement séparé et en commun du revenu net provenant de la location du bien des copropriétaires (le contribuable et sa sœur). Ce bureau d'imposition communique ensuite la valeur à la base du calcul de l'amortissement de 2% au bureau

d'imposition fixant l'impôt du contribuable et au bureau d'imposition fixant l'impôt de la sœur du contribuable. Ces deux bureaux d'imposition sont finalement les seuls compétents pour accorder l'abattement construction spécial au contribuable et à sa sœur.

Alinéa 5

L'alinéa 5 prévoit qu'en cas d'imposition collective, chaque conjoint ou partenaire obtient le bénéfice de l'abattement, dans les conditions définies aux alinéas 1er à 4.

Exemple 5

Deux partenaires X et Y, imposables collectivement, sont propriétaires à parts égales (patrimoine privé) d'une maison affectée au logement locatif dont les caractéristiques sont les suivantes :

- VEFA signée en 2024
- Date d'achèvement : 1er janvier 2025
- Prix d'acquisition du terrain : 300 000 euros
- Prix d'acquisition de la construction : 750 000 euros

Y est seul propriétaire (patrimoine privé) d'un appartement affecté au logement locatif dont les caractéristiques sont les suivantes :

- VEFA signée en 2024
- Date d'achèvement : 1er janvier 2025
- Prix d'acquisition du terrain : 100 000 euros
- Prix d'acquisition de la construction : 300 000 euros

Calcul de l'abattement pour X en 2025 :

- Somme des valeurs à la base du calcul de l'amortissement de 2% :
50% x 750 000 = 375 000 euros

- Montant de l'abattement construction spécial pour X :
4% x 375 000 = 15 000 euros.

Calcul de l'abattement pour Y en 2025 :

- Somme des valeurs à la base du calcul de l'amortissement de 2% :
(50% x 750 000) + 300 000 = 675 000 euros

- Montant de l'abattement construction spécial pour Y :
4% x 675 000 = 27 000 euros.

Dans le cadre de l'imposition collective demandée par les partenaires X et Y, le bureau d'imposition accorde un abattement total de 15 000 + 27 000 = 42 000 euros.

Hesperange, le 14 août 2025
Le directeur des contributions,