

**DIRECTION
DES
CONTRIBUTIONS DIRECTES**

Circulaire du directeur des contributions

L.I.R. n° 105/8 du 16 mars 2005
98/1

L.I.R. n° 105/8
98/1

Objet: Aspects de la détermination du revenu net provenant de la location de biens immobiliers bâtis faisant partie du patrimoine privé.

I) La déductibilité des frais d'obtention

L'article 105, alinéa 4 L.I.R. dispose que les frais d'obtention sont déductibles dans la catégorie de revenus à laquelle ils se rapportent et n'entrent en ligne de compte que dans la mesure où ils sont en rapport avec des revenus imposables.

Pour trancher la question de la déductibilité de frais dans le cadre de la détermination du revenu net provenant de la location de biens, il convient d'analyser si des dépenses constituent des frais d'obtention en rapport avec un revenu au sens de l'article 98 L.I.R.

a) Lorsqu'un immeuble bâti est donné en location, il y a, conformément à l'article 98, alinéa 1, numéro 1 L.I.R., réalisation d'un revenu, et les frais d'obtention sont à déduire des recettes.

b) Lorsque l'immeuble est utilisé comme habitation par le propriétaire, la valeur locative de l'habitation constitue, au vu de l'article 98, alinéa 1, numéro 5 L.I.R., un revenu. Ce revenu est fixé de manière forfaitaire sur la base de la valeur unitaire de l'habitation dès que l'habitation est effectivement utilisée par le propriétaire ou se trouve du moins continuellement à sa disposition. La valeur locative ainsi déterminée et réduite, sous certaines conditions, des intérêts passifs et des arrérages de rente viagère déductibles comme frais d'obtention¹, correspond à un revenu net.

c) Le propriétaire d'un immeuble bâti réalise encore un revenu au sens de l'article 98 L.I.R. lorsque, en l'absence de recettes, il expose des dépenses faites directement en vue

¹ voir précisions sub point III) 1) de la présente circulaire.

d'acquérir les recettes (art. 105(1) L.I.R.). Comme aucune disposition légale ne s'oppose à ce que les frais d'obtention puissent dépasser les recettes, le revenu net provenant de la location d'un bien peut être négatif.

Les dépenses faites dans le but de réaliser un revenu de location visé soit par le numéro 1, soit par le numéro 5 de l'article 98, alinéa 1 L.I.R., constituent des frais d'obtention, même si des recettes font encore défaut, « lorsqu'il existe un lien de cause à effet entre les dépenses effectuées et les recettes à naître. Pour que de telles dépenses puissent être considérées comme dépenses faites en vue d'acquérir des recettes, il faut de plus qu'elles soient objectivement en relation avec le revenu et que ces dépenses aient été provoquées par la recherche d'un revenu net » (TA 9569, 11387).

Le lien entre lesdites dépenses et des recettes futures est à établir, en se basant sur les faits se rapportant à l'année d'imposition en question, grâce à des indices objectifs, l'intention subjective du contribuable n'étant pas suffisante.

Comme la fixation forfaitaire de la valeur locative n'intervient qu'avec l'occupation de l'habitation par le propriétaire, il convient de préciser que le revenu est déterminé avant cette occupation conformément au principe général consacré par l'article 103 L.I.R.

Généralement, un immeuble bâti faisant partie du patrimoine privé d'un contribuable, est soit donné en location, soit utilisé par son propriétaire. D'ailleurs les documents parlementaires commentent : « Comme il est toutefois de la nature d'un immeuble de produire un revenu, l'existence d'un rapport avec des revenus imposables peut cependant être admise même si ces revenus font passagèrement défaut (doc. parl. 571-4, page 194) ». Ainsi, les bureaux d'imposition pourront, par mesure de simplification, admettre qu'un tel lien entre dépenses effectuées et recettes à naître existe lorsque les recettes (loyer; valeur locative) font défaut pendant moins de deux ans.

Par contre, si ce rapport ne peut être établi, les frais ne sont pas déductibles, en vertu de l'article 105, alinéa 4 L.I.R. Tel est par exemple le cas, lorsque l'état délabré de l'immeuble n'en permet plus une utilisation ni par le propriétaire, ni par voie de location, ou encore lorsque le contribuable ne recherche point la réalisation d'un revenu net au sens de l'article 98 L.I.R.

- Ex. - Les frais relatifs à la remise en état de l'appartement après le départ de l'ancien locataire et avant la venue du nouveau sont déductibles. Bien que les recettes fassent passagèrement défaut, le rapport avec un revenu imposable subsiste.
- Les frais de financement engagés avant l'occupation de l'habitation par le propriétaire constituent des frais d'obtention.

- Les intérêts débiteurs relatifs au financement d'un terrain à bâtir ne sont déductibles comme frais d'obtention que si l'on peut s'attendre objectivement à la réalisation d'un revenu de location, soit sous forme de perception d'un loyer, soit par la fixation de la valeur locative forfaitaire. L'intention subjective du contribuable de vouloir entamer la construction d'un immeuble n'est pas suffisante pour que les intérêts débiteurs soient fiscalement reconnus comme frais d'obtention déductibles.
- Supposons qu'aucun indice objectif ne permette de conclure que le propriétaire d'une habitation achevée a l'intention de la donner en location ou de l'utiliser personnellement. Dans ce cas, le propriétaire ne pourra, faute de recherche d'un revenu net, faire valoir ni l'amortissement, ni d'autres dépenses comme frais d'obtention.

II) Les frais d'entretien et de réparation ainsi que l'amortissement en tant que frais d'obtention

1) Généralités

Dans le cadre de la détermination du revenu net provenant de la location de biens immobiliers bâtis, les frais d'entretien ainsi que les frais de réparation de l'immeuble en cause constituent des frais d'obtention (art. 105(2) n° 2 L.I.R.). Ils sont déductibles, selon les modalités prévues par l'article 108 L.I.R., pour autant que ces dépenses se rapportent à des biens qui procurent des revenus au contribuable (cf. point I ci-dessus).

Est également déductible en tant que frais d'obtention, l'amortissement pour usure (art. 105(2) n° 3 L.I.R.) d'un bien immobilier qui est source de revenus pour le contribuable. L'amortissement pour usure d'un immeuble bâti est en principe fixé forfaitairement sur la base soit du prix d'acquisition ou de revient diminué de la quote-part relative au terrain, soit du triple de la valeur unitaire (art. 106(4) L.I.R.).

Le prix d'acquisition correspond à l'ensemble des dépenses faites pour mettre le bien envisagé dans l'état où il se trouve au moment de l'évaluation. Il comprend non seulement le prix d'achat proprement dit, mais également tous les frais accessoires tels les frais de l'acte d'acquisition et le droit de mutation². De plus, le prix d'acquisition initial est susceptible d'être augmenté à hauteur de dépenses dites d'investissement.

Le prix de revient comprend toutes les dépenses assumées par le contribuable en raison de la construction et de l'aménagement de l'immeuble, y compris les investissements ultérieurs.

² Il est rappelé que les droits de succession n'entrent pas dans le prix d'acquisition et ne constituent pas des frais d'obtention déductibles

2) Les dépenses d'investissement

Lors de travaux touchant un immeuble bâti, il y a donc lieu de distinguer entre, d'une part, les frais d'entretien et de réparation déductibles intégralement au cours de l'année d'imposition où ils sont payés et, d'autre part, les dépenses d'investissement qui, augmentant le prix d'acquisition ou de revient, sont déductibles par voie d'amortissement.

Des dépenses sont à considérer comme dépenses d'investissement (TA 10111, 10835, 11541) lorsque les travaux aboutissent à:

- a) un changement de la nature du bâtiment, ou
- b) une augmentation essentielle de la substance du bâtiment, ou encore
- c) une amélioration considérable de l'état antérieur du bâtiment.

Si aucun des trois critères énoncés ci-dessus n'est rempli, les dépenses sont à considérer comme frais d'entretien ou de réparation.

Par contre, lorsque des parties d'un immeuble délabré et inutilisable servent à la reconstruction, il y a création d'un nouvel immeuble, et les dépenses y relatives sont à intégrer au prix de revient de l'immeuble nouvellement créé.

Ex : Un immeuble détruit par un incendie est reconstruit.

Par mesure de simplification, les bureaux d'imposition admettront cependant que des dépenses relatives à des travaux touchant un immeuble bâti et n'excédant pas 2.500 € (TVA comprise) sont toujours intégralement déductibles au cours de l'année d'imposition où elles sont faites, même si elles sont à qualifier de dépenses d'investissement.

a) changement de la nature du bâtiment (Änderung der Wesensart)³

Il y a changement de la nature de l'immeuble lorsque des travaux de transformation sont entrepris pour permettre une modification d'affectation ou d'utilisation de l'immeuble.

Ex : Un appartement servant de cabinet médical est transformé en logement.

b) augmentation essentielle de la substance du bâtiment (Vermehrung der Substanz)⁴

Il y a augmentation essentielle de la substance du bâtiment lors

- de la surélévation de l'immeuble ou de l'ajout d'une annexe,

³ le bureau d'imposition constatant un changement de la nature du bâtiment en informera le service des évaluations immobilières en vue d'une fixation nouvelle de la valeur unitaire pour changement de nature.

⁴ le bureau d'imposition constatant une augmentation essentielle de la substance du bâtiment ou une amélioration considérable de l'état antérieur du bâtiment en informera le service des évaluations immobilières en vue d'une éventuelle fixation nouvelle de la valeur unitaire pour changement de valeur.

Ex : Une maison unifamiliale est agrandie par l'ajout d'une véranda

- de l'agrandissement de la surface utile d'habitation,

Ex : Les combles d'une maison unifamiliale sont aménagés en chambres à coucher

- de l'ajout de nouveaux éléments, pour autant qu'ils remplissent de nouvelles fonctions.

Ex : Installation première d'un chauffage central, d'un ascenseur

Lorsque le nouvel élément, tout en répondant aux standards techniques actuels, continue à remplir la même fonction que l'élément remplacé, les travaux y relatifs ne conduisent pas à une augmentation essentielle de la substance du bâtiment.

Ex : Le remplacement d'une fenêtre existante n'engendre pas de dépenses d'investissement ; il en est de même pour l'agrandissement d'une fenêtre existante

Il y a donc toujours augmentation essentielle de la substance lors de la création d'éléments nouveaux qui augmentent l'essence, c'est-à-dire l'ensemble des caractères constitutifs de la substance du bâtiment, et ce indépendamment de l'envergure des travaux.

c) amélioration considérable de l'état antérieur du bâtiment (erhebliche Verbesserung)

Si des travaux de remise en état ou de modernisation d'une habitation améliorent en principe toujours l'immeuble, l'amélioration est à qualifier de considérable uniquement lorsque ces travaux, considérés dans leur ensemble, dépassent la simple rénovation de l'immeuble et en augmentent clairement les possibilités d'utilisation par rapport à celles existantes à la date d'acquisition, de façon qu'il y ait naissance d'un bien économique nouveau.

Suite à plusieurs jugements du tribunal administratif (TA 10111, 10835, 11541), il convient d'abandonner la pratique administrative consistant en la requalification de dépenses d'entretien en dépenses d'investissement dès lors que le montant des dépenses faites consécutivement à l'acquisition d'un immeuble dépasse certains seuils (« anschaffungsnaher Herstellungsaufwand »).

L'importance du montant total des frais de rénovation par rapport au prix d'acquisition initial ne suffit dorénavant plus, à elle seule, pour conclure à une amélioration considérable. Néanmoins, elle peut en être un indice important.

Par mesure de simplification, les bureaux d'imposition peuvent admettre que lorsque le total des frais de remise en état ou de modernisation ne dépasse pas 20% du prix d'acquisition initial du bâtiment (prix d'acquisition hors terrain), lesdits frais ne conduisent pas à une amélioration considérable.

En ce qui concerne les logements locatifs, il est rappelé que les dépenses d'investissement sont susceptibles de bénéficier de l'amortissement accéléré prévu par l'article 2 alinéa 2, numéro 3 du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 portant exécution de l'article 106, alinéa 4 L.I.R., lorsqu'elles dépassent 20% du prix d'acquisition du bâtiment.

L'envergure des travaux constitue un autre indice permettant, le cas échéant, de conclure à une amélioration considérable.

Ainsi, des travaux de remise en état ou de modernisation améliorant significativement l'état de plusieurs éléments majeurs de l'équipement d'une habitation, tels que fenêtres, installation électrique, installation sanitaire ou installation de chauffage, peuvent conduire, dans leur ensemble, à une amélioration considérable de l'immeuble. Le fait que chaque mesure considérée isolément serait à apprécier comme une mesure d'entretien, n'empêche pas cette qualification globale.

Ex : Le propriétaire d'un immeuble remplace l'ancienne installation électrique monophasée par un raccordement triphasé et ajoute de nombreuses prises. Les fenêtres à simple vitrage sont remplacées par de nouvelles à double vitrage. L'ancien chauffage central fonctionnant au charbon est remplacé par un nouveau fonctionnant au gaz. Les travaux ont nettement amélioré trois éléments majeurs de l'équipement de manière que, dans leur ensemble, ils ont considérablement amélioré l'immeuble. Les dépenses relatives à ces travaux sont à qualifier de dépenses d'investissement.

De même, des travaux de remise en état allant de pair avec des travaux augmentant la substance du bâtiment peuvent globalement améliorer l'habitation de manière considérable.

Ex : Le propriétaire aménage les combles de son habitation par l'installation d'une salle de bains et d'une nouvelle chambre à coucher. De plus, il remplace l'ancienne installation électrique monophasée par un raccordement triphasé et ajoute de nombreuses prises. Les fenêtres à simple vitrage sont remplacées par de nouvelles à double vitrage. L'aménagement des combles (augmentation de la substance) conduit de toute façon à des dépenses d'investissement. Les renouvellements de l'installation électrique et des fenêtres, ensemble avec l'aménagement des combles, conduisent, dans le cas d'espèce, à une amélioration considérable. Les frais relatifs audits renouvellements sont à inclure au prix d'acquisition de l'immeuble.

Il incombe au bureau d'imposition d'apprécier, à la vue de l'ensemble des travaux effectués, si, dans le cas d'espèce sous examen, la modernisation ou la remise en état a amélioré considérablement l'immeuble. Parmi les indices à retenir lors de cette appréciation figurent l'importance du coût des travaux ainsi que leur étendue. L'époque de l'amélioration (consécutivement à l'acquisition ou ultérieurement) n'a cependant aucune influence sur la qualification des travaux.

3) Séparation des frais d'entretien et de réparation des dépenses d'investissement

Lors d'importants travaux de modernisation, il est fréquent que des travaux conduisant à une augmentation essentielle de la substance du bâtiment ou à une amélioration considérable d'une habitation vont de pair avec d'autres travaux. Dans ces cas, les dépenses sont, en principe, à séparer en dépenses d'investissement et en frais d'entretien.

Cette séparation s'opère en relevant d'abord tous les travaux qui ont donné lieu à une augmentation essentielle de la substance du bâtiment. Les dépenses y relatives constituent des dépenses d'investissement. Ensuite, il faut examiner si des travaux ont conduit à une amélioration considérable. Dans l'affirmative, les dépenses afférentes à l'amélioration considérable sont également à qualifier de dépenses d'investissement. Les dépenses restantes sont à considérer comme frais d'entretien ou de réparation.

Ex : Le propriétaire d'un immeuble remplace l'ancienne installation électrique monophasée par un raccordement triphasé et ajoute de nombreuses prises. Les fenêtres à simple vitrage sont remplacées par de nouvelles à double vitrage. L'ancien chauffage central fonctionnant au charbon est remplacé par un nouveau fonctionnant au gaz. De plus, trois portes intérieures sont remplacées. Les frais relatifs aux améliorations des installations et fenêtres sont à qualifier de dépenses d'investissement (cf. plus haut), ceux concernant le remplacement des portes intérieures de frais d'entretien.

Les dépenses qui, prises isolément, constitueraient des frais d'entretien, sont néanmoins à englober parmi les dépenses d'investissement lorsqu'il existe un lien matériel avec des travaux d'investissement.

Ex : Pour agrandir la cuisine par l'ajout d'une verrière, le propriétaire enlève en grande partie le mur de la cuisine donnant sur le jardin. La remise en peinture du reste des murs de la cuisine est à intégrer aux dépenses d'investissement. Si, de plus, le hall, non touché par l'agrandissement, est repeint, la dépense y relative est à considérer comme dépense d'entretien. La séparation est, le cas échéant, à faire par voie de taxation.

4) Amortissement en cas de travaux 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. Le taux d'amortissement reste en principe celui qui est applicable en fonction de la date de l'achèvement de la construction initiale.

Ex : base d'amortissement initiale : 200 000 €
date d'achèvement de la construction initiale : juillet 1959
taux d'amortissement : 2%
dépenses d'investissement : 30 000 €
date d'achèvement des travaux d'investissement : 5.12.2003
amortissement 2004 : $(200\ 000 + 30\ 000) \times 2\%$

Pour les immeubles ayant été acquis en dernier lieu à titre onéreux avant le 1.1.1941, l'amortissement calculé en fonction du triple de la valeur unitaire est augmenté du montant résultant de l'application aux dépenses d'investissement du taux déterminé en fonction de la date de l'achèvement de la construction initiale et en fonction de l'affectation.

Ex : base d'amortissement initiale : 3 x 5 000 €
date d'achèvement de la construction initiale : juillet 1939
taux d'amortissement : 2,5%
dépenses d'investissement : 30 000 €
date d'achèvement des travaux d'investissement : 5.12.2003
amortissement 2004 : (15 000 x 2,5%) + (30 000 x 3%)

Lorsque les dépenses d'investissement sont susceptibles de bénéficier de l'amortissement accéléré prévu par l'article 2, alinéa 2, numéro 3 du règlement grand-ducal du 19 novembre 1999 portant exécution de l'article 106, alinéa 4 L.I.R., lesdites dépenses sont, dans les deux cas mentionnés ci-dessus, amorties séparément en appliquant le taux qui correspond à la date d'achèvement des travaux d'investissement.

Ex : base d'amortissement initiale : 200 000 €
date d'achèvement de la construction initiale : juillet 1959
taux d'amortissement : 2%
dépenses d'investissement : 100 000 €
date d'achèvement des travaux d'investissement : 5.12.2003
amortissement 2004 : (200 000 x 2%) + (100 000 x 6%)

Il est précisé que l'amortissement se rapportant à la période d'inoccupation pendant des travaux de remise en état est déductible en tant que frais d'obtention lorsque l'immeuble n'est pas remis, par les travaux, dans un état d'inachèvement, c'est-à-dire si ni le genre, ni l'envergure des travaux sont de nature à faire obstacle à la possibilité d'habiter les lieux.

III) Questions diverses

1) Valeur locative de l'habitation occupée par le propriétaire

Il est rappelé que la fixation de la valeur locative n'intervient qu'avec l'utilisation effective par le propriétaire de son habitation, ou encore dès que celle-ci se trouve du moins continuellement à sa disposition. Une habitation est à la disposition du propriétaire à partir du moment où elle n'est pas occupée par un tiers, qu'elle est meublée et en état d'être habitée. Le fait que le propriétaire, qui occupe son habitation, ne meuble qu'une ou plusieurs pièces de son habitation, n'empêche pas la fixation de la valeur unitaire sur la base du montant intégral de la valeur unitaire.

Les frais d'obtention déductibles de la valeur locative sont limités aux seuls intérêts débiteurs et arrérages de rentes viagères dans les limites du plafond fixé par le règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 portant exécution de l'article 98, alinéa 4 L.I.R. De plus, les intérêts passifs et les arrérages de rentes viagères ne sont pas déductibles lorsqu'ils sont en rapport économique avec une résidence secondaire.

Il est encore précisé que contrairement à la valeur locative forfaitaire, le plafond des intérêts déductibles n'est pas sujet à ventilation au prorata temporis de la période d'occupation.

Des subventions d'intérêts, accordées par l'Etat en vertu de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, réduisent la charge d'intérêts incombant au bénéficiaire. Du moment que les intérêts échus rentrent dans le cadre des frais d'obtention ou des dépenses spéciales, la subvention d'intérêts accordée doit passer en diminution de la totalité des intérêts, ce qui entraîne, le cas échéant, une réduction de la dépense fiscalement déductible.

Des bonifications ou économies d'intérêts accordées par l'employeur et dépassant le montant exempté par le règlement grand-ducal visé par l'article 115 n° 22 L.I.R. sont imposables en tant que recettes provenant d'une occupation salariée et déductibles, en principe, en tant que frais d'obtention lorsque le prêt est en relation économique avec l'habitation personnelle du salarié.

Ex : l'employeur a accordé à son employé un prêt à taux réduit en relation avec l'habitation personnelle de l'employé :
intérêts effectivement payés par le salarié: 1.500 €,
supposons que l'économie d'intérêts s'élève à 7.000 €,
avantage en nature imposable : $7.000 - 6.000^6 = 1.000$ €
déductibles sous réserve du plafond applicable pour l'année en cause : $1.500 + 1.000 = 2.500$ €

L'étalement de dépenses importantes d'entretien et de réparation visé par le règlement grand-ducal du 31 juillet 1980 portant exécution de l'article 108, alinéa 2, dernière phrase L.I.R. ne peut pas être accordé dans les cas où le contribuable a exposé lesdites dépenses importantes en vue de réaliser un revenu de location au sens de l'article 98, alinéa 1^{er}, n° 5 L.I.R. En effet, l'article 1^{er}, alinéa 1 du règlement précise que les frais importants ne peuvent être étalés que si le contribuable réalise un revenu imposable en vertu de l'article 98, alinéa 1^{er}, n° 1.

Ex : Les dépenses importantes d'entretien et de réparation exposées à la suite du départ de l'ancien locataire peuvent être étalées, comme le rapport des dépenses avec un revenu imposable au sens de l'article 98, alinéa 1^{er}, n° 1 reste établi. Si par la suite, et après achèvement des travaux de remise en état, le propriétaire occupe lui-même l'immeuble en question, l'article 2, alinéa 2 du règlement

⁵ article 2 du règl. grand-ducal modifié du 28 décembre 1990 portant exécution de l'article 104, alinéa 3 L.I.R.

⁶ règlement grand-ducal modifié du 11 décembre 1991 portant exécution de l'article 115, n° 22 L.I.R.

grand-ducal du 31 juillet 1980 prévoit que la part non encore déduite de ces dépenses importantes continue à être déductible selon les fractions et la périodicité initialement prévues.

Précisons enfin que le principe de la déductibilité de frais se détermine par référence à la période à laquelle se rapportent les frais. La date du paiement n'a d'influence que pour la détermination de l'année d'imposition au titre de laquelle la dépense est prise en considération.

2) Base d'amortissement d'un immeuble prélevé de l'actif net investi

Lorsqu'un immeuble bâti est prélevé de l'actif net investi et utilisé, suite à ce prélèvement, à des fins de location dans le cadre de la gestion du patrimoine privé, la base d'amortissement de l'immeuble correspond à la valeur de prélèvement de laquelle il convient d'éliminer la valeur du terrain au jour du prélèvement.

3) Amortissement en cas de location d'immeubles meublés

Les meubles sont à amortir séparément de l'immeuble sur la base de leur prix d'acquisition et de leur durée usuelle d'utilisation. Dans ce cadre, les bureaux d'imposition accepteront pour des biens mobiliers des durées d'utilisation déclarées de 5 ans ou plus. Il est rappelé que les biens mobiliers dont le prix d'acquisition ne dépasse pas 870 euros peuvent être amortis intégralement à charge de l'année d'acquisition.

Luxembourg, le 16 mars 2005

Le Directeur des Contributions,