



Circulaire du directeur des contributions  
L.I.R. n° 62/1 du 7 août 2018<sup>1</sup>

L.I.R. n° 62/1

**Objet: Détermination de la valeur locative de l'habitation faisant partie du domaine agricole ou forestier – Article 62, numéro 1 L.I.R.**

### Sommaire

1. Principes
2. Modalités de fixation de la valeur locative de l'habitation faisant partie du domaine agricole ou forestier
3. Fixation par ventilation du fermage relatif à l'habitation
4. Fixation par ventilation des intérêts passifs ou des arrérages de rente viagère en rapport avec l'habitation

### Remarque préliminaire

Dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme fiscale de 2017, le règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation faisant partie du domaine agricole ou forestier de l'exploitant agricole et forestier a été modifié par le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 qui dispose que la valeur locative de l'habitation de l'exploitant à ajouter au bénéfice agricole ou forestier en vertu de l'article 62, numéro 1 L.I.R. est fixée par an à zéro pour cent de la valeur unitaire, sous réserve des dispositions de son article 3. Il s'ensuit que la valeur locative n'est pas abrogée en tant que telle par la modification du règlement grand-ducal afférent. Pour cette raison, la présente circulaire choisit de conserver les éléments de calcul de la valeur unitaire déjà contenus dans la circulaire L.I.R. n° 1025 du 20 avril 1984, qu'elle est appelée à remplacer.

---

<sup>1</sup> La présente circulaire remplace la circulaire L.I.R. n° 1025 du 20 avril 1984.

## **1. Principes**

La détermination de la valeur locative de l'habitation faisant partie du domaine agricole ou forestier de l'exploitant se fait par application du règlement grand-ducal du 19 décembre 1969 concernant la fixation de cette valeur locative, tel qu'il a été modifié par la suite (désigné ci-après par « le règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969 »).

La fixation forfaitaire en vertu du prédit règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969 concerne uniquement l'habitation faisant partie du domaine agricole ou forestier, c'est-à-dire l'habitation qui se présente comme centre d'exploitation et dont l'importance ne dépasse pas celle qui se rencontre normalement dans des exploitations similaires.

Lorsque l'habitation de l'exploitant agricole ou forestier ne fait pas partie du domaine agricole ou forestier, la valeur locative est déterminée d'après les dispositions du règlement grand-ducal modifié du 12 juillet 1968 concernant la fixation de la valeur locative de l'habitation occupée en vertu du droit de propriété ou occupée à titre gratuit ou en vertu d'un droit de jouissance viager ou légal.

## **2. Modalités de fixation de la valeur locative de l'habitation faisant partie du domaine agricole ou forestier**

A partir de l'année d'imposition 2017, la valeur locative de l'habitation de l'exploitant à ajouter au bénéfice agricole ou forestier en vertu de l'article 62, numéro 1 L.I.R. est fixée par an à zéro pour cent de la valeur unitaire correspondant à l'habitation, sous réserve des dispositions de l'article 3 du règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969.

La fixation forfaitaire de la valeur locative n'exclut pas la déduction intégrale des charges en rapport avec l'habitation autres que l'amortissement, d'une part, et la partie des intérêts passifs, des arrrages de rente viagère et du fermage dépassant le plafond annuel tel qu'il est fixé à l'article 3a du règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969, d'autre part. Quant aux prédites charges déductibles, il s'agit notamment des frais de réparation, de l'impôt foncier et d'autres taxes déductibles. Il est relevé cependant que des dépenses de décoration intérieure de l'habitation sont des dépenses privées et comme telles non déductibles lorsqu'elles dépassent les dépenses de ce genre usuelles dans les habitations rurales similaires.

L'amortissement relatif à l'habitation n'est pas déductible parce qu'en vertu de l'article 3, alinéa 1<sup>er</sup> du règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969, il en est tenu compte dans la fixation forfaitaire.

Les intérêts passifs ou le fermage relatifs à l'habitation ne sont déductibles que dans les limites fixées par les articles 3, alinéa 2 et 3a du règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969. Il en est de même des arrérages de rente viagère pour autant qu'ils se rapportent à l'habitation et pour autant qu'ils constituent en principe des dépenses d'exploitation. Aucune restriction n'est prévue quant aux arrérages de rente viagère qui constituent des dépenses spéciales.

La valeur unitaire de l'habitation, qui sert de base à la fixation de la valeur locative, est égale à la part de la valeur unitaire relative à l'habitation lorsque la valeur unitaire de l'exploitation a été établie par application du paragraphe 33 de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs (*Mindestwert*).

Lorsque la valeur unitaire de l'exploitation n'a pas été établie par application de ce paragraphe 33, la valeur unitaire de l'habitation est celle qui serait à prendre en considération, si la valeur unitaire de l'exploitation avait été établie par application de ce paragraphe. Dans cette hypothèse, la fixation de la valeur unitaire de l'habitation sera faite par le service des évaluations immobilières. Les valeurs fixées par ce service seront communiquées sans demande aux bureaux d'imposition.

Elles serviront uniquement à la fixation de la valeur locative.

### **Exemple 1 (exploitant-propriétaire)**

Valeur unitaire de l'habitation	975 €
Bénéfice obtenu en comptabilité	8 275 €
L'amortissement est de	2 200 €

L'amortissement de 2 200 € est déduit du bénéfice obtenu en comptabilité.

Toutes les dépenses en relation avec l'habitation sont déduites du bénéfice.

Des intérêts passifs n'ont pas été payés.

### **Solution**

Bénéfice obtenu en comptabilité	8 275 €
+ Valeur locative forfaitaire      0% de 975 € =	0 €
+ Amortissement de l'habitation déduit du bénéfice obtenu en comptabilité	2 200 €
= Bénéfice soumis à l'impôt	<hr/> 10 475 €

### Exemple 2 (fermier célibataire)

Valeur unitaire de l'exploitation	10 000 €
Valeur unitaire de l'habitation	1 600 €
Fermage	7 800 €
Bénéfice obtenu en comptabilité	8 275 €

Le fermage de 7 800 € est déjà déduit du bénéfice obtenu en comptabilité.

La part du fermage relatif à l'habitation est de 1 248 €. Pour la fixation de la part de 1 248 €, il est renvoyé au numéro 3 ci-dessous.

Le fermier célibataire occupe l'habitation depuis 14 ans.

### Solution

Bénéfice obtenu en comptabilité		8 275 €
+ Valeur locative forfaitaire	0% de 1 600 € =	0 €
Fermage relatif à l'habitation		1 248 €
– Part déductible		1 000 €
= Fermage non déductible		<u>248 €</u>
+ Rectification pour fermage indûment déduit		<u>248 €</u>
= Bénéfice soumis à l'impôt		8 523 €

### 3. Fixation par ventilation du fermage relatif à l'habitation

Comme le fermage relatif à l'habitation n'est déductible que dans la mesure où il ne dépasse pas les limites fixées par les articles 3, alinéa 2 et 3a du règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969, comme d'autre part le fermage est ordinairement fixé en bloc pour l'exploitation entière, il faut fixer par ventilation la part du fermage relative à l'habitation.

A moins de circonstances particulières nécessitant une autre ventilation, on fixera la part du fermage relative à l'habitation au pourcentage que représente la valeur unitaire de l'habitation par rapport à la valeur unitaire globale de l'exploitation.

### Exemple 3

Valeur unitaire de l'exploitation	10 000 €
Valeur unitaire de l'habitation	1 600 €
Fermage	7 800 €

### Solution

Pourcentage représenté par la valeur unitaire de l'habitation

$$\frac{1\,600 \times 100}{10\,000} = 16\%$$

Fermage relatif à l'habitation

$$16\% \text{ de } 7\,800 \text{ €} = 1\,248 \text{ €}$$

Lorsque le fermier d'une exploitation agricole a pris à ferme accessoirement des terres ne dépendant pas de cette exploitation, la valeur unitaire de ces terres et le fermage y relatif ne sont évidemment pas à prendre en considération.

#### 4. Fixation par ventilation des intérêts passifs ou des arrérages de rente viagère en rapport avec l'habitation

Les intérêts passifs et les arrérages de rente viagère en rapport avec l'habitation ne sont déductibles que dans les limites fixées par les articles 3, alinéa 2, et 3a du règlement grand-ducal modifié du 19 décembre 1969.

Lorsque l'emprunt a été contracté pour l'acquisition de l'exploitation entière ou lorsque la rente viagère a de même été constituée lors de l'acquisition de l'exploitation entière, la part des intérêts ou arrérages en rapport avec l'habitation peut, en règle générale, être fixée à un pourcentage égal au pourcentage que représente la valeur unitaire de l'habitation par rapport à la valeur unitaire globale de l'exploitation.

Dans les autres cas, où l'emprunt ou une constitution de rente n'est pas en rapport avec l'exploitation entière, il faut d'abord examiner si l'emprunt ou la constitution de rente est en rapport économique, entièrement ou en partie, avec l'habitation. S'il y a rapport économique en partie avec l'habitation il faut fixer la part relative à l'habitation par ventilation suivant le rapport des valeurs.

Luxembourg, le 7 août 2018

Le directeur des contributions,

