



Circulaire du directeur des contributions
L.I.R. n° 23/4 du 5 janvier 2022¹

L.I.R. n° 23/4

Objet: Traitement fiscal des démolitions de bâtiments faisant partie de l'actif net investi d'une entreprise commerciale

La présente circulaire se prononce sur le traitement fiscal à réserver aux démolitions de bâtiments qui font partie de l'actif net investi d'une entreprise commerciale.

En cas de démolition d'un bâtiment faisant partie de l'actif net investi d'une entreprise commerciale, la question se pose de savoir si la valeur comptable résiduelle du bâtiment (au moment de la démolition) doit être incorporée dans le prix d'acquisition non amortissable du terrain ou dans le prix de revient amortissable d'un nouveau bien économique (par exemple d'un nouveau bâtiment) ou si un amortissement extraordinaire, au sens de l'article 31 L.I.R., est envisageable.

Une question similaire se pose également en ce qui concerne les frais de démolition. Il convient en effet de déterminer s'ils doivent être incorporés dans le prix d'acquisition non amortissable du terrain ou dans le prix de revient amortissable d'un nouveau bien économique (par exemple d'un nouveau bâtiment) ou s'il est envisageable de les déduire intégralement à charge de l'exercice de démolition.

A ce sujet, il convient de faire une distinction suivant que le bâtiment démoli a été acquis ou non en vue de sa démolition, c'est-à-dire suivant l'intention du contribuable, au moment de l'acquisition du bâtiment, de démolir ou non ce dernier.

A. Bâtiment acquis en vue de sa démolition

Un bâtiment est notamment considéré comme ayant été acquis en vue de sa démolition lorsque la démolition a lieu peu de temps après l'acquisition de l'immeuble bâti ou lorsque le laps de temps entre l'acquisition et la démolition est plus long, mais que l'exploitant n'a pas normalement utilisé l'immeuble bâti pendant un certain temps.

Lorsque le bâtiment a été acquis en vue de sa démolition, il échet de distinguer entre les bâtiments qui accusent, du point de vue technique ou économique, une usure prononcée, de sorte qu'une utilisation ultérieure n'entre plus en ligne de compte, et les bâtiments qui

¹ La présente circulaire remplace la circulaire I.R. n° 156 du 26 juillet 1966.

n'accusent pas une usure prononcée et qui sont encore utilisables du point de vue technique et économique.

1. Bâtiment accusant une usure prononcée

Si le contribuable acquiert, en vue de sa démolition, un bâtiment accusant une usure technique ou économique prononcée, les dépenses faites par le contribuable pour l'acquisition de l'immeuble bâti (terrain et bâtiment) ainsi que les frais de démolition rentrent intégralement dans le prix d'acquisition du terrain.

Exemple :

Un contribuable acquiert, en vue de sa démolition, un immeuble bâti qui accuse une usure prononcée.

Prix d'acquisition de l'immeuble bâti: 600 000 euros.

Répartition du prix d'acquisition:

- terrain: 600 000 euros
- construction: 0 euro.

Les frais de démolition (200 000 euros) rentrent dans le prix d'acquisition du terrain.

Prix d'acquisition du terrain après la démolition: 800 000 euros (= 600 000 euros + 200 000 euros).

2. Bâtiment n'accusant pas une usure prononcée

Si le contribuable acquiert, en vue de sa démolition, un bâtiment qui n'accuse pas une usure prononcée, il y a lieu de distinguer les deux cas de figure suivants :

1^{er} cas de figure :

Le contribuable a l'intention de créer, à la place du bâtiment démoli, un nouveau bien économique (par exemple un nouveau bâtiment, des places de parking ou une voie d'accès).

Dans ce cas, la valeur comptable résiduelle du bâtiment démoli et les frais de démolition rentrent dans le prix de revient du nouveau bien économique.

Exemple:

Un contribuable acquiert, en vue de sa démolition, un immeuble bâti qui n'accuse pas une usure prononcée.

Prix d'acquisition de l'immeuble bâti: 800 000 euros.

Répartition du prix d'acquisition:

- terrain: 300 000 euros
- construction: 500 000 euros.

Quelques jours après l'acquisition, le contribuable fait démolir le bâtiment, ce qui occasionne des frais de démolition de 200 000 euros.

A la place du bâtiment démoli, le contribuable fait construire un nouveau bâtiment pour le prix de 1 000 000 euros.

Après l'achèvement du nouvel immeuble bâti, le prix d'acquisition du terrain et le prix de revient de la construction sont les suivants:

- prix d'acquisition du terrain: 300 000 euros
- prix de revient de la construction: 1 700 000 euros (= 500 000 euros + 200 000 euros + 1 000 000 euros).

2^e cas de figure :

Le contribuable n'a pas l'intention de créer un nouveau bien économique à la place du bâtiment démolé.

Dans ce cas, la valeur comptable résiduelle du bâtiment démolé et les frais de démolition rentrent dans le prix d'acquisition du terrain.

Exemple:

Un contribuable acquiert, en vue de sa démolition, un immeuble bâti qui n'accuse pas une usure prononcée.

Prix d'acquisition de l'immeuble bâti: 800 000 euros.

Répartition du prix d'acquisition:

- terrain: 300 000 euros
- construction: 500 000 euros.

Quelques jours après l'acquisition, le contribuable fait démolir le bâtiment, ce qui occasionne des frais de démolition à hauteur de 200 000 euros.

Après la démolition du bâtiment, le contribuable ne fait pas construire de nouveau bien économique sur le terrain.

Prix d'acquisition du terrain suite à la démolition du bâtiment:

1 000 000 euros (= 800 000 euros + 200 000 euros).

B. Bâtiment non acquis en vue de sa démolition

Un bâtiment n'est notamment pas considéré comme ayant été acquis en vue de sa démolition lorsqu'il a été acquis et utilisé par l'entreprise depuis un temps assez long.

Lorsque le bâtiment démolé n'a pas été acquis en vue de sa démolition, sa valeur comptable résiduelle fait en principe l'objet d'un amortissement extraordinaire au sens de l'article 31 L.I.R. et les frais de démolition sont en principe déduits intégralement à charge de l'exercice de démolition.

Exemple:

2/1/N: un contribuable acquiert un immeuble bâti qu'il utilise dans le cadre de son entreprise pendant les années N à N+19.

Prix d'acquisition de l'immeuble bâti: 1 000 000 euros.

Répartition du prix d'acquisition:

- terrain: 200 000 euros
- construction: 800 000 euros.

2/1/N+20: le contribuable fait démolir le bâtiment, ce qui occasionne des frais de démolition à hauteur de 200 000 euros.

Situation au 2/1/N+20 avant la démolition du bâtiment:

- valeur comptable résiduelle du terrain: 200 000 euros
- valeur comptable résiduelle du bâtiment: 480 000 euros
(= 800 000 euros - (800 000 euros x 2% x 20 ans) en supposant une durée usuelle d'utilisation du bâtiment de 50 ans).

Amortissement extraordinaire à charge de l'exercice N+20: 480 000 euros.

Frais de démolition intégralement déductibles à charge de l'exercice N+20: 200 000 euros.

Luxembourg, le 5 janvier 2022

Le directeur des contributions,

