



Circulaire du directeur des contributions  
L.I.R. n° 106/2 du 30 mai 2022<sup>1</sup>

L.I.R. n° 106/2

**Objet: Base et taux d'amortissement des immeubles bâtis ne faisant pas partie d'un actif net investi**

L'article 106, alinéa 4 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (abrégée par la suite par « L.I.R. ») prévoit qu'un règlement grand-ducal peut, par dérogation aux autres dispositions de l'article 106 L.I.R., fixer forfaitairement la base d'amortissement et le taux d'amortissement des immeubles bâtis par référence soit aux valeurs unitaires, soit au prix d'acquisition. Cette fixation forfaitaire peut, à partir de l'année d'imposition 2021, tenir compte de critères écologiques (voir article 3, paragraphe 4 de la loi du 19 décembre 2020 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2021).

L'article 106, alinéa 3 L.I.R. permet à un règlement grand-ducal de déterminer une date avant laquelle le prix d'acquisition ou de revient est remplacé par le prix que l'acquéreur aurait dû payer, s'il avait acquis le bien à la date déterminée.

Le règlement grand-ducal émis sur la base de ces deux alinéas de l'article 106 L.I.R. est le 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) (abrégé par la suite « règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 »). Il a été modifié, avec effet à partir de l'année d'imposition 2021, par le règlement grand-ducal du 19 décembre 2020 qui y insère les nouvelles dispositions applicables en matière d'amortissement accéléré des logements locatifs.

La présente circulaire a pour objet d'illustrer les dispositions du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 telles qu'elles sont applicables à partir de l'année d'imposition 2021. Dans ce contexte, il est aussi renvoyé à la circulaire L.I.R. n° 129e/1 du 30 mai 2022 concernant l'abattement immobilier spécial.

Le règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 fixe forfaitairement la base d'amortissement des immeubles bâtis faisant partie du patrimoine privé (art. 1<sup>er</sup> du règlement) et le taux d'amortissement (art. 2 du règlement).

---

<sup>1</sup> La présente circulaire remplace, à partir de l'année d'imposition 2021, la circulaire I.R. n° 151 du 18 février 1966 et la circulaire L.I.R. n° 106/2 du 7 février 2000.

### **Amortissement des immeubles du patrimoine privé**

Au vœu de l'article 105, alinéa 2, numéro 3 L.I.R., l'amortissement fait en principe partie des frais d'obtention. Le début de la déduction de l'amortissement se situe au moment de l'achèvement de l'immeuble. L'amortissement pour usure concerne uniquement la déperdition normale tant technique qu'économique. Ainsi, l'amortissement extraordinaire tel qu'il est prévu à l'article 31 L.I.R. est écarté en cas d'application de l'article 106, alinéa 1<sup>er</sup> L.I.R. D'autre part, l'amortissement n'entre en ligne de compte que pour les biens qui sont sources de revenus pour le contribuable. Un bâtiment délabré, inapte à la location, ne peut plus être amorti.

Une conséquence directe de la fixation forfaitaire tant de la base que du taux d'amortissement est que la déduction de l'amortissement continue à être pratiquée, même si l'immeuble est complètement amorti. Il est cependant renvoyé à l'exception concernant les constructions aménagées à des fins spéciales (voir sous « Exception »).

### **Base d'amortissement**

L'article 1<sup>er</sup> du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 distingue entre les immeubles acquis à titre onéreux (alinéa 1<sup>er</sup>) et les immeubles acquis à titre gratuit par l'actuel propriétaire (alinéa 2). Une nouvelle différenciation apparaît d'après la date d'acquisition de l'immeuble. La lettre a) des alinéas 1<sup>er</sup> et 2 vise les immeubles acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 1941, et la lettre b) des mêmes alinéas a trait aux immeubles acquis à titre onéreux après le 31 décembre 1940.

### **Elimination du terrain de la base d'amortissement**

Comme l'amortissement ne concerne que les biens qui perdent leur valeur au fil des années, les terrains sont éliminés du prix d'acquisition ou de revient.

En règle générale, le prix du terrain n'est pas détaillé dans le prix d'acquisition global de l'immeuble. Dans un tel cas, une estimation du prix d'acquisition du terrain doit être faite en conformité avec les dispositions du paragraphe 217 de la loi générale des impôts, prenant en compte toutes les circonstances importantes permettant d'influer le montant à estimer. Comme mesure de simplification, il est permis d'évaluer la quote-part du terrain à vingt pour cent du prix d'acquisition global, à moins que cette évaluation ne corresponde plus à la réalité économique (situation géographique du terrain, évolution des prix des terrains constructibles, etc.).

En ce qui concerne les immeubles pour lesquels le triple de la valeur unitaire constitue la base d'amortissement, une quote-part terrain n'est pas à éliminer. Les taux d'amortissement applicables aux valeurs unitaires sont agencés de telle manière qu'ils peuvent être appliqués à la valeur unitaire intégrale.

### **Acquisition à titre gratuit des immeubles**

L'article 1<sup>er</sup> du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 dispose qu'en cas d'acquisition à titre gratuit des immeubles, la base d'amortissement des immeubles est constituée soit par le prix d'acquisition ou de revient, diminué de la quote-part relative au terrain, que le détenteur antérieur ayant acquis l'immeuble en dernier lieu à titre onéreux, a payé après le 31 décembre 1940, soit par le triple de la valeur unitaire si le détenteur antérieur a acquis l'immeuble avant le 1<sup>er</sup> janvier 1941.

Par acquisition à titre gratuit, il y a lieu de comprendre les immeubles reçus par voie de donation ou de succession. Il est rappelé que d'éventuels droits de succession relèvent de l'article 12 L.I.R. et ne sont pas un élément du prix d'acquisition ou de revient. Il en est de même du paiement d'une soulte dans le cadre d'un partage successoral.

### **Prix d'acquisition ou de revient**

L'article 25 L.I.R. définit le prix d'acquisition d'un bien comme étant l'ensemble des dépenses assumées par le contribuable pour mettre le bien dans son état au moment de l'évaluation.

Par analogie à l'article 26 L.I.R., le prix de revient de l'immeuble 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.

En cas d'acquisition à titre gratuit, le prix d'acquisition et de revient comprend également toutes les dépenses assumées par le ou les détenteur(s) antérieur(s) pour acquérir ou construire l'immeuble, ainsi que les dépenses d'investissement postérieures.

Au prix d'achat ou de revient proprement dit, il convient donc d'ajouter les frais d'acte, le droit de mutation, la T.V.A. grevant la construction ou l'investissement, d'éventuelles commissions à un intermédiaire et, le cas échéant, les dépenses d'amélioration postérieures à l'achat ou à la construction.

A noter que sous certaines conditions, les dépenses d'investissement peuvent être amorties de façon accélérée (voir ci-après les taux d'amortissement relatifs aux logements locatifs).

Lorsqu'une subvention est allouée en vue de l'acquisition de l'immeuble, le prix d'acquisition se réduit à due concurrence. De même, le remboursement partiel de la T.V.A. sur la construction ou l'amélioration de certains immeubles réduit le prix d'acquisition ou de revient de ces immeubles du montant de la T.V.A. récupérée.

Un éventuel transfert d'une plus-value dans les conditions du règlement grand-ducal du 17 juin 1992 portant exécution de l'article 102, alinéa 8 L.I.R., réduit également à due concurrence le prix d'acquisition de l'immeuble acquis en remploi (article 9 du règlement).

### **Taux d'amortissement**

Les taux d'amortissement qui s'appliquent aux immeubles et parties d'immeubles bâtis faisant intégralement partie du patrimoine privé du contribuable sont repris dans un tableau qui fait l'objet de l'article 2, alinéa 2 du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999. Ce tableau des taux d'amortissement se présente, à partir de l'année d'imposition 2021, comme suit :

	Taux	
	Usure normale	Usure plus forte dûment justifiée
1. immeubles ou parties d'immeubles bâtis, non visés sub 2 et 3 ci-dessous, dont l'achèvement remonte au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition à		
moins de 30 ans	1,5%	2%
30 ans jusqu'à 60 ans inclus	2%	2,5%
plus de 60 ans	3%	4%

2. immeubles ou parties d'immeubles bâtis pour lesquels la base d'amortissement est constituée par le triple de la valeur unitaire	2,5%	3%
3. immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif dont l'achèvement remonte au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition à  moins de 5 ans 5 ans ou plus	Taux	
	4%	2%
<p>Ces dispositions sont d'application correspondante aux dépenses d'investissement effectuées en cas de rénovation d'un logement ancien à condition qu'elles dépassent 20% du prix d'acquisition du bâtiment.</p> <p>Lorsqu'un immeuble ou une partie d'immeuble bâti, affecté au logement locatif, a été soumis à une rénovation énergétique durable dont l'achèvement remonte au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition à moins de 9 ans, le taux d'amortissement applicable aux dépenses d'investissement effectuées relatives à cette rénovation énergétique durable s'élève, par dérogation aux dispositions qui précèdent, à 6 pour cent.</p> <p>Par rénovation énergétique durable au sens de ce numéro 3, il y a lieu de comprendre les mesures d'assainissement énergétique durable d'un logement locatif pour lesquelles une aide financière visée à l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement est accordée.</p>		

Ce tableau divise les immeubles bâtis en trois catégories qui font l'objet des numéros 1, 2 et 3 ci-après. Les catégories se distinguent suivant l'affectation et la base d'amortissement des immeubles.

De façon générale les taux basent sur une durée normale d'utilisation des immeubles d'au moins 60 ans. S'agissant d'un système forfaitaire, l'amortissement peut dépasser la valeur totale de la construction et ne s'arrête pas lorsque l'immeuble est intégralement amorti.

### **Numéro 1 : les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, non visés sous 2 et 3**

Il s'agit des immeubles ou parties d'immeubles bâtis qui ne sont pas affectés au logement locatif et dont la base d'amortissement n'est pas constituée par le triple de la valeur unitaire.

#### **Exemple:**

Le contribuable a acheté en date du 1<sup>er</sup> juillet 2015 un local de commerce qui fait partie de son patrimoine privé. Il donne le local de commerce en location à une société à responsabilité limitée qui y installe son magasin.

Les taux d'amortissement varient notamment suivant l'âge de l'immeuble bâti, la date de l'achèvement de la construction érigée sur l'immeuble bâti étant le point de départ pour le calcul de cet âge, et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition en étant l'échéance. Par date d'achèvement d'un immeuble bâti, il y a lieu d'entendre la date d'achèvement de sa construction. De ce fait, il y a lieu de distinguer les immeubles bâtis ayant moins de 30 ans, les immeubles bâtis ayant 30

ans et plus sans avoir dépassé 60 ans et les immeubles bâtis ayant plus de 60 ans accomplis. En fonction de l'âge de l'immeuble bâti, le taux d'amortissement est de 1,5%, 2% ou 3%.

Les taux prévus en cas d'usure plus forte, laissant prévoir une durée d'utilisation plus courte que la normale, sont à accorder si l'usure plus forte est dûment justifiée.

### **Numéro 2 : les immeubles ou parties d'immeubles bâtis pour lesquels la base d'amortissement est constituée par le triple de la valeur unitaire**

Il s'agit des immeubles ou parties d'immeubles bâtis dont la dernière acquisition à titre onéreux se situe avant le 1<sup>er</sup> janvier 1941 (voir sous « Base d'amortissement »).

Un immeuble bâti dont la base d'amortissement est constituée par le triple de la valeur unitaire fait toujours partie du numéro 2, quelle que soit l'affectation de l'immeuble.

Le taux d'amortissement applicable au triple de la valeur unitaire est égal à 2,5%. En cas d'usure plus forte dûment justifiée, il est de 3%.

Le commentaire du règlement grand-ducal du 19 novembre 1999 a d'ailleurs fourni quant à la détermination du taux d'amortissement l'explication suivante : « Dans le calcul des taux d'amortissement des immeubles pour lesquels la base d'amortissement est constituée par le triple de la valeur unitaire, la valeur du terrain est comprise forfaitairement avec un montant égal à 20%. Le taux qui s'applique à la valeur unitaire intégrale est donc légèrement moins élevé que le taux qui s'applique à une base d'amortissement constituée par le prix d'acquisition effectif, diminué de la valeur du terrain ».

### **Numéro 3 : les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif**

Les numéros 1 et 2 du tableau des taux d'amortissement restent inchangés par rapport au tableau en vigueur avant l'année d'imposition 2021.

Le numéro 3 a cependant été remodelé afin de refléter les nouvelles dispositions applicables à partir de l'année d'imposition 2021 en matière d'amortissement accéléré des logements locatifs. A noter que les anciennes dispositions relatives à l'amortissement accéléré au taux de 6% applicables jusqu'à l'année d'imposition 2020 incluse sont, sous conditions, gardées intactes au-delà de l'année d'imposition 2020 (voir ci-après sous « Disposition transitoire »).

Les dispositions de la 1<sup>ère</sup> phrase du numéro 3 visent les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif, pour lesquels la base d'amortissement n'est pas constituée par le triple de la valeur unitaire.

Conformément à la 1<sup>ère</sup> phrase du numéro 3, lorsque l'achèvement de l'immeuble bâti remonte au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition à moins de 5 ans, le taux d'amortissement applicable à la base d'amortissement de l'immeuble bâti est de 4%. A partir de l'année d'imposition 2021, l'amortissement dit « accéléré » se fait donc, en principe, au taux de 4% et est accordé pour l'année d'achèvement de l'immeuble bâti proportionnellement à partir de la date d'achèvement et pour les 5 années d'imposition subséquentes.

Lorsque l'achèvement de l'immeuble bâti remonte au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition à 5 ans ou plus, l'amortissement se fera au taux de 2%. A remarquer qu'à partir de l'année d'imposition 2021, le taux d'amortissement de l'immeuble bâti, affecté au logement locatif, est de 2% même si l'achèvement remonte à plus de 60 ans.

### Exemple 1:

Soit un immeuble bâti affecté au logement locatif présentant les caractéristiques suivantes:

- date d'achèvement: 30 juin 2021
- date d'acquisition: le 1<sup>er</sup> juillet 2021
- prix d'acquisition du terrain: 100 000 euros
- prix d'acquisition de la construction: 500 000 euros.

L'amortissement de cet immeuble bâti se calcule comme suit:

- amortissement 2021:  $(6/12) \times 4\% \times 500\,000 = 10\,000$  euros
- amortissement 2022 à 2026:  $4\% \times 500\,000 = 20\,000$  euros
- amortissement à partir de 2027:  $2\% \times 500\,000 = 10\,000$  euros.

### **Amortissement des dépenses d'investissement**

Lorsque des travaux touchant un immeuble bâti aboutissent à des dépenses 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 (voir aussi la [circulaire L.I.R. n°105/8-98/1 du 31 octobre 2017](#) pour les notions de « dépenses d'investissement » et de « frais d'entretien et de réparation »). Le taux d'amortissement reste en principe celui qui est applicable en fonction de la date de l'achèvement de la construction initiale.

### Exemple 2:

Soit un immeuble bâti non affecté au logement locatif présentant les caractéristiques suivantes:

- date d'achèvement: 30 juin 1980
- date d'acquisition: 1<sup>er</sup> juillet 2000
- prix d'acquisition du terrain: 100 000 euros
- prix d'acquisition de la construction: 500 000 euros.

Des travaux de rénovation sont réalisés au cours de l'année 2021:

- date d'achèvement des travaux: 31 décembre 2021
- dépenses d'investissement: 50 000 euros.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:

- amortissement 2021:  $500\,000 \times 2\% = 10\,000$  euros
  - amortissement à partir de 2022:  $(500\,000 + 50\,000) \times 2\% = 11\,000$  euros
- (taux d'amortissement déterminé conformément au numéro 1 du tableau des taux d'amortissement).

### Exemple 3:

Mêmes données que dans l'exemple 2, sauf que l'immeuble bâti est affecté au logement locatif.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:

- amortissement 2021:  $500\,000 \times 2\% = 10\,000$  euros
  - amortissement à partir de 2022:  $(500\,000 + 50\,000) \times 2\% = 11\,000$  euros
- (taux d'amortissement déterminé conformément au numéro 3 du tableau des taux d'amortissement).

En ce qui concerne plus spécialement les immeubles bâtis affectés au logement locatif, les dépenses d'investissement y relatives sont cependant susceptibles de bénéficier d'un amortissement accéléré. Les dispositions y afférentes sont contenues dans la 2<sup>e</sup> et la 3<sup>e</sup> phrase du numéro 3 du tableau des taux d'amortissement faisant l'objet de l'article 2, alinéa 2.

Ainsi, conformément à la 2<sup>e</sup> phrase du numéro 3, les dispositions de la 1<sup>ère</sup> phrase du numéro 3 sont d'application correspondante aux dépenses d'investissement effectuées en cas de

rénovation d'un logement ancien à condition qu'elles dépassent 20% du prix d'acquisition du bâtiment. Dans un tel cas, les dépenses d'investissement sont donc amorties séparément au taux accéléré de 4%, si l'achèvement des travaux d'investissement remonte au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition à moins de 5 ans.

#### Exemple 4:

Soit un immeuble bâti affecté au logement locatif présentant les caractéristiques suivantes:

- date d'achèvement: 30 juin 1980
- date d'acquisition: 1<sup>er</sup> juillet 2000
- prix d'acquisition du terrain: 100 000 euros
- prix d'acquisition de la construction: 500 000 euros.

Des travaux de rénovation sont réalisés au cours de l'année 2021:

- date d'achèvement des travaux: 31 décembre 2021
- dépenses d'investissement: 250 000 euros

(les dépenses d'investissement dépassent 20% du prix d'acquisition du bâtiment de la construction).

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:

- amortissement 2021:  $500\,000 \times 2\% = 10\,000$  euros
- amortissement 2022 à 2026:  $(500\,000 \times 2\%) + (250\,000 \times 4\%) = 20\,000$  euros
- amortissement à partir de 2027:  $(500\,000 + 250\,000) \times 2\% = 15\,000$  euros.

En outre, conformément à la 3<sup>e</sup> phrase du numéro 3, lorsqu'un immeuble ou une partie d'immeuble bâti, affecté au logement locatif, a été soumis à une rénovation énergétique durable dont l'achèvement remonte au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition à moins de 9 ans, le taux d'amortissement applicable aux dépenses d'investissement effectuées relatives à cette rénovation énergétique durable s'élève, par dérogation aux dispositions de la 1<sup>ère</sup> et de la 2<sup>e</sup> phrase du numéro 3, à 6%.

Par rénovation énergétique durable, il y a lieu de comprendre les mesures d'assainissement énergétique durable d'un logement locatif pour lesquelles une aide financière visée à l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement est accordée.

En vertu de l'article 4 de ladite loi, une aide financière est accordée pour l'assainissement énergétique durable d'un bâtiment utilisé à des fins d'habitation après les travaux d'assainissement ou de la partie d'un bâtiment utilisée à des fins d'habitation après les travaux d'assainissement. L'aide financière peut se rapporter aux éléments de construction de l'enveloppe thermique du bâtiment et à la ventilation mécanique contrôlée.

En cas de travaux de rénovation et/ou de transformation d'un immeuble bâti affecté au logement locatif aboutissant à des dépenses d'investissement, il y a donc lieu de ventiler les dépenses d'investissement en celles qui sont relatives à une rénovation énergétique durable, c'est-à-dire celles pour lesquelles une aide financière visée à l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre est accordée, et celles qui ne sont pas relatives à une rénovation énergétique durable. Les dépenses d'investissement relatives à la rénovation énergétique durable sont amorties séparément au taux accéléré de 6% au titre de l'année d'achèvement de la rénovation énergétique et des 9 années d'imposition subséquentes. A remarquer que l'aide accordée réduit les dépenses d'investissement à due concurrence.

### Exemple 5:

Mêmes données que dans l'exemple 3, sauf que les dépenses d'investissement sont réparties comme suit:

- dépenses d'investissement relatives à une rénovation énergétique durable (après déduction de l'aide financière visée à l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016): 30 000 euros
- dépenses d'investissement non relatives à une rénovation énergétique durable: 20 000 euros.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:

- amortissement 2021:  $500\,000 \times 2\% = 10\,000$  euros
- amortissement 2022 à 2030:  $[(500\,000 + 20\,000) \times 2\%] + [30\,000 \times 6\%] = 12\,200$  euros
- amortissement à partir de 2031:  $(500\,000 + 50\,000) \times 2\% = 11\,000$  euros.

### Exemple 6 :

Mêmes données que dans l'exemple 4, sauf que les dépenses d'investissement sont réparties comme suit:

- dépenses d'investissement relatives à une rénovation énergétique durable (après déduction de l'aide financière visée à l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016): 200 000 euros
- dépenses d'investissement non relatives à une rénovation énergétique durable: 50 000 euros.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:

- amortissement 2021:  $500\,000 \times 2\% = 10\,000$  euros
- amortissement 2022 à 2026 :  $(500\,000 \times 2\%) + (50\,000 \times 4\%) + (200\,000 \times 6\%) = 24\,000$  euros
- amortissement 2027 à 2030 :  $[(500\,000 + 50\,000) \times 2\%] + [200\,000 \times 6\%] = 23\,000$  euros
- amortissement à partir de 2031:  $(500\,000 + 250\,000) \times 2\% = 15\,000$  euros.

A remarquer que dans le cas d'une rénovation énergétique durable, certaines des dépenses peuvent constituer des frais d'entretien ou de réparation. Ces dépenses ne sont pas déductibles par voie d'amortissement mais sont en principe intégralement déductibles comme frais d'obtention pendant l'année d'imposition au cours de laquelle les dépenses ont été faites.

A noter aussi que les dispositions de la 2<sup>e</sup> et de la 3<sup>e</sup> phrase du numéro 3 visent aussi les immeubles bâtis, affectés au logement locatif, dont la base d'amortissement est constituée par le triple de la valeur unitaire.

### **Disposition transitoire (années d'imposition 2021 à 2026)**

Par l'article 2 du règlement grand-ducal du 19 décembre 2020, l'article 3, alinéa 4 (entretemps devenu sans objet) du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 a été remplacé avec effet à partir de l'année d'imposition 2021. En vertu des nouvelles dispositions de l'article 3, alinéa 4 telles qu'applicables à partir de l'année d'imposition 2021 (appelées par la suite de « disposition transitoire »), les anciennes dispositions relatives à l'amortissement accéléré au taux de 6% applicables jusqu'à l'année d'imposition 2020 incluse sont, sous conditions, gardées intactes au-delà de l'année d'imposition 2020.

Seulement les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, acquis ou constitués avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021, et les dépenses d'investissement en cas de rénovation achevée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 sont susceptibles de profiter de la disposition transitoire.

Ainsi, le taux d'amortissement d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis, acquis ou constitués avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et affectés au logement locatif est, par dérogation au numéro 3 du tableau de l'article 2, alinéa 2, de 6% lorsque l'achèvement remonte au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans.



De même, le taux d'amortissement applicable aux dépenses d'investissement dépassant 20% du prix d'acquisition ou de revient du bâtiment et effectuées en cas de rénovation achevée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 d'un logement locatif ancien est, par dérogation au numéro 3 du tableau de l'article 2, alinéa 2, de 6% lorsque l'achèvement des travaux d'investissement remonte au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans.

#### Exemple 7:

Soit un immeuble bâti affecté au logement locatif présentant les caractéristiques suivantes:

- date d'achèvement: 30 juin 2019
- date d'acquisition: 1<sup>er</sup> mars 2020
- prix d'acquisition du terrain: 100 000 euros
- prix d'acquisition de la construction: 400 000 euros.

Etant donné que l'immeuble bâti a été acquis par le contribuable avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021, la disposition transitoire de l'article 3, alinéa 4 sort ses effets.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:

- amortissement 2021 à 2025:  $6\% \times 400\,000 = 24\,000$  euros
- amortissement à partir de 2026:  $2\% \times 400\,000 = 8\,000$  euros.

#### Exemple 8:

Soit un immeuble bâti affecté au logement locatif présentant les caractéristiques suivantes:

- date d'achèvement: 30 juin 2019
- date d'acquisition: 1<sup>er</sup> mars 2021
- prix d'acquisition du terrain: 100 000 euros
- prix d'acquisition de la construction: 400 000 euros.

L'immeuble bâti n'a pas été acquis ou constitué par le contribuable avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021. La disposition transitoire ne sort pas ses effets et les dispositions du numéro 3 du tableau de l'article 2, alinéa 2 sont applicables.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:

- amortissement 2021:  $(10/12) \times 4\% \times 400\,000 = 13\,333,33$  euros
- amortissement 2022 à 2024 :  $4\% \times 400\,000 = 16\,000$  euros
- amortissement à partir de 2025:  $2\% \times 400\,000 = 8\,000$  euros.

#### Exemple 9:

En date du 1<sup>er</sup> juillet 2020, le contribuable fait l'acquisition d'un terrain à bâtir pour le prix de 100 000 euros. Il construit sur ce terrain un bâtiment pour le prix de 500 000 euros. La date d'achèvement de la construction est le 30 juin 2021. A partir de cette date, l'immeuble bâti est affecté au logement locatif.

Etant donné que l'immeuble bâti n'a pas été acquis ou constitué par le contribuable avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021, la disposition transitoire ne sort pas ses effets.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule donc comme suit:

- amortissement 2021 :  $(6/12) \times 4\% \times 500\,000 = 10\,000$  euros
- amortissement 2022 à 2026 :  $4\% \times 500\,000 = 20\,000$  euros
- amortissement à partir de 2027:  $2\% \times 500\,000 = 10\,000$  euros.

### Exemple 10:

Soit un immeuble bâti affecté au logement locatif présentant les caractéristiques suivantes:

- date d'achèvement: 30 juin 1980
- date d'acquisition: 1<sup>er</sup> mars 1990
- prix d'acquisition du terrain: 50 000 euros
- prix d'acquisition de la construction: 200 000 euros
- dépenses d'investissement relatives à une rénovation achevée le 31 octobre 2020: 100 000 euros (ces dépenses d'investissement ne sont pas relatives à une rénovation énergétique durable).

Etant donné que la rénovation a été achevée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021, la disposition transitoire de l'article 3, alinéa 4 sort ses effets.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:

- amortissement 2021 à 2026:  $(2\% \times 200\,000) + (6\% \times 100\,000) = 10\,000$  euros
- amortissement à partir de 2027:  $2\% \times (200\,000 + 100\,000) = 6\,000$  euros.

### Exemple 11 :

Soit un immeuble bâti affecté au logement locatif présentant les caractéristiques suivantes:

- date d'achèvement: 30 juin 1980
- date d'acquisition: 1<sup>er</sup> mars 1990
- prix d'acquisition du terrain: 50 000 euros
- prix d'acquisition de la construction: 200 000 euros
- dépenses d'investissement relatives à une rénovation achevée le 31 octobre 2020: 100 000 euros, dont 70 000 euros sont relatives à une rénovation énergétique durable.

L'amortissement d'un tel immeuble bâti se calcule comme suit:

- amortissement 2021 à 2026:  $(2\% \times 200\,000) + (6\% \times 100\,000) = 10\,000$  euros
- amortissement 2027 à 2029:  $[2\% \times (200\,000 + 30\,000)] + [6\% \times 70\,000] = 8\,800$  euros
- amortissement à partir de 2030:  $2\% \times 300\,000 = 6\,000$  euros.

### Exception

Les taux d'amortissement forfaitaires faisant l'objet de l'article 2, alinéa 2 du règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 ne s'appliquent pas aux constructions – aménagées à des fins spéciales – qui ont normalement une durée d'utilisation plus courte que 60 ans. Sont cités de façon non limitative les bâtiments hôteliers et les bâtiments industriels.

Comme les taux forfaitaires ne sont pas applicables à l'endroit de ces constructions, le taux d'amortissement est déterminé d'après la durée usuelle d'utilisation (article 106, alinéa 1<sup>er</sup> et article 32, alinéas 1<sup>er</sup> et 2 L.I.R.).

Ne s'agissant pas d'un taux fixé forfaitairement, l'amortissement des constructions aménagées à des fins spéciales doit se faire d'après un tableau d'amortissement et s'arrêter lorsque la valeur du bâtiment est complètement amortie.

Luxembourg, le 30 mai 2022

Le directeur des contributions,

