



L.I.R. n° 32/2

Objet : Amortissement séparé des parties constitutives d'un bâtiment

En matière d'amortissement, un bâtiment doit en principe être considéré comme formant une seule unité économique. Une exception à ce principe est admise pour les parties constitutives (*wesentliche Bestandteile*) d'un bâtiment, à condition que ces parties constitutives soient nettement délimitables et qu'elles aient une durée d'utilisation considérablement plus courte que le bâtiment duquel elles font partie. Ces parties doivent être portées séparément au bilan de l'entreprise.

Du moment que les trois conditions précitées sont remplies, l'amortissement séparé n'est pas seulement permis à l'endroit des constructions nouvelles, investies dans une entreprise commerciale, agricole ou forestière, ou faisant partie de l'actif net investi d'une profession libérale, mais encore à l'égard des immeubles acquis à titre onéreux, des transformations et des immeubles apportés ayant fait auparavant partie du patrimoine privé de l'apporteur.

Pour ce qui est des bâtiments faisant partie du patrimoine privé, il n'est pas permis de faire usage de la possibilité de l'amortissement séparé en ce qui concerne les parties constitutives. En ce qui concerne les bâtiments faisant pour une fraction partie de l'actif net investi d'une des entreprises prémentionnées et pour l'autre fraction partie du patrimoine privé d'un contribuable, l'amortissement séparé ne s'applique qu'à la partie investie dans l'entreprise.

Les principales parties constitutives d'un bâtiment susceptibles d'amortissement séparé sont les suivantes :

- les ascenseurs et les escaliers roulants,
- les installations de chauffage central,
- les installations sanitaires,
- les installations d'éclairage,
- les installations de climatisation,
- les installations de câblage informatique et d'internet.

Comme la durée normale d'utilisation pour les biens concernés est en général de 10 ans, le taux d'amortissement fiscal linéaire maximal à mettre en compte est fixé à 10 pour cent. Il ne peut pas être fait application de l'amortissement dégressif du fait que les parties constitutives d'un

¹ La présente circulaire remplace la circulaire L.I.R. n° 69 du 11 décembre 1978.

bâtiment en font partie intégrante et que l'amortissement dégressif est exclu à l'endroit des bâtiments (article 32, alinéa 3 L.I.R).

L'amortissement accéléré n'est toutefois pas permis lorsque l'exploitant a opté pour l'amortissement séparé des parties constitutives de l'immeuble (article 32ter, alinéa 5 L.I.R.).

Luxembourg, le 30 mai 2022

Le directeur des contributions,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a horizontal line at the top, a vertical line on the left, and a horizontal line on the right with a small vertical tick at its end.