



Circulaire du directeur des contributions
L.I.R. n° 102^{quater}/1 du 12 mars 2025

L.I.R. n° 102^{quater}/1

Objet: Le transfert de la plus-value sur immeuble faisant partie du patrimoine privé du contribuable

1 Introduction

L'article 99^{ter} de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (ci-après « L.I.R. ») prévoit l'imposition, au titre de l'année d'imposition durant laquelle l'aliénation a lieu, des bénéfices de cession dégagés de l'aliénation à titre onéreux, plus de deux ans après leur acquisition ou leur constitution, d'immeubles qui ne dépendent ni de l'actif net investi d'une entreprise ni de l'actif net servant à l'exercice d'une profession libérale. Sont également exclus les immeubles dépendant d'une exploitation agricole ou forestière, sauf en ce qui concerne le sol.

Avec effet à partir de l'année d'imposition 2024, un article 102^{quater} nouveau a été inséré dans la loi précitée concernant l'impôt sur le revenu par l'article 19 de la loi du 22 mai 2024 relative aux mesures de soutien « Logement »¹, créant une exception, sous condition, à cette règle générale.

Cet article permet le report de l'imposition de plus-values réalisées par la cession de biens immeubles au cours de l'année d'imposition 2024² sur une année d'imposition ultérieure, à condition d'acquérir, en remploi du prix de cession obtenu lors de cette aliénation, un ou plusieurs immeubles de remplacement devant remplir certaines conditions.

2 Conditions relatives à la demande de transfert

2.1 Introduction de la demande

En vertu de l'article 102, alinéa 12 L.I.R., la plus-value dégagée par application de l'article 99^{ter} L.I.R. est imposable au titre de l'année d'imposition de l'aliénation du bien en cause, indépendamment de la date de paiement du prix.

Le transfert de la plus-value étant l'exception à cette règle générale, il ne peut être accordé que sur demande. En effet, en vertu de l'alinéa 4 de l'article 102^{quater} L.I.R. (ci-après « l'article »), cette demande, qui doit être présentée au bureau d'imposition compétent, est à remettre

¹ Loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement (Mémorial A N° 219 du 31 mai 2024).

² Un projet de loi (n°8470) actuellement pendant devant les instances législatives tend à prolonger la mesure de report de l'imposition des plus-values aux cessions de biens immeubles réalisées entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2025.

conjointement avec la déclaration pour l'impôt sur le revenu de l'année au cours de laquelle a eu lieu l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert.

La demande doit renseigner pour quel montant de la plus-value le transfert est demandé. La demande se fait moyennant le formulaire « Demande du transfert de la plus-value » (modèle annexe 700) qui est à compléter en complément du formulaire « Revenu provenant des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles du patrimoine privé » (modèle 700).

2.2 Personnes pouvant opérer le transfert

Suivant l'alinéa 2 de l'article, seul celui qui a réalisé la plus-value peut opérer le transfert. Il faut donc que la plus-value soit transférée sur un (ou plusieurs) immeuble(s) acquis ou construit(s) par le propriétaire ayant réalisé la plus-value.

L'alinéa 3 de l'article précise qu'en cas d'imposition collective au sens des articles 3, *3bis* ou *157ter* L.I.R., chaque conjoint est en droit d'opérer le transfert pour la part lui revenant dans la plus-value réalisée au sens de l'article *99ter* L.I.R., si les conditions de l'article *102quater* L.I.R. sont remplies. Il est par contre exclu de transférer une plus-value réalisée par l'un des conjoints sur un bien de remplacement que l'autre conjoint acquerrait en propre.

Exemple 1 :

Les contribuables A et B sont mariés et remplissent les conditions de l'imposition collective. A possède en propre un terrain et ensemble avec B (chacun pour la moitié) un appartement. En 2024, le terrain et l'appartement sont vendus. A peut, partiellement ou totalement, transférer la plus-value réalisée sur le terrain, ainsi que celle réalisée sur sa part (moitié) de l'appartement. B peut transférer la plus-value réalisée (ou une partie seulement) sur sa part (moitié) de l'appartement. Le fait que A transfère la plus-value sur un immeuble de remplacement acquis en commun n'engage pas B à faire de même. Si B ne demande pas le transfert, sa quote-part de plus-value réalisée sur l'appartement devient imposable au titre de l'année d'imposition 2024. Pour A, la base d'amortissement de l'immeuble de remplacement se compose de la différence entre la moitié du prix d'acquisition ou de revient de la construction et la plus-value transférée.

En cas de décès du contribuable après la réalisation de la plus-value, mais avant que le transfert sur des immeubles de remplacement ne soit opéré, le ou les successeurs peuvent demander le transfert en lieu et place du contribuable défunt qui a réalisé la plus-value (alinéa 2 de l'article).

3 Conditions relatives à l'aliénation

Le mécanisme de transfert de la plus-value ne peut s'exercer que pour les biens immeubles faisant partie du patrimoine privé du contribuable, ainsi que les terrains agricoles et forestiers.

Les biens doivent être aliénés pendant l'année 2024. Il faut donc que l'acte notarié transférant la propriété du bien ait été signé au plus tard le 31 décembre 2024. Un transfert anticipé à charge d'une année d'imposition antérieure à celle au cours de laquelle la plus-value a été réalisée n'est pas permis.

Les bénéfiques de spéculation prévus à l'article *99bis* L.I.R. ne sont pas visés par les dispositions de l'article et sont donc exclus du transfert. Il faut ainsi que la transaction soit effectuée à titre onéreux, plus de deux ans après l'acquisition ou la constitution de l'immeuble.

4 Conditions relatives aux biens acquis ou constitués en emploi

4.1 Délai

L'alinéa 11 de l'article précise que le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026.

Toutefois, en vertu de l'alinéa 12 de l'article, sur demande motivée et pièces à l'appui, cette échéance peut être prorogée de deux années supplémentaires par le bureau d'imposition compétent si, à son expiration, l'immeuble sur lequel la plus-value est transférée, est en voie de construction.

4.2 Immeubles de remplacement

Selon l'alinéa 9 de l'article, la plus-value peut être transférée :

- soit sur des immeubles acquis ou constitués situés au Grand-Duché de Luxembourg, utilisés à des fins de gestion locative sociale prévue à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable,
- soit sur des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, telles que définies en application de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Les immeubles acquis ou constitués en remplacement doivent être des immeubles nouvellement construits (alinéa 10 de l'article). Par immeubles nouvellement construits, il y a lieu de comprendre les constructions dont la date d'achèvement se situe, au plus tôt, au cours de l'année d'imposition pendant laquelle la plus-value transférable est réalisée. La plus-value ne peut dès lors pas être transférée sur des investissements comme la rénovation ou la transformation d'immeubles.

Par ailleurs, le contribuable demandant le transfert de plus-value doit être propriétaire, en pleine propriété ou en nue-propriété, tant de la construction que du terrain. Ainsi, si la construction est érigée sur un terrain qui n'appartient pas au contribuable, cet immeuble n'est pas à considérer comme immeuble de remplacement. De même, il n'est pas possible de transférer la plus-value sur l'usufruit d'un immeuble.

L'alinéa 10 de l'article précise que le transfert sur un immeuble en copropriété indivise est permis. Toutefois, les parts du copropriétaire dans le terrain et dans la construction doivent être du même pourcentage.

5 Opération de transfert

5.1 Transfert de la plus-value dans la proportion de la fraction du prix de cession réinvestie

Pour que la plus-value puisse être transférée intégralement, il faut réinvestir la totalité du prix de cession de l'immeuble aliéné.

Exemple 2 :

Un contribuable vend un immeuble bâti au prix de 800 000 euros et dégage une plus-value de 200 000 euros. Si un transfert intégral de la plus-value est souhaité, il faut acquérir en remplacement des immeubles pour une valeur de 800 000 euros au moins.

Si le prix de cession n'est réinvesti que partiellement, le transfert de la plus-value se fait proportionnellement à la fraction réinvestie.

Dans l'exemple précité, si l'immeuble de remploi a un prix d'acquisition de 600 000 euros, la plus-value transférable s'élèvera au maximum à :

$$(600\ 000\ \text{euros} / 800\ 000\ \text{euros}) \times 200\ 000\ \text{euros} = 150\ 000\ \text{euros}$$

La partie de la plus-value pour laquelle le transfert ne peut pas être demandé (50 000 euros dans cet exemple) est imposable au titre de l'année au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

5.2 Quote-part du terrain

L'alinéa 7 de l'article prévoit une limitation du transfert sur la quote-part terrain de l'immeuble de remploi. La quote-part de la plus-value transférée sur le terrain ne peut être supérieure à 50% du montant total de la plus-value pour laquelle le transfert est demandé.

Exemple 3 :

Un contribuable désire transférer une plus-value de 100 000 euros. Il acquiert un immeuble de remploi d'une valeur de 800 000 euros, dont 350 000 euros pour l'acquisition du terrain. Le montant maximal de plus-value qui peut être transféré sur le terrain est de 50 000 euros, soit 50% de la plus-value dont le transfert est demandé, les 50 000 euros restants étant à transférer sur le prix de la construction.

La limite du montant total de la plus-value à transférer est fonction de la fraction du prix de cession réinvestie (cf. section 5.1). La quote-part de la plus-value totale à transférer sur le terrain ne doit pas se faire en fonction du réinvestissement.

5.3 Réinvestissement en fonds propres

Pour que le transfert de plus-value soit opéré valablement, une condition supplémentaire de réinvestissement doit être remplie. L'alinéa 6 de l'article exige qu'un montant au moins égal à la plus-value à transférer soit réinvesti en fonds propres au plus tard à la fin de l'année d'imposition qui suit l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert. Le financement, par moyen de prêts, d'un immeuble sur lequel une plus-value est transférée est donc limité au montant du prix d'acquisition ou de revient effectif diminué du transfert de la plus-value.

Exemple 4 :

Un contribuable vend un logement locatif pour un prix de cession de 450 000 euros et réalise une plus-value de 150 000 euros. La plus-value réalisée est ensuite transférée sur une maison destinée à être mise en location et répondant aux critères de performance énergétique A+ dont le prix de revient est de 600 000 euros.

Pour que le transfert soit valable, le contribuable doit réinvestir au moins 150 000 euros en fonds propres. S'il a recours au financement externe (par exemple à l'aide d'un prêt bancaire), celui-ci ne peut pas dépasser 450 000 euros pour l'immeuble en question (prix de revient de 600 000 euros, duquel on soustrait la plus-value transférée de 150 000 euros).

Cette condition de réinvestissement en fonds propres est limitée à la plus-value transférée. Il n'est pas nécessaire de réinvestir en fonds propres tout le prix de cession réinvesti. L'argent provenant de la vente de l'immeuble ayant déclenché la plus-value ne doit donc pas nécessairement être réinvesti intégralement.

Exemple 5 :

Les mêmes éléments que dans l'exemple précédent sont repris, mais le contribuable fait cette fois-ci don à ses enfants des 450 000 euros réalisés par la vente. Pour le financement de l'immeuble de remploi de 600 000 euros, le contribuable emprunte 300 000 euros. Les 300 000 euros restants sont financés moyennant prélèvement de 200 000 euros sur un compte d'épargne et par la vente de titres pour un montant de 100 000 euros. Dans ce cas, la condition de réinvestissement de 150 000 euros en fonds propres est remplie.

Exemple 6 :

Un contribuable vend un terrain à bâtir à un promoteur pour 1 100 000 euros et réalise une plus-value de 400 000 euros. Il ne reçoit pas l'argent de cette vente mais reçoit en contrepartie un appartement nouvellement construit. Il est dans ce cas satisfait à la condition de réinvestissement en fonds propres.

Pour se conformer à la condition du réinvestissement en fonds propres, le contribuable dispose d'un certain délai. Il faut ainsi que cette condition soit remplie au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit l'aliénation de l'immeuble donnant droit à un transfert.

Exemple 7 :

Un contribuable vend en août 2024 un bien immobilier pour un prix de 400 000 euros, dont 50 000 euros représentent une plus-value pour laquelle il demande un transfert. En 2025, il achète un terrain sur lequel il prévoit de construire un logement à des fins de gestion locative sociale. Le terrain est acquis pour un prix de 150 000 euros, financé à hauteur de 50 000 euros à l'aide d'un prêt bancaire, les 100 000 euros restant étant financés à l'aide de fonds propres. La condition de réinvestissement en fonds propres est remplie. Il est considéré que les autres conditions (cf. sections 5.1 et 5.2) sont remplies par ailleurs.

Exemple 8 :

Un contribuable vend en novembre 2024 un bien immobilier pour un prix de 1 000 000 euros, dont 500 000 euros représentent une plus-value pour laquelle il demande un transfert.

En décembre 2025, il acquiert un terrain sur lequel il prévoit de construire un logement à des fins de gestion locative sociale. Le coût de revient total de l'immeuble de remploi est de 1 200 000 euros et il est considéré que la condition de quote-part du terrain (cf. section 5.2) est par ailleurs remplie.

Le terrain est acquis pour un prix de 300 000 euros, financés intégralement à l'aide de fonds propres. En février 2026, une première tranche de travaux de construction est réalisée et le contribuable doit verser au constructeur un montant de 250 000 euros, intégralement financés par fonds propres.

La condition de réinvestissement en fonds propres n'est pas remplie. Bien que le contribuable ait financé en tout 550 000 euros en fonds propres (soit 50 000 euros de plus que le montant de la plus-value pour lequel le transfert est demandé), au 31 décembre 2025, seuls 300 000 euros étaient réinvestis en fonds propres, de sorte que la condition fixée à l'alinéa 6 de l'article n'est pas remplie dans les délais impartis.

5.4 Application et calcul du transfert de la plus-value

Selon l'alinéa 15 de l'article, la plus-value transférée sur l'immeuble acquis ou constitué en remploi réduit à due concurrence le prix d'acquisition ou de revient, au sens des articles 99ter, alinéa 2 L.I.R. et 106, alinéa 1^{er} L.I.R., de cet immeuble.

Exemple 9 :

L'immeuble de remplacement est une maison unifamiliale achetée pour 900 000 euros (dont 500 000 euros pour le terrain, et 400 000 euros pour la construction).

Une plus-value de 300 000 euros est transférée sur cet immeuble à raison de 50% sur le terrain et de 50% sur la construction. Le prix d'acquisition à retenir pour les besoins de l'impôt sur le revenu s'élève à 600 000 euros (900 000 euros – 300 000 euros de plus-value transférée), dont 350 000 euros pour le terrain (500 000 euros – 150 000 euros), et 250 000 euros pour la construction (400 000 euros – 150 000 euros). Le prix de 600 000 euros est à retenir pour le calcul d'une éventuelle plus-value ultérieure et la base d'amortissement s'élève à 250 000 euros.

Le transfert est opéré au moment de l'achèvement de l'immeuble. Cette règle n'est cependant pas absolue. Si pour une raison quelconque (par exemple, fin du délai, décès du contribuable) le transfert ne peut pas être opéré à la date d'achèvement, on procédera au transfert au fur et à mesure de la réception des travaux réalisés avant la date à laquelle la possibilité de transférer expire.

Exemple 10 :

Un contribuable a réalisé en 2024 une plus-value de 400 000 euros (prix de cession de l'immeuble 1 000 000 euros). Il a demandé le transfert de la plus-value pour 300 000 euros. En 2025, le contribuable achète un terrain à bâtir pour un prix d'acquisition de 250 000 euros sur lequel il entend ériger une maison destinée au logement locatif, atteignant le niveau A+ dans les classes de performance énergétique. Lorsque le contribuable décède en 2026, l'immeuble est en voie de construction. Les gros œuvres sont achevés et il y a eu réception de la part du contribuable. Le prix de revient des gros œuvres est de 300 000 euros.

Au moment du décès du contribuable, une partie seulement du prix de cession a été réinvestie. Le transfert ne peut s'opérer que sur le terrain et la partie réceptionnée des travaux.

Le maximum de la plus-value transférable³ pour l'investissement de 550 000 euros (prix du terrain et des gros œuvres livrés) s'élève dans l'exemple à :

$$(550\ 000\ \text{euros} / 1\ 000\ 000\ \text{euros}) \times 400\ 000\ \text{euros} = 220\ 000\ \text{euros}$$

Cette plus-value de 220 000 euros vient diminuer le prix d'acquisition du terrain de 110 000 euros (maximum transférable 50%⁴) et la partie de la construction du même montant de 110 000 euros. Le montant de la plus-value pour lequel le transfert n'a pas été demandé (100 000 euros) et le montant qui ne peut pas être transféré (300 000 – 220 000 = 80 000 euros) deviennent imposables dans le chef du contribuable au titre de l'année d'imposition 2024 (au titre de l'année au cours de laquelle la plus-value a été réalisée).

³ Cf. section 5.1 « Transfert de la plus-value dans la proportion de la fraction du prix de cession réinvestie ».

⁴ Cf. section 5.2 « Quote-part terrain »,

6 Imposition ultérieure

6.1 Imposition ultérieure d'une plus-value transférée

Selon l'alinéa 16 de l'article, la plus-value transférée devient imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble ou une partie de l'immeuble acquis en remplacement :

- est apporté à une entreprise commerciale, industrielle, minière ou artisanale ;
- cesse de remplir l'un des critères rendant l'immeuble éligible au transfert de plus-value (cf. section 4.2) ;
- ou devient la résidence principale du contribuable au sens de l'article 102*bis* L.I.R. Par résidence principale, il est compris dans le présent contexte la résidence habituelle du contribuable.

La plus-value transférée reste exposée à une imposition ultérieure reportée jusqu'au moment où l'immeuble ayant bénéficié du transfert est cédé à titre onéreux. Etant donné que la plus-value transférée diminue le prix d'acquisition, une aliénation ultérieure dégage une plus-value plus importante. La plus-value transférée n'apparaît donc pas de façon séparée.

Pour déclencher une plus-value, il faut que l'immeuble soit aliéné à titre onéreux (vente, expropriation, échange, etc.). La transmission à titre gratuit (donation, succession) ne déclenche pas de revenu imposable. De même la donation et la succession ne mettent pas fin au transfert d'une plus-value. Le prix d'acquisition à retenir dans le chef de la personne ayant acquis l'immeuble à titre gratuit (donataire, successeur) est celui retenu dans le chef du détenteur antérieur. Si le nouveau propriétaire ne respecte pas les conditions liées au transfert, la plus-value transférée devient imposable.

Exemple 11 :

Un contribuable habite, en tant que locataire, une maison unifamiliale qui atteint le niveau A+ dans les classes de performance énergétique. Cette maison appartient à son père et constitue un immeuble de remploi sur lequel il avait procédé au transfert d'une plus-value. A la mort du père, le fils qui était locataire jusque-là hérite de la maison et continue à l'habiter. La maison devient de ce fait l'habitation personnelle du fils et la plus-value transférée est imposable dans son chef au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle il devient propriétaire.

La plus-value devenue imposable pourra, le cas échéant, être diminuée de l'abattement prévu à l'article 130, alinéa 4 L.I.R. ou encore être soumise au taux réduit prévu à l'article 131, alinéa 1^{er}, lettre c), L.I.R.

6.2 Imposition ultérieure d'une plus-value qui n'est pas transférée

Selon les alinéas 17 et 18 de l'article, la partie de la plus-value qui n'est pas transférée est imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle la plus-value a été réalisée d'après les dispositions de la loi modifiée concernant l'impôt sur le revenu.

Cette partie comprend tant le montant de la plus-value que le contribuable ne veut pas transférer, que la partie qui n'est pas susceptible de transfert (si par exemple le prix de cession réinvesti ne permet qu'un transfert partiel de la plus-value, la plus-value transférée n'est pas réinvestie en fonds propres, le délai de remploi n'est pas respecté, le contribuable décède avant d'avoir acquis un bien de remplacement, etc.).

6.3 Imposition rectificative

L'alinéa 19 de l'article prévoit que la non-observation des conditions et charges prévues aux alinéas 6 à 13 de l'article entraîne l'imposition de la plus-value et donne lieu à une imposition rectificative des années en cause.

Il s'agit notamment des situations suivantes :

- la condition de réinvestissement en fonds propres n'est pas remplie dans les délais impartis (alinéa 6 de l'article) ;
- la quote-part de la plus-value transférée sur le terrain excède 50% du montant de la plus-value sur laquelle le transfert est demandé (alinéa 7 de l'article) ;
- le contribuable ou ses successeurs n'ont pas conservé les pièces nécessaires à une vérification ultérieure de la plus-value transférée (alinéa 8 de l'article) ;
- la plus-value n'est pas transférée sur des immeubles remplissant les critères d'éligibilité (alinéas 9 et 10 de l'article) ;
- le transfert n'est pas opéré dans les délais (alinéas 11 et 12 de l'article).

Il en est de même si le contribuable décède avant d'avoir réalisé le réinvestissement.

7 Pièces justificatives

Le contribuable et ses successeurs doivent conserver les pièces et les données relatives à l'aliénation d'immeubles et celles concernant les immeubles acquis en remplacement dans des conditions permettant la vérification ultérieure de la plus-value transférée.

Sont notamment visés les actes notariés, les conventions et les compromis ainsi que les extraits cadastraux des immeubles ayant fait l'objet des mutations. L'obligation de conserver les documents constitue une condition indispensable alors qu'ils fournissent généralement les bases de calcul du prix d'acquisition des immeubles acquis en remplacement.

Hesperange, le 12 mars 2025

Le directeur des contributions,

