

(2) Le bénéfice au sens de l'alinéa 1^{er} est constitué par la différence entre le prix de réalisation, diminué des frais de réalisation et de la valeur comptable du terrain aliéné.

(3) Les dispositions des alinéas précédents sont d'application correspondante, si des contribuables au sens de l'article 159 de la loi concernant l'impôt sur le revenu et des organismes collectifs non résidents réalisent des revenus au sens des articles 99bis et 99ter de la loi concernant l'impôt sur le revenu lors de l'aliénation de la pleine propriété de terrains à bâtir situés dans une zone d'habitation.

Chapitre 2: Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles

Art. 4. Lors de l'acquisition d'un immeuble destiné à servir d'habitation, il est accordé sous les limites et conditions déterminées ci-après, à tout acquéreur, un abattement portant sur les droits d'enregistrement et de transcription.

Art. 5. Au sens de la présente loi, on entend par:

- a) « acquisition », l'acquisition d'un immeuble ou de fractions d'immeuble soit en pleine propriété, soit en nue-propriété ou en usufruit aboutissant à la réunion de ces deux droits sur la même tête, avec le cas échéant, les dépendances, effectuée par vente, adjudication, licitation, partage ou échange avec retours ou plus-values;
- b) « immeuble destiné à servir d'habitation », l'immeuble ou les parts indivises d'un même immeuble ainsi que la place à bâtir située dans une zone d'habitation et sur laquelle il peut être érigé immédiatement une construction en vertu d'un règlement sur les bâtisses, servant ou devant servir d'habitation principale, personnelle et effective à son propriétaire.
- c) « acquéreur », toute personne physique, qui, au moment de la passation de l'acte notarié, est
 - soit résidente au Grand-Duché de Luxembourg et inscrite au bureau de la population d'une commune,
 - soit non encore résidente mais qui s'engage à prendre la qualité de résident dans l'immeuble acquis dans les délais et sous les conditions fixés aux articles 8 et 10 ci-après.

Art. 6. Le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, ne peut être supérieur à 20.000.- euros pour chaque acquéreur.

Art. 7. Le bénéfice de l'abattement est subordonné à la condition que l'acte notarié contienne:

- la requête afférente de l'acquéreur;
- l'engagement de l'acquéreur d'occuper personnellement l'immeuble dans les délais et pendant la durée prévus par la présente loi, de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période et de rembourser le montant de l'abattement accordé en cas de non-respect des conditions prévues par la présente loi;
- l'engagement de l'acquéreur de déclarer par écrit à l'administration, dans le délai de trois mois, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné.

Art. 8. Le crédit d'impôt est celui en vigueur lors de la passation de l'acte notarié. Il est appliqué jusqu'à concurrence du montant des droits d'enregistrement et de transcription dus sur l'acte notarié à l'exclusion d'intérêts ou de droits et taxes perçus ou à percevoir à titre de sanctions ou d'amendes, sans pouvoir dépasser le montant visé à l'article 6.

L'imputation du crédit d'impôt est opérée:

- pour les personnes résidentes au moment de la passation de l'acte notarié: lors de la formalité de l'enregistrement et de la transcription de l'acte;
- pour les personnes non encore résidentes au moment de la passation de l'acte notarié: lors de l'occupation réelle de l'immeuble dans les délais fixés à l'article 10. Dans ce cas la restitution du montant correspondant à l'abattement ne se fait que sur demande écrite, appuyée du certificat de résidence.

En cas de pluralité d'acquéreurs, l'imputation est opérée proportionnellement à la part de chaque acquéreur.

Le droit d'enregistrement à percevoir ne peut être inférieur à cent euros.

Art. 9. Pour l'ensemble de ses acquisitions au sens de la présente loi, un acquéreur ne peut bénéficier que du montant maximum du crédit d'impôt en vigueur lors de la dernière acquisition.

Le montant de l'abattement qui est sollicité par un acquéreur n'ayant pas épuisé la totalité du crédit d'impôt lors d'acquisitions antérieures ne peut dépasser la différence entre le montant maximum du crédit d'impôt visé à l'article 6 et le montant accordé lors d'acquisitions antérieures.

Art. 10. L'occupation doit être effective dans un délai de deux ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Ce délai est fixé à quatre ans en cas d'acquisition d'une place à bâtir ou d'un immeuble en voie de construction.

Toutefois ces délais peuvent être prorogés par décision du directeur de l'administration de l'enregistrement et des domaines pour des cas d'exception et suivant qu'il sera jugé nécessaire au vu d'une demande écrite et dûment motivée, présentée par le bénéficiaire de l'abattement.

L'inobservation des délais ci-dessus fixés respectivement prorogés donne lieu au remboursement total de l'abattement accordé pour l'opération concernée.

Art. 11. La durée d'occupation est fixée à une période ininterrompue de cinq ans au moins. Toutefois le directeur de l'administration de l'enregistrement et des domaines peut dispenser de cette condition dans les cas où celle-ci ne peut être respectée pour des raisons de force majeure ou à la suite d'une situation telle que:

- la maladie de l'acquéreur, rendant impossible l'occupation de l'immeuble;
- la vente forcée de l'immeuble;
- l'expropriation pour cause d'utilité publique;
- le décès du conjoint;
- le divorce.

La location même partielle de l'immeuble, la cession de l'immeuble et l'interruption de l'occupation intervenues endéans les cinq années donnent lieu au remboursement total de l'abattement accordé.

Si néanmoins l'interruption de l'occupation résulte de l'obligation pour l'acquéreur de transférer le lieu de sa résidence pour des raisons professionnelles et indépendantes de sa volonté, il pourra être accordé par le directeur de l'administration de l'enregistrement et des domaines dispense du remboursement sous condition que l'occupation de l'immeuble soit reprise dès le retour de l'acquéreur et jusqu'au parachèvement d'une durée d'occupation totale de cinq ans.

Art. 12. L'acquéreur est pareillement tenu au remboursement total de l'abattement accordé:

- a) dans le cas d'une expertise fiscale prévue par l'article 45 de la loi du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines, si la plus-value constatée par le rapport des experts est égale ou supérieure à un huitième, soit du prix ou de la valeur vénale déclarée;
- b) en cas de dissimulations établies, visées par la section première de la loi du 28 janvier 1948, tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession.

Art. 13. Dans tous les cas où il y a lieu au remboursement de l'abattement en vertu des articles 10, 11 et 12, celui-ci est restitué à l'administration de l'enregistrement et des domaines avec les intérêts légaux à partir du jour de l'octroi. Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

Un nouvel abattement n'est accordé qu'à l'acquéreur ayant rempli entièrement les conditions de remboursement prévues à l'alinéa précédent.

Art. 14. Le montant de la réduction des droits d'enregistrement et de transcription accordée à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi aux bénéficiaires de la faveur fiscale sous le régime des dispositions légales citées à l'article 18 ci-après, est imputé sur le crédit d'impôt prévu à la présente loi.

Les bénéficiaires des dispositions de la présente loi ayant procédé à des acquisitions à partir du 7 mai 2002 jusqu'à l'abrogation des anciennes dispositions citées à l'article 18 ci-après, sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un remboursement éventuel des droits. Ils signeront, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions prévues dans la présente loi. Aucun remboursement ne sera effectué sans l'accomplissement de cette formalité.

Chapitre 3. Dispositions modificatives et abrogatoires

Art. 15. La loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs est complétée par l'ajout du paragraphe suivant:

«§ 8bis. Date du transfert à titre onéreux d'un droit réel immobilier

La date du transfert à titre onéreux d'un droit réel portant sur un bien immobilier est la date de l'acte notarié ou la date du jugement en tenant lieu ou la date de l'acte administratif en tenant lieu. Lorsque le transfert documenté dans l'acte notarié, ou dans le jugement en tenant lieu, ou dans l'acte administratif en tenant lieu, est affecté par une condition suspensive ou résolutoire, ou par un terme, les paragraphes 4 à 8 s'appliquent aux situations respectives.»

Les dispositions du présent article s'appliquent à tous les transferts à titre onéreux de droits réels immobiliers opérés à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 16. Avec effet à partir de l'année d'imposition 2002, la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu est complétée par l'ajout d'un article 32ter de la teneur suivante:

«Art. 32ter. Un amortissement accéléré au taux de 6 pour cent est admis à l'endroit d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis, affectés au logement locatif, lorsque l'achèvement remonte au début de l'exercice d'exploitation à moins de 6 ans.

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 pour cent du prix d'acquisition ou de revient du bâtiment.