

Monsieur Fernand Etgen  
Président de la Chambre des Députés  
Luxembourg

Luxembourg, le 13 janvier 2022

Monsieur le Président,

Conformément à l'article 80 de notre règlement interne, je vous prie de bien vouloir transmettre la question parlementaire suivante à Monsieur le Ministre de l'Economie, à Madame la Ministre des Finances et à Monsieur le Ministre du Logement.

D'après un récent article intitulé « Gewinner sind die Immobilienagenturen » paru dans le Luxemburger Wort le 8 janvier 2022, le nombre croissant d'agences immobilières se trouve en relation avec l'explosion des prix immobiliers. Sachant que la loi du 17 mai 2004 a implicitement abrogé le barème de la commission d'intermédiaire de 3% fixé par le règlement grand-ducal du 22 janvier 1972, l'article indique que les agences profitent donc de la hausse des prix.

Dans ce contexte, j'aimerais poser les questions suivantes aux Ministres :

- Existe-t-il actuellement une procédure régissant les commissions des agences immobilières ?
- Est-il prévu de fixer la commission d'intermédiaire indépendamment du prix de l'immobilier, voire d'introduire un plafond ?
- Madame la Ministre des Finances peut-elle retracer l'évolution des recettes reçues par la TVA perçue auprès des agences immobilières ?

Veuillez croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mon profond respect.

Dan Biancalana  
Député



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Économie

**Réponse commune de Monsieur le ministre de l'Économie, Franz Fayot, de Madame la ministre des Finances, Yuriko Backes, et de Monsieur le ministre du Logement, Henri Kox, à la question parlementaire n° 5494 du 13 janvier 2022, de Monsieur le député Dan Biancalana, concernant le nombre croissant d'agences immobilières**

Tel qu'il a été précisé dans la réponse à la question parlementaire n°5022 du 29 septembre 2021, le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 qui fixait le barème des commissions maximales pouvant être facturées par les agents immobiliers à 3% n'est plus en vigueur. En effet, l'entrée en vigueur de la loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence, qui dans son article 32 avait abrogé la loi du 7 juillet 1983 modifiant la loi du 30 juin 1961, avait privé le règlement grand-ducal de 1972 de sa base légale.

Partant, les commissions des agences immobilières peuvent depuis 2004 être librement négociées entre les parties, même si les commissions à hauteur de 3% du prix de vente restent usuelles et s'appliquent toujours d'une manière généralisée comme le montrent les informations disponibles sur les sites Internet de nombreuses agences immobilières.

La loi du 23 octobre 2011 relative à la concurrence dispose qu'en principe les prix des biens et services résultent du libre jeu de la concurrence sur le marché. Toutefois, le gouvernement peut intervenir pour des raisons de concurrence dans le cadre de l'article 2 de la loi du 23 octobre 2011, lorsque la concurrence par les prix est insuffisante dans des secteurs déterminés en raison, soit de la structure du marché, soit d'une impossibilité pour la clientèle de bénéficier des avantages du marché, soit de dispositions législatives. Des règlements grand-ducaux peuvent alors fixer les prix ou les marges applicables aux biens, produits ou services concernés.

Dans le cas d'un dysfonctionnement conjoncturel du marché dans un ou plusieurs secteurs d'activités déterminés consécutif à une situation de crise, à des circonstances exceptionnelles ou à une situation manifestement anormale du marché, des règlements grand-ducaux peuvent arrêter, pour une durée limitée, des mesures temporaires.

Par ailleurs, une intervention du législateur est possible pour des raisons de politique sectorielle d'après le principe qu'une loi spéciale peut déroger à une loi générale. C'est le cas notamment pour le prix des médicaments ou pour les courses de taxi. La même approche peut en principe être appliquée au secteur de l'immobilier.

Le ministère de l'Économie étudie actuellement la faisabilité juridique de l'une ou de l'autre intervention, c.-à-d. par voie législative ou par voie réglementaire, pour freiner le cas échéant les commissions facturées par les agents et intermédiaires, l'application d'un taux forfaitaire sur le prix de vente d'un bien étant, de par son caractère incitatif, l'un des facteurs qui contribue à la hausse des prix de l'immobilier.

Pour ce qui est de l'évolution des recettes nettes de TVA (donc après déduction de la TVA qui a été facturée aux agences immobilières par leurs propres fournisseurs), voici un tableau qui reprend le détail par année :

|                | 2015         | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Agences immob. | 12.058.702 € | 16.569.600 € | 20.273.683 € | 20.821.223 € | 23.541.557 € | 25.390.228 € | 27.066.577 € |

Il convient de préciser que, pour l'année 2021, les déclarations n'ont pas encore été déposées intégralement. Il s'agit notamment des déclarations concernant les assujettis soumis au seul dépôt de déclarations annuelles, dont le délai légal de dépôt expire le 28 février 2022.

Luxembourg, le 18 février 2022

Le Ministre de l'Économie

(s.) Franz Fayot