

I. Mesures de soutien « Logement »

1. Mesures soutenant directement les particuliers - aides individuelles

a. Le plafond des aides est adapté à l'évolution du niveau de vie corrigé

Avec cette adaptation, un plus grand nombre de personnes sera éligible aux différentes aides financières pour le logement, notamment pour les aides dont le plafond se situe à des déciles plus élevés. Ceci aura donc un impact tant au niveau de la location que de la vente.

Ainsi, à titre d'exemple les plafonds actuellement en vigueur pour des ménages de célibataires augmentent en moyenne de 6%, les plafonds pour ménages avec enfants de l'ordre de 8 à 25% (selon le nombre d'enfants).

b. Soutien aux locataires du marché privé

Subvention de loyer : augmentation du montant maximal pour les ménages avec enfants

Actuellement, le montant maximal de la subvention de loyer est de 200 euros par mois pour un célibataire dont le revenu mensuel ne dépasse pas 3.727 euros à l'indice actuellement en vigueur et de 280 euros pour un couple dont le revenu mensuel net ne dépasse pas 5.591 euros. Si la communauté domestique est également composée d'un ou de plusieurs enfants, le montant maximal de la subvention augmente de 40 euros par enfant.

Il est prévu de doubler la part prévue par enfant. La subvention de loyer sera donc majorée de 80 euros pour chaque enfant à charge du ménage. Cette décision du gouvernement s'inscrit dans l'objectif plus global de la lutte contre le risque de pauvreté.

c. Soutenir l'accession à la propriété

Augmentation des limites de revenu pour les primes d'accession à la propriété et par extension les primes d'épargne

La fixation des limites de revenu augmentera de façon conséquente le nombre de ménages théoriquement éligibles, à savoir de 59%.

Subvention d'intérêts : augmentation du taux à 3,5% et de la limite de revenu

Par l'allocation de la subvention d'intérêts, l'État couvre une partie de la charge d'intérêts débiteurs du crédit immobilier subventionné. Vu l'évolution la hausse récente des taux d'intérêts sur le marché des prêts immobiliers, il est planifié d'augmenter le taux maximal prévu pour la subvention d'intérêt **de 2,45% à 3,5%** et la limite de revenu.

Cette mesure permettra de soutenir les acquéreurs de biens qui ont du mal à obtenir des prêts actuellement au vu des taux encore élevés. Elle permettra également de soutenir ceux qui sont actuellement en difficulté pour payer leurs prêts à la suite d'une hausse non prévisible des taux.

Cette mesure s'applique aux nouveaux prêts immobiliers, ainsi qu'aux prêts en cours.

Garantie d'État en vue de l'accession d'un logement :

Pour obtenir un prêt immobilier auprès de la banque, il est nécessaire d'avoir un capital de base. En l'absence de ce capital, l'État peut se porter garant du prêt, sous certaines conditions.

Dans le cadre des mesures décidées, il est prévu d'adapter vers le haut les conditions d'attribution de la garantie d'État :

- Le plafond du taux maximal garanti est augmenté de 3% à 6%
- Le taux maximal de la garantie étatique par rapport au coût du projet de 30% à 40%
- Les plafonds de revenus applicables à la garantie étatique

d. Élargir le cercle des acquéreurs éligibles à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Il est proposé d'augmenter temporairement les barèmes prévoyant les plafonds d'éligibilité de la vente abordable et de la vente à coût modéré, afin d'élargir le cercle des acquéreurs potentiels de logements créés par les promoteurs publics. Ceci permettra de soutenir les ventes des communes, de la SNHBM et du Fonds du logement).

2. Mesures soutenant directement le secteur de la construction

a. Programme vente en état futur d'achèvement (VEFA) : prolongation et renforcement du programme

Cette mesure vise à poursuivre le programme d'acquisition de projets en VEFA pour augmenter rapidement et efficacement le parc immobilier de l'État en matière de logements abordables.

Actuellement, l'État s'est engagé à faire l'acquisition de 170 unités de logements pour **+/- 110 millions d'euros**. L'objectif est de poursuivre et même de renforcer le programme d'acquisition de projets en VEFA à travers une hausse de la dotation du Fonds spécial pour le logement abordable.

À cela s'ajoute une enveloppe financière pluriannuelle (2024-2027) de **480 millions d'euros** représentant environ 800 logements.

b. Maintien d'un haut niveau d'investissement pour la création de logements abordables publics

Il est prévu d'augmenter la création de logements abordables publics. Cela contribuera à soutenir l'accès au logement, à agrandir le parc locatif de l'État, à relancer l'activité des entreprises de construction et à remplir leurs carnets de commandes.

Selon le budget voté de 2023 il est prévu, qu'à travers le Fonds spécial pour le logement abordable, pour les années 2024-2026 **plus de 900 millions d'euros** (923.053.000 euros) seront investis dans la création de logements abordables (pour la location et la vente).

II. Mesures fiscales

Les mesures fiscales ont pour objectif de :

- soutenir l'accès à un logement propre,
- promouvoir la gestion locative sociale,
- stimuler l'investissement dans le logement locatif et enfin
- générer de l'activité autour du bâti existant.

Une partie des mesures sont limitées à l'année 2024 et jouent de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2024. D'autres mesures sont de nature structurelle et s'inscrivent dans le temps.

1. Mesures pour l'année 2024 (avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024)

1.1. Le crédit d'impôt « Bëllegen Akt »

Le crédit d'impôt « Bëllegen Akt » pour l'acquisition d'une résidence principale passe de 30.000 à 40.000 euros par personne physique.

Ainsi, à titre d'illustration, une personne ne paie pas de droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'un bien immobilier jusqu'à un montant de 571.000 euros. Il en vaut de même pour un couple ayant acheté un immeuble pour un prix de 1.142.000 euros maximum.

Les personnes ayant « consommé » avant le 1^{er} janvier 2024 leur crédit d'impôt « Bëllegen Akt » disposeront à nouveau pour l'année 2024 d'un crédit d'impôt de 10.000 euros.

1.2. Un nouveau « Bëllegen Akt » pour l'investissement dans le logement locatif

Un nouveau crédit d'impôt « Bëllegen Akt » à des fins d'investissement dans le logement locatif sera introduit. Le montant dudit crédit d'impôt est fixé à 20.000 euros par personne physique, soit 40.000 euros pour un couple.

Il est uniquement destiné aux ventes en état futur d'achèvement (VEFA). Pour en bénéficier, l'acquéreur s'engage de mettre ledit bien en location pour une durée minimale de deux ans.

1.3. Réduction du taux d'imposition des plus-values au quart du taux global

Afin de mobiliser des immeubles, le taux d'imposition des plus-values réalisées à l'occasion de la vente d'un bien immobilier actée en 2024 sera réduit au quart du taux global. Pour être considérée comme plus-value et non pas comme bénéfice de spéculation imposable au taux normal, l'intervalle entre l'acquisition (ou la constitution) et la vente doit dépasser deux ans.

À partir du 1^{er} janvier 2025, les plus-values en matière immobilière seront à nouveau imposées à la demi-taux global, à condition que la durée de détention dépasse 5 ans. L'objectif de cette mesure consiste à endiguer la spéculation.

1.4. Augmentation du taux et de la durée de l'amortissement accéléré des logements construits en vue de leur location

Le taux de l'amortissement accéléré des logements construits en vue de leur location et actés en 2024 passera à 6% pour une durée de 6 ans. Le montant annuel maximum à faire valoir à ce titre est plafonné à 250.000 euros.

1.5. Immunisation des plus-values immobilières transférées sur des logements utilisés pour la gestion locative sociale ou sur des logements appartenant à la classe de performance énergétique A+

Les plus-values immobilières transférées dans les logements utilisés à des fins de gestion locative sociale à l'intérieur du pays ou sur des logements appartenant à la classe de performance énergétique A+ seront fiscalement immunisées. L'objectif de cette mesure consiste à inciter les propriétaires à mettre leurs biens à disposition des organismes de la gestion locative sociale.

2. Mesures structurelles non-limitées dans le temps

2.1. Augmentation de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs

Les plafonds de déduction des intérêts débiteurs correspondant à l'habitation occupée par le propriétaire ou destinée à être occupée par le propriétaire seront augmentés d'un tiers.

Autrement dit, les montants afférents, à multiplier par le nombre de personnes faisant partie du ménage du contribuable, passent de :

- 3.000 à 4.000 euros pour l'année d'occupation et les 5 années suivantes,
- 2.250 à 3.000 euros pour les 5 années subséquentes (6-10 ans),

- 1.500 à 2.000 euros au-delà.

À titre d'illustration, à partir de l'année d'imposition 2024, et pendant les 5 années suivantes, un ménage de 4 personnes pourra à ce titre faire valoir 16.000 euros au lieu de 12.000 euros actuellement. Cette mesure lui procure un gain net fiscal maximal de l'ordre de 1.830 euros par an.

2.2. Augmentation de l'exemption des revenus nets provenant de la gestion locative sociale

L'exemption des revenus nets réalisés grâce à la location d'un logement à travers un organisme œuvrant dans la gestion locative sociale (GLS) sera augmentée de 75% à 90%. À l'instar de la mesure 1.5., la présente mesure vise à inciter les propriétaires de logements à les faire louer par un organisme GLS.

2.3. Extension du régime de l'exemption d'impôt sur les plus-values au Fonds du logement

L'exemption d'impôt sur le revenu des plus-values et des bénéfices de cession sur des biens immobiliers sera étendue au Fonds du logement.

2.4. Introduction d'une exonération fiscale partielle des primes versées à des fins de location d'un logement

Une exonération fiscale partielle des primes versées par les entreprises à des fins de location d'un logement sera introduite.

Le montant de l'exonération fiscale sera plafonné à 1.000 euros par mois dont 25% sont exemptés d'impôt.

Ce régime sera réservé aux jeunes employés jusqu'à l'âge de 30 ans et dont le niveau de revenu ne dépasse pas 2,5 fois le salaire social minimum (SSM) qualifié.

L'exonération fiscale partielle peut procurer au bénéficiaire un revenu net supplémentaire de l'ordre de 100 euros maximum par mois.

Le gouvernement souligne l'importance des **discussions menées qui seront poursuivies** à travers un échange régulier sur des sujets spécifiques. Dans ce contexte, les travaux concernant la simplification et l'accélération des procédures administratives qui restent une priorité du gouvernement seront poursuivis en coopération avec tous les acteurs afin d'accélérer la réalisation de logements.