



Juillet 2014

ETES-VOUS ASSUJETTI A LA TAXE ANNUELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS ?

Instituée par l'article 15 de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes (ci-après la « Loi de 2008 »), la taxe annuelle spécifique sur les immeubles, dite « taxe sur les logements vacants », est d'ores et déjà introduite dans plusieurs communes du Grand-Duché. Destinée à favoriser une augmentation de l'offre de locaux d'habitation par la réduction sensible du nombre de logements vacants, cette taxe est aussi un moyen pour les communes de faire participer les redevables aux diverses dépenses générales, telles notamment les frais d'entretien des différents équipements collectifs et des voiries ainsi que les frais liés aux services de police communale. Les éléments ci-dessous vous permettront de savoir si vous êtes assujetti ou non à cette taxe.

1. Quels sont les logements concernés par la taxe ?

La taxe sur les logements vacants vise :

- les immeubles bâtis ou les parties d'immeubles bâtis destinés au logement ou à l'hébergement de personnes et qui ne sont pas occupés ou utilisés effectivement (art. 16. a) de la Loi de 2008) ;
- les terrains à bâtir pour lesquels les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité d'un projet de construction sont achevés depuis 3 ans sans que les travaux de construction n'aient débutés (art. 16. b) de la Loi de 2008).

2. Qu'est-ce qu'un logement inoccupé ?

Il s'agit d'un logement pour lequel aucune personne n'est inscrite sur les registres de la population ou recensée en qualité d'occupant d'une résidence secondaire pendant une période de 18 mois consécutifs (art. 16. a) de la Loi de 2008).

3. Qui constate l'état de non occupation du logement ?

Les agents communaux, habilités à cette fin par le collège des bourgmestres et échevins, sont compétents pour constater l'état de non occupation d'un logement situé sur le territoire de la commune.

Les constatations motivées entraînant le paiement de la taxe sont ensuite notifiées au redevable par courrier recommandé adressé à son domicile ou siège, avec

indication du montant de la taxe. Si le domicile ou le siège du redevable n'est pas connu, la notification est faite par voie d'affichage au lieu de situation de l'immeuble (arts. 20 et 21 de la Loi de 2008).

4. Qui est redevable de la taxe ?

La taxe est en principe due par le propriétaire du logement vacant. Néanmoins, en cas de démembrement du droit de propriété, elle est due par l'usufruitier, le titulaire d'un droit de superficie ou d'un droit d'emphytéose.

En cas de co-titularité d'un des droits visés ci-dessus, chacun des co-titulaires est tenu solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe (art. 17 de la Loi de 2008).

5. Dans quelles communes la taxe est-elle déjà introduite ?

La décision d'établir une taxe annuelle sur les logements vacants présents dans une commune appartient au conseil communal, lequel introduit à cette fin un règlement-taxa suite à une délibération de ses membres.

Ce règlement fixe notamment les modalités de recouvrement, les exceptions ainsi que le montant de la taxe.

A ce jour, seules cinq communes du Grand-Duché ont mis en place une taxe sur les logements vacants. Il s'agit des communes de Beckerich, Diekirch, Esch-sur-Alzette, Esch-sur-Sûre et Redange-sur-Attert. D'autres communes, dont notamment Luxembourg, discutent actuellement de l'opportunité d'instaurer une telle taxe.

6. Quel est le montant de la taxe ?

La Loi de 2008 laisse à chacune des communes la liberté de fixer le montant qui leur semble opportun pour atteindre les objectifs visés par la taxe.

A titre d'exemple, la taxe s'élève à EUR 500,00.- par an et par logement sur le terrain de la commune de Beckereich, et à EUR 1.000,00.- par logement et par an sur celui de la commune de Redange-sur-Attert.

7. Y a-t-il des cas d'exonération du paiement de la taxe ?

La Loi de 2008 autorise les communes à ne pas exiger totalement ou partiellement le paiement de la taxe, en cas de :

- projet de construction ou d'aménagement aux fins d'occupation ;
- transfert des droits de propriété, pour l'année au cours de laquelle la vente ou la cession d'un immeuble est constatée et les deux années subséquentes ;
- activité agricole à titre professionnel ;
- réservation d'une place à bâtir ou d'un logement aux fins d'habitation ou occupation personnelle par le propriétaire ou un de ses enfants (art. 18 de la Loi de 2008).

Les communes sont libres de compléter cette liste. La commune de Redange-sur-Attert exonère ainsi également les immeubles faisant partie d'une succession ouverte ou vacante, les immeubles échus par succession à des mineurs et les propriétaires de logements vacants résidant dans une maison de retraite ou de soins ou chez un membre de leur famille pour raison de santé.

8. Quelles sont les règles à respecter en cas de vente d'un logement inoccupé ?

Le vendeur doit impérativement informer l'acheteur de l'existence de la taxe.

Il est également tenu de communiquer à l'administration communale, par lettre recommandée, dans les 30 jours de la passation de l'acte authentique de vente, la désignation exacte de l'immeuble frappé de la taxe, la date de passation de l'acte, le nom et l'adresse de l'acheteur et la preuve que ce dernier a été informé que l'immeuble est frappé de la taxe.

Le propriétaire reste redevable de la taxe aussi longtemps que cette notification n'a pas été faite.

L'acheteur dispose, quant à lui, d'un délai de 30 jours à partir de la passation de l'acte authentique pour informer la commune de son intention au regard de l'occupation de l'immeuble (art. 19 de la Loi de 2008).

9. Un assujetti peut-il contester la décision de perception de la taxe ?

Tout redevable dispose de 3 mois, à partir de la date de la notification faite par la commune conformément au point 3. ci-avant (date du courrier ou de l'affichage), pour contester son assujettissement à la taxe. La constatation doit être faite par courrier recommandé et démontrer que l'immeuble concerné ne remplit pas les conditions pour être assujetti au paiement de la taxe, c'est-à-dire n'est pas vacant au sens de l'art. 16 de la Loi de 2008.

La commune dispose alors d'un délai de 3 mois, à partir de la date d'envoi du courrier recommandé par le redevable, pour prendre position par écrit sur ses contestations. A défaut, les contestations sont considérées comme fondées et la procédure de perception de la taxe prend fin.

Si la commune s'oppose par écrit aux contestations du redevable dans le délai de 3 mois, celui-ci peut former un recours devant le juge administratif contre cette décision¹.

A noter que ledit recours n'a pas d'effet suspensif de sorte que le redevable est tenu s'acquitter de la taxe (quitte à être ensuite remboursé).

Pour toute information complémentaire, merci de contacter :

Michel MOLITOR

Avocat à la Cour
Managing Partner
michel.molitor@molitorlegal.lu

Stéphanie JUAN

Avocat, Docteur en droit public
Counsel
stephanie.juan@molitorlegal.lu

¹

A cette occasion, le juge constitutionnel pourrait également être amené à se prononcer, le gouvernement ayant en effet relevé le 30 avril 2014 que la taxe communale sur les immeubles vacants "n'est pas sans soulever des problèmes au regard de sa conformité avec le droit de propriété protégé par la Constitution".