

NEWSLETTER

POSSIBILITÉ DE REPORT D'IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES PRIVÉES RÉALISÉES EN 2024 ET JUSQU'AU 30 JUIN 2025:

Règle générale

La plus-value réalisée par une personne physique lors de la vente d'un bien immobilier détenu depuis plus de deux ans dans son patrimoine privé (hors usage professionnel ou agricole/forestier) est imposable l'année de la cession, quelle que soit la date de paiement.

Dérogation introduite par l'article 102quater L.I.R.

Pour l'année d'imposition 2024 (et désormais prolongé jusqu'au **30 juin 2025**), l'article 102quater L.I.R. introduit une **possibilité de report de l'imposition**, à condition que le produit de la vente soit **réinvesti** dans un ou plusieurs **immeubles de remploi répondant à certains critères**.

Quels sont les immeubles éligibles au remploi ?

Le transfert de plus-value peut être effectué sur :

- des immeubles **neufs** situés au Luxembourg, utilisés à des fins de **gestion locative sociale**, conformément à l'article 49 de la loi du 7 août 2023 sur le logement abordable ;
- des **bâtiments d'habitation neufs** situés au Luxembourg atteignant un niveau **A+** en matière de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale (conformément à la loi modifiée du 5 août 1993 sur l'utilisation rationnelle de l'énergie) et non affectés à **des fins de résidence principale**.



✚ Important :

- Le montant réinvesti doit correspondre au produit de la cession du bien immobilier initial, autrement la partie non-investie devient imposable au cours de l'année où la plus-value est générée.
- La plus-value transférée sur l'immeuble acquis ou constitué en remploi réduit à due concurrence le prix d'acquisition ou de revient de cet immeuble.
- La quote-part de la plus-value transférée sur le terrain ne peut être supérieure à 50% du montant total de la plus-value.
- Un montant au moins égal à la plus-value doit être réinvesti en fonds propres.
- Le transfert sur un ou des immeubles de remplacement est à effectuer au plus tard au cours de l'année d'imposition 2026. Possibilité de prorogation de deux années supplémentaires si l'immeuble de remploi est en voie de construction (demande à introduire).

Modalités pratiques : demande obligatoire

Le transfert de la plus-value ne se fait **que sur demande expresse du contribuable**, à introduire lors de la déclaration fiscale afférente à l'année de la vente.

Cette demande doit :

- être adressée au bureau d'imposition compétent,
- préciser le **montant de la plus-value à transférer**.