



WINSELER

L'IMPÔT FONCIER

Le décret promulgué par le Grand-Duc le 26 octobre 1944 prévoyait entre autres que la loi sur l'impôt foncier introduite par la force d'occupation allemande le 1^{er} décembre 1936 devrait continuer à être appliquée. Mis à part un grand nombre de modifications et d'ajouts de nature ponctuelle (tel que, par ex. VO du 20 avril 1943, Arr.g.d. 16. März (16 mars) 1945, Regl.g.d. 21. Dezember (21 décembre) 1962, Loi 1^{er} février 1967, Regl.g.d. 27. Juni (27 juin) 1967, Regl.g.d. 18. Dezember (18 décembre) 1967 et Regl.g.d. 27. August (27 août) 1967, la loi de 1936 (GrStG.) forme à l'heure actuelle toujours la base légale pour la perception de l'impôt foncier.

L'impôt foncier est un impôt réel et n'est donc pas un impôt qui se rapporte aux personnes. Il concerne tous les biens-fonds se trouvant sur le territoire de la commune.

Il existe toutefois quelques exceptions : ainsi, les biens des communes, de l'Etat, de la société des chemins de fer, des assurances sociales, de la Croix Rouge etc. sont exonérés de l'impôt foncier, cela néanmoins seulement lorsqu'il s'agit de biens qui remplissent un service public et un usage correspondant à l'objectif initial. (Voir paragraphes 4, 5 et 6 de la loi du 1.12.1936)

L'administration fiscale ainsi que l'administration communale disposent de compétences clairement limitées en ce qui concerne l'impôt foncier.

A) Compétence de l'administration fiscale :

L'administration fiscale émet le bulletin de la valeur unitaire et de la base d'assiette de l'impôt foncier. La valeur unitaire et le montant de la base d'assiette de l'impôt sont généralement inscrits sur un seul bulletin fiscal.

1. Bulletin de la valeur unitaire

C'est un service spécifique de l'administration fiscale qui détermine la valeur unitaire qui est totalement différente de la valeur réelle actuelle.

Ainsi, la valeur unitaire d'une propriété immobilière se trouvant dans le Grand-Duché de Luxembourg est déterminée selon les dispositions applicables de la loi sur l'évaluation (BewG.), en prenant alors en compte la situation des prix qui prédominait au moment du premier établissement principal de l'assiette de la valeur unitaire le 1^{er} janvier 1941, et cela même pour les cas où il s'agit de nouvelles constructions actuelles.

Il faut souligner que la procédure de détermination d'une telle valeur unitaire est extrêmement complexe et peut, selon le type et la nature de la propriété immobilière, se présenter de différentes sortes. Elle se base sur la loi sur l'évaluation (BewG.) du 16 octobre 1934, validée pour le Luxembourg après la fin

de la guerre, ainsi que sur diverses dispositions, directives et instructions qui datent souvent des années 1934 à 1943 et dont l'application est partiellement adaptée.

Il faut distinguer si la propriété immobilière à évaluer compte parmi les biens agricoles et forestiers d'une part ou le bien foncier d'autre part. Alors que les biens agricoles et forestiers sont classés en cinq biens secondaires (1. bien agricole, 2. bien forestier, 3. bien viticole, 4. bien horticole, 5. autres biens agricoles et forestiers, dont celui relevant de la pisciculture et de l'apiculture, l'exploitation d'étangs et de la pêche dans les eaux intérieures), le bien foncier (la terre, y compris ses éléments, notamment les bâtiments, et les accessoires et, en plus, les droits successoraux de construction et les autres droits équivalents aux propriétés, ainsi que les bâtiments construits sur les terres d'autrui) se divise pour sa part en propriétés bâties et non bâties. En ce qui concerne les propriétés bâties, l'appartenance au groupe principal de propriété respectivement exact (1. propriétés à constructions locatives, 2. propriétés d'affaires ou industrielles, 3. propriétés à usage mixte, 4. maisons individuelles, y compris copropriétés divisées, 5. propriétés n'appartenant pas aux chiffres 1 à 4, à savoir autres propriétés bâties) connaît à maints égards une importance essentielle.

En vue du calcul de la valeur unitaire, la valeur du rendement (barème de l'hectare x surface d'exploitation) est en général appliquée pour tous les cinq biens secondaires du bien agricole et forestier, rétrospectivement aux prix valables au 1^{er} janvier 1941. Selon la nature de l'exploitation, une valeur minimale (avec les composants valeur d'habitation et valeur économique) est à fixer. La valeur des propriétés en lot connaît une moindre importance. Si les conditions du rendement démontrent des écarts importants par rapport aux situations régulières, des réductions ou des majorations doivent être réalisées.

L'évaluation unitaire du bien foncier selon le cours du 1^{er} janvier 1941 s'effectue soit sur la base de la valeur commune (qui est déterminée par le prix qui serait à obtenir dans le trafic commercial habituel selon la nature du bien économique lors d'une cession, en tenant compte de toutes les conditions influençant le prix, mais sans tenir compte des conditions inhabituelles et personnelles) ou sur la base de la multiplication du loyer brut annuel (correspondant à la rétribution globale, le loyer théorique, qu'un locataire ou un preneur à bail doit payer pour l'utilisation de la propriété conformément aux dispositions contractuelles ou légales selon le cours au moment de la détermination et converti sur une année).

Si la procédure de calcul de la valeur unitaire pour les biens fonciers non bâtis et les autres propriétés bâties se réfère à la valeur commune, la méthode de la multiplication du loyer brut a généralement lieu pour les propriétés à constructions locatives, les propriétés d'affaires ou industrielles, les propriétés à usage mixte et les maisons individuelles (y compris copropriétés divisées). Dans certains cas, la valeur commune au lieu de la multiplication du loyer brut est appliquée pour l'évaluation unitaire à l'intérieur du groupe principal des propriétés d'affaires ou industrielles. Pour les maisons individuelles, des calculs supplémentaires complètent, selon le volume de construction, la méthode normale (multiplication du loyer brut). Compte tenu d'états de fait spécifiques, la valeur de chaque propriété résultant de la multiplication du loyer brut est à réduire ou à augmenter par des réductions ou des majorations.

Comme le multiplicateur du loyer brut susmentionné devrait prendre en compte les conditions exactes dans le domaine de la construction pour chaque région de notre pays, le Grand-Duché a été reparti en quatre zones d'évaluation différents (décret du chef de l'administration civile du 5 mars 1941) dans le but d'une telle évaluation unitaire du bien foncier bâti. Comme multiplicateurs du loyer brut dans l'évaluation des propriétés à constructions locatives, des propriétés à usage mixte et éventuellement des propriétés d'affaires, les chiffres 13 (zone I), 14 (zone II), 15 (zone III) et 16 (zone IV) sont toujours applicables. Les multiplicateurs du loyer brut pour l'évaluation de maisons individuelles sont les chiffres 14 (zone I), 15 (zone II) ainsi que 16 (pour les deux zones III et IV).

Ainsi, dans la commune de WINSELER, appartenant à la zone d'évaluation IV, c'est le chiffre 16 qui est déterminant comme multiplicateur du loyer brut. Pour la ville de Luxembourg (sans les quartiers Cessingen, Hamm, Fetschenhof, Cents et Kirchberg), formant la zone I, le loyer brut est multiplié par 14 pour les maisons individuelles, par 13 pour les autres propriétés susmentionnées. Pour la ville d'Esch/Alzette, représentant la zone II, ce sont les chiffres 15 (pour les maisons individuelles) et 14 (pour les autres propriétés) qui s'appliquent.

La détermination de la valeur d'un bien-fond, qu'il soit agricole et forestier ou foncier, est réalisée en respectant les principes d'évaluation décrits ci-dessus. Le bulletin de la valeur unitaire mentionné contient également les constatations au sujet de la nature de la propriété ainsi qu'au sujet de la question à qui la propriété immobilière est à attribuer lors de l'imposition.

La détermination de la nature de la propriété est de la plus grande importance non seulement compte tenu de la procédure de détermination de la valeur unitaire, mais aussi en référence à l'application du taux communal pour le calcul de l'impôt foncier. Indépendamment de la méthode de calcul résultant selon la nature de la propriété, les taux communaux respectivement déterminants ont un rapport direct avec le classement des biens-fonds en différentes classes de l'impôt foncier.

L'impôt foncier A :

- a) Biens agricoles
- b) Biens forestiers
- c) Terres incultes
- d) Biens viticoles
- e) Biens horticoles

L'impôt foncier B :

- a) Maisons individuelles
- b) Propriétés à constructions locatives
- c) Propriétés à usage mixte
- d) Propriétés d'affaires ou industrielles
- e) Autres propriétés bâties
- f) Zones partielles à usage professionnel de biens agricoles
- g) Propriétés non bâties

Ici sont également visées, selon leur usage, les unités économiques des immeubles régis par le statut de la copropriété divisée.

Le bulletin de la valeur unitaire et de la base d'assiette de l'impôt foncier relevant de la compétence de l'administration fiscale n'est pas notifié à nouveau tous les ans. Ainsi, depuis la première constatation générale des valeurs unitaires (constatation principale) au Luxembourg (au 1^{er} janvier 1941), un tel bulletin de constatation est seulement remplacé par un bulletin de mise à jour lorsqu'une modification de la valeur de la propriété immobilière (au montant minimal prévu par la loi d'évaluation), une modification de la nature de la propriété et / ou une modification de l'attribution de la propriété se présentent. Un établissement mis à jour ou supplémentaire de l'assiette a également lieu lorsque les conditions pour l'exonération de l'impôt foncier sont ou ne sont plus remplies.

2. Bulletin de la base d'assiette de l'impôt foncier

La valeur unitaire que nous avons étudiée jusqu'à présent est déterminée de façon exacte et fixée individuellement pour chaque bâtiment (comme unité économique). Pour les types secondaires du bien agricole et forestier est considéré comme unité économique ce que le même propriétaire compte parmi sa propriété dans la même commune.

On distingue entre constructions anciennes (propriétés dont les bâtiments étaient prêts à être occupés jusqu'au 10 septembre 1944) et nouvelles constructions (propriétés dont les bâtiments étaient prêts à être occupés après le 10 septembre 1944) non pas à l'aide du taux communal susmentionné, mais au niveau de l'application du taux d'assiette, qui est à son tour différent dans chaque région du pays.

Les taux d'assiette applicables à partir de 1968 ont été fixés par la réglementation du Grand-Duc du 18 décembre 1967 (modifiant l'arrêté grand-ducal du 21 décembre 1962). Ils s'élèvent comme suit :

***pour les exploitations agricoles et forestières, indépendamment de leur situation**

-8% pour les premiers 2 500 euros commencés ou complets (anciennement 100 000 Flux) de la valeur unitaire, 10% pour la valeur unitaire restante

***pour les propriétés non bâties, indépendamment de leur situation**

-10% pour tous les cas

***pour les propriétés bâties dans la commune de Luxembourg et d'Esch/Alzette**

-7% pour les maisons individuelles classées comme constructions anciennes, 8% pour les maisons individuelles classées comme nouvelles constructions avec une valeur unitaire de moins de 3 800 euros (anciennement 150 000 Flux)

-9% pour tous les autres bâtiments classés comme constructions anciennes, 10% pour tous les autres bâtiments classés comme nouvelles constructions

***pour les propriétés bâties dans les autres communes**

- 8% pour les maisons individuelles classées comme constructions anciennes, 9% pour les maisons individuelles classées comme nouvelles constructions avec une valeur unitaire de moins de 2 500 euros (anciennement 100 000 Flux)
- 9% pour tous les autres bâtiments classés comme constructions anciennes,
- 10 % pour tous les autres bâtiments classés comme nouvelles constructions.

En résumé, nous pouvons dire que le bulletin de l'administration des contributions indique pour chaque propriété immobilière la valeur unitaire ainsi que la base d'assiette déterminante pour l'impôt foncier.

Par la multiplication de ces deux valeurs, nous obtenons le montant de la base d'assiette. Afin de calculer l'impôt foncier respectivement à payer, la base d'assiette est multipliée par le taux communal.

$$\begin{array}{rcl} \text{VALEUR UNITAIRE} & \times & \text{TAUX D'ASSIETTE} = \text{BASE D'ASSIETTE} \\ \text{BASE D'ASSIETTE} & \times & \text{TAUX COMMUNAL} = \text{IMPOT A PAYER.} \end{array}$$

Dans ce contexte, il faut savoir que les contestations en procédure de recours contre le bulletin résumé de la valeur unitaire et de la base d'assiette de l'impôt foncier (réclamations au sujet du montant de la valeur unitaire, du classement et de l'attribution de la propriété immobilière ainsi que des applications éventuellement contenues de dispositions de la loi sur l'impôt foncier) peuvent être déposées ou enregistrées soit directement auprès du directeur des contributions soit auprès du Service des Evaluations Immobilières, Luxembourg, 5 rue de Hollerich, Tél. 40800-1. Une contestation orale sans consignation au procès-verbal n'est pas suffisante. Le délai du recours est de trois mois à compter de la fin de la journée à laquelle le bulletin susmentionné a été remis. Par ailleurs, la possibilité de modifier un bulletin par le service administratif compétent est donnée dans le § 94 de la loi générale des impôts sur demande du contribuable (demande en redressement) et sous certaines conditions.

B) Compétence de l'administration communale :

Le taux communal est fixé tous les ans par le conseil communal. Cet arrêt est soumis à l'autorisation du Grand-Duc.

D'une manière générale, le conseil communal fixe 2 taux communaux. Un pour l'impôt foncier A (agriculture, forestier etc.) et un autre pour l'impôt foncier B (propriétés bâties et non bâties). Le taux communal demeure respectivement le même pour chaque propriété étant classée dans l'une des deux catégories susmentionnées.

Le rapport entre les taux communaux des classes A et B de l'impôt foncier est clairement défini par arrêté grand-ducal du 27 juin 1967.

La loi du 1^{er} février 1967 a donné la possibilité aux communes de dégrader la classe B de l'impôt foncier en B1, B2, B3 et B4 dans le but d'introduire des taux communaux réduits afin d'obtenir une plus grande justice lors de l'imposition de chaque bâtiment selon sa destination.

La même loi du 1^{er} février 1967 a également imposé aux communes de respecter certains rapports entre les classes dégradées de l'impôt foncier B1, B2, B3 et B4 lors de la définition de taux communaux réduits.

Enfin, il faut tenir compte du fait que l'impôt foncier est perçu pour toute l'année civile, le contribuable étant le propriétaire du bien immobilier au 1^{er} janvier de l'année concernée, et que lors d'une éventuelle suppression de l'obligation fiscale (par ex. vente d'un bien-fond) la totalité du montant de l'impôt doit être payée jusqu'à la fin de l'année courante (en dépit d'éventuels accords juridiques de nature privée).

Rôle de l'impôt foncier et bulletins de l'impôt foncier :

Après avoir fixé le taux communal et l'avoir soumis à l'autorisation supérieure pour accord, la liste de perception de l'impôt foncier est établie en multipliant la base d'assiette avec le taux communal pour chaque contribuable.

Cette liste est déclarée exécutoire, dans notre cas, par le commissaire de district. Les montants des impôts sont perçus par le receveur communal sous sa responsabilité personnelle.

Ainsi, un bulletin est envoyé à chaque contribuable.

Possibilités de recours :

Les recours contre les bulletins d'imposition, c'est à dire contre l'application du taux communal de perception, doivent être envoyés dans les 4 semaines après notification au collège échevinal.

Il faut à nouveau souligner dans ce contexte que les recours au sujet de la classification des propriétés ainsi que de la valeur unitaire doivent être adressés, comme cela est mentionné plus haut, à l'administration des contributions.

Le recours ne donne toutefois pas le droit au contribuable de ne pas payer l'impôt foncier dans le délai fixé.

Je tiens à remercier tout particulièrement M. Romain Wehrhausen, inspecteur de direction 1^{er} en rang, préposé du service < Evaluations Immobilières > de l'administration des contributions de Luxembourg, qui a vérifié et complété les lois correspondantes.

N.B. : La version allemande peut être demandée à l'adresse E-mail suivante : secretariat@winseler.lu

Winseler, le 1^{er} juillet 2004

André Nepper, secrétaire communal