

### 3. LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Le droit d'enregistrement est un impôt indirect perçu sur les faits juridiques et principalement sur les mouvements de la fortune. C'est un impôt sur la circulation juridique des biens au sens large. Les droits d'enregistrement sont fixes ou proportionnels, suivant la nature des actes et mutations qui y sont assujettis<sup>282</sup>.

Le droit fixe s'élève généralement à 12 euros, il existe toutefois un droit fixe de 75 euros<sup>283</sup> frappant les actes relatifs aux sociétés (constitution, modification des statuts ou transfert du siège statutaire au Luxembourg).

Le droit proportionnel frappe les actes et conventions qui constatent un mouvement, une translation de valeurs ou qui sont attributifs de droits ou de propriété. Il est donc établi pour les obligations de sommes et valeurs, les échanges, les donations, les baux<sup>284</sup>. Les tarifs diffèrent en fonction des actes. À titre d'exemple, le taux normal pour la vente d'un immeuble s'élève à 6 %, alors qu'en ce qui concerne les donations les taux varient de 1,8 % à 14,4 %<sup>285</sup>. Par ailleurs, la détermination de la base imposable varie également. Ainsi, dans le cadre des transmissions à titre onéreux, les droits d'enregistrement s'appliquent sur le prix réel tandis que dans le cadre d'échanges d'immeubles ou de donations, c'est la valeur vénale<sup>286</sup> qui sera prise en considération. Pour ce qui est des baux, il s'agit du loyer cumulé de toutes les années de bail.

Il convient finalement de noter que tout particulier qui fait l'acquisition d'un bien immobilier à des fins d'habitation personnelle peut bénéficier sous certaines conditions d'un crédit d'impôt de 20 000 euros par personne (« Bëllegen Akt »).

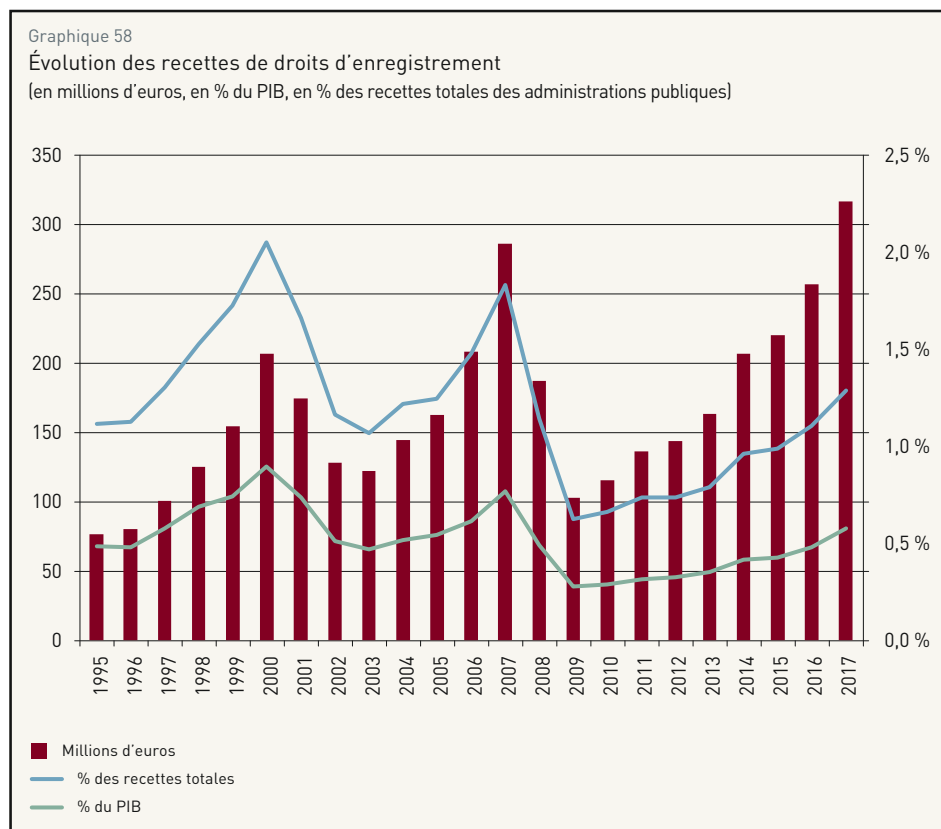
282 Source : Administration de l'enregistrement et des domaines.

283 Il s'agit du montant fixé en 2008 mais qui n'a pas été revalorisé depuis.

284 Source : CES (2015), Rapport sur la fiscalité.

285 Il s'agit des taux effectifs, c'est-à-dire des tarifs comprenant la majoration de 2/10 prévue par la loi du 13 mai 1964. Les droits d'enregistrement applicables aux donations varient en fonction du lien de parenté entre le donateur et le donataire.

286 La valeur vénale désigne la valeur à laquelle le bien pourrait être vendu sur le marché à un moment donné. Elle se détermine en tenant compte de la valeur de biens similaires mis en vente. Le prix réel est le prix fixé dans le cadre de la transaction à titre onéreux, il peut par ailleurs inclure les charges associées à cette transaction, comme par exemple les honoraires de notaires.



Sources : STATEC, calculs BCL.



Le graphique 58 représente l'évolution des droits d'enregistrement sur la période de 1995 à 2017<sup>287</sup>.

Les droits d'enregistrement se sont élevés à 319 millions d'euros en 2017, soit 1,3 % des recettes totales des administrations publiques et 0,6 % du PIB. L'analyse sur une période assez longue permet de montrer le caractère cyclique des droits d'enregistrement.

Entre 1996 et 2000, les droits d'enregistrement ont suivi une tendance haussière. Ceci s'explique par le fait que jusqu'en 2001 et l'éclatement de la bulle technologique, plus de la moitié des droits d'enregistrement provenaient de revenus en relation avec le droit d'apport perçu lors de la création d'une entreprise ou d'une augmentation de capital. Cette période a en effet bénéficié d'une conjoncture économique favorable à la création d'entreprises.

Les droits d'enregistrement ayant trait aux actes liés au marché immobilier constituaient l'autre source majeure de revenus au cours de cette sous-période 1996-2000. L'évolution positive du marché immobilier a donc eu une forte influence sur la dynamique des recettes perçues.

Entre 2000 et 2003, la chute (-41 %) des droits d'enregistrement s'explique par la baisse des revenus du droit d'apport, l'introduction de mesures fiscales par la loi du 30 juillet 2002 et la baisse du nombre d'actes de vente en 2003.

Les mesures fiscales introduites par la loi du 30 juillet 2002 étaient destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation. Les deux mesures principales étaient l'exonération à concurrence de 50 % des plus-values réalisées sur les ventes de biens immeubles<sup>288</sup> et l'introduction d'un crédit d'impôt à l'occasion de l'acquisition d'un immeuble destiné à servir à l'habitation personnelle (« Bëllegen Akt »).

À partir de 2004, les droits d'enregistrement sont repartis à la hausse pour atteindre environ 287 millions d'euros en 2007 et ce malgré l'impact budgétaire grandissant du crédit d'impôt précité (voir graphique 59).

Entre 2007 et 2009, période correspondant au début de la crise financière et économique, les recettes issues des droits d'enregistrements ont enregistré une chute brutale pouvant s'expliquer par les raisons suivantes. Premièrement, le droit d'apport payé par les sociétés a été aboli en 2009<sup>289</sup>. Deuxièmement, le nombre d'actes de vente a baissé en 2008 ainsi que le prix moyen de l'immobilier résidentiel en 2009. Troisièmement, les conditions du crédit d'impôt sur les actes notariés (« Bëllegen Akt ») ont été modifiées par la loi du 22 octobre 2008 relative au Pacte logement<sup>290</sup>.

287 Les recettes de la surtaxe communale sur les mutations immobilières de la Ville de Luxembourg ne sont pas prises en compte.

288 Cette mesure a pris fin le 31/12/2007.

289 Baisse du taux d'apport de 1 % à 0,5 % en 2008 avant son abrogation par la loi du 19 décembre 2008 portant révision du régime applicable à certains actes de sociétés en matière de droit d'enregistrement et portant transposition de la directive 2008/7/CE concernant les impôts indirects frappant les rassemblements de capitaux. Le droit d'apport pour les sociétés holdings était quant à lui supprimé depuis 2006.

290 Il s'agit principalement du fait que la période d'occupation minimale de l'habitation pour lequel le crédit d'impôt a été octroyé est passé de 5 à 2 ans. Si cette période n'est pas respectée, le crédit doit être remboursé.

Depuis 2009, les droits d'enregistrement poursuivent une tendance haussière principalement en raison de l'augmentation du prix de l'immobilier ainsi que du nombre d'actes de ventes reflété notamment dans le graphique 59<sup>291</sup>.

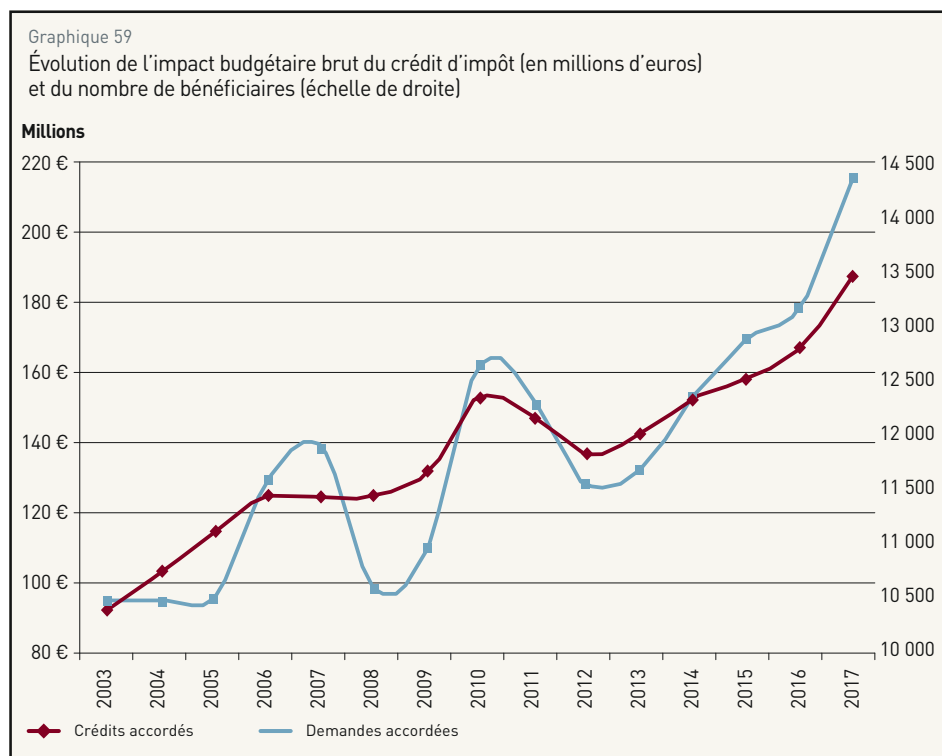
Dans ce contexte, il convient de mentionner que la majorité des recettes issues des droits d'enregistrement est payée par les personnes physiques. Les entreprises peuvent en effet transmettre leurs immeubles via des cessions de parts (*shares deals*) donnant lieu à des droits d'enregistrement réduits (0,6 %).

La cession de parts est une des deux options possibles pour acheter une société. Elle consiste à acquérir une partie ou toutes les parts de la société. Dans ce cas, les responsabilités de l'entreprise sont transférées à l'acheteur. Les

actifs et les passifs détenus par la société qui est reprise restent par contre inchangés. L'autre option est la cession d'actifs (*asset deal*) qui consiste à acheter de manière individuelle un ou plusieurs actifs de la société ainsi que le ou les passifs liés<sup>292</sup>. Chacune de ces options a ses avantages et inconvénients mais, en matière de droits d'enregistrement, la cession de parts peut être avantageuse.

Un exemple simplifié permet d'illustrer les deux options. La société A est une société à prédominance immobilière dont l'actif principal est constitué d'un immeuble. La société B est une société quelconque.

La société B peut acquérir la société A de deux manières. Elle peut soit acheter ses actions/parts<sup>293</sup> (*share deal*), soit ses actifs (*asset deal*), ce qui, dans cet exemple, correspond à l'immeuble.




Source : Rapport d'activités 2017 de l'Administration de l'enregistrement et des domaines.

291 En 2016, les droits d'enregistrement suite à des actes avec mutation immobilière représentaient 94 % des droits d'enregistrement. Sources : Rapport d'activité 2016 de l'Administration de l'enregistrement et des domaines, calculs BCL.

292 Dans ce dernier cas, une société pourrait se retrouver vidée de son contenu.

293 Les actions sont des titres négociables, au porteur ou nominatifs, ayant une valeur nominale qui correspond à la part qu'elles représentent dans le capital social. Les parts sociales sont les titres représentatifs de droits d'associés dans les sociétés autres que les sociétés par actions.



Les éléments suivants importent également dans ce contexte.

- L'apport à une société d'un immeuble situé au Luxembourg et qui est payé par l'attribution de droits sociaux<sup>294</sup> donne lieu à des droits d'enregistrement réduits (0,6 %). Si cet apport était payé autrement que par l'attribution de droits sociaux, les droits d'enregistrement s'élèveraient à 6 %.
- Lorsqu'une société décide d'acquérir un immeuble au Luxembourg, les droits d'enregistrement sont également de 6 %.

Si l'objectif de la société B est d'acquérir l'immeuble de la société A, elle a alors intérêt à acquérir la société dans son ensemble, en achetant les actions/parts de cette dernière, plutôt que d'acheter l'immeuble directement, car elle paiera ainsi moins de droits d'enregistrement. La société B détendra donc des actions/parts de la société A, mais l'immeuble sera repris dans le bilan de la société A (au niveau du bilan non consolidé).

De même, lors de la construction d'un immeuble, il est préférable de constituer une société qui sera propriétaire de cet immeuble, car, en cas de transmission ultérieure de l'immeuble, l'acquéreur paiera moins de droits d'enregistrement en acquérant la société plutôt que l'immeuble considéré de manière individuelle. Pour les mêmes raisons, des personnes physiques détenant un immeuble peuvent également avoir intérêt à constituer une société qui sera détentrice de l'immeuble.

Il faut toutefois mentionner qu'il existe une disposition anti-abus afin d'éviter la fraude en ayant recours à la constitution de sociétés éphémères pour éluder le droit d'enregistrement de 6 %.

Il n'existe pas de données relatives à l'usage des cessions de parts et par conséquent pas non plus concernant la perte fiscale engendrée par leur utilisation. On peut donc se demander quelle aurait été la hausse des droits d'enregistrement en l'absence de moyens permettant de bénéficier d'un taux réduit, particulièrement au vu du développement des fonds d'investissement immobiliers spéciaux.

<sup>294</sup> Les droits sociaux sont les titres reçus en contrepartie de l'apport fait par les associés.