

DECRYPTAGE N°59

Recettes fiscales, nombre de transactions et besoins futurs

Variations sur le thème du logement

Michel-Edouard
Ruben

Juin 2026

idea



Recettes fiscales, nombre de transactions et besoins futurs : Variations sur le thème du logement

Le marché immobilier luxembourgeois, traditionnellement un important contributeur fiscal, connaît une contraction marquée des recettes liées aux mutations, sous l'effet combiné du recul du nombre de transactions et de certaines dispositions fiscales récentes. Parallèlement, la montée en puissance des investisseurs publics brouille la lecture des données concernant le segment des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). Enfin, les besoins en logements projetés apparaissent de plus en plus comme étant déconnectés des capacités de production des acteurs de la chaîne du logement.

Côté « fisc »

Le marché immobilier, connu pour être sous « perfusion fiscale »¹, est également, ce qui est moins souvent évoqué, un important contributeur aux caisses des administrations publiques. Ces dernières perçoivent notamment des taxes (lors des VEFA), des impôts (sur les loyers perçus, sur les plus-values immobilières réalisées, sur les bénéfices engrangés par les entreprises de la chaîne du logement, sur les salaires gagnés par des employés du secteur de la construction) et des droits d'enregistrement (sur les actes avec mutation immobilière).

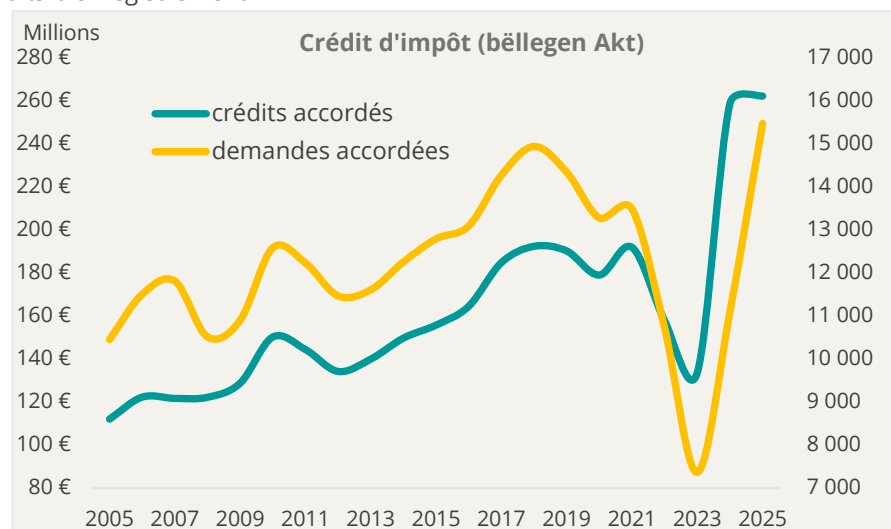
S'il n'est pas toujours évident d'isoler le volume de recettes fiscales en lien direct avec l'activité immobilière, les rapports du ministère des Finances permettent néanmoins de suivre assez précisément les rentrées nettes de droits d'enregistrement perçus lors des transactions immobilières.

Durant l'année 2025, les droits d'enregistrement dus à la suite d'actes avec mutation immobilière ont été de 320 millions d'euros. Parallèlement, 229 millions d'euros ont été accordés à 16.000 individus au titre des crédits d'impôt « occupation personnelle » (bëllegen akt) et crédit d'impôt « location » sur les droits d'enregistrements. Par conséquent, la pression fiscale au titre de l'enregistrement des mutations immobilières a reculé de 72% en 2025 et les

droits d'enregistrement - nets des crédits d'impôts - dus sur ces actes n'ont rapporté que 91 millions d'euros.

A titre de comparaison, les droits d'enregistrement dus à la suite d'actes avec mutation immobilière s'élevaient à 583 millions d'euros en 2022. Cette année-là, 10.700 personnes avaient bénéficié de 135 millions d'euros de bëllegen akt sur les droits d'enregistrement, soit une baisse de la pression fiscale sur les mutations immobilières qui n'était alors que de 23%.

L'importance du manque à gagner en droits d'enregistrement - qui s'élève à 357 millions d'euros² entre les années 2022 et 2025 - s'explique à la fois par le recul du nombre de transactions, le repli des prix immobiliers, des décisions fiscales limitées dans le temps (crédit d'impôt « location », réduction de 50 % de la base imposable en matière de droit d'enregistrement) et des décisions fiscales structurelles (hausse du bëllegen akt à 40.000 euros).



Source : Ministère des Finances

¹ Voir à ce sujet : Michel-Edouard Ruben (2022), De la propriété immobilière et de la préservation des intérêts du fisc.

² 448 millions d'euros de droits d'enregistrement net du bëllegen akt en 2022 contre 91 millions en 2025.



Dans ce contexte de forte augmentation du nombre de bénéficiaires du bëllegen akt, il sera(it) utile de connaître la répartition entre ceux qui sont primo-accédants et ceux qui acquièrent une nouvelle résidence principale après avoir déjà bénéficié du bëllegen akt (auparavant plafonné à 20.000 euros).

Côté « données »

Il est établi³ que de nombreuses données (cf. **encadré**) qui pourraient utilement éclairer la conduite de la politique du logement font actuellement défaut au Luxembourg.

Liste (non exhaustive) de données manquantes

- Nombre de logements achevés depuis 2022 ;
- Coût annuel de l'amortissement accéléré ;
- Stock total de logements ;
- Proportion de logements vacants ;
- Proportion de logements loués qui rapportent aux bailleurs un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement ;
- Distribution des ménages selon le mode de jouissance du logement.

Aussi, entre le recul des ventes en état futur d'achèvement⁴ et la place grandissante sur le marché immobilier d'investisseurs publics (Communes, État, fonds) souvent engagés dans des

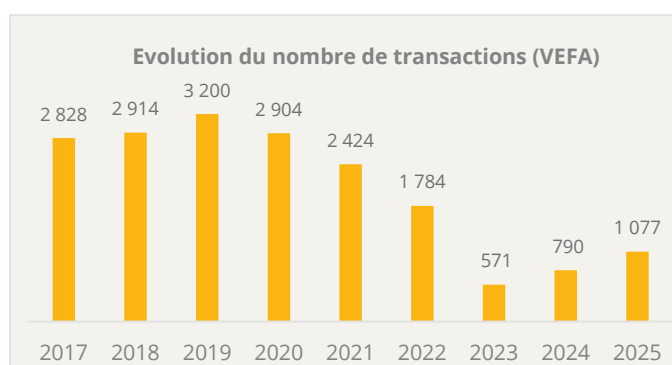
transactions qui regroupent - chacune - de nombreux logements en construction⁵, certaines données disponibles sont devenues moins lisibles qu'auparavant.

A titre d'illustration, le Fonds Kirchberg a réalisé en 2025 « une » transaction qui regroupait 124 appartements⁶. Aussi, les investissements de l'État dans le cadre de son programme d'acquisition de logements abordables ont représenté en 2024 et 2025 respectivement 25% et 10% du volume financier total engagé dans les VEFA, alors que les achats multiples d'appartements en VEFA (par des acquéreurs publics et des investisseurs privés) ne représentent que 8% du volume financier total des VEFA sur longue période⁷.

Le rapport entre le nombre d'appartements achevés ex-post (année n) et le nombre de transactions VEFA ex-ante (année n-3) devrait par conséquent s'écarter de sa moyenne historique (1,4) pour les années 2027 et 2028.

Côté « demande potentielle »

En décembre 2025, la Commission européenne a publié son « plan européen pour des logements abordables⁸ », inquiète que « la question du logement (soit) devenue une source d'anxiété pour un trop grand nombre d'Européens et d'Européennes » et que « la crise (du logement) mette en péril notre cohésion et menace notre compétitivité en entravant la mobilité des travailleurs et des étudiants, aggravant ainsi les pénuries de main-d'œuvre dans les pôles de croissance ».



Source : STATEC

« Accroître l'offre de logements » est le premier des quatre piliers sur lesquels repose ce plan dont l'ambition affichée est de « contribuer activement à rendre le logement plus abordable pour tous les Européens ».

En accompagnement de ce plan, des chercheurs du centre commun de recherche de la Commission européenne ont publié une étude⁹ destinée à éclairer les besoins d'investissement européens dans le logement. Il en

³ Voir à ce sujet : Michel-Edouard Ruben (2026), Des chiffres - manquants - du logement.

⁴ 813 transactions VEFA en moyenne entre 2023 et 2025 contre 2.600 entre 2017 et 2022.

⁵ Voir à ce sujet : www.vefa-logement.lu et <https://www.virgule.lu/luxembourg/la-capitale-lance-un-appel-aux-promoteurs-pour-acquerir-des-projets-residentiels/4357076.html>.

⁶ Voir à ce sujet : <https://www.immobelgroup.com/fr/actualites/le-fonds-kirchberg-acquiert-124-appartements-dans-le-developpement-kiem-2050-dimmobel>.

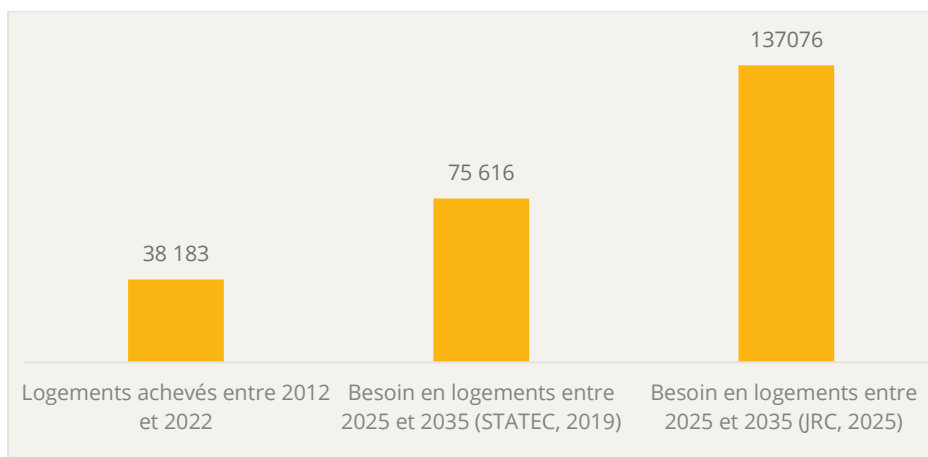
⁷ Voir à ce sujet : Antoine Paccoud, Julien Licheron, Guillaume Bérard (2024), Panorama des transactions immobilières entre 2007 et 2023.

⁸ Voir à ce sujet : https://luxembourg.representation.ec.europa.eu/actualites-et-evenements/actualites/la-commission-europeenne-prend-des-mesures-en-faveur-de-logements-plus-abordables-dans-toute-leurope-2025-12-16_fr.

⁹ Voir à ce sujet : Balouktsi et al. (2025), Housing investment needs in the EU.

ressort - compte tenu des déficits de construction accumulés entre 2010 et 2024, des nouvelles demandes de logements résultant des évolutions démographiques prévues et des besoins de remplacement de logements en fin de vie - que plus de 17 millions de logements devraient être construits au sein de l'UE d'ici 2035.

Pour le Luxembourg, il est estimé (dans l'étude susmentionnée) qu'environ 137.000 logements supplémentaires seraient nécessaires entre 2025 et 2035 pour répondre à la demande. Comparé à la période 2012-2022 durant laquelle environ 38.000 logements ont été construits dans le pays, cela représente(rait) un bond productif de 260% qui peut être considéré comme étant hors de portée !



Sources : STATEC¹⁰, JRC

¹⁰ Voir à ce sujet : <https://statistiques.public.lu/dam-assets/catalogue-publications/economie-statistiques/2019/working-paper-106-19.pdf>.



Michel-Edouard Ruben
Économiste senior IDEA

Michel-Edouard Ruben est diplômé d'un magistère d'économie de l'Université de Bordeaux. Ses travaux portent sur le marché du travail, le logement, et l'entrepreneuriat.

michel-edouard.ruben@idea.lu

A PROPOS D'IDEA

IDEA est un laboratoire d'idées autonome, pluridisciplinaire et ouvert.
Créé à l'initiative de la Chambre de Commerce en 2014,
notre think tank a pour ambition de penser un avenir durable pour le Luxembourg.

IDEA s'est donné pour mission de susciter et d'alimenter un débat public de qualité par des propositions constructives pour répondre aux défis socioéconomiques d'envergure dans le cadre d'une démarche globale s'appuyant sur les trois piliers de son action :

Identifier les grands défis

Produire des connaissances et des idées nouvelles

Alimenter et participer au débat public

Toutes les idées d'IDEA sont sur notre site et nos réseaux sociaux



qr.link/orc1Zm

Les idées de la semaine directement dans votre boîte mail ? **Abonnez-vous à [notre newsletter](#) !**