N/Réf : PM/MD/10-05 Strassen, le 18 novembre 2026

Avis sur le projet de loi n° 8082A sur l'impôt foncier et l'impôt à la mobilisation des terrains

Le présent avis a pour objet de commenter les amendements gouvernementaux au projet de loi n° 8082A précité ainsi que l'introduction d'un impôt à la mobilisation des terrains d'une manière générale. L'avis porte donc à la fois sur le projet de loi initial ainsi que sur les amendements gouvernementaux qui y ont été apportés.

La Chambre d'Agriculture salue en premier lieu les discussions constructives qu'elle a pu avoir avec les auteurs du projet de loi, et les amendements gouvernementaux qui en ont résulté, notamment les dérogations en matière d'impôt à la mobilisation en faveur des agriculteurs, pour qui la terre est le principal outil de travail.

Dans l'exposé des motifs relatif aux amendements, les auteurs du projet de loi ont en effet précisé que les amendements dont question avaient pour objectif de mieux cibler l'impôt et d'alléger la charge fiscale pour les agriculteurs et viticulteurs pour qui le foncier est un outil de travail indispensable.

La Chambre regrette néanmoins que ces dérogations ne soient pas disponibles pour tous les agriculteurs et dépendent de la commune et de la section cadastrale sur laquelle leur exploitation est située. Les agriculteurs ayant leurs exploitations agricoles dans des sections cadastrales prioritaires sont ainsi voués à disparaître, ce qui n'est pas acceptable pour le secteur agricole.

1. Introduction

L'accord de coalition 2018-2023 avait annoncé un projet de loi pour réformer l'impôt foncier et introduire deux nouveaux impôts destinés à lutter contre la pénurie de logements au Luxembourg. Cet accord avait abouti au projet de loi n° 8082 déposé à la Chambre des Députés le 10 octobre 2022.

Le nouveau Gouvernement a décidé, dans son accord de coalition 2023-2028, que « *les travaux en vue de la réforme de l'impôt foncier, de l'introduction d'un impôt national sur les logements*

non-occupés et de la mobilisation des terrains seront poursuivis à la lumière des avis des organes consultés, et finalisés dans les meilleurs délais ».

Les recettes de l'impôt foncier devaient rester des recettes communales. Afin de mobiliser davantage de terrains et de logements non-occupés dans un contexte de crise, le niveau de taxation devait être revu à la hausse et sa mise en place accélérée.

Déjà en 2021, les représentants de la Chambre d'Agriculture au Conseil Economique et Social avaient mis en garde que le secteur agricole risquait d'être particulièrement impacté par une réforme de l'impôt foncier, mais surtout en cas de mise en place d'un impôt à la mobilisation de terrains.

En septembre 2024, la Chambre d'Agriculture avait émis une note à l'attention du Gouvernement afin de faire part de ses craintes pour le secteur agricole. Ladite note est annexée au présent avis.

Le 15 juillet 2025, le Gouvernement a déposé des amendements, scindant le projet de loi en deux parties, l'un relatif à l'impôt foncier et à l'impôt à la mobilisation des terrains (8082A), et l'autre relatif à la non-occupation des logements (8082B).

Il a été tenu compte de plusieurs remarques de la Chambre d'Agriculture, mais la réponse donnée n'est malheureusement pas encore entièrement satisfaisante.

***

La terre est l'outil de travail du secteur agricole, viticole et horticole (par la suite intégré sous le terme générique « agricole »).

Ainsi, il est important de ne pas pénaliser les agriculteurs qui détiennent des terrains pour les besoins de leur activité professionnelle et qui constituent l'actif principal utilisé à cette fin.

Les terrains agricoles se situent le plus souvent en zone verte, mais également dans des zones dites constructibles, les PAG des communes ne cessant de s'agrandir.

Il y a également lieu de tenir compte du fait que la pression sur le foncier agricole luxembourgeois ne cesse de s'accroître. La perte de terrains agricoles constitue en effet un défi constant et extrêmement important pour les agriculteurs.

Les projets d'urbanisation, de construction de routes et de contournements ainsi que les mesures de compensation y relatives, affectent de façon variable mais évidente le secteur.

Aujourd'hui, les mesures hydromorphologiques prévues dans le plan de gestion national de la directive-cadre sur l'eau - dont notamment les projets de renaturation - sont en passe de mobiliser dans les prochaines années plusieurs milliers d'hectares de terre agricole supplémentaires. S'y ajoutent plusieurs milliers d'hectares de surfaces agricoles prévues pour des mesures de biodiversité dans le cadre du plan national de restauration de la nature. **La perte de terrains agricoles et de potentiel de production agricole au Luxembourg est donc alarmante, mettant ainsi en péril la souveraineté alimentaire nationale.**

Le potentiel constructible actuel est estimé à environ 4.300 hectares, dont un peu moins de la moitié serait exploité par des agriculteurs. L'autre moitié ainsi qu'une bonne partie des terres exploitées par des agriculteurs qui ne remplissent pas les conditions des exemptions prévues par le projet sous avis, notamment en l'absence de lien de parenté étroit entre l'agriculteur et le(s) propriétaire(s), seront sujettes à l'impôt à la mobilisation.

Les exploitations agricoles sont dès lors fortement impactées par tous ces projets et mesures et vont voir leur outil de travail foncier amputé de façon substantielle dans les années à venir. Nombre de terrains périurbains sont détenus par des promoteurs respectivement des particuliers non-agriculteurs. Plus de 60% des terres exploitées par les agriculteurs luxembourgeois sont louées. Ce pourcentage ne fait qu'augmenter depuis des années.

Il en découle une grande incertitude pour les agriculteurs. En cas de révocation des baux, les agriculteurs seront en perte sèche de terrains agricoles et donc de leur principal outil de travail avec une perspective très réduite de retrouver des terrains limitrophes. Cette incertitude croissante constitue d'ailleurs un des principaux freins au renouvellement générationnel dans l'agriculture.

Par ailleurs, l'Etat, mais aussi les communes et les organisations œuvrant dans la protection de la nature, subventionnées largement par l'Etat, en raison notamment des mesures de compensations prescrites en matière d'environnement, achètent de plus en plus de terrains situés en zone verte, ce qui a pour conséquence une perte non-négligeable de terrains pour les agriculteurs et une augmentation importante du prix de ces terrains que la majorité des agriculteurs ne peuvent plus acheter. Ces derniers sont ensuite généralement sortis de leur cadre d'exploitation habituel, et par après soumis à des restrictions quant au mode d'exploitation (avec des pertes de productivité substantielles).

La flagrante augmentation du prix des terrains agricoles ressort notamment des chiffres publiés par le STATEC, selon lequel la moyenne du prix de vente d'un hectare de terre agricole a doublé entre 2016 et 2025 !

A cela s'ajoute le fait que les ventes faites à l'Etat et aux communes sont exemptes de l'impôt sur la plus-value. Il en résulte que l'Etat sera toujours préféré à un acheteur privé, tel qu'un agriculteur. Il n'est pas rare non plus que le vendeur demande à l'acheteur privé de lui payer l'impôt sur la plus-value, ce qui ne fait qu'accentuer l'augmentation des prix.

La pression foncière sur les exploitants agricoles constitue donc un sujet d'actualité évidente qui ne peut être ignoré dans le cadre des politiques d'urbanisation et des mesures y relatives telles que l'impôt foncier respectivement l'impôt à la mobilisation.

Afin d'éviter que les agriculteurs ne soient taxés pour des terrains qu'ils exploitent activement et dont ils ont besoin pour leur production agricole et le futur développement de leur exploitation, il faut donc absolument différencier les terrains détenus à des fins de spéculation et les terrains constituant le patrimoine familial des agriculteurs depuis des générations.

Les agriculteurs travaillent la terre pour produire des aliments et ce depuis des siècles. Leurs marges et bénéfices sont déjà très réduits, voire parfois inexistants pour certaines productions, et une charge supplémentaire, de surcroît sur leur outil de travail, ne sera tout simplement pas viable.

2. Considérations générales sur la réforme

La Chambre d'Agriculture émet d'une manière générale de sérieux doutes quant aux effets escomptés de la réforme. Le projet de loi a en effet, outre la réforme de l'impôt foncier, comme objectif de lutter contre la pénurie de logements au Luxembourg.

Le projet de loi concernant la non-occupation des logements, pourtant essentiel pour lutter contre la crise du logement au Luxembourg, a été mis en deuxième ligne pour prioriser le projet de loi concernant l'impôt à la mobilisation des terrains. L'inverse aurait dû être le cas. Face au manque de logements, la pleine occupation des logements déjà construits, mais non occupés devrait constituer une priorité absolue !

Dans le contexte de crise actuel, qui n'était en effet pas encore d'actualité en 2018, ce n'est pas le manque de terrains constructibles qui pose problème. Le marché est d'une manière générale quasiment à l'arrêt et l'Etat a même commencé à procéder à d'importantes acquisitions de projets immobiliers pour sauver le secteur.

Le nouvel impôt à la mobilisation des terrains aura pour effet d'inonder le marché avec des terrains constructibles dans un contexte de ralentissement de la promotion immobilière. Ceci aura entre autres pour effet d'augmenter la concentration des terrains constructibles entre les mains des promoteurs immobiliers les plus fortunés. La Chambre d'Agriculture rejoint ici les craintes formulées par la Chambre des Salariés dans son avis complémentaire du 18 novembre 2025. Cette mesure aura ainsi en définitive pour effet d'enrichir encore davantage les promoteurs immobiliers, mais pas nécessairement pour effet la mise sur le marché de logements à des prix abordables. **Par ailleurs, la charge d'impôt additionnelle sera vraisemblablement répercutée sur l'acquéreur final par une augmentation du prix de vente.**

Finalement, le taux progressif de l'impôt à la mobilisation des terrains est tel que les propriétaires privés seront à un moment donné contraints de vendre leur terrain. **La Chambre d'Agriculture estime** dès lors **que cet impôt remet en question le droit de propriété en tant que tel et est de ce fait à considérer comme un impôt confiscatoire** qui impacte de manière trop importante le patrimoine du contribuable et donc son droit de propriété pourtant protégé par l'article 16 de la Constitution.

La lutte contre la spéculation et la retenue foncière ne doit pas devenir confiscatoire.

Pour une parcelle constructible de 6 ares située p.ex. à Mersch, l'impôt à la mobilisation s'élèvera à plus de 20.000 € par an après 20 ans. On n'ose même pas imaginer ce que devrait payer un agriculteur qui dispose d'un pré d'un ou deux hectares pour faire paître ses vaches sur une parcelle attenante à son étable !

3. L'assiette des fonds constructibles (articles 20 et 21 du projet de loi)

La Chambre d'Agriculture note avec satisfaction que les amendements concernant l'assiette de l'impôt foncier apportés aux articles 20 et surtout 21 du projet de loi visent à éviter de nuire aux situations existantes.

Il est en effet important de ne pas appliquer l'impôt foncier et l'impôt à la mobilisation de manière systématique et aveugle à chaque morceau de terre théoriquement constructible et de tenir compte de la réalité sur le terrain.

La Chambre approuve le fait que le législateur entende ainsi concentrer l'effet incitatif de l'impôt à la mobilisation sur les grandes réserves foncières et pas sur les parcelles déjà bâties, les jardins attenant à des habitations existantes, etc., laissant les propriétaires jouir de leur propriété comme ils l'entendent.

4. L'impôt foncier

La Chambre d'Agriculture se félicite du fait qu'il est prévu d'exempter les terrains situés en zone verte, donc non-constructibles, de l'impôt foncier. Les revenus que les agriculteurs retirent de leurs terrains agricoles n'ont quasiment pas évolué au cours des dernières décennies, voire ont même baissé par endroits, alors que les coûts de production ne cessent d'augmenter. La situation économique générale du secteur s'est ainsi nettement fragilisée ces dernières années, de sorte qu'il est en tout état de cause impératif que la charge fiscale sur les terrains situés en zone verte ne soit pas augmentée.

Concernant la suppression de la **fourchette de taux d'impôt foncier** s'imposant au conseil communal, la Chambre d'Agriculture se demande s'il ne risque pas d'en résulter un manque de prévisibilité pour les contribuables et des inégalités. Elle propose dès lors de la maintenir.

Les amendements prévoient aussi de **simplifier les procédures de recours** et de notifications en rendant obligatoire le passage par le portail *MyGuichet*. Si la Chambre d'Agriculture comprend l'intention des auteurs du projet de loi de faciliter et d'accélérer les procédures, il n'en reste pas moins que **l'accès à la Justice doit rester large et accessible à tous**. Il existe encore de nombreuses personnes qui ne sont pas à l'aise avec l'informatique et il doit impérativement rester possible de recevoir des notifications et d'intenter des recours par la voie postale.

Finalement, la Chambre d'Agriculture salue les exemptions apportées par le nouvel article 54 du projet de loi concernant l'impôt foncier au profit des agriculteurs à titre principal.

Il est en effet essentiel de ne pas pénaliser les agriculteurs dont les exploitations sont nécessairement installées sur des surfaces assez importantes (étables, hangars à machine et à fourrages, silos, aires de circulation des machines, etc.). Il est prévu que les parcelles agricoles, ainsi que les fonds construits formant l'accessoire nécessaire à l'exercice de l'activité agricole, à l'exclusion des bâtiments dédiés au logement de l'agriculteur, soient exemptés de l'impôt

foncier à condition que l'agriculteur soit considéré comme agriculteur actif au sens de la loi agraire et exerce son activité à plein temps, et que les parcelles et fonds précités soit lui appartiennent, soit soient détenus par une personne ayant un lien de parenté ou d'alliance avec lui jusqu'au deuxième degré inclus (article 54 (2) 1° et (3)).

Concernant les exploitants agricoles personnes morales, tel que les fusions d'exploitations ou exploitations familiales gérées sous forme de société, les exemptions s'appliquent si (tous) les gérants sont eux-mêmes agriculteurs actifs à plein temps et s'ils participent ensemble à l'intégralité du capital social (article 54 (2) 2° du projet de loi).

Etant donné que les sociétés ne sont souvent pas propriétaires des terrains et immeubles utilisés, il est précisé que les terrains exemptés peuvent aussi appartenir à un des gérants de ladite société.

La Chambre d'Agriculture a néanmoins 5 critiques à formuler concernant ces exemptions respectivement les conditions y relatives :

1. **<u>La définition de l'agriculteur à titre principal dans le contexte d'une personne physique</u>**

   L'article 54, paragraphe (2), point 1° dispose que les exemptions ne s'appliquent que si l'agriculteur est à considérer comme exerçant l'activité à titre principal. Aux yeux des auteurs du projet sous avis, ceci nécessite 1) qu'il soit considéré comme agriculteur actif au sens de la loi agraire du 2 août 2023 <u>et</u> 2) qu'il exerce son activité à plein temps. Lors des discussions qui ont abouti aux amendements gouvernementaux du 15 juillet 2025, il était toujours question d'accorder des exemptions aux agriculteurs actifs à titre principal, étant donné que ces deux notions existaient déjà à l'époque et étaient définies de manière claire et précise. La condition d'exercer l'activité agricole à plein temps constitue un rajout de la part des auteurs de ces amendements.

   La Chambre d'Agriculture donne à considérer que l'agriculteur à titre principal est déjà défini à l'article 2, paragraphes 3 et 4 de la loi agraire du 27 juin 2016 comme étant celui qui gère une exploitation agricole qui a une dimension économique susceptible d'en assurer la viabilité économique et dont la part du temps de travail consacré aux activités extérieures à l'exploitation ne dépasse pas 20 heures par semaine.

   Malgré le fait que cette loi ait été remplacée par la loi agraire du 2 août 2023, qui a abandonné cette définition au profit de celle de l'agriculteur actif, la définition de l'agriculteur à titre principal subsiste néanmoins pour les besoins d'autres législations, notamment la loi sur la protection de la nature (cf. article 120 de la loi modifiée du 2 août 2023).

   La dimension économique, respectivement la viabilité économique de l'exploitation est également utilisée dans le cadre des transmissions d'exploitations agricoles avec l'application de la valeur de rendement des terrains.

La condition relative au « temps plein » ne correspond en effet ni à la définition de l'activité agricole à titre principal telle qu'elle est appliquée dans l'agriculture depuis de nombreuses années, ni à la réalité sur le terrain, dans la mesure où les revenus de l'exploitation ne suffisent souvent pas à faire vivre deux générations/familles (c.à.d. le jeune s'installant sur l'exploitation et ses parents, qui n'ont pas encore atteint l'âge de la retraite). La condition relative à la dimension économique de l'exploitation est beaucoup plus appropriée pour évaluer si un débiteur d'impôt doit pouvoir profiter des exemptions fiscales prévues par le projet sous avis.

La Chambre d'Agriculture demande dès lors de retenir cette définition déjà existante et éprouvée de l'agriculteur à titre principal pour les besoins du projet de loi sous avis.

L'article 54, paragraphe (2) du projet de loi devrait par conséquent être modifié comme suit :

*„L'on entend par **agriculteur actif à titre principal** :*

1° la personne physique qui est agriculteur actif au sens de la loi modifiée du 2 août 2023 et agriculteur à titre principal au sens de l'article 2, paragraphe 3 de la loi modifiée du 27 juin 2016 concernant le soutien au développement durable des zones rurales ;

2° la personne morale qui est agriculteur actif au sens de loi modifiée du 2 août 2023 et agriculteur à titre principal au sens de l'article 2, paragraphe 4 de la loi modifiée du 27 juin 2016, qui n'a pas pour objet social des opérations immobilières à caractère spéculatif portant sur les terrains pour lesquels l'exemption est accordée. »

Partout dans le projet de loi, la notion « *agriculteur à titre principal* » devrait être remplacée par « *agriculteur actif à titre principal* » afin d'assurer que la terminologie utilisée soit sans équivoque.

2. <u>La définition de l'agriculteur à titre principal dans le contexte d'une personne morale</u>

L'article 54, paragraphe (2), point 2° dispose que les exemptions ne s'appliquent que si <u>tous</u> les gérants sont eux-mêmes agriculteurs actifs à plein temps et qu'ils participent ensemble à l'<u>intégralité</u> du capital social.

La définition de l'agriculteur actif à titre principal devrait toutefois être retenue pour <u>l'exploitation agricole et pas pour chaque gérant</u>. En effet, la loi agraire du 2 août 2023 prévoit qu'au moins un des associés doit remplir les conditions prévues à l'article 1er, paragraphe (2), point 1° de cette même loi pour les personnes physiques, pour que l'exploitation soit considérée comme agriculteur actif. Aux yeux de la Chambre d'Agriculture il est impératif de maintenir ce principe. Les deux obligations supplémentaires proposées par les auteurs du projet et notamment l'obligation de détenir l'intégralité du capital social ne tiennent pas compte de la réalité sur le terrain. A noter que, dans le cadre de la réforme de la PAC pour la période 2028 à 2034, il est prévu

d'inscrire dans la loi agraire une part minimale du capital social à détenir par les associés agriculteurs pour que l'exploitation soit considérée comme agriculteur actif.

Concernant la condition que tous les gérants doivent exercer l'activité agricole à plein temps et participer ensemble à l'intégralité du capital social, il y a lieu de noter qu'il n'est pas rare que les parents d'un jeune agriculteur conservent des parts sociales dans la société familiale. Or, une fois que ces derniers auront pris leur retraite, ils ne seront plus considérés comme agriculteurs actifs. Il se pourrait aussi qu'un des deux parents, le jeune agriculteur ou un de ses frères et sœurs s'ils sont plusieurs à reprendre l'exploitation, ne travaille pas à temps plein dans l'exploitation du fait que les revenus de l'exploitation ne suffisent souvent pas à faire vivre deux générations/familles.

Il y a aussi lieu de citer les exploitations agricoles gérées par plusieurs familles (communément dénommées « fusions »), dans lesquelles il se pourrait qu'un des associés ne remplisse pas les conditions posées par l'article 54 tel qu'il est actuellement rédigé (retraite, emploi parallèle, etc.). Ceci aurait pour conséquence que tous les débiteurs d'impôt ayant un lien de parenté étroit avec un des associés de la société seraient disqualifiés pour bénéficier des exemptions.

Il est dès lors important que l'exemption puisse jouer pour le débiteur d'impôt si un des membres de sa famille est associé dans une société (ayant le statut « agriculteur actif ») et exerce son activité agricole à titre principal, et ce quel que soit le statut des autres associés de la société.

La Chambre d'Agriculture s'oppose en tout cas à toute restriction qui irait au-delà de la définition de l'agriculteur actif à titre principal telle qu'elle est formulée au niveau des lois agraires susmentionnées (et proposée ci-dessus).

3. <u>Lien de parenté concernant la propriété des terrains agricoles et fermes entières louées</u>

La Chambre d'Agriculture reste d'avis que l'exemption devrait s'appliquer aux terrains appartenant aux parents et alliés jusqu'au troisième degré inclus et non pas uniquement jusqu'au deuxième degré. En effet, les terrains et immeubles agricoles ne font souvent pas tout de suite partie du partage successoral au profit du jeune agriculteur mais restent en indivision entre les parents du jeune agriculteur et leurs frères et sœurs, donc les oncles et tantes du jeune agriculteur, notamment en attendant de voir si l'agriculteur (parent) aura des descendants reprenant l'exploitation ou pas. Il en résulte que fréquemment, les agriculteurs louent les terrains de leurs oncles et tantes parce que leurs parents sont encore en indivision. **Il est dès lors essentiel d'inclure le troisième degré afin que l'exemption corresponde à la réalité sur le terrain.**

Il est par ailleurs précisé qu'il existe encore aujourd'hui bon nombre d'exploitants agricoles qui louent des exploitations entières (donc avec le site d'exploitation), comme le permet d'ailleurs l'article 5 de la loi modifiée du 18 juin 1982 sur le bail à ferme. Le projet de loi, tel qu'il est actuellement rédigé, risque de sonner le glas de ces exploitations, si elles sont

situées à l'intérieur du périmètre constructible, et de mettre au chômage les agriculteurs établis sur des exploitations louées (« *Pachtbetriebe* »). Au vu du prix du foncier au Luxembourg, ce modèle pourrait pourtant avoir de beaux jours devant lui afin de permettre la reprise d'exploitations agricoles par des personnes motivées et bien formées, mais pas directement issues de familles d'agriculteurs, et ainsi lutter contre le déclin agricole et renforcer la souveraineté alimentaire du pays.

La Chambre d'Agriculture plaide ainsi pour un élargissement des exemptions aux exploitations entières louées pour une durée d'au moins quinze ans (durée minimale prévue pour la location d'une ferme entière par la loi sur le bail à ferme précité) et gérées par un agriculteur actif à titre principal.

4. **<u>L'exemption concernant la propriété doit également s'appliquer aux fonds construits présentant une construction accessoire nécessaire à l'activité agricole</u>**

Le dernier alinéa du paragraphe (3) de l'article 54 précise en effet que pour les parcelles cadastrales comportant des constructions formant l'accessoire nécessaire à l'activité agricole d'un agriculteur à titre principal, l'exemption ne s'applique que si lesdites parcelles sont directement détenues par l'agriculteur lui-même. D'après le commentaire des articles, « *les bâtisses sont généralement détenues directement par l'agriculteur, les aides à l'investissement de la législation agraire étant d'ailleurs liées à un critère de propriété* ».

La Chambre d'Agriculture s'oppose vigoureusement à cette limitation de l'exemption qui, premièrement, ne correspond pas du tout à la réalité sur le terrain et risque de pénaliser de nombreux agriculteurs, surtout jeunes, et, deuxièmement, n'est pas conforme à la législation agraire, laquelle lie les aides à l'investissement soit à un critère de propriété, <u>soit à un bail de quinze ans au moins</u> (article 21, paragraphe (1) de la loi modifiée du 2 août 2023 précitée).

Il n'est en effet pas rare que les jeunes agriculteurs ne reprennent pas immédiatement les bâtiments agricoles en pleine propriété lorsqu'ils s'installent sur l'exploitation parentale. Dans certains cas, la famille n'est en effet pas encore prête à procéder au partage successoral pour des raisons d'organisation familiale, notamment parce qu'il n'est pas encore clair si un autre membre de la famille/fratrie, souhaite s'installer sur l'exploitation. Il est dans un tel cas prématuré de tout donner à l'un si un autre est potentiellement également en lice pour intégrer l'exploitation.

Il est aussi de plus en plus fréquent que le jeune agriculteur, respectivement ses parents, ne disposent pas immédiatement des moyens nécessaires pour procéder à un partage successoral égalitaire entre les frères et sœurs. Dans un tel cas, il est procédé par voie de bail d'une durée de 15 ans minimum, afin de permettre une reprise de l'exploitation par le jeune sans devoir procéder, du moins dans l'immédiat, au partage des immeubles de l'exploitation.

La loi modifiée du 2 août 2023 concernant le soutien au développement durable des zones rurales prévoit d'ailleurs, à l'article 38, paragraphe (2), point 5°, que le jeune agriculteur qui

s'installe sur une exploitation doit être propriétaire ou avoir la jouissance en vertu d'un contrat de bail de 15 ans au moins des bâtiments agricoles servant effectivement à l'exploitation, ou détenir au moins 20 pour cent du capital social s'il s'installe sur une exploitation agricole en qualité d'associé d'une personne morale dans le chef de laquelle ces conditions sont remplies.

Il en va de même des sociétés et fusions d'exploitations, dans lesquelles les bâtiments agricoles ne sont pas toujours apportés en société, mais restent la propriété d'un des associés.

La Chambre d'Agriculture insiste partant pour que les conditions concernant la propriété prévues au paragraphe 3 de l'article 54 s'appliquent à toutes les exemptions prévues au paragraphe 1er (donc aux points 1°, 2° et 3°) dudit article et que le dernier alinéa du paragraphe 3 soit supprimé.

5. **Les demandes d'exemption**

Finalement, l'article 54, paragraphe (4) précise que les exemptions ne sont pas automatiques, mais doivent faire l'objet d'une demande d'exemption au plus tard le 15 janvier de chaque année d'imposition auprès de l'Administration des services techniques de l'agriculture (ASTA), pièces à l'appui.

Alors que le Gouvernement s'est donné pour mission de procéder à des simplifications administratives partout où c'est possible, il est demandé avec insistance que cette procédure d'exemption soit simplifiée et que les agriculteurs ne soient pas obligés de refaire la même demande chaque année.

Etant donné qu'un registre des fonds sera établi par l'Administration des services techniques de l'agriculture (ASTA), il devrait être possible d'assurer le suivi de la propriété et de l'exploitation desdits fonds par d'autres moyens que le contrôle de demandes annuelles.

L'article 54, paragraphe (4), point 1° dispose par ailleurs que les demandes d'exemption doivent en autres être accompagnées des pièces établissant le droit de jouissance sur les parcelles agricoles pour lesquelles l'exemption est demandée. Cette condition sera en pratique difficile à remplir dans la mesure où les baux oraux et mises à dispositions gratuites sont très courants dans le secteur agricole luxembourgeois. La déclaration PAC annuelle devrait suffire à cet égard.

5. L'impôt à la mobilisation des terrains

L'impôt à la mobilisation des terrains non construits est déterminé en fonction de la valeur de base du fonds non construit et par application d'un taux qui augmentera progressivement en fonction de plusieurs critères, dont principalement si le fonds est viabilisé et donc immédiatement constructible, ou non.

La progressivité retenue par le législateur est nécessaire pour laisser le temps aux propriétaires de s'organiser et de voir ce qu'ils souhaitent/peuvent faire. Il est rappelé que l'objectif de cet impôt est de forcer in fine les propriétaires à vendre ce qui portera ainsi atteinte à leur droit de propriété.

Il est prévu d'introduire un abattement forfaitaire au profit des propriétaires de terrains pour chacun de leurs enfants en dessous d'un certain âge. La Chambre d'Agriculture salue le fait que la limite d'âge ait été augmentée de 25 à 35 ans. La limite d'âge de 25 ans n'était en effet pas réaliste dans la mesure où les jeunes adultes ne sont en règle générale financièrement pas prêts pour construire un logement. Ils sortent à ce moment pour une grande partie d'entre eux tout juste de leurs études et/ou ne travaillent pas depuis longtemps et ne sont financièrement pas encore en mesure de contracter un prêt d'une telle importance.

La Chambre d'Agriculture salue le fait que, suite aux discussions constructives qu'elle a pu avoir avec les auteurs du projet de loi, des exemptions concernant l'impôt foncier mais surtout le futur impôt à la mobilisation ont été prévues.

L'article 54 du projet de loi prévoit en effet des dérogations au profit des agriculteurs aussi bien pour l'impôt foncier, qui ont fait l'objet des commentaires de notre chambre professionnelle dans le point précédent, que pour l'impôt à la mobilisation.

Pour l'impôt à la mobilisation, l'article 54, paragraphe (1), point 1° du projet de loi dispose que seront exemptés au titre de l'impôt à la mobilisation de terrains les parcelles agricoles faisant l'objet d'une déclaration de superficie dans le cadre des procédures d'obtention des aides de la Politique Agricole Commune (PAC) par un agriculteur (actif) à titre principal, à l'exception des parcelles cadastrales situées dans une section cadastrale prioritaire reprise à l'annexe IV du projet de loi.

Comme pour l'impôt foncier, il est donc prévu que les parcelles agricoles soient exemptées de l'impôt à la mobilisation des terrains à condition que l'agriculteur (actif) exerce son activité à plein temps et que les parcelles précitées soit lui appartiennent, soit soient détenues par une personne ayant un lien de parenté ou d'alliance avec lui jusqu'au deuxième degré inclus.

Concernant les exploitants agricoles personnes morales, tel que les fusions d'exploitations ou exploitations familiales gérées sous forme de société, les exemptions s'appliquent si (tous) les gérants sont eux-mêmes agriculteurs actifs à plein temps et s'ils participent ensemble à l'intégralité du capital social (article 54, paragraphe (2), point 2° du projet de loi). Etant donné que les sociétés ne sont souvent pas propriétaires des terrains et immeubles utilisés, il est précisé que les terrains exemptés peuvent aussi appartenir à un des gérants de ladite société.

Concernant la définition de l'agriculteur à titre principal, le degré de parenté, les exploitations entières louées et les demandes d'exemption, la Chambre d'Agriculture se rapporte aux commentaires faits ci-dessus à propos de l'impôt foncier.

La Chambre d'Agriculture demande de réévaluer la non-exemption des parcelles cadastrales situées dans une section cadastrale prioritaire qui va tout simplement faire

disparaître certaines exploitations agricoles et va à l'encontre de la justification même des exemptions prévues en faveur des agriculteurs.

Les auteurs du projet de loi justifient en effet ces exemptions de la manière suivante :

> « *Afin de garantir une certaine sécurité juridique pour les agriculteurs qui exploitent aujourd'hui des terrains constructibles ou bâtis, le législateur instaure un régime transitoire d'exemptions, Ce régime vise principalement à éviter que les nouvelles charges fiscales ne mettent en péril des exploitations agricoles légitimes.*
>
> *(…)*
>
> *L'agriculteur assume une position particulière parmi les personnes visées par le projet de loi, alors que son exploitation repose sur la disponibilité d'un volume de terres important, qui ne peut être construit ou cédé que sous peine de mettre en péril la poursuite de son activité professionnelle. Partant, la soumission à l'IMOB et à l'IFON risquerait à terme de contraindre certains agriculteurs à cesser leurs exploitations. Ceci vaut d'autant plus que les revenus générés par une exploitation agricole sont relativement faibles eu égard à la masse de terrains requise pour assurer leur fonctionnement.*
>
> *La vocation de cette exemption est d'assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes.*
>
> *(…)*
>
> *Cette phase transitoire permet de concilier les impératifs de la lutte contre la pénurie de logements avec la nécessité de ne pas hypothéquer l'exercice d'activités professionnelles existantes*. [1]
>
> *La vocation de cette exemption est d'assurer la pérennité des surfaces agricoles existant aujourd'hui tout en veillant à ce que les terrains qui ne sont pas exploités à des fins agricoles à la date butoir puissent être mobilisés en vue de la réalisation de logements, respectivement à ce que les terrains rendus constructibles à des fins de logement postérieurement à la date butoir puissent être mobilisés*. »

Tout en affirmant que la vocation de cette exemption est d'assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes et de ne pas hypothéquer l'exercice d'activités professionnelles existantes, le législateur va accepter, en contradiction avec ses propres arguments, la disparition des exploitations agricoles situées dans les sections cadastrales prioritaires.

La liste de ces sections étant conséquente et se situant aussi dans des zones plus rurales, il en résultera inexorablement une disparition des exploitations agricoles situées dans ces zones. Les agriculteurs établis dans le sud du pays seront les plus touchés, mais pas uniquement.

[1] C'est nous qui soulignons

Pour les agriculteurs touchés, les impôts à la mobilisation qu'ils devront payer seront tels qu'ils devront cesser leur exploitation et vendre le patrimoine familial, exploité par de nombreuses générations successives.

Il est rappelé que pour une parcelle constructible de 6 ares située p.ex. sur le territoire de la commune de Mersch, l'impôt à la mobilisation s'élèvera à plus de 20.000 € par an après 20 ans. Il est dès lors facile de s'imaginer que l'agriculteur, qui dispose ne serait-ce que d'un pré d'un ou deux hectares pour faire paître ses vaches sur une parcelle attenante à son étable, sera forcé de vendre rapidement.

La Chambre rappelle qu'une imposition confiscatoire, c'est-à-dire qui dépasse les capacités financières du contribuable, est une violation du droit de propriété protégé par l'article 16 de la Constitution et l'article 1er du protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales. La lutte contre la spéculation et la retenue foncière ne peut et doit pas devenir une expropriation fiscale.

Le traitement différencié des agriculteurs ayant leur exploitation dans une section cadastrale prioritaire par rapport aux autres agriculteurs pose également la question des inégalités fiscales qui sont de ce fait créées.

Il est dès lors demandé que tous les agriculteurs actifs à titre principal, quel que soit la situation géographique de leur exploitation, puissent bénéficier des exemptions prévues. Si les auteurs du projet sous avis décident de maintenir la non-exemption des parcelles cadastrales situées dans une section cadastrale prioritaire, notre chambre professionnelle demande toutefois que les agriculteurs puissent s'opposer à l'intégration de leurs terrains dans le périmètre constructible d'une telle commune, respectivement qu'ils puissent faire sortir leurs terrains dudit périmètre. Ceci vaut notamment pour les parcelles cadastrales adjacentes au(x) site(s) d'exploitation, qui sont essentielles pour le bon fonctionnement de l'exploitation (p.ex. pâturage, bien-être animal) resp. pour une future modernisation, voire un agrandissement de l'exploitation (p.ex. en vue d'une reprise par un jeune). Ceci permettrait aux agriculteurs concernés de décider du sort de leurs terrains, et ainsi de respecter leur droit de propriété et leur survie professionnelle. Dans le cas contraire, ces exploitations seraient vouées à disparaître !

Finalement, la Chambre d'Agriculture donne à considérer que le projet de loi sous avis ne tient pas compte des situations où une exploitation, de manière subite et non prévisible, ne serait plus éligible pour les exemptions. En effet, en cas de décès inopiné de l'agriculteur, et, au vu de la dangerosité du métier, les décès accidentels ne sont pas rares, il se peut qu'il n'y ait pas tout de suite un agriculteur prêt à reprendre le flambeau, notamment parce que la formation agricole du successeur n'est pas encore terminée. Il est prévu d'inscrire dans la loi agraire des **dispositions transitoires pour tenir compte de ces cas de force majeure** (« *Härtefälle* »), afin de laisser un peu de temps aux héritiers de se retourner et de trouver des solutions pour sauver l'exploitation. Une période transitoire de 3 à 4 ans est prévue.

Cette dérogation sera liée à la définition de l'agriculteur actif et aux conditions y associées, ce qui est un argument de plus pour utiliser la définition de l'agriculteur actif à titre principal préconisée ci-dessus par la Chambre. Il est rappelé à cet égard que l'interruption même temporaire du statut du débiteur de l'impôt fera basculer le terrain dans l'imposabilité sans possibilité de retour.

6. Conclusion

Si la Chambre d'Agriculture salue le dialogue constructif qui a eu lieu en amont de la préparation des amendements gouvernementaux du 15 juillet 2025 et se félicite des exemptions essentielles qui ont été introduites en faveur du secteur agricole, elle se doit toutefois d'articuler les revendications jugées fondamentales par nos ressortissants en raison des impacts significatifs que le projet de loi sous avis aura sur l'agriculture en général, et qui touchera de plein fouet certains agriculteurs qui seront forcés à arrêter leur activité.

Il est essentiel que le secteur agricole fragilisé par les aléas climatiques et économiques des dernières années, mais aussi par les différentes mesures politiques qui ont pour conséquences une diminution substantielle de la surface agricole utile, ne le soit pas encore plus.

Les revendications de la Chambre d'Agriculture peuvent être résumées comme suit :

- D'une manière générale, **doutes quant aux effets escomptés de la réforme** : inondation du marché en absence de capacités suffisantes pour construire resp. financer des logements ; augmentation de la concentration des terrains constructibles entre les mains des promoteurs immobiliers les plus fortunés ; répercussion des impôts sur le prix de vente des logements.
- **Risque d'un impôt confiscatoire**, attentatoire au droit de propriété protégé par la Constitution et le Protocol additionnel à la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales.
- **Concernant l'impôt foncier** :
  - Non-imposition des terrains situés en zone verte
  - Maintien de la fourchette de taux d'impôt foncier
  - Procédures de recours pas uniquement limitées au portail *MyGuichet*
  - Nouvelle définition de l'agriculteur actif à titre principal pour les exemptions ; utiliser les notions définies par les lois agraires de 2016 et 2023 et abandon de la notion de « plein temps »
  - Adaptations dans le contexte des personnes morales concernant la définition de l'agriculteur actif à titre principal et les associés ; ne pas exiger que tous les associés remplissent les conditions relatives à l'agriculteur actif à titre principal pour tenir compte des réalités sur le terrain.
  - Lien de parenté concernant la propriété des terrains agricoles devrait être élargi au 3ème degré

- L'exemption doit s'appliquer également aux exploitations entières louées pour une durée d'au moins quinze ans (« *Pachtbetriebe* »)
- L'exemption concernant la propriété doit également s'appliquer aux fonds construits présentant une construction accessoire nécessaire à l'activité agricole si l'agriculteur actif à titre principal n'est pas propriétaire (article 54, paragraphe (3), dernier alinéa).
- Procédure des demandes d'exemption : dans un souci de simplification administrative, la demande ne devrait être fait qu'une fois puis suivie par les services de l'ASTA sans que les demandes doivent être renouvelées annuellement.

- **Concernant l'impôt à la mobilisation** :
  - Mêmes commentaires que pour l'impôt foncier concernant la définition de l'agriculteur actif à titre principal, les adaptations à faire pour les personnes morales, le lien de parenté et les exploitations entières louées pour une durée d'au moins quinze ans, ainsi que la procédure pour les demandes d'exemption.
  - Possibilité d'exemption pour les terrains situés dans les sections cadastrales prioritaires. Garantie que les terrains non-exemptés pourront, à l'initiative du propriétaire, être sortis du périmètre constructible respectivement qu'il pourra s'opposer à leur future intégration audit périmètre, du moins pour les terrains adjacents à l'exploitation essentiels p.ex. pour le pâturage des animaux ou comme réserve foncière pour le futur développement de l'exploitation.
  - Prise en compte des cas de force majeure au vu du caractère irréversible de l'interruption du régime d'exemption.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de notre plus haute considération.

Paul MARCEUL

Directeur

Annexe : Note transmise au Gouvernement en septembre 2024

Prise de position de la Chambre d'Agriculture

concernant le projet de loi sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation des terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements (projet de loi n° 8082)

1. Introduction

L'accord de coalition 2018-2023 avait annoncé un projet de loi pour réformer l'impôt foncier et introduire deux nouveaux impôts destinés à lutter contre la pénurie de logements au Luxembourg.

Cet accord a abouti au projet de loi n° 8082 déposé à la Chambre des Députés le 10 octobre 2022.

Le nouveau Gouvernement a décidé, dans son accord de coalition 2023-2028, que « *les travaux en vue de la réforme de l'impôt foncier, de l'introduction d'un impôt national sur les logements non-occupés et de la mobilisation des terrains seront poursuivis à la lumière des avis des organes consultés, et finalisés dans les meilleurs délais.*

Les recettes de l'impôt foncier resteront des recettes communales. Afin de mobiliser davantage de terrains et de logements non-occupés dans un contexte de crise, le niveau de taxation sera revu à la hausse et sa mise en place accélérée.

Le Gouvernement veillera à ce que le cadastre vertical soit effectivement mis en place dans l'ensemble du pays. Un registre national des bâtiments et des logements sera ensuite mis en place pour la saisie des logements occupés et non occupés et pour le calcul de l'impôt sur les logements vacants. »

Déjà en 2021, les représentants de la Chambre d'agriculture au Conseil Economique et Social avaient mis en garde que le secteur agricole risquait d'être particulièrement impacté par une réforme de l'impôt foncier mais surtout en cas de mise en place d'un impôt à la mobilisation de terrains.

La terre est l'outil de travail du secteur agricole, viticole et horticole (par la suite intégré sous le terme générique « agricole »).

Ainsi, il est important de ne pas pénaliser les agriculteurs qui détiennent des terrains pour les besoins de leur activité professionnelle et qui constituent l'actif principal utilisé à cette fin.

Les terrains agricoles se situent le plus souvent en zone verte, mais également dans des zones dites constructibles, les PAG des communes ne cessant de s'agrandir.

Il y a également lieu de tenir compte du fait que la pression sur le foncier agricole luxembourgeois ne cesse de s'accroître. La perte de terrains agricoles constitue en effet un défi très important pour les agriculteurs. Ces derniers sont aujourd'hui locataires d'environ 60% des terres qu'ils exploitent et qui constituent leur principal outil de travail.

Même si le nombre d'agriculteurs tend à se réduire, libérant ainsi des terrains pour les plus jeunes générations, les projets d'urbanisation, de construction de routes et de contournements ainsi que les mesures de compensation y relatives, affectent de façon variable mais évidente le secteur. Les exploitations agricoles sont dès lors fortement impactées par ces projets et mesures et peuvent voir leur outil de travail foncier amputé de façon substantielle. Nombre de terrains périurbains sont détenus par des promoteurs et particuliers non-agriculteurs. Ainsi, l'agriculteur est, en cas de révocation des baux, en perte sèche de terrains agricoles et donc de son principal outil de travail avec une perspective très réduite de retrouver des terrains limitrophes.

Par ailleurs, l'Etat, mais aussi les communes et organisations de protection de la nature, subventionnées par l'Etat, en raison notamment des mesures de compensations prescrites en matière d'environnement, achètent de plus en plus de terrains situés en zone verte, ce qui a pour conséquence une perte non-négligeable de terrains pour les agriculteurs et une augmentation très importante du prix de ces terrains que la majorité des agriculteurs ne peuvent plus acheter. Ces derniers sont ensuite généralement sortis de leur cadre d'exploitation habituel, soit en les classant en zones de protection naturelle soit en restreignant le mode d'exploitation autorisé sur ces terrains.

A cela s'ajoute le fait que les ventes faites à l'Etat et aux communes sont exemptes de l'impôt sur la plus-value. Il en résulte que l'Etat sera toujours préféré à un acheteur privé, tel qu'un agriculteur. Il n'est pas rare non plus que le vendeur demande à l'acheteur privé de lui payer l'impôt sur la plus-value, ce qui ne fait qu'accentuer l'augmentation des prix.

La pression foncière sur les exploitants agricoles constitue donc un sujet d'actualité évidente qui ne peut être ignoré dans le cadre des politiques d'urbanisation et des mesures y relatives telles que l'impôt foncier.

Afin d'éviter que les agriculteurs ne soient taxés pour des terrains qu'ils exploitent activement et dont ils ont besoin pour leur production agricole, il faut donc absolument différencier les terrains détenus à des fins de spéculation et les terrains constituant le patrimoine familial des agriculteurs depuis des générations.

Les agriculteurs ne sont pas des spéculateurs. Ils travaillent la terre pour produire des aliments et ce depuis des siècles. Leurs marges et bénéfices sont déjà très réduits, et une charge supplémentaire, de surcroît sur leur outil de travail, ne sera tout simplement pas viable.

2. Considérations générales sur la réforme

La Chambre d'Agriculture émet par ailleurs d'une manière générale de sérieux doutes quant aux effets escomptés de la réforme.

Le projet de loi a en effet, outre la réforme de l'impôt foncier, comme objectif de lutter contre la pénurie de logements au Luxembourg.

Le nouvel impôt à la mobilisation des terrains aura certainement comme effet d'augmenter la concentration des terrains constructibles entre les mains des promoteurs immobiliers.

Cette mesure aura ainsi en définitive pour effet d'enrichir encore davantage les promoteurs immobiliers mais pas nécessairement pour effet la mise sur le marché de logements à des prix abordables. Par ailleurs, la charge d'impôt additionnelle sera vraisemblablement répercutée sur l'acquéreur final par une augmentation du prix de vente.

Finalement, le taux progressif de l'impôt à la mobilisation des terrains est tel que les propriétaires privés seront à un moment donné contraints de vendre leur terrain. La Chambre d'Agriculture estime dès lors que cet impôt remet en question le droit de propriété en tant que tel et est de ce fait à considérer comme un impôt confiscatoire qui impacte de manière trop importante le patrimoine du contribuable et donc son droit de propriété pourtant protégé par l'article 16 de la Constitution.

3. L'impôt foncier

La Chambre d'Agriculture se félicite du fait que les terrains situés en zone verte, donc non-constructibles, soient exemptés de l'impôt foncier.

Concernant le mode de calcul du nouvel impôt foncier, la Chambre d'Agriculture note que parmi les paramètres de calcul de la nouvelle valeur de base, figure le potentiel constructible d'après le plan d'aménagement général de la commune et non pas l'état de construction existant.

Pour les maisons et immeubles agricoles déjà construits, un tel mode de calcul risque de pénaliser les agriculteurs, tout comme d'ailleurs d'autres propriétaires qui habitent dans des logements anciens qui disposent historiquement de plus grandes parcelles et font souvent partie du patrimoine protégé. Les exploitations agricoles avec leurs bâtiments agricoles, silos à fourrages verts, cours et chemins, s'étalent forcément sur une certaine surface et l'impôt foncier y sera donc plus important.

Il faudrait dès lors limiter le mode de calcul à l'état de construction actuel tout en tenant compte des secteurs et immeubles protégés et non pas au maximum qui pourrait potentiellement être construit selon le plan d'aménagement général de la commune.

4. L'impôt à la mobilisation des terrains

L'impôt à la mobilisation des terrains non construits est déterminé en fonction de la valeur de base du fonds non construit et par application d'un taux qui augmentera progressivement en fonction de plusieurs critères, dont principalement si le fonds est viabilisé et donc immédiatement constructible, ou non.

Il est prévu d'introduire un abattement forfaitaire au profit des propriétaires de terrains pour chacun de leurs enfants en dessous de 25 ans. La Chambre d'Agriculture est d'avis que la limite d'âge de 25 ans est tout à fait insuffisante. A 25 ans, les jeunes adultes ne sont en règle générale pas prêts pour construire un logement. Ils sortent à ce moment pour une grande partie d'entre eux tout juste de leurs études et/ou ne travaillent pas depuis longtemps et ne sont financièrement pas encore en mesure de contracter un prêt d'une telle importance. La limite d'âge devrait partant être augmentée à 35 ans.

Aucune autre exception n'est prévue, notamment pour les terrains agricoles, utilisés comme tels. La Chambre d'Agriculture salue le fait qu'elle soit à présent consultée pour mettre en place un système viable pour les agriculteurs.

En effet, ce nouvel impôt pose un très grand problème aux agriculteurs. Tel que précisé plus haut, la terre est leur principal outil de travail.

S'il est vrai qu'une grande partie de leurs terrains se situe en zone verte, les agriculteurs détiennent une quantité non négligeable de terrains en zone constructible, soit parce que leur exploitation se trouve dans le village ou à proximité du village, soit, en cas de « *Aussiedlung* », parce qu'ils détiennent encore des terrains et/ou bâtiments agricoles dans le village dont leur exploitation est historiquement issue et qu'ils continuent à cultiver et utiliser.

Concernant les terrains bâtis mais non habités (constructions agricoles), il devrait être clarifié qu'aucun impôt à la mobilisation ne sera dû. Les immeubles agricoles (granges, étables, hangars etc.) sont des outils de travail indispensables et la réforme ne saurait avoir pour conséquence de chasser les agriculteurs en-dehors des villages ou de les forcer à fermer leurs exploitations.

Concernant les terrains non bâtis, il est demandé à ce que ces terrains soient exemptés de l'impôt à la mobilisation lorsqu'ils appartiennent à l'agriculteur ou lorsqu'il les loue d'un membre de sa famille jusqu'au troisième degré de filiation inclus et à condition que ces terrains fassent l'objet d'une déclaration de superficie auprès des services du ministère de l'Agriculture et quelle que soit la distance de ces terrains par rapport au siège de l'exploitation.

Le modèle du rayon autour de l'exploitation n'est pas praticable à cet égard.

La dérogation concernant les membres de la famille jusqu'au troisième degré au minimum est importante dans la mesure où les terrains qui ne se situent pas en zone verte ne font souvent pas tout de suite partie du partage successoral au profit de l'agriculteur mais restent en indivision entre les frères et sœurs et même ensuite avec les cousins. Il est en effet fréquent que les agriculteurs louent les terrains de leurs oncles et tantes parce que leurs parents sont encore en indivision.

Il est également important de faire en sorte que cette exception s'applique aux agriculteurs qui exploitent leur ferme sous forme de société civile ou autre et qui louent les terrains non pas à des membres de leur famille mais à leurs associés qui sont également agriculteurs.

Pour les terrains loués, une exception devrait également être faite pour les exploitations animales pour lesquelles ces terrains sont essentiels pour le pâturage et le bien-être des animaux, et qui sont adjacents au site de l'exploitation.

Concernant les bénéficiaires de ces exemptions, il est proposé de retenir les agriculteurs actifs à titre principal en activité ainsi que ceux qui cessent leur activité du fait de leur retraite, pour cause de maladie ou de décès, et ce pour une durée de 10 ans afin de leur permettre, en cas d'absence de successeur, de trouver un potentiel repreneur.

A cet égard, il y aura lieu de prévoir la possibilité de déroger à cette limite de 10 ans dans cas très exceptionnels (exemple : agriculteur décède jeune et a des enfants en bas âge).

Finalement, il est supposé que les terrains qui se situent dans des zones non prévues pour la construction de logements tel que les zones agricoles, zones industrielles, zones différées, zones rurales mixtes, zones d'activité économique et rurale, zones BEP etc., ne feront pas l'objet de l'impôt à la mobilisation des terrains.

5. Conclusion et propositions

Le fait que la propriété et surtout la promotion immobilière se concentre de plus en plus entre les mains de quelques acteurs de l'immobilier est inquiétant et pas de nature à calmer les prix, au contraire. La Chambre d'Agriculture doute à cet égard que le nouvel impôt à la mobilisation des terrains ne remédie à cet état des choses, bien au contraire.

Concernant l'impôt foncier, la Chambre d'Agriculture demande que le mode de calcul soit limité à l'état de construction actuel de la parcelle et non pas au maximum qui pourrait potentiellement être construit selon le plan d'aménagement général de la commune.

Concernant l'impôt à la mobilisation des terrains, la Chambre d'Agriculture propose :

- D'augmenter l'abattement forfaitaire au profit des propriétaires de terrains pour chacun de leurs enfants en dessous de 35 ans ;

- Qu'il soit clarifié que concernant les terrains bâtis mais non habités (constructions agricoles), aucun impôt à la mobilisation n'est dû ;
- Que les terrains non bâtis soient exemptés de l'impôt à la mobilisation lorsqu'ils appartiennent à l'agriculteur ou lorsqu'il les loue d'un membre de sa famille jusqu'au troisième degré de filiation inclus et à condition que ces terrains fassent l'objet d'une déclaration de superficie auprès des services du ministère de l'Agriculture ;
- Que cette exemption s'applique également aux agriculteurs qui exploitent leur ferme sous forme de société civile et qui louent les terrains non pas à des membres de leur famille mais à leurs associés qui sont également agriculteurs ;
- Que pour les terrains loués, une exception soit faite pour les exploitations animales pour lesquelles ces terrains sont essentiels pour le pâturage et le bien-être des animaux et qui sont adjacents au site de l'exploitation et ce, quel que soit le lien avec le propriétaire du terrain ;
- Que les bénéficiaires de ces exemptions, soient les agriculteurs actifs à titre principal en activité ainsi que ceux qui cessent leur activité du fait de leur retraite, pour cause de maladie ou décès, et ce pour une durée de 10 ans afin de leur permettre, en cas d'absence de successeur, de trouver un potentiel repreneur (avec possibilité de déroger à cette limite de 10 ans dans cas très exceptionnels).

Strassen, le 24 septembre 2024