



## **De l'exploitation de ses propres : Pourquoi mettre fin à l'abus des FIS Immobilier**

*Olivier Cano et Max Leners*

Conformément à sa devise « cultiver le débat », la Fondation Robert Krieps a l'intention de publier des notes sur des sujets d'actualité à intervalles irréguliers. Voici la deuxième note de l'année 2020 qui essaie de chiffrer les déchets fiscaux produits par « *les abus issus de l'utilisation du régime fiscal applicable aux SICAV-FIS dans le secteur de l'immobilier au Luxembourg.* »

**De l'exploitation de ses propres :  
Pourquoi mettre fin à l'abus des FIS Immobilier**

*Olivier Cano et Max Leners*

Suite à la crise économique déclenchée par le Covid-19, les recettes de l'État s'effondrent - 1/4 d'impôts encaissés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020<sup>1</sup> et des dépenses supplémentaires affectent nos finances publiques, telles que les dépenses pour le chômage partiel de 804 millions d'euros<sup>2</sup>. Le constat est clair, l'État a besoin de recettes supplémentaires et durables. Le temps est venu de prélever les impôts là où se trouve l'argent, donc non auprès de Monsieur et Madame Tout-le-monde en alourdissant pour la nième fois les charges pesant sur les revenus de travail, mais en s'assurant que les super-contribuables payent au moins un taux similaire.

La bonne nouvelle, le programme gouvernemental annonce certaines mesures qui permettent à la fois d'apporter des recettes supplémentaires au budget de l'État et de réinstaurer une certaine justice fiscale au Luxembourg. Ainsi l'accord de coalition prévoit que le régime actuel des stock-options, qui produit annuellement des déchets fiscaux de 135 millions d'euros<sup>3</sup> à 200 millions d'euros, « sera *graduellement aboli* »<sup>4</sup>. En outre depuis décembre 2018 la coalition gouvernementale s'est aussi engagée à contrecarrer « *les abus issus de l'utilisation du régime fiscal applicable aux SICAV-FIS dans le secteur de l'immobilier au Luxembourg* »<sup>5</sup>. Ces déclarations d'intentions sont depuis lors restées lettre morte.

Or, la situation sur le marché de l'immobilier – avec une explosion des prix de +11% sur une année<sup>6</sup> – ainsi que la situation budgétaire imposent de joindre les gestes à la parole en mettant un terme à cette optimisation fiscale outrancière !

---

<sup>1</sup> Conjoncture Flash, STATEC, juillet 2020.

<sup>2</sup> CORONAVIRUS COVID-19, TABLEAU DE BORD au 29 juin 2020, Comité de conjoncture / ADEM.

<sup>3</sup> Réponse du ministre des Finances Pierre Gramegna à la question parlementaire n° 3945 du 20 juillet 2018 de l'honorable Député Eugène Berger concernant les « stock options »

<sup>4</sup> Accord de coalition, p. 120.

<sup>5</sup> Idem.

<sup>6</sup> Le Logement en Chiffres, Grand-Duché de Luxembourg, Numéro 9, Avril 2020.

### **- Le produit financier : FIS**

Par la loi du 13 février 2007, la Chambre des Députés a créé une alternative aux fonds d'investissement traditionnels : les Fonds d'investissement spécialisés (« **FIS** »). Actuellement 3.374 FIS sont immatriculés au Luxembourg, gérant des avoirs net de 595,966 milliards d'euros<sup>7</sup>.

Un succès qui s'explique surtout par la flexibilité opérationnelle de la politique d'investissement d'un FIS, mais aussi en partie par le régime fiscal spécifique des FIS<sup>8</sup>. Exonérés de tous les impôts directs et usuels sur le revenu ou la fortune, dont l'impôt sur le revenu des collectivités, l'impôt commercial communal et l'impôt sur la fortune, les FIS sont exclusivement soumis à une taxe d'abonnement de 0,01% du total de leur actif net.

En termes de fiscalité, ce taux avantageux n'est pas du tout surprenant, vu qu'un FIS devrait, en théorie au moins, regrouper des actifs déjà taxés avant l'entrée au FIS. En outre la loi FIS a été surtout créée pour des investisseurs internationaux, qui seront imposés dans leur pays de résidence fiscale et non au Luxembourg, empêchant ainsi – le pire cauchemar de tout fiscaliste – une double-imposition. De plus, il ne faut pas oublier que cette imposition forfaitaire apporte à l'État luxembourgeois, donc à nous tous, quelques 60 Millions d'Euros par année.

Dans leur rapport sur le projet de loi de 2007, les Députés de la Commission des Finances et du Budget s'étaient demandé s'il ne faudrait pas plafonner l'imposition à un montant maximal « *vu les volumes importants gérés par les fonds spécialisés* », car « *une imposition sans limites risque d'exercer un effet dissuasif sur les clients potentiels* »<sup>9</sup>. Les députés ont proposé « *de revoir le régime fiscal des fonds spécialisés à la lumière de l'expérience dans la pratique* »<sup>10</sup>. Une telle révision doit être menée maintenant ; mais non afin de plafonner l'impôt, mais afin de plafonner les pertes fiscales produites par cet instrument financier !

---

<sup>7</sup> Politique d'investissement des OPC, Publication de la CSSF.

<sup>8</sup> Un point qui est surtout vrai pour certains contribuables luxembourgeois.

<sup>9</sup> Rapport de la Commission des Finances et du Budget du 6 février 2007, document de la Chambre des Députés n°5616<sub>3</sub>, p. 5.

<sup>10</sup> Id.

Depuis quelques années certains super-contribuables luxembourgeois utilisent la loi de 2007 de manière rusée pour dégonfler, jusqu'à une presque inexistence, leur charge fiscale et priver ainsi la collectivité, donc nous tous, de quelques millions d'euros par année. Ces « abus » doivent être contrecarrés, tout en conservant en parallèle la flexibilité opérationnelle des FIS, responsable pour la croissance continue du volume d'actifs nets des FIS et indispensable pour l'attractivité de notre place financière.

### **- Escamoter les impôts grâce aux FIS : un petit guide pratique**

Surtout depuis 2010, les promoteurs immobiliers luxembourgeois créent leur propre FIS, avec quelques copains, détenant tous des terrains ou des biens immobiliers, situés de préférence aux alentours ou au sein de la Ville de Luxembourg. Tous ces avoirs immobiliers sont parqués au sein d'un FIS et chaque copain reçoit son propre compartiment au sein de ce FIS qu'il peut gérer à sa parfaite discrétion.

Au moment de l'intégration de ces terrains et bâtiments dans le FIS, ceux-ci ne sont soumis qu'à une imposition symbolique : 0,6% de frais d'enregistrement et 0,5% de droits de transcription. Après le montage de leur FIS, les copains laissent leurs biens immobiliers et terrains quelques années au sein du FIS. Les plus-values générées pendant ce temps, soit par l'évolution des prix fonciers – +7,0% en moyenne par an<sup>11</sup> – et immobilier – +5,7% en moyenne par an<sup>12</sup> –, soit même les plus-values générées par le développement et la promotion des terrains ou encore par la location des immeubles, ne sont soumises qu'à une imposition symbolique de 0,01% du total de l'actif net géré au sein du FIS.

Ce taux d'imposition n'incite aucun de ces copains d'offrir une seule parcelle sur le marché de l'immobilier, mais bien au contraire, en parquant leurs biens immobiliers au sein du FIS, eux ils laissent travailler l'hyperinflation immobilière qui fait prospérer leur patrimoine. L'explosion des prix du logement est une véritable vache laitière pour ces quelques super-propriétaires – mais à la grande différence que le taux d'imposition sur chaque produit laitier est bien mille fois supérieur.

---

<sup>11</sup> Le Logement en chiffres, STATEC, Ministère du Logement et Observatoire de l'habitat, Avril 2020, moyennes annuelles entre 2010 – 2019.

<sup>12</sup> IDEM.

Si l'optimisation fiscale lors de la détention de la part et surtout l'imposition, respectivement la *de facto* non-imposition, des plus-values générées avec ces propriétés immobilières sont déjà intéressantes, la taxation au moment de la vente d'une part d'un FIS est tout simplement indétrônable.

Si un des copains voulait maintenant vendre sa participation, l'impôt qu'il payera sur sa plus-value faite avec cette participation variera en fonction de la durée de cette participation ainsi qu'en fonction de la valeur de cette participation par rapport à l'ensemble du capital du FIS :

#### Imposition de la plus-value lors de la vente d'actions/participations d'un compartiment FIS

	Durée de maintien de la participation de moins de 6 mois	Durée de maintien de la participation de plus de 6 mois
Valeur de la participation = moins ou égal à 10% du capital de la société du FIS	Imposition selon les taux progressifs jusqu'à un maximum de 45,78% (IRPP)	<b>Imposition de 0%</b>
Valeur de la participation = plus de 10% du capital de la société du FIS	Imposition selon les taux progressifs jusqu'à un maximum de 45,78% (IRPP)	Imposition à hauteur de la moitié du taux total -> taux maximum de 22,89% et abattement de 50 000 euros (double montant lorsqu'il s'agit d'époux / de partenaires contribuables)

© OGBL Dossier N°3 2019 page 16

Pour une durée de détention de plus de 6 mois, ce qui est presque toujours le cas en pratique, la plus-value de cession n'est pas imposée, si la participation de l'actionnaire demeure inférieure à 10% du capital du FIS.

Mais vu que nos copains dans notre exemple ont tous reçu leurs propres compartiments au sein du FIS, qu'ils détiennent à 100% et qu'ils gèrent à leur propre et entière discrétion, ne devront-ils pas être imposés au moins au moment de la vente ?

Or, la dimension de la participation à un compartiment d'un FIS (même s'il s'agit d'actifs distincts des actifs des autres compartiments !) n'est pas évaluée en rapport avec les actifs nets du compartiment en question, mais avec les actifs nets de l'ensemble du FIS. Dans une circulaire du 13 juillet 2007, l'Administration des Contributions Directes a clarifié : « *Bien que*

*du point de vue fiscal, les différents compartiments constituent des entités économiques distinctes, les expressions « sociétés de capitaux et sociétés coopératives » et « 10% du capital (...) de la société », ne sauraient être entendue à un compartiment d'un organisme »<sup>13</sup>.*

Donc, le FIS doit juste être organisé d'une manière à ce que les contribuables puissent détenir leur participation plus de 6 mois et les responsables doivent veiller à ce qu'aucun détenteur ne détient plus de 10% du total de l'actif du FIS. En respectant ces deux simples conditions, l'imposition de toute la plus-value réalisée avec sa propriété immobilière pendant qu'elle a été parquée au sein du FIS, se volatilise et on paie uniquement la taxe d'abonnement de 0,01% au niveau du FIS.

En comparant ce taux symbolique à nos taux d'imposition que nous, simples contribuables luxembourgeois, payons chaque année sur nos salaires, cette injustice fiscale devient plus que frappante.

#### **- Répartition des risques d'investissement ?**

Les FIS peuvent profiter d'une grande flexibilité opérationnelle relative à leur politique d'investissement, facilitant ainsi la diversification des portefeuilles, faisant de la majorité des FIS un outil exemplaire pour contrer la volatilité des marchés – accroissant la flexibilité d'investissement en minimisant l'exposition au risque du marché a été la devise législative.

Ainsi, la loi FIS a souligné cette volonté du législateur en disposant immédiatement dans son article premier que : *« Pour l'application de la présente loi, seront considérés comme fonds d'investissement spécialisés tous les organismes de placement collectif situés au Luxembourg, dont l'objectif exclusif est le placement collectif de leurs fonds en valeurs dans le but de répartir les risques d'investissement (...) »<sup>14</sup>*. Malheureusement, la loi ainsi que le commentaire des articles du projet de loi restent muets sur l'interprétation de la notion de la « répartition des risques ».

---

<sup>13</sup> Circulaire du directeur des contributions L.I.R. n°100/1 du 13 juillet 2007, p. 3 et 4.

<sup>14</sup> Article 1<sup>er</sup> de la loi du 13 février 2007.

Or, les FIS des grands promoteurs immobiliers luxembourgeois détiennent majoritairement des biens immobiliers et des terrains à bâtir situés sur le territoire de la Ville de Luxembourg et des communes limitrophes. Les actifs détenus par ces FIS se concentrent donc à un seul et unique secteur économique bien spécifique : celui du marché de l'immobilier de la ville de Luxembourg. La valeur de l'actif du FIS varie en fonction des fluctuations sur ce marché immobilier luxembourgeois. La question se pose donc si un FIS investissant uniquement dans le secteur de l'immobilier luxembourgeois répartirait encore suffisamment son risque d'investissement pour pouvoir être considéré comme un FIS ?

Une question dont la réponse apportée par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (« **CSSF** ») diffère fortement, de celle qu'un simple citoyen, comme nous, y apporterait probablement.

Dans la circulaire 07/309, la CSSF considère que le principe de la répartition des risques serait respecté, si un FIS n'investit pas plus que « *30% de ses actifs ou de ses engagements de souscrire dans des titres de même nature émis par un même émetteur* »<sup>15</sup>.

Intéressant à noter que dans les rapports financiers de certains FIS, les firmes d'audit déclarent que le risque lié aux terrains à bâtir détenus par un FIS varierait fortement, même s'il s'agit de deux terrains directement situés l'un à côté de l'autre - comprenez qui pourra.

### **- 3 FIS luxembourgeois détiennent un actif immobilier de 2.000.000.000 €**

Au 31 mars 2020, les FIS Luxembourgeois ont géré des actifs nets totaux de 595,966 milliards d'Euros. 87,690 milliards d'Euros de ces actifs nets totaux ont été investis en valeur immobilières<sup>16</sup>. Afin de pouvoir bien contrecarrer « les abus issus de l'utilisation du régime fiscal applicable aux SICAV-FIS dans le secteur de l'immobilier au Luxembourg »<sup>17</sup> il serait crucial d'avoir une idée quel montant de ces 87,690 milliards d'Euros est actuellement investi dans des biens immobiliers luxembourgeois.

---

<sup>15</sup> Circulaire CSSF 07/309 p. 2.

<sup>16</sup> Politique d'investissement des OPC, Publication de la CSSF.

<sup>17</sup> Accord de coalition, p. 120.

Or, il est devenu de tradition au Luxembourg que le Ministre des Finances apporte des réponses peu transparentes et incompréhensibles à cette question cruciale. Ainsi le Ministre des Finances déclare que la fixation du nombre de FIS investissant dans l'immobilier au Luxembourg ne serait pas possible, car « *l'indication de la surface immobilière ne fait pas partie des données financières à la disposition de la CSSF* »<sup>18</sup> ou refuse des analyses sur la répercussion sur les recettes de la collectivité en écrivant « *qu'il ne serait pas possible d'établir un éventuel déchet fiscal, ni d'évaluer un hypothétique impact sur le marché immobilier* »<sup>19</sup>.

Néanmoins essayons de comprendre ce que Monsieur le Ministre des Finances déclare comme tout à fait impossible, car le grand avantage des FIS est qu'il s'agit de sociétés plus au moins transparentes au niveau de leur comptabilité et leurs comptes annuels sont publics et consultables sur le site du Registre de commerce et des Sociétés du Luxembourg.

Selon des estimations basées sur ces derniers bilans publiés par les trois plus grands FIS luxembourgeois actifs dans le milieu immobilier et détenus par les trois principaux promoteurs du marché immobilier luxembourgeois, on peut valablement présumer que ces trois FIS détenaient un actif immobilier de 1,5 milliards d'euros en 2018, et devraient à ce jour-ci gratter à la marque des 2 milliards d'euros<sup>20</sup>.

Même si le Ministre des Finances assure que « *tout FIS doit se donner une politique d'investissement qui ne peut pas être assimilée à la poursuite d'une stratégie d'entreprise se caractérisant par la conduite à titre principal d'une activité industrielle impliquant la*

---

<sup>18</sup> Réponse de Monsieur Luc FRIEDEN, Ministre des Finances, à la question parlementaire n°2386 du 30 octobre 2012 de Monsieur le Député François Bausch.

<sup>19</sup> Réponse commune du Ministre des Finances Pierre GRAMEGNA et du Ministre du Logement Marc HANSEN à la question parlementaire n°3885 du 20 juin 2018 des honorables Députés Monsieur Franz FAYOT et Yves CRUCHTEN concernant les fonds d'investissement spécialisés.

<sup>20</sup> Note : La base de cette estimation constitue les derniers bilans publiés par le CLUSTER S.C.A., SICAV-SIF (2019), OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS (2014) et du PHAROS REAL ESTATE FUND, S.C.A., SICAV-FIS (2018). Pour cette estimation nous avons appliqués un taux de croissance annuel moyen pour les terrains à bâtir de + 7,0% et un taux de croissance annuel de + 5,7% des prix de vente des logements, correspondant à la moyenne annuelle calculée par « Le Logement en chiffres » du STATEC, Ministère du Logement et de l'Observatoire de l'habitat, Avril 2020. En outre nous avons considéré que les terrains détenus par le OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS au Ban de Gasperich ont connu une augmentation importante de valeur dû au développement du site depuis 2014.

*construction d'immeubles*»<sup>21</sup>, l'activité de certains FIS laisse au moins ouverte la question, si leur activité n'est pas assimilable à une activité commerciale et s'ils ne mènent pas une concurrence déloyale pour tout promoteur ne pouvant pas offrir un FIS à ses clients.

### **- Le déchet fiscal produit par un seul FIS**

Afin de donner une impression de la taille des déchets fiscaux produits chaque année par ces instruments financiers, on peut jeter un coup d'œil sur le FIS « CLUSTER S.C.A., SICAF-SIF » (le « **CLUSTER** ») qui est un des plus grands FIS détenant des terrains et immeubles luxembourgeois, regroupant les biens immobiliers des notables familles GIORGETTI, FABER, STOLL, FUNCK ou de la COMPAGNIE FINANCIÈRE LA LUXEMBOURGEOISE. C'est le cas typique d'un groupe d'amis constituant un FIS afin de défiscaliser toute plus-value générée par leur activité immobilière respective et faisant ainsi du promoteur, non seulement un des plus grand maîtres d'ouvrage du pays, mais LE maître de l'optimisation fiscale !

En date du 31 décembre 2019, le CLUSTER détenait des terrains et immeubles sur le territoire luxembourgeois d'une valeur de 807 millions d'euros<sup>22</sup>, dont la grande majorité est située au sein de la ville de Luxembourg<sup>23</sup>. Pour donner une impression des déchets fiscaux produits par ce seul FIS, l'entrée au FIS de la COMPAGNIE FINANCIÈRE LA LUXEMBOURGEOISE (« **LA LUXEMBOURGEOISE** ») est particulièrement intéressante.

En date du 20 décembre 2018, LA LUXEMBOURGEOISE apporte au sein du département du CLUSTER, spécialement créé pour elle et dénommé CLUSTER MIXED USE 3, deux immeubles situés aux 49 et 51 avenue de la Gare à Luxembourg-ville d'une valeur totale de 30,3 Millions d'euros<sup>24</sup>.

---

<sup>21</sup> Réponse commune du Ministre des Finances, Pierre Gramegna, et du Ministre des Classes moyennes, Lex Delles, à la question parlementaire n°1982 du 9 mars 2020 de Monsieur le Député Yves Cruchten relative aux Fonds d'investissement spécialisés (FIS).

<sup>22</sup> Cluster S.C.A. SICAV-SIF, « Annual report and audited Financial Statements as at December 31, 2019 » p. 15.

<sup>23</sup> Id., p. 18-19.

<sup>24</sup> Déclaration à publier en application des articles 420-10 et 420-11 LSC, publié au Registre de Commerce en date du 25 janvier 2019.



Les immeubles 49 et 51 avenue de la Gare, actuellement en rénovation (août 2020)

Selon le bilan du CLUSTER, ces deux immeubles ont apporté des revenus locatifs de 295.024 euros<sup>25</sup> pendant l'année 2019. L'intérêt de l'apport était surtout de nature fiscale pour LA LUXEMBOURGEOISE et produit de sévères déchets fiscaux pour la collectivité, pour nous tous, comme démontre le tableau ci-après :

	Imposition théorique au sein de LA LUXEMBOURGEOISE :	Imposition au sein du CLUSTER :
Taux d'imposition	19,33 % <sup>26</sup>	0,01%
Base imposable	295.024 € (Revenus locatifs)	295.024€ (Revenus locatifs), 30.300.000€ (2 Immeubles)
Impôt à payer	57.028,14€	3.059,50€

Même s'il est difficile de chiffrer les déchets fiscaux produits par tous les FIS ; cet exemple concret permet de donner une impression de cette optimisation fiscale outrancière. Avec l'apport au sein du FIS, la compagnie LA LUXEMBOURGEOISE a pu dégonfler sa charge

<sup>25</sup> Cluster S.C.A. SICAV-SIF, « Annual report and audited Financial Statements as at December 31, 2019 », p. 40.

<sup>26</sup> Taux d'imposition effectif calculé sur la base des comptes consolidés de l'exercice 2019 de COMPAGNIE FINANCIÈRE LA LUXEMBOURGEOISE, p. 9.

fiscale sur les deux immeubles de plus que 90%. Les déchets fiscaux provoqués par ces « abus » devront donc bien se chiffrer, uniquement au niveau du CLUSTER, à quelques millions d'euros par année !

Or pour l'administrateur-délégué de LA LUXEMBOURGEOISE, Monsieur Pit HENTGEN, il ne s'agit point d'abus de la part de LA LUXEMBOURGEOISE. En effet selon ses dires « *il ne s'agit pas ici d'optimisation fiscale ; nous payons beaucoup d'impôts et nous n'avons jamais cherché à les éviter par des constructions spéciales* »<sup>27</sup>. Sachant qu'en matière de justice fiscale c'est la proportion contributive et non pas le montant absolu qui importe, ainsi cet argument paraît particulièrement étrange au sujet. En outre, s'il ne s'agit pas d'optimisation fiscale nous serons intéressés à savoir quel intérêt économique autre que l'optimisation fiscale LA LUXEMBOURGEOISE recherchait en s'engageant dans le CLUSTER.

Or, LA LUXEMBOURGEOISE n'est pas la seule à relever des justifications factices. Monsieur Marc GIORGETTI a soulevé que par le biais de son FIS, le CLUSTER, il parvenait à structurer son patrimoine familial de sorte que la succession puisse être organisée « *en bonne et due forme* »<sup>28</sup>. Certes le législateur n'a pas créé les FIS pour leur donner comme objet l'organisation des successions. En outre, d'autres structurations permettraient aussi d'achever ce but, ainsi par exemple selon la BANQUE DE LUXEMBOURG, une Société civile immobilière serait un instrument idéal pour la « *transmission successorale: pour apporter une unification, une enveloppe autour de son patrimoine immobilier* »<sup>29</sup>. Le choix d'un FIS s'expliquera dès lors, par nos développements subséquents, à la page suivante.

En outre selon Monsieur GIORGETTI, « *les plus-values seront un jour imposées* », le fond servait uniquement de « *les parquer un moment* »<sup>30</sup>, toutefois comme on le vient de démontrer auparavant ceci n'est pas le cas, si la participation est détenue plus de 6 mois et la valeur de la participation est inférieure à 10% du total de l'actif du FIS. Deux conditions qui semblent être atteignables pour les détenteurs d'une participation au sein du CLUSTER.

---

<sup>27</sup> Pit Hentgen in Bernard THOMAS, « Blindés », d'Lëtzebuurger Land, 15 mars 2019.

<sup>28</sup> Mar Giorgetti in Id.

<sup>29</sup> BANQUE DE LUXEMBOURG, « L'investissement immobilier locatif à Luxembourg : sous quelle forme juridique investir ? », 17 janvier 2017.

<sup>30</sup> Id.

**- Comment contrecarrer les « abus » ?**

Dans le « d’Lëtzebuurger Land » Monsieur Guy HEINTZ, l’ancien directeur de l’Administration des contributions directes, a proposé « *de considérer les fonds comme des entités transparentes, et d’imposer annuellement les plus-values réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre* »<sup>31</sup>. En d’autres mots il propose d’imposer les plus-values réalisées dans le chef des actionnaires si le FIS détient des biens immobiliers luxembourgeois.

Afin de pouvoir donner une impression de ce changement de paradigme une comparaison entre le régime fiscal du CLUSTER et du régime fiscal applicable à une Société civile immobilière (« **SCI** ») s’impose. Or, ce qui est un peu dérangentant, la SCI n’est pas imposée dans son propre chef, mais dans le chef de ses associés.

Ainsi, le revenu déterminé au niveau de la société est imposé dans le cadre de la déclaration d’impôts des personnes physiques et soumis aux taux ordinaires. Visualisons les retours à la collectivité dans une présentation sous forme de tableau :

	Imposition au sein de la <b>SCI</b> sur les revenus locatifs (19.870.850€) et les produits réalisés de (34.335.516€), donc sur un total de 54.206.366€	Imposition actuelle du <b>CLUSTER</b> sur les actifs nets totaux de 895.370.381 <sup>32</sup>
<b>Impôt total à payer :</b>	<b>24.774.912 €</b>	<b>62.511 €<sup>33</sup></b>

Note : pour la SCI on a supposé une personne physique appartenant à la classe de l’impôt 2 serait soumise aux taux progressifs ordinaires de l’IRPP (0-42%) et de l’impôt de solidarité (0-9%).

<sup>31</sup> Guy Heintz in Id.

<sup>32</sup> Cluster S.C.A. SICAV-SIF, « Annual report and audited Financial Statements as at December 31, 2019 », p. 15.

<sup>33</sup> Id., p. 16.

Dans le cas d'une SCI, réalisant les mêmes revenus immobiliers que le CLUSTER, les associés devraient payer des impôts à hauteur de presque 25 millions d'euros par ans ! En retenant l'imposition proposée par Monsieur HEINTZ, un seul FIS, pourrait apporter uniquement avec l'imposition de ses revenus locatifs, à lui seul, un supplément de 25 millions d'euros par année au budget de l'État. Ce montant permettrait de financer chaque année la construction d'un centre de logopédie<sup>34</sup> ou la construction de 42,5 km de piste cyclable<sup>35</sup>.

En outre, les plus-values non réalisées par le CLUSTER de 138.593.460 euros seraient imposées au futur lors de la vente des objets respectifs et pourraient apporter de plus quelques 30 millions d'euros à la collectivité.

En total les déchets fiscaux s'élèvent à quelques 60 millions euros dans l'année 2019, un montant permettant de financer la rénovation intégrale et l'extension d'un Lycée<sup>36</sup>, de bâtir la moitié de la Bibliothèque nationale<sup>37</sup> ou de bâtir dix halles sportives<sup>38</sup>.

Or, le CLUSTER est un FIS et ainsi exonéré de toute genre d'imposition directe. Ses revenus locatifs et les bénéfiques sont défiscalisés, tout comme les plus-values potentiellement réalisées pendant les années suivantes. Le CLUSTER doit uniquement contribuer 62.511 euros à la collectivité sous forme de la taxe d'abonnement de 0,01%. Ainsi, la contribution à la collectivité est inférieure aux factures émises par les auditeurs<sup>39</sup> et largement inférieure à celles émises par le cabinet d'avocats<sup>40</sup>. Ce qu'on peut financer avec ces 62.511 euros ? Presque rien.

---

<sup>34</sup> Portail des Travaux Publics ; Centre de Logopédie

<sup>35</sup> « Une nouvelle piste intégrale, avec de la construction de voirie, de petits ponts ou passerelles, des mesures compensatoires... « coûtera en moyenne 587 000 euros du kilomètre toutes taxes comprises » », Dany FRANK, Ministère de la Mobilité et des Travaux publics, in Séverine GOFFIN, « Il reste 430 km de pistes cyclables à préparer », L'ESSENTIEL du 12 juin 2019.

<sup>36</sup> Portail des Travaux Publics ; Lycée Michel Rodange - rénovation et extension.

<sup>37</sup> Portail des Travaux Publics ; Bibliothèque nationale du Luxembourg.

<sup>38</sup> Portail des Travaux Publics ; Hall sportif du Lycée Nic Bieber.

<sup>39</sup> À savoir 62.725€, Cluster S.C.A. SICAV-SIF, « Annual report and audited Financial Statements as at December 31, 2019 », p. 16.

<sup>40</sup> À savoir 337.352€, id., p. 16.

Après tout, il ne s'agit pas juste de redistribuer l'argent des riches aux plus pauvres mais de permettre à l'État luxembourgeois de développer des services publics de qualité pour leurs citoyens. Nous le trouvons fondamentalement injuste que nous simples contribuables luxembourgeois, avec nos revenus et patrimoines bien inférieurs à ceux de ces super-contribuables, subventionnent notre collectivité avec un pourcentage bien plus élevé !

### **- La crise du logement**

La situation est presque caricaturale : d'un côté des prix de logements menaçant de plus en plus les budgets des ménages luxembourgeois, de l'autre côté un Eldorado spéculatif hors taxes pour les promoteurs luxembourgeois et leurs quelques copains, instauré depuis 2007 par le législateur via la loi FIS. Exonérés de tous les impôts sur le patrimoine et sur le revenu, uniquement soumis à une minuscule taxe d'abonnement de 0,01% du total de l'actif net, les FIS sont l'instrument financier idéal pour les investisseurs et promoteurs immobiliers pour parquer leurs propriétés foncières et mettre leurs plus-values générées à l'abri du fisc.

Ainsi la réforme des FIS s'inscrit bien au-delà d'une simple quête de justice fiscale et est aussi une manière de mettre fin à la « *tax free* » spéculation immobilière. Le chercheur en géographie sociale au LISER, Monsieur Antoine PACCOUD ne cesse de le répéter « *les personnes qui détiennent vraiment des espaces constructibles et qui pourraient faire bouger les choses sont en réalité moins de 1.000* »<sup>41</sup> dont parmi ceux, ces quelques investisseurs qui détiennent leur parcelle au sein des FIS et sont immunisés de l'impôt.

Dès lors mettre fin à ces avantages fiscaux des FIS, en revoyant et adaptant en parallèle l'imposition immobilière en générale (p.ex. réforme complète de l'impôt foncier, réforme de l'imposition des plus-values immobilières en général...) doit avoir le but d'inciter les propriétaires à la vente ou au moins doit les obliger, comme tout commun des mortels, à une contribution juste et équitable à la collectivité, donnant ainsi à nous tous les moyens pour contrer les effets d'une crise du logement qui ne bénéficie qu'à une minorité.

---

<sup>41</sup> Jean-Michel HENNEBERT, «Si Google parvient vite à acquérir 33 hectares...», LUXEMBURGER WORT, 30 juin 2020.

Ainsi, il ne faut pas que certaines fondations essaient d'échapper à un tel débat fiscal, avec des argumentations farfelues en prônant que « *si d'aventure vous supprimez la déductibilité fiscale, par exemple, au Royaume-Uni, cela s'est très mal terminé en 1988 (les prix ont augmenté de 25% dans les derniers mois avant l'application de la loi puis le pays a connu sa plus grande crise immobilière)* »<sup>42</sup>. Cet argument ne tient pas compte que cette crise en Angleterre était surtout la conséquence d'une politique économique désastreuse et fait totalement abstraction que le Luxembourg de 2020 est un pays fondamentalement différent de l'Angleterre à la fin de l'époque thatchérienne.

En outre une analyse approfondie de la demande s'impose et une discussion sur une éventuelle « *Lex Koller* »<sup>43</sup>, qui réglementerait et limiterait l'achat des biens immobiliers luxembourgeois par des investisseurs non-européen devrait être menée.<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> Thomas Valici de la Fondation IDEA dans l'article de Catherine KURZAWA, « *Immobilier: et si la fiscalité limitait la surchauffe des prix?* », PAPERJAM, 14 août 2020.

<sup>43</sup> „Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland“ (BewG, SR 211.412.41)

<sup>44</sup> Pour plus d'informations sur la crise du logement nous recommandons notre brochure : « *URGENCE LOGEMENT, Baitreeg zur Diskussioun iwwert de Wunnéngsnoutstand zu Lëtzebuerg* », avec des articles de Ulla Connor, Pascale Junker, Patty Koppes, Luc Laboulle, Max Leners, Marc Limpach, Antoine Paccoud, Véronique Poujol, André Roeltgen, Claude Roeltgen, Paul Schosseler, Denis Scuto et Bernard Thomas.