

# Comment évaluer fiscalement un logement de fonction au Luxembourg ?

## Réponse courte

Le logement de fonction constitue un **avantage en nature imposable** soumis aux cotisations sociales et fiscales au Luxembourg. Sa valorisation suit la **\*\*Circulaire L.I.R.**

n° 104/1 du 16 juillet 2018 **avec deux méthodes** : évaluation au prix du marché (**loyer comparable**) ou forfait basé sur la valeur unitaire (**25% par mois**). **Les seuils minimaux sont de 8€/m<sup>2</sup> pour studios/appartements et 7€/m<sup>2</sup> pour autres habitations. L'avantage doit être déclaré mensuellement au CCSS et annuellement à l'ACD\*\*.**

L'attribution d'un logement de fonction nécessite le respect des conditions légales suivantes : Le logement de fonction désigne la mise à disposition par l'employeur d'un bien immobilier à usage d'habitation au profit du salarié, que ce soit à titre gratuit ou à prix réduit. L'avantage comprend la jouissance du logement ainsi que les éventuels frais accessoires (électricité, chauffage, eau) pris en charge par l'employeur.

## Définition

Le logement de fonction désigne la mise à disposition par l'employeur d'un bien immobilier à usage d'habitation au profit du salarié, que ce soit à titre gratuit ou à prix réduit. Cet avantage en nature constitue un élément de rémunération soumis à l'impôt sur le revenu et aux cotisations sociales selon l'article 95 de la **loi modifiée du 4 décembre 1967** concernant l'impôt sur le revenu.

L'avantage comprend la jouissance du logement ainsi que les éventuels frais accessoires (électricité, chauffage, eau) pris en charge par l'employeur. La valorisation doit respecter les principes d'évaluation au **prix moyen usuel** définis par l'article 104 L.I.R.

## Questions fréquentes

### Comment documenter la méthode d'évaluation choisie ?

L'employeur doit constituer un dossier complet : contrat de mise à disposition, états des lieux, factures de frais accessoires, preuves de participation financière. La révision annuelle des valorisations selon l'évolution du marché immobilier est recommandée.

### Comment évaluer fiscalement un logement de fonction au Luxembourg ?

La valorisation suit la Circulaire L.I.R. n 104/1 du 16 juillet 2018 avec deux méthodes : évaluation au prix du marché (loyer comparable) ou forfait basé sur la valeur unitaire (25 % par mois). Les seuils minimaux sont de 8 euros/m<sup>2</sup> pour studios et 7 euros/m<sup>2</sup> pour autres habitations.

### Quelle majoration s'applique pour un logement meuble ?

Une majoration de 10 % s'applique si le logement est meuble. Cette majoration s'ajoute au calcul basé sur la valeur unitaire ou au prix du marché, selon la méthode d'évaluation retenue par l'employeur conformément à la Circulaire L.I.R. n 104/1.

### Quelle methode d'evaluation est prioritaire selon la Circulaire L.I.R. 104/1 ?

La methode du prix de marche est prioritaire. Elle se refere au loyer d'un bien comparable sur le marche, par comparaison avec un contrat de bail recent pour des caracteristiques similaires. La methode forfaitaire (valeur unitaire) n'est applicable qu'en l'absence de biens comparables.

### Quels articles encadrent l'evaluation du logement de fonction ?

L'article 95 de la loi modifiee du 4 decembre 1967 assujettit les avantages en nature a la retenue d'impot. L'article 104 fixe les principes d'evaluation au prix moyen usuel. L'article L.121-4 du Code du travail impose la mention dans le contrat.

### Quels sont les seuils minimaux d'evaluation au m2 ?

Les seuils minimaux d'evaluation sont de 8 euros par m2 pour les studios et appartements, et de 7 euros par m2 pour les autres habitations. La surface habitable correspond au total des pieces hors caves, greniers et garages.

## Conditions d'exercice

L'attribution d'un logement de fonction necessite le respect des conditions legales suivantes :

Critere	Detail
Mention contractuelle	inclusion obligatoire dans le contrat de travail ou avenant (Art. <u>L.121-4</u> du Code du travail)
Déclaration fiscale	valorisation conforme à la Circulaire L.I.R. n° 104/1 du 16 juillet 2018
Cotisations sociales	intégration dans l'assiette des cotisations <u>CCSS</u>
Égalité de traitement	respect du principe de non-discrimination (Art. <u>L.241-1</u> du Code du travail)
Protection des données	conformité RGPD pour le traitement des informations personnelles

## Modalités pratiques

L'évaluation de l'avantage logement suit une hiérarchie de méthodes définie par la réglementation :

### 1. Méthode du prix de marché (prioritaire) :

Étape	Detail
Référence au loyer	Référence au loyer d'un bien comparable sur le marché
Comparaison avec un	Comparaison avec un contrat de bail récent pour caractéristiques similaires
Ajout des frais	Ajout des frais accessoires pris en charge par l'employeur
25% de la	25% de la valeur unitaire par mois (Einheitswert)
Seuils minimaux	<b>8€/m<sup>2</sup> pour studios/appartements, 7€/m<sup>2</sup> pour autres habitations</b>
Majoration de 10%	Majoration de 10% si logement meublé
Surface habitable =	Surface habitable = total des pièces hors caves, greniers, garages

## Pratiques et recommandations

**Établir** une politique écrite d'attribution des logements de fonction précisant les conditions, les modalités de valorisation et les règles de restitution logement en fin de contrat.

**Appliquer** systématiquement les règles de valorisation de la Circulaire L.I.R. n° 104/1, en privilégiant la méthode du prix de marché et en documentant la méthode choisie avec les justificatifs correspondants.

**Inform**er chaque salarié bénéficiaire par écrit du montant de l'avantage en nature retenu et de ses implications fiscales et sociales, dès l'attribution du logement.

**Constituer** un dossier complet pour chaque logement comprenant le contrat de mise à disposition, les états des lieux, les factures de frais accessoires et les preuves de participation financière du salarié.

**Réviser** annuellement les valorisations selon l'évolution du marché immobilier et former les équipes RH sur les règles d'évaluation pour garantir l'égalité de traitement entre salariés.

## Cadre juridique

Référence	Objet
Art. <u>L.121-4</u> du Code du travail	contenu obligatoire du contrat et mention des avantages en nature
Art. <u>L.241-1</u> du Code du travail	principe de non-discrimination dans l'attribution des avantages
Loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu	cadre fiscal des avantages en nature
Art. 95	assujettissement des avantages en nature à la retenue d'impôt
Art. 104	principes d'évaluation au prix moyen usuel
Circulaire L.I.R. n° 104/1 du 16 juillet 2018	règles détaillées d'évaluation des avantages logement

L'évaluation fiscale du logement de fonction est **strictement encadrée** par la Circulaire L.I.R. n° 104/1 du 16 juillet 2018 qui privilégie l'évaluation au **prix de marché** comme méthode de référence. La méthode forfaitaire basée sur la valeur unitaire n'est applicable qu'en l'absence de biens comparables.

Les contenus sont rédigés et mis à jour régulièrement à partir de sources officielles. Leur usage ne remplace pas une consultation juridique et doit être validé par un professionnel du droit.