

# VOTRE PROJET IMMOBILIER

## GUIDE PRATIQUE



**BGL**  
**BNP PARIBAS**

La banque  
d'un monde  
qui change



## **Les projets** **5**

Acquérir un bien immobilier sur plan  
Acheter une maison ou un appartement existant  
Choisir un terrain à bâtir approprié  
Construire une maison individuelle

## **Le prêt immobilier** **8**

Établir un plan de financement  
Qu'est-ce qu'un prêt immobilier ?  
Quel taux pour votre prêt ?  
Quelle sera votre mensualité ?  
Quels sont les coûts liés au prêt ?  
Quelles sont les garanties à apporter ?  
Puis-je rembourser mon prêt de manière anticipative ?

## **Les assurances** **12**

L'assurance solde restant dû  
L'assurance invalidité liée à l'assurance solde restant dû  
L'assurance-vie dans le cadre du prêt immobilier

## **Les aides étatiques** **13**

Aides en capital  
Aides sous forme d'intérêts  
Aides dans le cadre de la rénovation énergétique : la KlimaBank  
Autres primes et aides

## **L'aspect fiscal de votre investissement immobilier** **14**

Déduction fiscale des intérêts payés dans le cadre d'un prêt immobilier  
Déduction fiscale des primes payées de l'assurance solde restant dû  
Faveur fiscale en matière de TVA  
Crédit d'impôt à valoir sur les droits d'enregistrement et de transcription

## **Pour en savoir plus** **18**



## **ACHETER, CONSTRUIRE OU RÉNOVER UN LOGEMENT REPRÉSENTE UN PROJET IMPORTANT ET UN INVESTISSEMENT DE LONGUE DURÉE QUI REQUIERT UNE PRÉPARATION MINUTIEUSE.**

Ce guide pratique publié par BGL BNP Paribas vous donnera un aperçu des différentes démarches à suivre pour le financement de votre investissement immobilier.

Nous sommes à votre disposition pour répondre à toutes vos questions et élaborer avec vous le plan de financement le mieux adapté à vos besoins. N'hésitez pas à contacter l'une de nos agences pour un entretien personnel, sans engagement de votre part.



## LES PROJETS

### Acquérir un bien immobilier sur plan

Si vous décidez d'acheter un bien immobilier dans une résidence sur plan ou en voie de construction, voici les étapes clés sur lesquelles nous attirons votre attention :

- Vous signez un **acte de vente en état futur d'achèvement** qui prévoit de payer le prix total par tranches, selon l'état d'avancement des travaux.
- Le promoteur est dans l'obligation de vous proposer une **garantie d'achèvement** qui sera annexée à l'acte notarié de vente et enregistrée avec lui. Par cette garantie, une banque s'engage à payer les sommes nécessaires à l'achèvement complet de la construction conformément aux termes du contrat, pour le cas où le vendeur manquerait à son obligation d'achèvement.
- La banque peut remplacer cette garantie d'achèvement par une **garantie de remboursement**. Dans ce cas, elle s'engage à rembourser à l'acquéreur les versements effectués par ce dernier, s'il y a résolution de la vente pour cause de défaut d'achèvement.
- Outre l'acte de vente, vous signez également un **acte de copropriété** fixant les parties communes. Un règlement de copropriété définit, entre les copropriétaires, les règles de la vie en commun.
- Lors de la réception de votre nouveau logement, un **protocole de réception** faisant état des manquements et des défauts éventuels est établi. En contresignant ce protocole, le constructeur s'engage à effectuer les travaux nécessaires dans les meilleurs délais. Un **constat d'achèvement complet** de l'immeuble, signé par les parties, est remis à la banque et décharge celle-ci de la garantie d'achèvement. La garantie décennale accordée par le constructeur couvre le bâtiment des vices cachés pendant 10 ans à dater de la réception de l'appartement.

### Acheter une maison ou un appartement existant

L'achat d'un bien immobilier existant nécessite les dispositions suivantes :

- Avant d'acheter une maison ou un appartement, une visite minutieuse peut vous mettre à l'abri de surprises désagréables. L'avis d'un expert en bâtiment peut également vous être utile pour **estimer la valeur du bien**, dépister les vices cachés (fissures, humidité) et évaluer les réparations à exécuter.
- Au préalable, assurez-vous également que l'immeuble dispose d'un certificat de performance énergétique (Energiepass), obligatoire au Luxembourg depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008. Les charges de l'immeuble seront d'autant moins élevées que la performance énergétique sera meilleure.
- Pour un appartement, il est également recommandé de prendre connaissance du règlement intérieur de copropriété qui fixe les droits et les obligations de chacun dans l'immeuble commun.
- Lorsque vous avez trouvé la maison ou l'appartement qui vous convient, vous pouvez signer avec le vendeur un **compromis d'achat**. Le compromis peut contenir différentes clauses relatives à sa durée, aux conditions de résiliation et aux indemnités à payer en cas de non-observation. Pour le cas où l'acheteur finance l'acquisition immobilière par un prêt, il est d'usage d'ajouter au compromis une clause suspensive prévoyant l'annulation pure et simple de celui-ci si les fonds nécessaires ne sont pas obtenus auprès de la banque.
- Certains **travaux de rénovation ou de transformation** peuvent s'avérer indispensables. Le cas échéant, n'oubliez pas de demander auprès de l'Administration communale les autorisations nécessaires.
- L'achat d'un appartement, d'une maison ou d'un terrain est officialisé par un **acte de vente** passé devant notaire. Votre **droit de propriété** est enregistré à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (Actes Civils).



## Choisir un terrain à bâtir approprié

Avant d'acquérir un terrain, assurez-vous qu'il réponde aux critères suivants :

- Représente-t-il un véritable terrain à bâtir, doté d'une **autorisation de construire** délivrée par l'Administration communale compétente ? Avant de débiter les moindres travaux, vous devez disposer d'un **permis de construire**, accordé sur base de votre plan d'architecte par l'Administration communale.
- Les **raccordements indispensables**, tels que les égouts, l'eau, l'électricité, le téléphone et éventuellement le gaz sont-ils disponibles ?
- Le terrain ne comporte-t-il pas de **servitudes cachées**, comme un passage, une source, une canalisation communale, un gazoduc ?

**L'Administration communale, l'Administration du Cadastre, votre notaire et votre architecte** pourront répondre à vos questions.

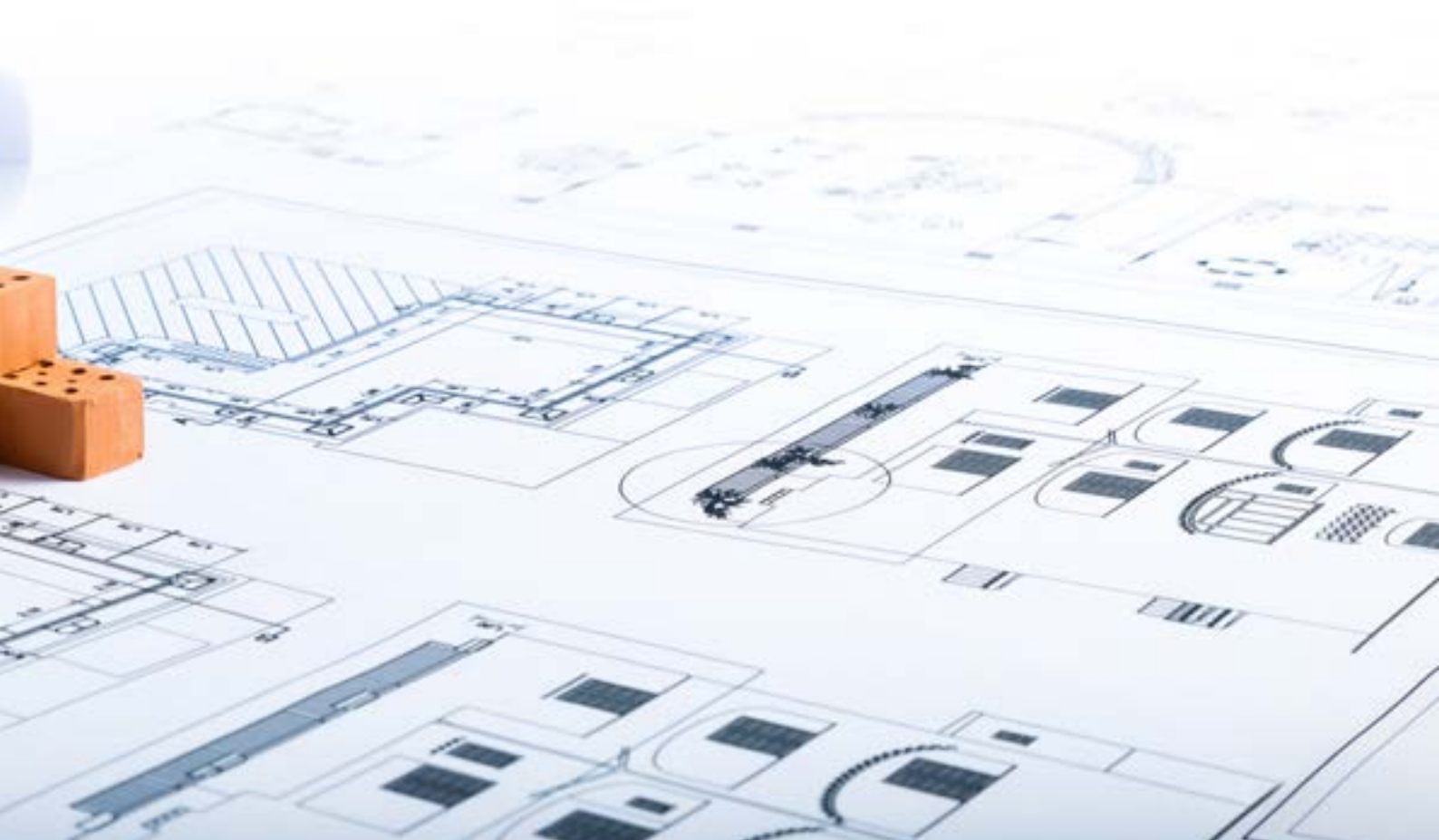
## Construire une maison individuelle

Vous êtes propriétaire d'un terrain et souhaitez y faire construire une maison individuelle.

Si vous désirez vous occuper personnellement des différentes phases du projet, la **construction sur mesure** vous garantit un large éventail de possibilités d'intervention. L'architecte en charge de votre plan élabore un **avant-projet** qui tient compte à la fois de vos goûts et de vos possibilités financières. Il prépare également un descriptif détaillé donnant des indications précises sur les finitions intérieures et extérieures, les installations et les matériaux utilisés, et le complète par un **devis prévisionnel** estimant les coûts.

Une fois le projet définitif arrêté, l'architecte vous fournit un plan détaillé et planifie les diverses phases de la construction.

En tant que maître d'ouvrage, il vous revient de soumettre des **appels d'offres** aux différents corps de métiers concernés, d'examiner les **soumissions** et de choisir les entreprises qui travailleront à l'exécution de votre projet. Votre architecte peut vous aider à trouver l'entreprise de construction la plus compétitive et la plus compétente, avec des références vérifiables.



Afin de vous décharger de la responsabilité et de la mise en œuvre des travaux, vous pouvez choisir la formule « **maison clé en main** », en traditionnel ou en préfabriqué. Le prix de la maison est fixé par contrat et donc, en principe, non révisable. L'entreprise à laquelle vous confiez la construction attribue et coordonne les travaux, surveille et garantit les **délais et la qualité des prestations**. Vous signez avec le constructeur un **contrat d'achat ou de construction assorti d'un cahier des charges** décrivant les travaux à réaliser. Ce contrat doit être établi conformément à la loi et contraint le constructeur à respecter certaines règles de construction. Il contient un descriptif des travaux et fournitures aussi détaillé que possible, le prix total convenu et éventuellement les limites et les conditions sous lesquelles ce prix est révisable. Pour éviter tout retardement des travaux, vous pouvez y préciser également la date du début des travaux ainsi que la date limite d'achèvement.

Si le prix de votre maison est à payer par tranches, vous êtes en droit de demander à votre constructeur la **garantie financière d'une banque**.

Par cette garantie, la banque s'engage à verser les sommes nécessaires à l'achèvement de la construction, pour le cas où le constructeur manquerait à son **obligation d'achèvement** (garantie d'achèvement).

Le jour de la remise des clés, vous signez avec le constructeur un **protocole de réception** de la maison, qui constate la fin des travaux et leur **conformité** au descriptif. Si vous remarquez des défauts ou des manques, il est recommandé de les faire consigner dans le protocole.

En contresignant ce document, le constructeur s'engage à effectuer ces travaux dans les meilleurs délais.

Un **constat d'achèvement complet** de l'immeuble, signé par les parties, est remis à la banque et décharge celle-ci de la garantie d'achèvement. Une **garantie décennale**, couvrant pendant 10 ans l'ensemble de l'œuvre des vices cachés, vous est accordée par le constructeur.

Elle prend effet à la date de la réception de la maison et doit figurer par écrit dans le protocole de réception.



# LE PRÊT IMMOBILIER

## Etablir un plan de financement

Le plan de financement reprend le coût des éléments constitutifs du projet et les différents moyens de financement afin de **déterminer le montant à emprunter**.

Pour vous aider à établir votre plan de financement complet, nous vous présentons ci-dessous la majeure partie des **dépenses à supporter** lors de l'acquisition ou de la construction d'un logement.

- a. Le **prix d'achat** du terrain ou de l'immeuble est fixé par un compromis ou par un contrat établi entre le vendeur et l'acheteur.
- b. Les **frais d'acte de vente** (aussi appelés « **frais de notaire** ») concernent l'établissement d'un acte notarié de vente ainsi que l'enregistrement officialisant votre droit de propriété. Des estimations sont possibles, mais seul votre notaire vous transmettra le montant exact de ces frais.
- c. En fixant le **prix des transformations ou des réparations éventuelles** par un devis exact établi par les corps de métiers compétents ou par l'entreprise chargée des travaux, vous prenez un maximum de précautions. Pour une nouvelle construction, le prix et les détails d'exécution doivent être précisés dans le contrat de construction. Il est possible de bénéficier du taux super réduit de TVA de 3 % dans le cadre d'une construction ou d'une rénovation si le logement sert d'habitation principale (dans le chef du propriétaire) ou pour les travaux de rénovation d'un logement mis en location à des fins d'habitation principale pour le locataire.
- d. Les **frais d'hypothèque** concernent l'acte notarié d'ouverture de prêt et l'enregistrement de l'inscription hypothécaire au profit de la banque au Bureau des Hypothèques. Les frais d'hypothèque sont à payer par l'intermédiaire de votre notaire. L'hypothèque représente une **garantie exigée par la banque** : celle-ci se réserve ainsi le droit de faire vendre l'immeuble en question, si le débiteur ne peut plus faire face à ses obligations. Cette solution extrême ne vise évidemment que les situations sans issue et n'est appliquée par les banques qu'après avoir cherché d'autres solutions avec les clients concernés
- e. Il est possible de souscrire à une **assurance solde restant dû** et/ou à d'autres formules d'assurance-vie afin de mettre vos proches à l'abri en cas de décès prématuré.
- f. Vous devrez, le cas échéant, envisager des **frais accessoires**, tels que les raccordements à l'eau, à l'électricité, au téléphone, éventuellement au gaz ou à un réseau de télédistribution, ou encore l'assainissement du terrain et l'aménagement des alentours. L'Administration communale concernée vous renseignera sur les **taxes en rapport avec la construction d'une maison**.
- g. Par ailleurs, des frais de dossier seront également prélevés au moment de la mise à disposition de votre prêt.
- h. Il peut être judicieux de prévoir une réserve pour les **frais imprévus** et la hausse probable du prix des matériaux durant la période des travaux (dans le cas de la construction d'une maison).
- i. Pour finir, si vous ne commencez à rembourser votre prêt immobilier qu'après une certaine période d'utilisation, vous devrez également tenir compte des **intérêts intercalaires** qui sont calculés sur base du montant effectivement utilisé jusqu'au début des remboursements.

L'addition de ces différents postes vous indique le montant total des coûts que vous aurez à supporter. Nous attirons votre attention sur le fait que votre apport de fonds propres (épargne, vente d'un immeuble, dons, primes, remboursement éventuel de la TVA...) doit être suffisant pour couvrir ces frais annexes. Le montant de votre prêt immobilier sera déterminé en fonction de l'ensemble de vos sources de financement.



## Qu'est-ce qu'un prêt immobilier ?

Un prêt immobilier est un contrat de crédit garanti par une hypothèque, par une autre sûreté comparable sur les biens immobiliers à usage d'habitation, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage d'habitation et destiné à permettre l'acquisition ou le maintien de droits de propriété sur un terrain, ou un immeuble existant ou à construire. Les crédits octroyés par la banque dans ce cadre sont exclusivement en euros.

Les crédits immobiliers à des particuliers octroyés par la banque peuvent être utilisés pour :

- l'achat d'un bien immobilier à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation,
- l'achat d'un terrain destiné à la construction d'un bien immobilier,
- les travaux de construction d'un bien immobilier,
- tout type de financement, lorsque le prêt est garanti par une sûreté hypothécaire sur un bien immobilier à usage résidentiel.

## Quel taux pour votre prêt ?

Tout financement octroyé par la banque générera des intérêts débiteurs qui devront être payés par le particulier en plus du montant principal emprunté. La banque propose les différents types de taux suivants :

### Taux variable

Lorsque les parties ont convenu d'un taux d'intérêt variable, ce taux est sujet à des variations pendant la durée du crédit. Une hausse du taux entraîne une augmentation de la mensualité, et à l'inverse, une baisse du taux entraîne une diminution de la mensualité (ou de la durée si cela a été prévu dans le contrat). Ce taux variable peut être :

- un taux variable fixé par la banque, en fonction de son coût de refinancement et de la marge commerciale négociée au cas par cas avec chaque client ou
- un taux de référence pour une échéance déterminée, auquel s'additionne la marge commerciale négociée au cas par cas avec chaque client.

**+ Avantages** : Ce type de taux est flexible, permet au particulier de bénéficier des baisses de taux et de procéder à des remboursements anticipatifs sans frais.

**- Inconvénient** : En cas de hausse des taux, le montant mensuel à rembourser par le client sera plus élevé.

Pour plus d'informations sur le crédit immobilier, rendez-vous sur [bgl.lu/fr/pre-immobilier](http://bgl.lu/fr/pre-immobilier)

### Taux fixe

Lorsque les parties ont convenu d'un taux d'intérêt fixe, le taux ne varie pas pendant toute la durée du contrat et les mensualités du prêt restent constantes.

- + Avantages** : Ce type de taux permet à l'emprunteur de connaître par avance le montant dont il est redevable envers la banque et de se prémunir en cas d'augmentation des taux.
- Inconvénient** : L'emprunteur ne pourra pas bénéficier d'une éventuelle diminution des taux et les remboursements anticipatifs sont soumis à des frais.

### Taux fixe révisable

Il est possible de convenir d'une période de fixité du taux, inférieure à la durée totale du contrat. Dans ce cas, l'emprunteur bénéficie de tous les avantages du taux fixe pendant une période définie et conserve la possibilité, au terme de celle-ci, de choisir un nouveau type de taux d'intérêt aux conditions de marché en vigueur (variable, fixe, fixe révisable ou tout autre type de taux accessible au jour du choix).

Il est possible de combiner ces différentes possibilités, en attribuant des types de taux distincts pour chaque tranche de votre crédit.

## Quelle sera votre mensualité ?

La mensualité est fonction du taux d'intérêt, de la durée et du montant du crédit. De manière générale, des versements mensuels constants sont effectués à partir du déménagement et à chaque échéance, tout au long de la période convenue. Ceux-ci comprennent le remboursement du capital et le paiement des intérêts calculés sur le capital restant dû, de sorte qu'au terme du contrat, le solde à rembourser soit égal à zéro. La part du capital remboursée croît au fil du temps tandis que la part d'intérêts décroît.

Si vous avez acheté un logement dont la construction ou la rénovation n'est pas encore achevée et que vous continuez à payer le loyer ou le crédit lié à votre habitation actuelle, vous avez la possibilité de ne payer que les intérêts dus sur les montants utilisés jusqu'à votre déménagement.

Vous pouvez également opter pour un plan personnalisé permettant d'alléger vos remboursements mensuels pendant les 5 premières années. Ce plan de remboursement spécifique sera établi sur mesure avec l'aide de votre conseiller, en fonction de votre situation et de l'évolution de votre capacité financière. De cette manière, vous disposez de ressources pour faire face à d'autres priorités au début de votre crédit.

## Quels sont les coûts liés au prêt ?

En plus du taux d'intérêt débiteur applicable au crédit, d'autres coûts éventuels seront à la charge du consommateur et inclus dans le calcul du TAEG (Taux Annuel Effectif Global). Ces frais sont les suivants :

- La commission d'avance unique (frais administratifs pour la mise à disposition des fonds).
- Les frais de dossier (frais administratifs pour l'analyse du dossier).
- Les frais de tenue de compte.

<b>Montant du crédit</b>	<b>500.000 EUR</b>
<b>Durée du crédit</b>	<b>25 ans</b>
<b>Taux Annuel</b>	<b>5,45 %</b>
<b>TAEG</b>	<b>5,69 %</b>
<b>Mensualité</b>	<b>3.062,41 EUR</b>
<b>Coût total du crédit dont</b>	<b>420.723 EUR</b>
Commission d'avance unique	2.000,00 EUR
Frais de tenue de compte	500,00 EUR
<b>Montant total dû par l'emprunteur</b>	<b>920.723 EUR</b>

Les frais liés à l'inscription hypothécaire, les honoraires du notaire ou encore les frais d'assurance solde restant dû n'étant pas connus par la banque, ne seront pas compris dans le calcul du TAEG. Il est important de noter que ces frais seront également à charge du particulier et payables en une seule fois à l'ouverture du crédit.

## Quelles sont les garanties à apporter ?

Afin de se prémunir contre une éventuelle défaillance de l'emprunteur, la banque demande de garantir l'emprunt au moyen d'une hypothèque en premier rang, sur l'immeuble ou sur le terrain à financer. Le cas échéant, une inscription hypothécaire sur un autre bien immobilier pourra être demandée. Par ailleurs, la banque peut requérir également du client la souscription d'une assurance solde restant dû en sa faveur.

D'autres sûretés ou garanties peuvent également être prises en faveur de la banque :

- une garantie bancaire
- le cautionnement par un tiers
- le nantissement d'avoirs (espèces ou titres)
- la cession de salaire
- la cession du produit d'une assurance-vie ou d'une épargne-logement

## Puis-je rembourser mon prêt de manière anticipative ?

Le particulier a la possibilité de rembourser de manière anticipée et à tout moment, tout ou une partie de son crédit, avant le terme prévu. Les fonds remboursés ne peuvent pas être réutilisés. En contrepartie, la banque a droit à une indemnisation équitable et objective, lorsque cela s'avère justifié.

En fonction du type de taux appliqué au contrat de crédit, les modalités de remboursement sont différentes.

**Pour les crédits à taux variable**, le remboursement anticipé total ou partiel pourra être effectué sans paiement de frais supplémentaires, via simple versement sur le compte « prêt » du consommateur. Cela aura pour effet de raccourcir l'échéance du crédit ou d'ajuster le remboursement périodique, en fonction des modalités prévues au contrat.

**Pour les crédits à taux fixe**, le remboursement anticipé entraînera le paiement d'une indemnité de rupture par le consommateur. Cette indemnité sera due dans tous les cas où la banque sera dans l'impossibilité de replacer les fonds remboursés à un taux identique à celui fixé dans le contrat de crédit le liant au client. Cette indemnité de rupture pourra être plafonnée sous certaines conditions.

### EVALUEZ LA FAISABILITÉ DE VOTRE PROJET IMMOBILIER

Grâce au simulateur de crédit disponible sur [bgl.lu](http://bgl.lu), faites-vous une première idée des mensualités en fonction du montant que vous souhaitez emprunter.



# LES ASSURANCES

## L'assurance solde restant dû

L'**assurance solde restant dû (ASRD)** vous permet d'assurer un certain capital en cas de décès pendant une période déterminée. Dans le cadre d'un prêt immobilier, si l'assuré décède au cours de cette période, la compagnie d'assurances s'engage à **rembourser le solde du prêt** jusqu'à concurrence du capital assuré, au bénéficiaire. Les proches peuvent être ainsi **mis à l'abri** des charges financières liées au prêt en cas de décès de l'assuré.

De plus, dans le cadre d'une assurance solde restant dû, vous pouvez bénéficier de **déductions fiscales<sup>1)</sup>** (cf. rubrique à ce sujet, p. 15).

## L'assurance invalidité liée à l'assurance solde restant dû

En complément de l'assurance solde restant dû, une garantie couvrant le **risque d'invalidité** peut être souscrite. La compagnie rembourse le solde du prêt restant dû en cas d'invalidité totale et permanente (toutes causes).

## L'assurance-vie dans le cadre du prêt immobilier

En plus de constituer un investissement à long terme profitable, **l'assurance-vie** peut être intégrée à un prêt immobilier tout en vous procurant des **avantages fiscaux<sup>1)</sup>**. Le capital qui est prévu à l'échéance de votre contrat d'assurance peut en effet être utilisé comme garantie en cas de décès.

<sup>1)</sup> Pour les personnes réalisant leur déclaration d'impôts au Luxembourg.



# LES AIDES ÉTATIQUES

## CERTAINES AIDES ÉTATIQUES SONT FIXÉES EN FONCTION DU REVENU, DE LA SITUATION FAMILIALE ET EN FONCTION DU TYPE DE CONSTRUCTION DU LOGEMENT DU PARTICULIER.

Différentes aides étatiques sont en place afin d'encourager les initiatives individuelles pour la construction, l'acquisition et la rénovation de logements, pour tous ceux qui, en fonction de leurs revenus ou leur situation familiale, pourraient y prétendre.

### Aides en capital

Les **primes d'acquisition, de construction et d'amélioration** peuvent être obtenues si l'on procède à l'acquisition, la construction ou la rénovation d'un logement.

Ces primes sont fixées en fonction du revenu, de la situation de famille et du type de logement. Pour pouvoir en bénéficier, il faut en outre ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un autre logement et respecter les critères de surface utile d'habitation. De manière générale, ces primes doivent être liées à la résidence principale.

Lorsque vous bénéficiez d'une prime d'acquisition ou de construction, vous pouvez également demander une **prime d'épargne** : le montant de celle-ci correspond aux intérêts et primes bonifiés sur vos comptes d'épargne, à condition que la majorité des fonds ait été utilisée pour le financement du logement et que l'épargne ait été régulière pendant au moins 3 ans.

Si vous construisez ou rénovez votre logement, l'État peut accorder un **complément de prime pour frais d'architecte et ingénieur-conseil**, pour autant que l'intervention d'un architecte soit nécessaire.

### Aides sous forme d'intérêts

Si vous avez contracté un prêt hypothécaire pour l'acquisition, la construction ou la rénovation de votre logement, et que vous n'êtes pas propriétaire ou usufruitier d'un autre logement, vous pouvez demander une **subvention d'intérêts**, qui dépendra de votre revenu imposable et de votre situation de famille ou alternativement, une **bonification d'intérêt**, si vous avez des enfants à charge.

### Aides dans le cadre de la rénovation énergétique : la KlimaBank

L'offre « Klimabank an nohaltigt Wunnen » vise à promouvoir à la fois la construction durable, l'assainissement énergétique durable des bâtiments d'habitation et la mise en valeur des énergies renouvelables dans le domaine du logement. C'est dans ce contexte que le **prêt climatique à taux réduit** et le **prêt climatique à taux zéro** ont été mis en place, de manière à promouvoir davantage la rénovation énergétique durable et à prévenir la précarité énergétique. En parallèle, le régime d'aides financières « **PRIME House** » a été réformé de sorte à mettre l'accent sur la construction de logements durables ainsi que la rénovation énergétique durable.

### Autres primes et aides

Sous certaines conditions, l'État peut également :

- Fournir une **garantie** à l'intermédiaire de crédit si vous ne pouvez pas fournir les garanties suffisantes pour obtenir votre crédit.
- Permettre l'application du **taux de TVA de 3 %** lorsque le logement est affecté à des fins d'habitation principale. Soit l'État procède au remboursement de la différence de TVA initialement payée (17 %), soit l'application directe du super taux réduit doit être demandée avant le début des travaux et doit être autorisée par l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA.

Enfin, certaines communes favorisent l'accès à la propriété immobilière par des allocations en capital.

Le portail citoyen du site [www.guichet.public.lu](http://www.guichet.public.lu) contient toutes les informations sur les aides au logement. Nos conseillers peuvent aussi vous informer sur ces différentes aides et vous assisteront pour introduire une demande. N'hésitez pas à vous renseigner dans l'une de nos agences.



# L'ASPECT FISCAL<sup>1)</sup> DE VOTRE INVESTISSEMENT IMMOBILIER

## Déduction fiscale des intérêts payés dans le cadre d'un prêt immobilier

Indépendamment de la formule de prêt immobilier que vous avez choisie, il vous est possible de déduire les intérêts payés (à l'exception du financement d'une résidence secondaire).

### Terrain à bâtir

- Déduction de l'intégralité des intérêts débiteurs (frais d'obtention dans la catégorie des revenus de la location des biens), si le début de la construction a lieu dans les 2 ans suivant l'acquisition du terrain.
- Au cas où le début de la construction n'est pas entamé dans les 2 ans suivant l'acquisition du terrain, les intérêts débiteurs seront qualifiés de dépenses spéciales avec d'autres intérêts débiteurs.
- Suite aux changements intervenus par la réforme fiscale 2017, le plafond déductible pour les intérêts débiteurs et pour les assurances est plafonné à 672 EUR (ce montant peut être majoré en fonction du nombre de personnes faisant partie du ménage).

### Logement destiné à être occupé par le propriétaire

- Avant l'occupation de l'immeuble (construction, rénovation), l'intégralité des intérêts débiteurs sont déductibles en tant que frais d'obtention.<sup>2)</sup>
- Suite à l'occupation de l'immeuble, le montant annuel maximum déductible des intérêts débiteurs dépend du nombre de personnes faisant partie du ménage et de la durée de l'occupation de la résidence principale<sup>2)</sup>:

Durée d'occupation	Montant annuel maximum à déduire par personne
1-5 ans	2.000 EUR
6-10 ans	1.500 EUR
> 10 ans	1.000 EUR




### Logement donné en location

Déduction de l'intégralité des intérêts débiteurs (frais d'obtention<sup>2)</sup>).

### Déduction fiscale des primes payées dans le cadre d'un contrat d'épargne-logement.

Les cotisations versées dans le cadre d'un plan d'épargne-logement ne sont déductibles que si le contrat d'épargne-logement a été souscrit en vue du financement d'un immeuble utilisé pour les besoins personnels d'habitation du contribuable (construction, acquisition, transformation d'un immeuble ou acquisition d'un terrain en vue de construire un immeuble) et s'il s'agit de financer une résidence principale.

Les contribuables de moins de 40 ans bénéficient d'une hausse des plafonds déductibles.

Âge du contribuable			
	2020	2020	2020
De 18 à 40 ans	1.344 EUR	2.688 EUR	1.344 EUR / enfant
41 ans et plus	672 EUR	1.344 EUR	672 EUR / enfant

Ce plafond est déterminé selon l'âge du souscripteur du contrat. Les montants déductibles sont majorés en fonction du nombre de personnes faisant partie du ménage.

<sup>1)</sup> Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement (cf. art. 32 alinéa 7 du règlement grand-ducal du 13 juillet 2007). Les possibilités de déductions et les avantages fiscaux détaillés dans cette brochure concernent les personnes faisant leur déclaration au Luxembourg.

<sup>2)</sup> Dans la catégorie des revenus de la location des biens.

## Déduction fiscale des primes payées de l'assurance solde restant dû

### Résidence principale

#### ■ Contrat à prime unique

Souscription d'un contrat individuel :

Déduction à concurrence de 672 EUR dans le cadre du plafond ordinaire de déduction pour les primes d'assurances et des intérêts débiteurs par personne faisant partie du ménage.

En outre, le paiement d'une prime unique peut donner lieu à une majoration et une surmajoration lors de l'acquisition d'une résidence principale.

Assuré	Majoration jusqu'à 30 ans	Surmajoration de 31 à 50 ans	Surmajoration à partir de 51 ans
Contribuable	6.000 EUR	480 EUR / par année d'âge supérieur à 30 ans	9.600 EUR
avec 1 enfant	7.200 EUR	576 EUR / par année d'âge supérieur à 30 ans	11.520 EUR
avec 2 enfants	8.400 EUR	672 EUR / par année d'âge supérieur à 30 ans	13.440 EUR
avec 3 enfants	9.600 EUR	768 EUR / par année d'âge supérieur à 30 ans	15.360 EUR

#### ■ Contrat à prime annuelle :

Déduction à concurrence de 672 EUR par personne faisant partie du ménage (dépenses spéciales <sup>1)</sup>).

### Immeuble donné en location

Déduction à concurrence de 672 EUR par personne faisant partie du ménage (dépenses spéciales <sup>1)</sup>).



<sup>1)</sup> Dans le cadre du plafond ordinaire de déduction des primes d'assurances et des intérêts débiteurs.

## Faveur fiscale en matière de TVA

Afin de favoriser la mise sur le marché de logements à des fins d'habitation principale, l'État donne la possibilité de bénéficier du **taux super réduit de TVA** de 3 % dans le cadre d'une construction ou d'une rénovation, si le logement sert d'habitation principale (dans le chef du propriétaire), ou pour les travaux de rénovation d'un logement mis en location à des fins d'habitation principale pour le locataire.

Pour une application directe du taux super réduit de 3 %, l'entreprise de construction / rénovation, responsable de l'application du taux de TVA correct, doit introduire une demande auprès de l'**Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA** avant la réalisation des travaux et obtenir l'agrément en retour. Si une telle autorisation n'a pas été demandée ou n'a pas été obtenue, l'entreprise appliquera le taux généralement applicable. Le propriétaire devra ensuite recourir à une procédure de remboursement, dans les conditions et délais impartis, pour bénéficier de la restitution partielle de la TVA (différence entre un taux de 17 % et un taux de 3 %).

Les ventes d'immeubles neufs non encore affectés, les ventes d'immeubles à construire pour la partie achevée au moment du contrat, les achats de matériaux de construction lorsque le propriétaire effectue lui-même les travaux et les factures ne dépassant pas 3.000 EUR restent soumises à la procédure de remboursement.

L'**avantage maximal** résultant du taux réduit ne peut dépasser 50.000 EUR par logement.





## Crédit d'impôt à valoir sur les droits d'enregistrement et de transcription

Vous pouvez bénéficier d'un crédit d'impôt :

- Lors de l'achat d'un logement à des fins d'habitation personnelle et principale dans le chef du propriétaire.
- Lors de l'achat d'un terrain à bâtir situé au Grand-Duché de Luxembourg sur lequel il peut être immédiatement érigé une construction devant servir d'habitation principale et personnelle à son propriétaire et documenté par un acte notarié.

Ce dernier consiste en un abattement portant sur les droits et est subordonné à différentes conditions d'enregistrement et de transcription. Le montant de l'abattement est de maximum 20.000 EUR par acquéreur. S'il y a plusieurs acquéreurs, chacun peut bénéficier de l'abattement au prorata de ses droits de propriété. En cas d'acquisition par des contribuables mariés, chacun à droit au crédit d'impôt.

Le crédit d'impôt peut être utilisé au fur et à mesure, pour d'autres acquisitions jusqu'à épuisement. L'Administration de l'Enregistrement et des Domaines percevra dans tous les cas un montant minimal de 100 EUR à titre de droits d'enregistrement.





## POUR EN SAVOIR PLUS

Ce guide pratique, élaboré pour vous, a pour objectif de vous fournir un maximum de renseignements relatifs à l'acquisition et au financement d'un bien immobilier au Grand-Duché de Luxembourg. En effet, être bien informé est essentiel avant de s'engager dans l'achat ou la rénovation d'une habitation.

Un entretien personnel avec l'un de nos conseillers fait partie intégrante de notre offre de service. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour poser les premières pierres de votre futur projet.

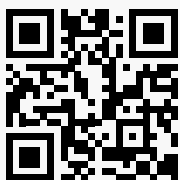
Ce document est diffusé à titre informatif uniquement et les informations qui y sont contenues sont destinées à fournir uniquement un aperçu général des sujets traités. BGL BNP Paribas ne fait aucune déclaration, expresse ou implicite, quant à l'exactitude ou l'exhaustivité des informations susmentionnées et n'accepte aucune responsabilité quelle qu'elle soit pour tout dommage, direct ou indirect, qui résulterait d'une utilisation des informations contenues dans ce document.

En aucun cas, ce document n'est destiné à fournir des conseils juridiques, fiscaux, comptables, réglementaires ou financiers et il ne doit pas être utilisé à cette fin. Il ne constitue en rien une recommandation personnelle. En cas de questions en lien avec les sujets traités, il appartient aux utilisateurs de ce document de consulter leurs propres conseillers professionnels.

Toutes les données reprises dans la présente brochure reflètent la situation au Grand Duché de Luxembourg en octobre 2020, sont indicatives et n'engagent pas BGL BNP Paribas.



## RETROUVEZ LES HORAIRES DE NOS AGENCES



[bgl.lu/fr/agences](https://bgl.lu/fr/agences)

## CONTACTEZ-NOUS



(+352) 42 42-2000



[info@bgl.lu](mailto:info@bgl.lu)



[bgl.lu](https://bgl.lu)

## SUIVEZ-NOUS



### **BGL BNP PARIBAS**

50, avenue J.F. Kennedy – L-2951 Luxembourg  
R.C.S. Luxembourg : B 6481

Communication Marketing avril 2024



**BGL  
BNP PARIBAS**

La banque  
d'un monde  
qui change