

# 25 Astuces et Conseils pour Acheter, Vendre et Louer au Luxembourg

## Partie 1: Coûts lors d'un achat

### 1) Qu'est-ce qu'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)?

La « VEFA » est une nouvelle construction, caractérisée par le transfert progressif de propriété à l'acquéreur et l'échelonnement des paiements en fonction de l'avancement des travaux.

L'acheteur devient propriétaire au fur et à mesure. Durée des travaux, en général 1 an pour les maisons et 24 à 27 mois pour les résidences.

### 2) Quelle est la commission de l'agence lors d'une vente?

Le droit aux commissions, donc les arrangements convenus entre parties seront de préférence mis par écrit dans un document appelé « mandat de vente » ou « option ». Cela servira à des fins de preuve en cas de contestation sur le montant de la commission. La commission de notre agence est de : 3 % + TVA en vigueur (actuellement 17%)

### 3) Qu'est-ce que le droit d'enregistrement?

Le droit d'enregistrement est un impôt indirect perçu sur les faits juridiques et principalement sur les mouvements de la fortune. (source: [www.aed.public.lu](http://www.aed.public.lu)) Il est de 7% sur ce qui est existant.

#### Exemples:

- Maison/Appartement existant : 7% sur valeur de vente (taux de base de 6% + taux de transcription de 1%)
- Maison VEFA : 7% sur le terrain + 7% sur ce qui est déjà construit
- Appartement VEFA : 7% sur quote-part terrain (la partie du terrain qui vous appartient) + 7% sur ce qui est déjà construit

#### 4) Qu'est-ce que le crédit d'impôt? (Bëllegen Act)

Toute personne physique a une fois dans sa vie droit à 20.000€ de crédit d'impôt pour payer les droits d'enregistrement.

Exemple: vous achetez un appartement à 500.000€, le droit d'enregistrement à payer serait de 30.000€; grâce au crédit d'impôt, vous ne devez payer que 10.000€ (30.000-20.000) de droits d'enregistrement. Si après le premier achat ce crédit n'est pas épuisé, le reste peut être utilisé pour un autre 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> achat, etc...

#### 5) Ai-je droit au crédit d'impôt?

Le Crédit d'impôt est accordé :

- Uniquement aux personnes qui vont habiter le bien eux-mêmes, et ceci seulement s'ils occupent les lieux endéans au plus tard les deux ans à partir de la signature de l'acte notarié dans le cas d'une construction en cours, et endéans au plus tard les quatre ans à partir de la signature de l'acte notarié dans le cas d'achat d'un terrain à bâtir (la date d'enregistrement auprès de la commune faisant foi). A partir de cette date les lieux doivent être habités par ces mêmes personnes au moins deux ans sinon il y aura pénalité à payer.
- aux personnes résidentes au moment de la passation (transmission) de l'acte notarié.
- pour les personnes non résidentes au moment de la passation de l'acte notarié, l'abattement se fera après que le nouveau propriétaire ait emménagé et ce sur présentation d'un certificat de résidence.
- En cas de plusieurs acquéreurs, l'application du Crédit d'impôt se fait proportionnellement par rapport à la part que détient chaque acquéreur.

## Partie 2: Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

#### 6) Que faut-il savoir en matière de TVA (taxe sur la valeur ajoutée)?

Ils existent deux taux de TVA: le taux normal (17%) et le taux super réduit (3%)

Vous avez droit à l'application du taux super réduit de 3% sur un immeuble neuf (VEFA; appartement ou maison) qui sert d'habitation principale: vous habitez vous-mêmes dans le bien pendant minimum 2 ans après enregistrement dans la commune concernée.

## 7) Quelle TVA est à payer pour des biens existants?

On ne paye la TVA que sur du NEUF (pas sur des biens existants) et uniquement sur la construction, pas sur le terrain.

La majorité des travaux de rénovation et transformation de logements existants et utilisés ou destinés comme habitation principale, bénéficie également du taux réduit de 3%.

## 8) Conditions pour le taux super réduit (3%) de la TVA? (Partie 1)

Le logement doit servir d'habitation principale (domicile légal). Les résidences secondaires ainsi que les locaux servant à des fins professionnelles sont exclus. En cas d'utilisation mixte (habitation principale et autre), la faveur fiscale est accordée entièrement à condition que l'utilisation à des fins d'habitation principale est de plus de  $\frac{3}{4}$  de la surface totale, sinon la faveur fiscale est calculée proportionnellement sur la surface réservée à l'habitation principale.

## 9) Conditions pour le taux super réduit (3%) de la TVA? (Partie 2)

Le taux super réduit (3%) est applicable sur 2 catégories de travaux :

- travaux de création d'un logement (construction, agrandissement, transformation)
- travaux substantiels d'amélioration (rénovation) d'un logement déjà réalisé et achevé dans les 5 ans de l'acquisition du logement.

## 10) Conditions pour le taux super réduit (3%) de la TVA? (Partie 3)

Le plafond de la différence de la TVA économisée entre les deux taux est de 50.000€ maximum par logement.

Exemple: appartement/maison coût: 1 Mio d'euros

TVA 17% = 170.000€

TVA 3% = 30.000€

Alors, il faut payer 170.000-50.000 (le plafond maximum) = 120.000€ au lieu de 30.000€.

Il en va de même pour les travaux de rénovation:

Chaque immeuble peut être rénové avec une TVA de 3% sur les travaux jusqu'à un maximum économisé de 50.000€ une fois dans la vie de l'immeuble.

## 11) C'est quoi la surtaxe communale?

Lorsque vous effectuez une opération immobilière d'un objet COMMERCIAL (vente, échange, donation etc.) il faut payer une taxe égale à 50% des droits d'enregistrements à l'administration communale. Elle est due uniquement si l'objet vendu est de nature commerciale et se trouve sur le sol de la commune de la Ville de Luxembourg.

Exemple de Calcul de la Surtaxe Communale : Vente d'une maison de commerce (magasin) à Luxembourg. Prix exprimé dans l'acte : 2.000.000€ Droit d'enregistrement : 2.000.000€ x 6% = 120.000€. Droit de transcription : 2.000.000€ x 1% = 20.000€. Surtaxe communale 50% = 120.000 x 50% = 60.000€. Totalité droits/transaction : 200.000€.

## Partie 3: Passeport énergétique

### 12) Qu'est-ce que le "Passeport énergétique"?

Le certificat de performance énergétique (CPE) ou passeport énergétique est le label de qualité qui définit la performance énergétique d'un bâtiment d'habitation. Le certificat informe sur l'efficacité énergétique des bâtiments d'habitation et permet ainsi de faire une comparaison avec d'autres bâtiments d'habitation. Ainsi, même sans connaissances techniques, le consommateur peut évaluer la qualité énergétique d'un bâtiment d'habitation. (Source: myenergy.lu)

### 13) Le "Passeport énergétique" (Energiepass) (définition)

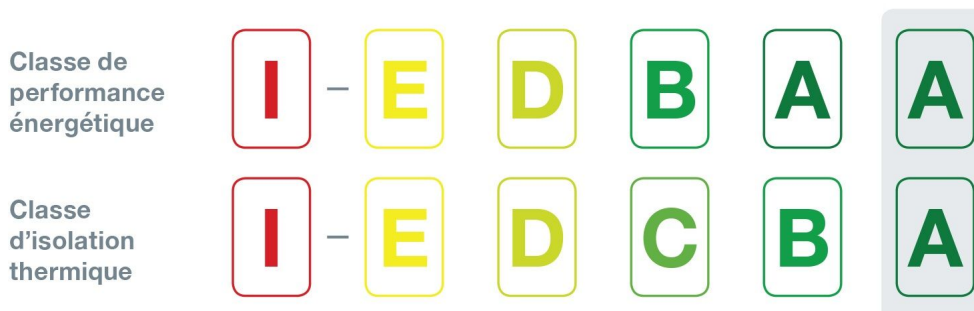
Le passeport énergétique est une obligation réglementaire, par conséquent aucune subvention n'est accordée pour son établissement. L'établissement du certificat de performance énergétique s'effectue selon des règles précises définies. Il est valable pendant 10 ans à partir du jour de son établissement. L'établissement d'un passeport énergétique et les résultats de ce dernier n'entraînent aucune obligation directe de rénovation énergétique. (Source: myenergy.lu)

#### 14) Le “Passeport énergétique” (Energiepass) (définition suite)

1. Classe de performance énergétique : La classe de performance énergétique du bâtiment est déterminée en fonction de *l'indice de dépense d'énergie primaire*. L'indice tient compte de l'enveloppe thermique, des installations techniques du bâtiment et de l'aspect environnemental de la source d'énergie utilisée.
2. Classe d'isolation thermique : La classe d'isolation thermique est déterminée en fonction de *l'indice du besoin en chaleur de chauffage*. Cet indice tient compte de la qualité thermique des murs, toits, dalles et des fenêtres ainsi que du type de construction, de la qualité d'exécution et de l'orientation du bâtiment.

#### 15) Le “Passeport énergétique” (Energiepass) (catégories)

Niveau de performance: le classement s'effectue de A (meilleure classe) jusqu'à I (classe la plus mauvaise). (ex: Maison passive – classes < A, Maison à basse consommation d'énergie – classes < B, etc.)



La validité du Passeport énergétique:

- 10 ans à partir de la date de son établissement

But:

- informer le futur propriétaire / locataire de l'état énergétique d'une habitation
- inciter les propriétaires selon le résultat à investir dans un assainissement énergétique de leur bien

## 16) Le Passeport énergétique est-il obligatoire?

Obligations du Passeport énergétique:

- obligatoire pour toute nouvelle construction, extension, modification et transformation substantielle (>75m<sup>3</sup>)
- obligatoire en cas de changement de propriétaire / locataire (si le bâtiment ne détient pas encore de passeport énergétique)
- demande est faite par le propriétaire ou son représentant
- frais à charge du demandeur
- chaque propriétaire reçoit l'original du passeport (le locataire a le droit de réclamer et de recevoir une copie)

## 17) "Passeport énergétique": classe minimum pour la construction d'un bâtiment d'habitation neuf?

Depuis le 1er janvier 2017, chaque nouvelle construction d'un bâtiment d'habitation au Luxembourg doit correspondre à un bâtiment dont la consommation d'énergie est quasi nulle (NZEB = Nearly Zero Energy Building). En règle générale, le NZEB correspond aux classes énergétiques AAA. (Source: myenergy.lu)

## Partie 4: Aménagement du territoire

### 18) C'est quoi un "PAG"?

Le Plan d'Aménagement Général (PAG) définit l'utilisation future d'un terrain, p.ex. s'il est admis d'y aménager des logements, des bureaux, des commerces ou des espaces verts tout en déterminant les dimensions des immeubles. Il est l'instrument-clé du développement urbain. En effet, celui-ci guide le développement de la ville et de ses quartiers tout en créant des bonnes conditions de vie et en tenant compte des structures existantes. (Source: vdl.lu)

Chaque commune de plus de 10.000 habitants dispose d'un plan d'aménagement général (PAG) et les projets de construction / transformation y doivent être conformes.

## 19) C'est quoi un "PAP"?

Les Plans d'Aménagement Particulier (PAP) ont pour objet de préciser et d'exécuter le plan d'aménagement général (PAG) tout en respectant le mode et degré d'utilisation du sol défini dans le PAG.

D'une part le PAP fixe les règles d'urbanisme et de lotissement pour les terrains *non encore viabilisés* au moment de son établissement. D'autre part le PAP fixe les prescriptions urbanistiques pour les terrains *entièrement viabilisés* dans les zones urbanisées. Ces PAP sont élaborés et introduits pour approbations auprès des communes concernées par le promoteur ou son architecte/urbaniste. Les PAP en question se penchent sur les grandes lignes urbanistiques du PAG en vigueur.

## Partie 5: Achat et Vente

### 20) Qu'est-ce que la garantie bancaire d'achèvement?

Pour des biens neufs, donc des biens qui vont être construits ou sont en voie de construction, il existe une garantie bancaire d'achèvement. Par loi cette garantie doit être produite par une banque ou une assurance pour le compte du promoteur: en cas de faillite du promoteur lors de la construction, c'est la banque ou l'assurance qui fait continuer les travaux comme convenu.

#### Explications :

Lors d'une construction, il est possible qu'un promoteur fasse faillite. En ce cas: la question se pose pour l'acquéreur: Qui va continuer les travaux? En ce moment, la banque ou l'assureur qui a donné une garantie d'achèvement va financer et piloter la fin des travaux jusqu'à l'achèvement, ou va rembourser aux acquéreurs les montants déjà payés.

### 21) Qu'est-ce que la garantie décennale et biennale?

Ce sont des garanties données pour des constructions neuves déjà achevées. Quand les travaux sont terminés, un arrêté grand-ducal exige de la part du promoteur instrumentant deux garanties concernant la bonne exécution et la qualité des travaux qui ont été effectués :

Garantie Décennale : une garantie de 10 ans sur la « structure » du bâtiment à partir de la remise des clés. (Remise des clés : quand les propriétaires réceptionnent le bien qu'ils ont acheté, à la fin des travaux).

Exemple : s'il y a un problème concernant des éléments de la structure du bâtiment, le promoteur doit assurer la bonne réfection / restauration de ces éléments, à condition que ces malfaçons ont été constatées endéans les 10 premières années après la remise des clés.

Garantie Biennale : une garantie de deux ans sur le « menu œuvre » (travaux, matériaux et éléments de finition) à partir de la remise des clés.

Exemple : si l'on constate des malfaçon concernant des éléments non-structuraux du bâtiment, le promoteur doit assurer la bonne réfection / restauration de ces éléments, à condition que ces malfaçons ont été constatées endéans les 2 premières années à partir la remise des clés.

## **22) Est-ce que le compromis vaut la vente?**

Chaque compromis signé par les deux parties vaut vente, sous réserve de l'accord de l'institut financier (clause suspensive) ; à défaut le compromis sera nul et non avenue sans frais de part et d'autre.

Explications: Si vous signez un compromis de vente, mais votre banque ne vous accorde pas le prêt nécessaire à financer le bien le compromis de vente est annulé sans frais de part et d'autre.

## **23) Quels documents sont nécessaires pour un compromis de vente?**

- Compromis de vente
- Passeport énergétique
- Document contre le blanchiment d'argent
- Photocopies des cartes d'identité



**24) Quels documents sont nécessaires pour l'achat d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)?**

- Contrat préliminaire
- Cahier des charges
- Plans
- Offre de prix
- Document contre le blanchiment d'argent
- Photocopies des cartes d'identité

**25) Qu'est-ce qu'il faut savoir sur le "blanchiment"?**

Lors d'un acte d'achat ou de vente, l'acquéreur déclare que les fonds servant au financement de l'acquisition ne proviennent pas d'une des infractions précisées dans le Code Pénal (entre autres: la vente de substances médicamenteuses, la lutte contre la toxicomanie, un acte de terrorisme, etc...)