



Mémo fiscal

Mars 2024

Résumé des lois
fiscales immobilières
au Luxembourg

Avant de commencer...

Une note

Nous avons résumé ici les deux scénarios principaux qui sont (i) l'acquisition d'une résidence principale et (ii) l'investissement locatif.

L'investissement locatif par une Société Civile Immobilière (SCI) produit les mêmes effets fiscaux qu'une détention directe.

Pour les investisseurs/résidents étrangers, les impôts sur un investissement locatif au Luxembourg (y compris les revenus locatifs et les plus-values) seront perçus au Luxembourg sur base des mêmes principes que pour les contribuables résidents (qui sont expliqués plus en détail ci-dessous). Selon le cas, certains traités de non-double imposition évitent une double imposition (c'est-à-dire une taxation supplémentaire dans le pays de résidence de l'investisseur).

Nos experts sont à votre disposition pour échanger gratuitement autour de ces sujets.

hello@nexvia.lu

+352 27 63 00 12

Bonne lecture !



TVA

Résidence principale	Investissement locatif
Acquisition d'un bien existant <ul style="list-style-type: none"> Exonéré de TVA 	Acquisition d'un bien existant <ul style="list-style-type: none"> Exonéré de TVA
Acquisition d'un nouveau bien (sur plan/VEFA) <ul style="list-style-type: none"> 3% sur la part construction jusqu'à 357 143 € et 17% au-dessus – la part terrain¹ est exonérée de TVA L'avantage fiscal de 50 000 € résultant de l'application du taux de TVA super-réduit de 3% devra être remboursé dans le cas où le bien n'est pas alloué comme résidence principale pour une période se terminant 2 ans après l'année d'achèvement (aussi applicable si vous vendez le bien pour une destination différente d'une résidence principale) 	Acquisition d'un nouveau bien (sur plan/VEFA) <ul style="list-style-type: none"> 17% sur la part construction – la part terrain¹ est exonéré de TVA

¹ Représentant généralement +/- 40% du prix du bien

Droit d'enregistrement

Résidence principale	Investissement locatif
Acquisition d'un bien <ul style="list-style-type: none"> 6% de frais d'enregistrement + 1% de frais de transcription Seulement applicable sur la part terrain d'un nouveau bien² Bëllegen Akt: un crédit d'impôt de 30 000 € /personne est déductible sur les droits d'enregistrement (60 000 € si déclaration conjointe) <div style="background-color: #004a99; color: white; padding: 2px;"> Exception pour l'année 2024 </div> <p>Crédit d'impôt augmenté à 40 000 € /personne (80 000 € si déclaration conjointe)</p> <ul style="list-style-type: none"> Si le crédit d'impôt disponible dépasse les droits d'enregistrement normalement applicables, un minimum de 100 € de droit d'enregistrement reste payable Si le crédit d'impôt n'est pas entièrement utilisé lors de la première acquisition d'un bien, il peut être utilisé sur une seconde acquisition Dans le cas où le bien acheté est loué ou vendu dans un délai de 2 ans, l'avantage fiscal résultant de l'application du crédit d'impôt doit être remboursé 	Acquisition d'un bien <ul style="list-style-type: none"> 6% de frais d'enregistrement + 1% de frais de transcription Seulement applicable sur la part terrain d'un nouveau bien² Possibilité de déclarer l'acquisition en vue de la revente et opter pour ce schéma spécifique : <ul style="list-style-type: none"> Avance de 7,2% de frais d'enregistrement (au lieu de 6%) + 1% de frais de transcription (inchangé) Revente avant 2^e année: 6% de frais d'enregistrement remboursés (résultant en un droit d'enregistrement net de 2,2%) Revente entre 2^e et 4^e année: 4,8% de frais d'enregistrement sont remboursés (résultant en un droit d'enregistrement net de 3,4%) <div style="background-color: #004a99; color: white; padding: 2px;"> Exception pour l'année 2024 </div> <ul style="list-style-type: none"> Crédit d'impôt à 20 000 € /personne uniquement sur les ventes en état futur d'achèvement (40 000 € si déclaration conjointe)
Hypothèque <ul style="list-style-type: none"> 0,24% de frais + 0,05% de frais d'inscription³ 	Hypothèque <ul style="list-style-type: none"> 0,24% de frais d'enregistrement + 0,05% de frais d'inscription³

² Sur plan ou VEFA

³ Calculés sur le montant du prêt

Impôt sur le revenu

Résidence principale

Exonération du prêt hypothécaire à taux zéro/réduit octroyé par l'employeur / bonification d'intérêts par l'employeur

- Les prêts accordés par l'employeur à un taux d'intérêt inférieur à 1,5% génèrent un avantage en nature imposable, qui correspond à la différence entre le taux de 1,5% et le taux d'intérêt réduit
- La bonification d'intérêts s'applique quand l'employeur accorde un soutien financier sur le prêt hypothécaire que l'employé a avec une banque tierce. Généralement, la bonification d'intérêts est déduite à l'employé sur son bonus annuel
- Les avantages ci-dessus sont exonérés d'impôts jusqu'à 3 000 € /personne (6 000 € si déclaration conjointe ou célibataire avec enfant(s) à charge)

Intérêts hypothécaires déductibles

Les intérêts payés sur un prêt hypothécaire (excluant la bonification d'intérêts potentielle) sont déductibles avec l'application des plafonds suivants :

- 4 000 € /personne dans le ménage¹ pour les 6 premières années
- 3 000 € /personne dans le ménage¹ pour les 5 années suivantes
- 2 000 € /personne dans le ménage¹ pour les années suivantes

Assurance hypothécaire déductible : Prime unique

- Base déductible : 6 000 € par contribuable + 1 200 € par enfant
- Augmentation de la base déductible de 8% par an pour les contribuables de plus de 30 ans (avec une augmentation maximale de 160% de la base déductible)

Assurance hypothécaire déductible : Prime annuelle

- Collectivement déductible avec les autres primes d'assurances (vie, décès, incapacité, accident, maladie, responsabilité civile etc.) et intérêts autres que ceux sur prêt hypothécaire jusqu'à 672 € /personne dans le ménage¹

Investissement locatif

Revenu net de location

- Le revenu net de location est égal au revenu locatif brut moins les dépenses déductibles
- Le revenu locatif brut est égal au loyer payé par le locataire
- Les dépenses déductibles sont celles supportées par le propriétaire et comprennent :
 - Les intérêts et charges liées au financement du bien (y compris le droit d'enregistrement hypothécaire et les frais de notaire)
 - Les frais de gestion locative
 - L'impôt foncier
 - Les charges communales
 - L'entretien et les réparations
 - Les primes d'assurance
 - L'amortissement du bien

- Les investissements locatifs sont amortissables selon la méthode linéaire. Le prix d'acquisition amortissable exclut la valeur du terrain et inclut le droit d'enregistrement, les frais de notaire et les autres charges éventuelles sur l'acquisition du bien (s'il n'y a pas de division dans l'acte de vente, la valeur du terrain est considérée représenter 20% du prix d'acquisition)

- Les taux d'amortissement sont basés sur l'année d'achèvement d'un bien et de la manière suivante :

- Deux premiers investissements locatifs : 5% par an pour les 5 premières années (dans la limite d'une quote-part amortissable de 1 million d'euros - doublée en cas d'imposition collective, sinon 4%), 2% après

- Investissements locatifs suivants : 2% par an.

Exception pour l'année 2024

- 6% par an pour les six premières années limité à un plafond annuel de 250 000 €, puis 2% par an. Applicable aux achats actés en 2024.

- Lorsque le revenu net de location est négatif, il est déductible des autres revenus imposables du/des contribuable(s) (comme le revenu salarié)

¹Y compris les enfants à charge

Impôt foncier

Résidence principale

- Calculé sur base de la valeur unitaire d'un bien déterminé par l'administration fiscale luxembourgeoise
- Le taux d'impôt foncier varie d'une commune à l'autre
- L'impôt foncier est généralement minimal (Par exemple environ 100 € pour un appartement de 500 000 € à Luxembourg Ville)

Investissement locatif

Plus-value

Résidence principale

- Exonéré d'impôt
- A des fins de clarification, l'exonération fiscale de la plus-value est applicable lorsque :
 - a) Le contribuable occupe le logement lorsque la vente a lieu et le logement constitue sa résidence principale depuis l'acquisition ou l'achèvement ; ou
 - b) Le contribuable occupe le logement lorsque la vente a lieu et le logement constitue sa résidence principale les 5 années avant la vente (par exemple si le contribuable a loué le logement avant de l'utiliser comme sa résidence principale) ; ou
 - c) Le contribuable occupe le logement lorsque la vente a lieu, le logement constitue sa résidence principale et le logement est vendu pour des raisons familiales (mariage, divorce, naissance, etc) ou professionnelles¹ ; ou
 - d) Dans le cas de a), b) et c) ci-dessus lorsque la vente a lieu l'année suivant le déménagement de l'occupant dans une nouvelle résidence principale ; ou
 - e) Le contribuable n'occupe pas le logement lorsque la vente a lieu, n'est pas propriétaire-occupant d'un autre logement et a déménagé du logement pour des raisons familiales (mariage, divorce, naissance, etc) ou pour des raisons professionnelles¹

Exception pour l'année 2024

Immunitisation de la plus-value

Les plus-values immobilières transférées dans les logements appartenant à la classe de performance énergétique A+ ou dans les logements utilisés à des fins de gestion locative sociale sont fiscalement immunitisées.

Bénéfice de spéculation (court terme)

- Applicable lorsque le bien est vendu jusqu'à 5 années après l'acquisition de celui-ci
- Correspond à la différence entre le prix de vente² et le prix d'acquisition³
- Imposé au taux d'imposition marginal (max. 45,78%) sans déductions applicables

Plus-value de cession (long terme)

- Applicable lorsque le bien est vendu plus de 5 ans après son acquisition
- Correspond à la différence entre le prix de vente² et le prix d'achat réévalué³. Si applicable, les dépenses d'investissement (réévaluées selon leur date d'exécution) s'ajoutent au prix réévalué.
- Le coefficient de revalorisation est déterminé par l'administration fiscale dépendant de la période de détention de la propriété
- Un abattement forfaitaire de 50 000 € par contribuable s'applique tous les 10 ans (100 000 € si déclaration conjointe)
- Si l'abattement forfaitaire n'est pas entièrement utilisé dans une période de 10 ans, il peut être utilisé sur un gain à long-terme ultérieur
- Imposé à la moitié du taux d'imposition global sur le revenu (max. 22,89%)

Exception pour l'année 2024

Imposé au quart de taux d'imposition global sur le revenu (max. 11,45%) dès que le bien est vendu plus de 2 ans après son acquisition.

¹ Changement de résidence, par exemple : le contribuable a loué le logement avant de l'utiliser comme résidence principale, mais doit déménager pour des raisons professionnelles

² Excluant les frais d'agence ou les frais de passport énergétique

³ Y compris le droit d'enregistrement, les frais de notaires et autres charges éventuelles sur le prix d'acquisition du bien



Besoin d'aide ou de conseil ?

Comprendre le droit fiscal et l'imposition immobilière n'est pas toujours simple. Nos experts sont à votre disposition pour échanger *gratuitement* autour de ces sujets.

hello@nexvia.lu

+352 27 63 00 12

Changements fiscaux 2024

Nos outils en ligne sont à jours

L'ensemble des outils en ligne gratuits de Nexvia ont été mis à jour **avec les derniers changements fiscaux** :

🏠 Affordability

Quel bien pouvez-vous vous permettre en fonction de votre situation personnelle ?

🔄 Cost

Quels seront vos coûts d'acquisition et votre charge mensuelle ?

📈 Investment return

Quel rendement attendre de son investissement locatif ?

🏠 Buy or rent

Devriez-vous acheter ou louer votre bien ?

🏠 Sell or rent ⌘ Mise à jour en attente

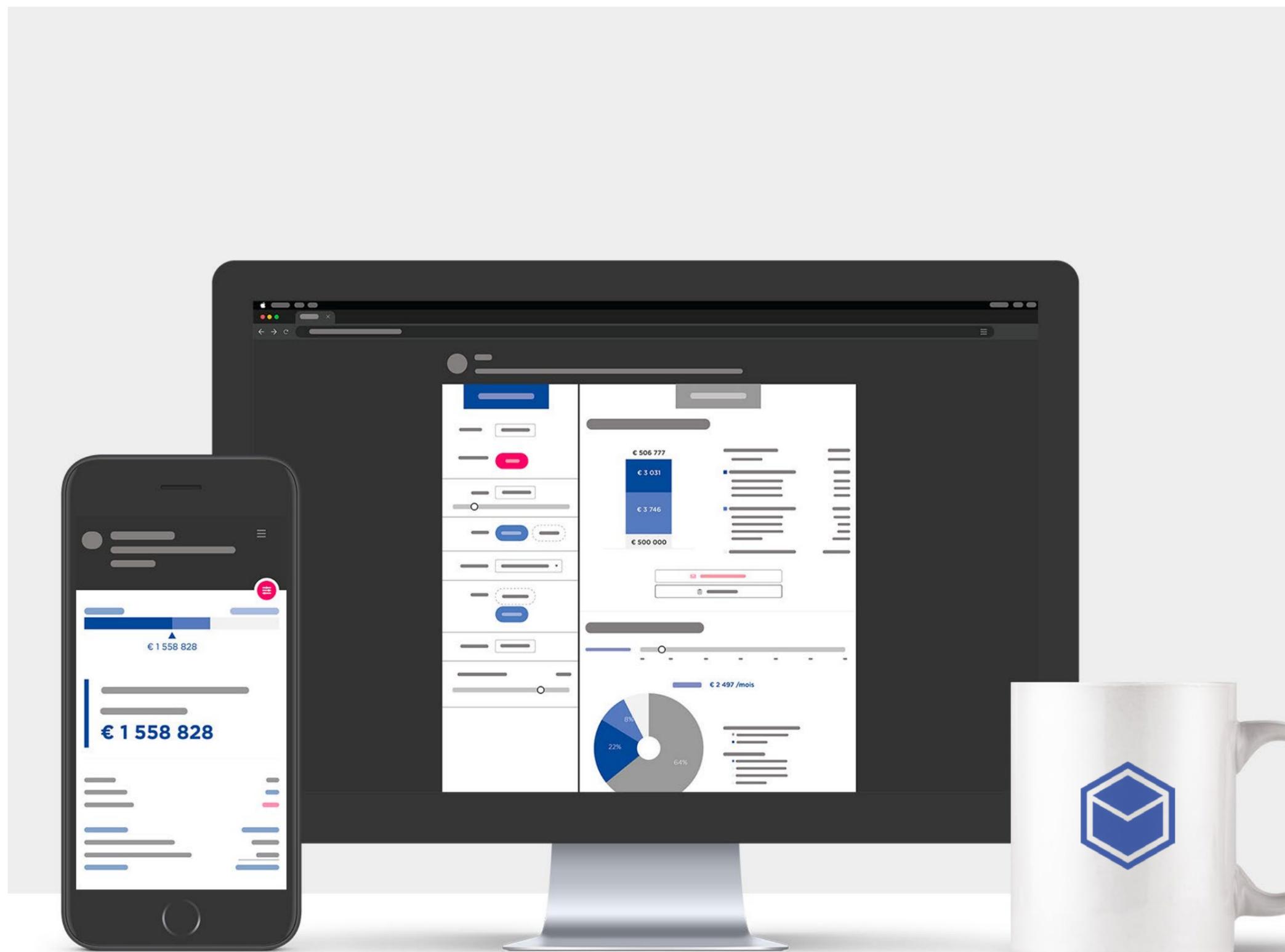
Vous achetez un nouveau bien, et songez à louer votre bien actuel ? Etudiez la rentabilité de l'opération !

📈 Capital gain

Quel sera l'imposition à la vente de votre bien ?



Scannez pour accéder aux outils gratuits ou allez sur www.nexvia.lu/tools



Nexvia, les *experts* en immobilier.



Avertissement

Ce mémo fiscal est destiné à un usage informatif et (i) n'a pas pour fonction de tenir compte des circonstances spécifiques de tout individu particulier ou entité, et (ii) n'est pas nécessairement exhaustif, complet et exact.

Nexvia ne garantit pas que ces informations sont exactes à la date à laquelle elles sont reçues ou qu'elles continueront d'être exactes dans l'avenir. Le lecteur doit être conscient que l'information à laquelle il/elle a accès est fourni « en l'état », sans aucune garantie expresse ou implicite par Nexvia.

Nexvia ne peut être tenu responsable pour des erreurs, des omissions, des effets possibles, des résultats obtenus résultant de l'utilisation de ce Mémo Fiscal, ou de toute perte pouvant résulter de la dépendance sur les informations qu'il contient, qui sont délivrées à seul but informatif.

Aucun lecteur ne devrait agir ou s'abstenir d'agir sur la base de toute matière contenue dans ce Mémo Fiscal sans tenir compte et, si nécessaire, en prenant des conseils appropriés en ce qui concerne ses circonstances particulières.

Copyright © Nexvia 2024

✉ hello@nexvia.lu

☎ +352 27 63 00 12