

Note

Nous avons résumé ici les 2 scénarios principaux qui sont (i) l'acquisition d'une résidence principale et (ii) l'investissement locatif.

L'investissement locatif par une Société Civile Immobilière 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 perçues au Luxembourg sur base des mêmes principes que pour les contribuables résidents (qui sont expliqués plus en détail ci-dessous). Dans la plupart des cas, des traités de non-double imposition évitent une double imposition (c'est-à-dire une taxation supplémentaire dans le pays de résidence de l'investisseur).

Impôt	Résidence Principale	Investissement Locatif
TVA	<p>Acquisition d'un bien existant</p> <ul style="list-style-type: none"> Exonéré de TVA <p>Acquisition d'un nouveau bien (sur plan ou VEFA)</p> <ul style="list-style-type: none"> 3% sur la part construction jusqu'à 357 143 € et 17% au-dessus – la part terrain est exonérée de TVA (représentant généralement +/- 35% du prix du bien) 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 au cours des 2 premières années après l'achèvement (aussi applicable si vous vendez le bien pour une destination différente d'une résidence principale !) 	<p>Acquisition d'un bien existant</p> <ul style="list-style-type: none"> Exonéré de TVA <p>Acquisition d'un nouveau bien (sur plan ou VEFA)</p> <ul style="list-style-type: none"> 17% sur la part construction – la part terrain est exonéré de TVA (représentant généralement +/- 35% du prix du bien)
Droit d'Enregistrement	<p>Acquisition d'un bien</p> <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 bien (sur plan ou VEFA) Cependant un crédit d'impôt de 20 000 € par personne (40 000 € en cas de déclaration conjointe) est déductible sur les droits d'enregistrement (disposition appelée "Bëllegen Akt") 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 <p>Hypothèque</p> <ul style="list-style-type: none"> 0,24% de frais + 0,05% de frais d'inscription (calculés sur le montant du prêt) 	<p>Acquisition d'un bien</p> <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 bien (sur plan ou VEFA) 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) - 6% de frais d'enregistrement sont remboursés en cas de revente dans un délai de 2 ans (résultant en un droit d'enregistrement net de 2,2%) - 4,8% de frais d'enregistrement sont remboursés en cas de revente entre la 2ème et 4ème année (résultant en un droit d'enregistrement net de 3,4%) <p>Hypothèque</p> <ul style="list-style-type: none"> 0,24% de frais d'enregistrement + 0,05% de frais d'inscription (calculés sur le montant du prêt)



Impôt

Résidence Principale

Investissement Locatif

Impôt sur le Revenu



Les revenus et les déductions sont applicables sur le taux d'imposition marginal (càd max 45,78%)

Exonération du prêt hypothécaire à taux zéro (ou taux 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% (taux applicable à partir de 2015) 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 3000 € par personne (6000 € en cas de 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 :

- 2 000 € par personne dans le ménage (y compris les enfants à charge) pour les 6 premières années
- 1 500 € par personne dans le ménage (y compris les enfants à charge) pour les 5 années suivantes
- 1 000 € par personne dans le ménage (y compris les enfants à charge) 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 (p.ex. vie, décès, incapacité, accident, maladie, responsabilité civile) et intérêts autres que ceux sur prêt hypothécaire jusqu'à 672 € par personne dans le ménage (y compris les enfants à charge)

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 :
 - 6% par an pour les 6 premières années
 - 2% pour les 54 années suivantes
 - 3% après 60 ans
- Lorsque le revenu net de location est négatif, il est déductible des autres revenus imposables du/des contribuable(s) (comme le revenu salarié)

Impôt
Résidence Principale
Investissement Locatif
Impôt Foncier

- 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 (p.ex. +/- 150 € pour un appartement de 500 000 € à Luxembourg-Ville)

- 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 (p.ex. +/- 150 € pour un appartement de 500 000 € à Luxembourg-Ville)

Plus-Value

- 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 (p.ex. 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 professionnelles (changement de résidence) (p.ex. si le contribuable a loué le logement avant de l'utiliser comme résidence principale, mais le contribuable est obligé de déménager pour des raisons professionnelles) ; 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 professionnelles (changement de résidence) (p.ex. si le contribuable a déménagé de son logement dont il est propriétaire depuis plus d'un an pour louer un logement plus grand suite à la naissance de jumeaux)

Bénéfice de spéculation (court terme)

- Applicable lorsque le bien est vendu jusqu'à 2 années après l'acquisition de celui-ci
- Correspond à la différence entre le prix de vente (excluant les frais d'agence ou les frais de passeport énergétique) et le prix d'acquisition (y compris le droit d'enregistrement, les frais de notaires et autres charges éventuelles sur le prix d'acquisition du bien)
- Imposé au taux d'imposition marginal (càd maximum 45,78%) sans déductions applicables

Plus-value de cession (long terme)

- Applicable lorsque le bien est vendu plus de 2 ans après son acquisition
- Correspond à la différence entre le prix de vente (excluant les frais d'agence ou les frais de passeport énergétique) et le prix d'achat réévalué (y compris le droit d'enregistrement, les frais de notaires et autres charges éventuelles sur le prix d'acquisition du bien)
- 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 et 100 000 € en cas de déclaration conjointe s'applique tous les 10 ans
- 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 (càd un maximum de 22,89%)


Réforme Fiscale

La plus-value de cession sera imposée au quart du taux d'imposition global sur le revenu pour les ventes de biens avant le 31/12/2018

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 fournie « 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 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.

© Nexvia S.A. 2018. Tous droits réservés.