



GUIDE

relatif à l'enregistrement des compromis de vente et des contrats de réservation et aux conditions liées à l'acte notarié d'acquisition en vue de bénéficier des avantages fiscaux temporaires¹ en matière immobilière

¹ Il s'agit plus particulièrement des mesures suivantes :

- le crédit d'impôt location à 20.000 euros par personne physique
- la réduction de moitié de la base imposable en matière de droits d'enregistrement et de transcription
- l'amortissement accéléré à 6%
- l'imposition des bénéfices de cession au quart du taux global et
- l'immunisation de la plus-value en cas de transfert sur des immeubles utilisés à des fins de gestion locative sociale ou sur des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+.

Introduction

D'après le cadre légal actuel, tout acquéreur ou vendeur d'immeuble qui souhaite bénéficier des avantages fiscaux en vigueur doit avoir acté l'opération devant notaire pour le 30 juin 2025 au plus tard.

Le Gouvernement a récemment décidé d'offrir plus de flexibilité aux acquéreurs respectivement aux vendeurs (ci-après « les requérants »). Un projet de loi en ce sens a été approuvé le 28 mai 2025.

De ce fait, il suffira **dans un premier temps** aux requérants de faire enregistrer auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA (AED) au plus tard le 30 juin 2025 soit un compromis de vente signé, soit un contrat préliminaire visé à l'article 1601-13 du Code civil se rapportant à une vente en l'état futur d'achèvement (ci-après « contrat de réservation ») signé.

L'opération devra **par la suite** être formalisée par un acte notarié passé entre le 1^{er} juillet 2025 et le 30 septembre 2025.

Les personnes dont l'acte notarié a été signé ou sera signé avant le 30 juin 2025 ne sont pas visées par la présente mesure temporaire.

Le présent guide sert à orienter les personnes concernées dans leurs démarches d'enregistrement.

1. Explications suivant les types d'opération

1.1. Acquisition d'un immeuble à des fins d'habitation personnelle

Personnes concernées :

Toute personne physique ayant signé un compromis de vente ou un contrat de réservation, **mais** dont l'acte notarié d'acquisition n'a pas encore été signé au 30 juin 2025.

Obligation de l'enregistrement :

Les compromis de vente et les contrats de réservation signés doivent être enregistrés auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA au plus tard le 30 juin 2025 (heure de fermeture des bureaux compétents à 16:00 heures).

Conditions à l'acte notarié d'acquisition :

- L'acte notarié d'acquisition doit être passé entre le 1^{er} juillet 2025 et le 30 septembre 2025.
- L'acte notarié d'acquisition doit contenir l'indication de la relation de l'enregistrement du compromis de vente ou du contrat de réservation.
- Une copie du compromis de vente ou du contrat de réservation doit être annexée à l'acte notarié d'acquisition.

Tarifs d'enregistrement :

- Le contrat de réservation : droit fixe général de 12€
- Le compromis de vente avec clause suspensive : droit fixe général de 12€
- Le compromis de vente sans clause suspensive : droit proportionnel de 6%

1.2. Acquisition d'un immeuble d'habitation faite en vue de la location

Personnes concernées :

Toute personne physique ayant signé un contrat de réservation, **mais** dont l'acte notarié d'acquisition n'a pas encore été signé au 30 juin 2025.

Obligation de l'enregistrement :

Les contrats de réservation signés doivent être enregistrés auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA au plus tard le 30 juin 2025.

Conditions à l'acte notarié d'acquisition :

- L'acte notarié d'acquisition doit être passé entre le 1^{er} juillet 2025 et le 30 septembre 2025.

- L'acte notarié d'acquisition doit contenir l'indication de la relation de l'enregistrement du contrat de réservation.
- Une copie du contrat de réservation doit être annexée à l'acte notarié d'acquisition.

Tarif d'enregistrement :

Le contrat de réservation : droit fixe général de 12€

1.3. Vente d'immeuble (pour bénéficiaire de l'imposition des bénéfices de cession au quart du taux global ou de l'immunisation de la plus-value en cas de transfert sur des immeubles utilisés à des fins de gestion locative sociale ou sur des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+)

Personnes concernées :

Toute personne physique ayant signé un compromis de vente, **mais** dont l'acte notarié d'acquisition n'a pas encore été signé au 30 juin 2025.

Obligation de l'enregistrement :

Les compromis de vente signés doivent être enregistrés auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA au plus tard le 30 juin 2025 (heure de fermeture des bureaux compétents à 16:00 heures).

Conditions à l'acte notarié d'acquisition :

- L'acte notarié d'acquisition doit être passé entre le 1^{er} juillet 2025 et le 30 septembre 2025.
- L'acte notarié d'acquisition doit contenir l'indication de la relation de l'enregistrement du compromis de vente.
- Une copie du compromis de vente doit être annexée à l'acte notarié d'acquisition.

Tarifs d'enregistrement :

- Le compromis de vente avec clause suspensive : droit fixe général de 12€
- Le compromis de vente sans clause suspensive : droit proportionnel de 6%

2. Bureaux compétents pour l'enregistrement des compromis de vente et des contrats de réservation

Les personnes physiques feront enregistrer leurs compromis de vente ou leurs contrats de réservation auprès du bureau des actes civils de leur choix :

Luxembourg Guichet Unique²

308, route d'Esch

L-1471 Luxembourg

Heures d'ouverture : 08 :30 – 12 :00 et 14 :00 – 16 :00

Diekirch Actes Civils

Place Guillaume

L-9237 Diekirch

Heures d'ouverture : 08 :30 – 12 :00 et 14 :00 – 16 :00

Esch-sur-Alzette Actes Civils

33-35, rue Zénon Bernard

L-4031 Esch-sur-Alzette

Heures d'ouverture : 08 :30 – 12 :00 et 14 :00 – 16 :00

Grevenmacher Actes Civils

Schiltzeplatz

L-6774 Grevenmacher

Heures d'ouverture : 08 :30 – 12 :00 et 14 :00 – 16 :00

Les professionnels agissant au nom et pour le compte des personnes physiques³ feront enregistrer les contrats en question auprès du bureau des actes civils dans le ressort duquel ils exercent leur profession.

² Pour le compte du deuxième bureau des actes civils à Luxembourg

³ Marchands de biens

3. Démarches à effectuer pour bénéficier d'un recalcul ou d'un remboursement des droits d'enregistrement et de transcription dans l'hypothèse d'une entrée en vigueur de la loi après le 30 juin 2025

En présence d'un acte notarié signé avant le 30 juin 2025, les droits d'enregistrement et de transcription perçus tiennent compte de la réduction de la base imposable et des crédits d'impôts applicables.

Dans l'hypothèse d'une entrée en vigueur de la loi après le 30 juin 2025, les personnes concernées doivent adresser leur demande de recalcul ou de remboursement éventuel par écrit au receveur compétent de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA.

Des informations supplémentaires suivront le moment venu.

4. Pour en savoir plus

[Enregistrement - Portail de la fiscalité indirecte - Luxembourg](#)

5. Contacts

Coordonnées de contact auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA :

En cas de questions, vous pouvez contacter l'AED :

- par téléphone ([accès à la liste téléphonique des bureaux](#)) :

Numéro tél. central : 247-80800

Deuxième bureau des actes civils à Luxembourg

Tél. : 247-80926

Diekirch Actes Civils

Tél. : 247-80810

Esch-sur-Alzette Actes Civils

Tél. : 247-80510

Grevenmacher Actes Civils

Tél. : 247-80585

Heures d'ouvertures : 08 :30 – 12 :00 et 14 :00 – 16 :00

- par formulaire : [demande d'assistance / demande de rappel téléphonique](#)
- par e-mail : helpdesk.pfi@en.etat.lu

Coordonnées de contact auprès de l'Administration des contributions directes

Si, en dehors de la procédure de l'enregistrement proprement dite, vous avez besoin d'un renseignement au sujet de l'amortissement accéléré, de l'imposition des bénéficiaires de cession au quart du taux global ou de l'immunisation de la plus-value en cas de transfert sur des immeubles utilisés à des fins de gestion locative sociale ou sur des bâtiments d'habitation atteignant le niveau A+, vous pouvez contacter votre bureau d'imposition.

Vous trouvez la liste des bureaux d'imposition concernés en suivant le lien suivant :

[Service d'imposition - Section des personnes physiques - Profil de l'Administration - Administration des contributions directes - Luxembourg](#)

Important ! Les informations contenues dans le présent guide sont de nature générale et n'ont aucune vocation à être exhaustives. Elles ne constituent pas des avis juridiques et ne remplacent pas des conseils adaptés à des circonstances personnelles et spécifiques. Elles sont proposées à titre informatif, seuls font foi les textes légaux publiés de manière officielle.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration de l'enregistrement,
des domaines et de la TVA