



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



TVA – Logement

Possibilité de l'application
directe de 3% TVA

pfi.public.lu





TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction et définitions	1
– Base légale	1
– L’objet de l’aide	1
– La limite de l’aide	1
– Exception	2
– Définition de la notion “logement”	2
– Qui est concerné ?	2
– Les catégories	3
– Travaux éligibles	5
– Travaux non éligibles	8
2. Les procédures	9
– La demande d’application directe du taux de 3% TVA	10
– La demande de remboursement	13
3. La régularisation	16



01

INTRODUCTION ET DÉFINITIONS

Base légale :

Le règlement grand-ducal modifié du 30 juillet 2002 concernant l'application de la TVA à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale fixe les conditions et modalités d'exécution relatives à l'application directe du taux de 3% TVA et du remboursement de la TVA.

L'objet de l'aide :

Afin de stimuler la construction de logements, l'Etat soumet la création et la rénovation d'un logement au taux super-réduit de 3%, à condition qu'il soit affecté à des fins d'habitation principale.

La limite de l'aide :

Le montant-limite, tel que défini aux articles 9 et 11 du règlement précité, est fixé à **50.000,00 € TVA par logement**.

Exception :

A partir du 1er janvier 2015, l'application du taux super-réduit de 3% TVA, respectivement le remboursement de la TVA en relation avec des travaux de création est réservé aux seuls logements servant d'habitation principale dans le chef du propriétaire du logement. Les logements mis à la disposition de tiers ne bénéficient plus de la faveur fiscale, à l'exception toutefois des travaux de rénovation effectués en rapport avec ces logements.



Définition de la notion «logement» :

Par logement, on entend tout immeuble (une maison unifamiliale) ou partie d'immeuble représentant une unité distincte (un appartement) susceptible d'être habitée à titre principal, y compris garage, cave et parties communes intérieures qui en sont les accessoires. L'utilisation simultanée d'un logement à des fins d'habitation principale et à d'autres fins donne droit à la faveur fiscale, à condition que la surface réservée à l'habitation principale dépasse trois quarts de la surface totale. Lorsque cette surface est inférieure ou égale à ladite proportion, le bénéfice de la faveur fiscale n'est accordé que proportionnellement à la partie réservée à l'habitation principale.



Qui est concerné ?

Le propriétaire d'un logement (personne physique ou morale) qui construit ou rénove un logement à des fins d'habitation principale soit :

- Directement dans le chef du propriétaire (une personne physique) du logement **créé** ou **rénové**
- Indirectement dans le chef d'un tiers (un locataire) du logement **rénové**.





Les catégories

Le règlement grand-ducal modifié du 30 juillet 2002 prévoit trois catégories :



1

La création, plus précisément :



> la construction d'un logement neuf (sur plan ou suivant un acte de vente en l'état futur d'achèvement)



> la transformation en logement (p. ex. transformation d'une grange en un appartement ou la transformation d'une maison unifamiliale en plusieurs appartements)



> l'agrandissement d'un logement existant (p. ex. la création d'une extension à un logement existant)



>5

2

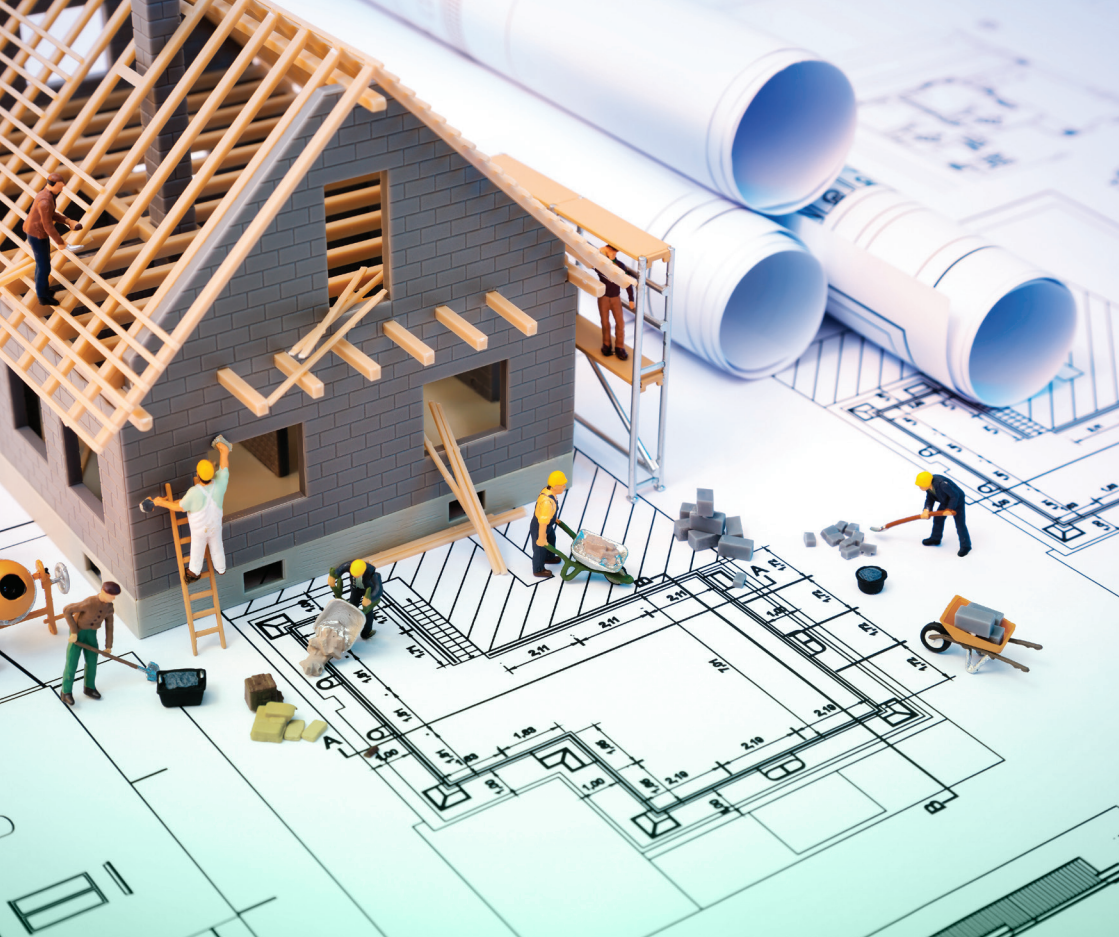
La rénovation d'un logement dans un délai de 5 ans après l'acquisition, indépendamment de l'âge du logement concerné.



+10

3

La rénovation d'un logement âgé de 10 ans au moins.



TRAVAUX ÉLIGIBLES

Les travaux de **construction, transformation ou agrandissement** d'un logement jusqu'au **niveau du gros-œuvre fermé avec stade de finition**.

Les **travaux** suivants sont **compris dans le gros-œuvre fermé avec stade de finition** et peuvent **bénéficier de la TVA au taux super-réduit** :



- les travaux d'excavation
- les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment
- les éléments qui assurent les clos, le couvert et l'étanchéité, y compris les chapes
- les façades
- le plâtrage de bâtiment
- les escaliers et rampes
- les plafonds et cloisons fixes
- les portions de canalisations, tuyauteries, conduites et gaines de toutes sortes logées à l'intérieur des murs, plafonds ou planchers, ou prises dans la masse du revêtement ainsi que celles logées dans la terre et servant au raccordement aux infrastructures publiques
- les travaux de ferblanterie
- les ascenseurs et monte-charges dans les immeubles à appartements ainsi que dans les maisons individuelles
- les bâtis et huisseries des portes, fenêtres et verrières
- les équipements sanitaires à l'exception des meubles et miroirs
- les portes, fenêtres, verrières et jardins d'hiver
- l'installation de chauffage et/ou d'une ventilation contrôlée
- l'installation électrique
- la serrurerie de bâtiment
- les revêtements en tout genre pour murs, sols et plafonds
- la peinture intérieure et extérieure, y compris les papiers peints





TRAVAUX NON ÉLIGIBLES

- les équipements mobiliers (y compris les cuisines équipées), à l'exception des poêles de chauffage
- la menuiserie intérieure autre que les escaliers, les rampes, les portes et les rebords de fenêtres
- les équipements techniques spéciaux (par exemple alarme, installation domotique, matériel informatique, etc.)
- l'aménagement des alentours, à l'exception de la voie d'accès direct au logement et au garage
- les frais de notaire, d'architecte et d'ingénieur-conseil
- les climatisations et équipements « wellness »
- les stores intérieurs et rideaux
- les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques, hybrides...)*
- les autres travaux non repris expressément dans la liste des travaux pouvant bénéficier de la faveur fiscale.

*La livraison et l'installation de panneaux solaires sur des logements privés sont soumises au taux super-réduit (3%), ainsi elles ne sont plus visées par la faveur fiscale TVA Logement mais seront directement facturées par le fournisseur au taux super-réduit, sans demande préalable.

02

LES PROCÉDURES :

A

LA DEMANDE L'APPLICATION DIRECTE DU TAUX DE 3% TVA

(PAGE 10)

B

LA DEMANDE DE REMBOURSEMENT

(PAGE 13)



A

LA DEMANDE D'APPLICATION DIRECTE DU TAUX DE 3% TVA

Cette demande est prévue pour les travaux de construction ou de rénovations futurs. Le propriétaire fait appel à une entreprise (un fournisseur) pour exécuter les travaux projetés suivant devis.

Le devis doit porter sur un montant minimal de 3.000,00 € hors TVA.

Qui demande l'application directe du taux de 3% TVA ?

- Le fournisseur ensemble avec le propriétaire.

Quelles données sont nécessaires ?

- Les données du fournisseur (nom, raison sociale, numéro individuel d'identification TVA).
- Les données du propriétaire (nom, prénom, matricule, adresse officielle).
- Les données du logement (désignation cadastrale, adresse).
- L'affectation du logement (qui habite le logement).

Quoi fournir avec la demande ?

- Une description des travaux avec indication des coûts estimés.
- Une copie intégrale du devis.
- Une copie intégrale de l'acte notarié (vente, VEFA) en cas d'une construction nouvelle.
- La déclaration et engagement au cas où le logement à **rénover** ne serait pas habité par un locataire au moment de la demande.

Comment déposer la demande ?

- Moyennant la démarche en ligne dédiée sur la plateforme Guichet.lu à partir de **l'espace professionnel du fournisseur**.
- Par voie postale à l'adresse indiquée sur la demande.
- Par dépôt aux guichets (Luxembourg Guichet Unique).

La suite :

- Le fournisseur et le propriétaire recevront la décision (l'agrément) par voie postale.
- Le fournisseur établira les factures relatives aux travaux accordés au taux super-réduit de 3% TVA.

Le délai :

- La demande doit être introduite **avant le commencement des travaux**.



A

Comment introduire la demande par la démarche en ligne Guichet.lu ?

Prérequis :

Le fournisseur doit posséder, sinon créer un espace professionnel sur Guichet.lu.

Une aide en ligne est disponible sur Guichet.lu pour la création de l'espace professionnel.

Mandat :

Le propriétaire doit marquer son accord pour le dépôt électronique de la demande en transmettant au fournisseur le mandat rempli et signé prévu à cet effet.

Le mandat peut être rempli, signé et créé par le propriétaire à partir de son espace privé sur Guichet.lu ou le fournisseur met à disposition le mandat à remplir par le propriétaire.

Ensuite :

La démarche est entamée par le fournisseur depuis son espace professionnel et déposée électroniquement.

La décision (l'agrément) sera envoyée par voie postale au propriétaire et au fournisseur.



Guichet.lu

B

LA DEMANDE DE REMBOURSEMENT

Cette demande est prévue pour les travaux achevés et facturés au taux de TVA normal.

La demande est aussi prévue pour le matériel utilisé par le propriétaire lors des travaux exécutés par lui-même, sans avoir eu recours à une entreprise.

La demande est soumise après la réalisation des travaux faisant objet de la demande.

Plusieurs factures de différents fournisseurs peuvent accompagner la demande, le montant global des factures doit atteindre le minimum requis de 3.000,00 € hors TVA.

Chaque facture individuelle doit porter sur un montant minimal de 1.250,00 € hors TVA.

Qui demande le remboursement ?

- Le propriétaire.

Quelles données sont nécessaires ?

- Les données du propriétaire (nom, prénom, matricule, adresse officielle).
- Le compte bancaire au format IBAN.
- Les données du logement (désignation cadastrale, adresse).
- L'affectation du logement (qui habite le logement).

Quoi fournir avec la demande ?

- Le relevé des factures.
- Les factures originales détaillées.
- Les devis détaillés, si les factures ne le sont pas.
- Les preuves de paiement bancaire relatives aux factures.
- Une copie intégrale de l'acte notarié (vente, VEFA) en cas de l'acquisition d'une construction nouvelle.

Comment déposer la demande ?

- Moyennant la démarche en ligne dédiée sur la plateforme Guichet.lu dans l'espace privé du propriétaire.
- Par voie postale à l'adresse indiquée sur la demande.
- Par dépôt aux guichets (Luxembourg Guichet Unique).

La suite :

- Le propriétaire recevra la décision de remboursement par voie postale.
- L'AED remboursera l'excédent de la taxe payée sur le compte bancaire indiqué sur la demande.

Les délais :

- La demande doit couvrir une période minimale de 6 mois (le délai entre deux demandes de remboursement doit être de six mois au moins);
- Le droit de restitution de la TVA se prescrit par 5 ans à partir du 31 décembre de l'année civile à laquelle se rapporte l'impôt à restituer (les factures sont valables pendant cinq ans).



B

Comment introduire la demande par la démarche en ligne Guichet.lu ?

Prérequis :

Le propriétaire doit posséder, sinon créer son espace privé sur Guichet.lu. Un tutoriel est mis à disposition par Guichet.lu pour aider à la création de l'espace privé.

Ensuite :

Le propriétaire peut entamer la démarche à partir de son espace privé sur Guichet.lu. et déposer la demande électroniquement. La décision de remboursement sera envoyée par voie postale au propriétaire.

L'AED remboursera l'excédent de la taxe payée sur le compte bancaire indiqué sur la demande.



Guichet.lu

L'avantage fiscal doit être restitué intégralement, si le logement concerné ne remplit plus les conditions prévues par le règlement grand-ducal pendant le délai d'affectation.

La régularisation devient nécessaire, si :

- le logement n'est pas affecté à des fins d'habitation principale dans un délai de 2 ans après l'achèvement des travaux,
- le logement est affecté à des fins autres que celles d'habitation principale pendant le délai d'affectation,
- la durée d'occupation de deux ans n'est pas respectée,
- l'avantage fiscal a été obtenu moyennant des données et / ou déclarations frauduleuses.

Le montant à restituer est déterminé de la différence entre le taux normal et le taux super-réduit de 3% TVA appliqué lors de l'établissement des factures et les montants remboursés.

Le montant à restituer est majoré des intérêts légaux applicables pendant la ou les périodes de facturation.

ADRESSE

**Administration de l'enregistrement,
des domaines et de la TVA**

Bureau d'imposition Luxembourg 12

308, route d'Esch
L-1471 Luxembourg

CONTACT

Service Remboursement

Tél. : 247 80708

Service Agrément

Tél. : 247 80709

Informations générales

Tél. : 247 80710

E-mail

lux.imp12@en.etat.lu