

T.V.A. - LOGEMENT

www.aed.public.lu



Possibilité de l'application
directe de 3% T.V.A.



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



La faveur fiscale en matière de T.V.A.

Depuis le 1er janvier 2015, le taux normal de la TVA est de 17%. 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, soit directement dans son propre chef, soit indirectement dans le chef d'un tiers.

L'application du taux super-réduit de 3% en relation avec des travaux de création est réservée 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.

Par logement, on entend tout immeuble ou partie d'immeuble représentant une unité distincte (p.ex. 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.

Que faut-il entendre par création d'un logement ?

La création d'un logement englobe:

- la construction d'un logement, y compris celle d'un garage ou d'un emplacement (à condition de former une unité avec le logement servant d'habitation principale), en exécution d'un contrat de vente d'immeubles à construire et / ou d'un contrat de louage d'ouvrage ou d'industrie ;
- les travaux de construction exécutés en totalité ou en partie par le propriétaire lui-même ou à l'aide de différents corps de métier ;
- la transformation en logement d'un immeuble ou partie d'immeuble existant affecté auparavant à d'autres fins (p.ex. transformation en logement d'un immeuble de bureaux) ;
- l'agrandissement d'un logement existant par l'addition ou l'extension de pièces d'habitation.
- La transformation d'un logement existant en plusieurs nouveaux logements (p.ex. transformation d'une maison unifamiliale existante en maison bifamiliale ou en 3 appartements)





Que faut-il entendre par rénovation d'un logement ?

La rénovation d'un logement englobe :

- les travaux substantiels d'amélioration réalisés consécutivement à l'acquisition d'un logement. Lesdits travaux doivent être achevés dans un délai de cinq ans à partir de cette acquisition. Par acquisition, on entend les acquisitions à titre onéreux (p.ex. vente) et les acquisitions à titre gratuit, entre vifs ou par décès (p.ex. donations, successions) ;
- les travaux substantiels d'amélioration d'un logement dont la construction date de vingt ans (**ces vingt ans sont calculés à partir de la date d'achèvement de la construction du logement. La date d'achèvement est déterminée sur base des informations déjà contenues dans le dossier TVA logement existant ou, à défaut de telles informations, sur base de certificats établis par les administrations communales.**) au moins au début desdits travaux. Ces travaux doivent être réalisés dans un délai de deux ans à partir de leur commencement. Les périodes de rénovation peuvent se succéder avec ou sans intervalles.

La liste reprise ci-après renseigne sur les travaux pouvant bénéficier de la faveur fiscale en matière de T.V.A.

Sont visés les travaux suivants :

- 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 les 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-charge ;
- 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, **installation de ventilation contrôlée et installation de capteurs solaires thermiques** ;
- 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.

Sont exclus du régime de faveur fiscale:

- 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, telle qu'une installation d'alarme;
- 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**
- **l'installation photovoltaïque**
- tous autres éléments qui n'ont pas été énumérés expressément à l'alinéa qui précède.

Deux procédures parallèles

(le remboursement et l'application directe de 3%)

1. La procédure de remboursement vaut :

- pour les achats de matériaux de construction, c'est-à-dire lorsque le propriétaire effectue les travaux lui-même sans recourir aux différents corps de métier ;
- pour les ventes d'immeubles neufs non encore affectés et pour les contrats de vente d'immeubles à construire dans la mesure où ils portent sur des constructions réalisées au moment du contrat ;
- pour les factures dont le montant hors taxe ne dépasse pas 3.000 € ;
- dans les cas où l'affectation effective du logement n'est pas encore déterminée au cours de la création ou de la rénovation du logement.



Chaque facture doit individuellement porter sur un montant hors T.V.A. dépassant mille deux cent cinquante euros (1.250 €).

Attention : Tout droit à restitution de la T.V.A. se prescrit par 5 ans à compter du 31 décembre de l'année civile à laquelle se rapporte l'impôt à restituer.

Toute personne ayant effectué ou fait effectuer les travaux énumérés ci-avant, sans bénéficier de l'application directe du taux de 3%, peut demander le remboursement de la T.V.A., à condition que :

- la demande porte sur un montant global hors T.V.A. dépassant 3.000 € et couvre une période minimale de 6 mois ;
- la prescription prévue pour la restitution de la T.V.A. n'est pas acquise ;
- le montant total de la faveur fiscale en matière de T.V.A. n'excède pas 50.000 € par logement créé ou / et rénové.

Toute demande non dûment remplie sera retournée.

Un relevé des factures accompagné des originaux des factures ainsi que des preuves de paiement est à annexer.

Administration de l'enregistrement et des domaines
Bureau d'Imposition XII – Remboursement T.V.A. – Logement
7, rue du Plébiscite, B.P. 31, L-2010 Luxembourg
tél. 247-80708



2. La procédure de l'application directe du taux super-réduit de 3%

peut être autorisée pour les travaux de création et de rénovation effectués par les corps de métier dans les limites et les conditions fixées par le règlement grand-ducal du 30 juillet 2002 concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives.

L'assujetti, chargé de l'exécution des travaux, présente une demande d'application directe du taux super-réduit à l'administration de l'enregistrement et des domaines pour agrément. Outre les données se rapportant à son entreprise, il fournit les indications concernant son client et l'immeuble en question. Il va sans dire que ces derniers détails sont complétés par le propriétaire. Finalement, il décrit sommairement la nature des travaux à faire ainsi que le coût approximatif. La demande, respectant la forme prescrite par l'administration, est signée par l'assujetti et contresignée par son client. Dans la pratique, on peut s'imaginer que l'entreprise envoie ladite demande avec son devis au client afin qu'il l'approuve, la complète et la signe.

Toute demande non dûment remplie sera retournée.

Administration de l'enregistrement et des domaines
Bureau d'Imposition XII – Service Agrément
7, rue du Plébiscite, B.P. 31, L-2010 Luxembourg
tél. 247-80709

Sans une autorisation préalable, l'entreprise est obligée à facturer le taux généralement applicable en la matière et le propriétaire doit recourir à la procédure de remboursement afin de bénéficier, le cas échéant, de la restitution de la T.V.A. jusqu'au taux super-réduit de 3%.

La faveur fiscale résultant de l'application directe du taux super-réduit de 3% respectivement du remboursement jusqu'au taux de 3% ne peut excéder 50.000€ par logement créé ou / et rénové.





L'avantage fiscal est à restituer intégralement avec intérêts au taux légal à compter du jour de son octroi, si le logement est affecté à d'autres fins que d'habitation principale dans un délai de deux ans à compter du 1er janvier de l'année suivant celle pendant laquelle les travaux éligibles ont été achevés.

La restitution incombe exclusivement au bénéficiaire de l'avantage fiscal. Le défaut d'affectation endéans ce délai est assimilé à une affectation à des fins autres que d'habitation principale.

Toute transmission à titre onéreux ou affectation à des fins autres que l'habitation principale est à déclarer par écrit à l'administration, sous peine d'amende, dans le délai d'un mois.

Administration de l'enregistrement et des domaines
Bureau d'Imposition XII – Service Régularisation
7, rue du Plébiscite, B.P. 31, L-2010 Luxembourg

