



TVA, droits d'enregistrement et frais de notaire

Les ventes en l'état futur d'achèvement renseignent généralement un prix de vente TTC (toutes taxes comprises). Toutefois, au Luxembourg, le calcul de la TVA et des droits d'enregistrement doit se faire au cas par cas.

La note suivante vous fournira toutes les informations nécessaires au calcul de vos taxes et frais.

TVA

Dans le cas où l'acquéreur achète en vue d'habiter personnellement l'immeuble ou du chef d'un tiers (location à des fins toujours d'habitation), l'acquéreur peut bénéficier de la **TVA réduite au taux de 3 %** en établissant le formulaire émanant de l'administration de l'enregistrement service TVA.

Le taux réduit s'applique uniquement sur les tranches de construction encore à réaliser.

Le montant de la construction déjà réalisée figurera à l'acte si tel est le cas et pourra faire l'objet d'une demande en remboursement de la TVA (forfait) selon une demande à envoyer par l'acquéreur avec un formulaire (à charger sur le site de la TVA Luxembourg) accompagné d'une copie de son acte de vente.

Le délai de remboursement est très long, prévoir un an et demi.

DROITS D'ENREGISTREMENT

Plusieurs cas en fonction du lieu de domiciliation et de l'affectation du bien acheté

- L'acquéreur domicilié à Luxembourg et prévoyant d'habiter lui-même l'immeuble, bénéficie d'un enregistrement au taux forfaitaire de 100,00 € si les droits d'enregistrement, à savoir 7 % calculés sur le montant du terrain et des constructions éventuellement réalisées, ne dépassent pas le crédit d'impôt (l'abattement) de 20.000,00 € accordé par personne.
- L'acquéreur non domicilié à Luxembourg et prévoyant d'habiter lui-même l'immeuble devra faire l'avance des droits d'enregistrement calculés comme ci-dessus mais pourra les récupérer par la suite par envoi au notaire d'un certificat de résidence prouvant qu'il a bien été se domicilier dans l'appartement acheté.
- L'acquéreur qui prévoit de louer son appartement ne bénéficie pas de crédit d'impôt. Les droits d'enregistrement s'élèvent donc à 7 % sur le prix du terrain et des constructions éventuellement réalisées.

- L'acquéreur désirant acheter en vue d'une revente dans un délai de deux ou quatre ans doit impérativement le dire au notaire car cela doit figurer à l'acte de vente.
Les droits d'enregistrement sont alors plus chers car 8,2 % sont calculés sur terrain et la construction déjà réalisée selon le cas. Il peut toutefois récupérer ces droits à hauteur de 6 % en cas de revente dans les deux ans et à hauteur de 4,8 % si revente entre 2 et 4 ans.

FRAIS DE NOTAIRE ET FRAIS D'ACTE DE VENTE

A la TVA et aux droits d'enregistrement doivent encore s'ajouter les honoraires du notaire et les frais d'acte de vente. Ces frais sont variables en fonction du prix total TVA et droit d'enregistrement inclus, c'est pourquoi le notaire, Me BETTINGEN ou Mme MOLINA, rue du Golf, 71 à L-1638 SENNINGERBERG (Tél. 00352/340.20.21 ou 340.20.229) se tiennent à votre entière disposition pour calculer le montant de ces frais avec vous.