

Les aides de l'Etat

(en date du 20 février 2016)

Afin de vous faciliter l'achat, la construction ou la rénovation d'une propriété immobilière, l'État luxembourgeois met à votre disposition un grand nombre d'aides individuelles au logement.

Vous pouvez bénéficier d'une prime d'acquisition, de construction ou d'amélioration, ainsi que d'une subvention d'intérêt et d'une prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil lorsque vous respectez certaines conditions, et notamment les critères de surface utile d'habitation (SUH) suivants:

Maison unifamiliale	Appartement
65 m ² au moins	45 m ² au moins
140 m ² au plus	120 m ² au plus

Est considérée comme surface utile d'habitation la surface de logement mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, à l'exception des caves, garages, greniers, ateliers ou d'autres dépendances professionnelles, et dans les immeubles en copropriété, les espaces communs. Sont toutefois compris les mansardes ou les espaces permettant l'aménagement de mansardes à condition que la hauteur minimum de la mansarde soit d'au moins 2 mètres et que celle-ci dispose d'un accès normal et d'une fenêtre d'au moins 0,375m sur 0,750m.

Ces surfaces peuvent être augmentées de 20m² pour:

- tout enfant à charge à partir du 3^e,
- tout ascendant vivant dans le ménage commun si:
 - le ménage compte plus de 4 personnes,
 - l'ascendant n'est pas lui-même propriétaire d'un logement,
 - l'ascendant ne peut vivre seul vu son état d'infirmité.

Pour les immeubles construits avant le 10 septembre 1944, aucune condition de surface n'est à remplir. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour calculer le montant des aides dont vous pouvez bénéficier.

A. LES AIDES AU LOGEMENT

(Ministère du Logement)

1. AIDES EN CAPITAL

La prime d'acquisition

Cette aide de l'État peut vous être accordée pour l'achat d'une maison unifamiliale ou d'un appartement déjà occupé précédemment. Le calcul de cette aide se fait en fonction de votre revenu et de votre situation familiale. Le montant de la prime d'acquisition varie entre 250 et 9.700EUR.

Si le logement concerné est un appartement en copropriété, ou une maison en rangée, la prime est augmentée de 30 %. S'il s'agit d'une maison jumelée, la prime est augmentée de 15 %.

La prime de construction

Cette aide de l'État peut vous être accordée pour la construction d'une maison unifamiliale ou d'un appartement, ainsi que pour l'achat d'un logement occupé pour la première fois. Le calcul de cette prime se fait en fonction de votre revenu et de votre situation familiale. Le montant de la prime de construction varie entre 250 et 9.700EUR.

La prime d'épargne

Cette aide de l'État peut vous être accordée en fonction des intérêts et des primes bonifiés sur vos comptes d'épargne, à condition qu'au moins 90% de cette épargne soit utilisée pour l'achat du logement.

Elle n'est accordée que si vous bénéficiez d'une prime de construction ou d'acquisition. Le montant de cette prime ne peut dépasser, pour une même personne, la somme de 5.000EUR.

La prime d'amélioration

Cette aide de l'État peut vous être accordée pour la rénovation de votre logement. L'État encourage ainsi le propriétaire d'un logement ancien d'au moins 15 ans à investir dans l'amélioration des conditions de sécurité et de salubrité du logement. En cas de création de nouvelles pièces ou d'agrandissement de pièces existantes, la condition d'ancienneté du logement n'est pas requise. Le plafond de la prime s'élève à 10.000EUR par personne bénéficiaire. Vous ne pouvez bénéficier de cette aide que si les critères de surface utile d'habitation précités sont respectés.

Le complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil

Cette aide de l'État peut vous être accordée en plus de votre prime d'amélioration ou de construction. Elle vous permet d'alléger vos frais d'honoraires d'architecte et/ou d'ingénieur-conseil. Le montant de cette prime correspond à la moitié des frais d'honoraires d'architecte et/ou d'ingénieur-conseil, sans pour autant pouvoir dépasser la somme de 1.250EUR.

2. AIDES EN INTÉRÊT

La subvention d'intérêt

Cette aide en intérêt de l'État peut vous être accordée afin de réduire la charge mensuelle de votre prêt hypothécaire, contracté dans le but de construire, acquérir ou bien rénover votre logement. Les prêts hypothécaires sont pris en considération jusqu'à concurrence de 175.000 EUR. Cette aide ne peut être accordée que si le taux de votre prêt immobilier ne dépasse pas le «taux social». Ce taux varie de 0,575 à 2,45% (en date du 25 février 2012). Le calcul de cette aide se fait en fonction de votre revenu et de votre situation familiale.

La bonification d'intérêt

Cette aide en intérêt de l'État, de l'ordre de 0,50% par enfant à charge, peut vous être accordée afin de réduire la charge mensuelle de votre prêt hypothécaire, contracté dans le but de construire, acquérir ou bien rénover votre logement. Elle ne peut en aucun cas dépasser le taux effectif du prêt respectivement le taux plafond de 3%. Contrairement à la subvention d'intérêt, elle n'est soumise à aucune condition de revenu ou de surface!

Une subvention d'intérêt ou une bonification d'intérêt est également possible dans le cas d'un prêt hypothécaire contracté après le 1^{er} janvier 2009 en vue de l'assainissement énergétique de votre logement. Ce prêt peut alors être pris en considération jusqu'à un plafond de 50.000 EUR.

3. LA GARANTIE DE L'ÉTAT

Sous certaines conditions, l'État peut vous aider à garantir votre prêt dans le cas où vos garanties pour obtenir le prêt immobilier sont insuffisantes. Les conditions principales pour bénéficier des aides individuelles au logement du Ministère du Logement:

- être légalement domicilié au Grand-Duché de Luxembourg et y résider effectivement,
- ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un autre logement,
- respecter les conditions de revenu fixées par la réglementation sur les aides au logement (sauf pour la bonification d'intérêt),
- occuper durant 10 ans au moins le logement acheté, construit ou transformé, sous peine de remboursement des aides touchées.

Pour plus de détails sur les différentes aides individuelles au logement pouvant être obtenues du Ministère du Logement, vous pouvez consulter le site Internet du Ministère du Logement: www.logement.lu

B. EXONÉRATIONS FISCALES

1. LE REMBOURSEMENT DE LA TVA LOGEMENT

Le taux normal de la TVA est de 17% mais l'État vous libère de 14%. Il ne vous restera plus qu'à payer les 3% restant (à concurrence d'un montant plafonné à 50.000 EUR maximum) au promoteur de l'immeuble. Cependant, la construction ou la rénovation du logement doit servir comme habitation principale à l'acheteur.

Par logement, on entend tout immeuble ou partie d'immeuble représentant une unité distincte susceptible d'être habitée à titre principal, y compris garage, cave, et parties communes intérieures qui en sont les accessoires. Un logement utilisé à des fins d'habitation principale et à d'autres fins, vous permet de bénéficier de faveurs fiscales, mais seulement si la surface d'habitation est supérieure aux 3/4 de la surface totale de l'acquisition. Si la surface est inférieure ou égale aux 3/4, la faveur fiscale n'est accordée que proportionnellement à la partie réservée à l'habitation principale.

2. CRÉDIT D'IMPÔT SUR LES ACTES NOTARIAUX

(Bëllegen Akt, loi modifiée du 30 juillet 2002)

Le taux normal pour les acquisitions à titre onéreux d'une propriété immobilière (maison, appartement, terrain à bâtir) s'élève à 7%, dont 6% pour les droits d'enregistrement et 1% pour les droits de transcription. La loi a comme but l'introduction pour les personnes physiques désireuses d'acquérir à titre onéreux un logement à des fins d'habitation personnelle, d'un abattement, imputé sur un crédit d'impôt, de 20.000EUR déductible sur les droits d'enregistrement et de transcription. Aucune condition de fortune, de valeur de l'immeuble, de revenu cadastral, de revenus des acquéreurs n'est prise en considération. L'administration percevra dans tous les cas un montant minimal de 100EUR à titre de droit d'enregistrement.

L'octroi du crédit est subordonné à certaines conditions, notamment:

- l'occupation effective et personnelle du logement acquis, endéans un délai de 2 ans et pendant 2 ans, voire de 4 ans lorsqu'il s'agit d'une place à bâtir où d'un immeuble en voie de construction, sauf dérogations,
- l'interdiction de location ou d'affectation à d'autres fins endéans les 2 ans,
- la condition de résidence au Luxembourg au moment de la passation de l'acte notarié et le report de l'octroi si cette condition est remplie ultérieurement.

3. LES INTÉRÊTS DÉDUCTIBLES

Les intérêts dus en cas d'acquisition, de construction ou de rénovation d'un logement sont entièrement déductibles aussi longtemps que le logement n'est pas habité par le propriétaire.

Si le propriétaire occupe lui-même son logement, les intérêts dus sont déductibles comme suit:

Durée d'occupation de l'habitation	Montant
0-5 ans	1.500 EUR
5-10 ans	1.125 EUR
au-delà de 10 ans	750 EUR

* Montant annuel d'intérêts déductibles par personne faisant partie du ménage

C. LES AIDES COMMUNALES

Le montant des aides communales au logement varie selon les communes. Pour en savoir plus, nous vous conseillons de vous adresser à la commune dans laquelle vous avez l'intention d'acheter ou de construire un logement.

D. PRIMES SPÉCIALES

Voici encore quelques aides spéciales accordées par l'État:

- La prime pour la rénovation d'immeubles construits avant 1913. Pour cela, renseignez-vous auprès du Ministère de la Culture.
- Les subventions pour les énergies renouvelables. Certaines communes disposent de programmes de subventions très intéressants pour l'utilisation de telles énergies (Ministère de l'Environnement et Ministère de l'économie).
- Les subventions pour la mise en place de systèmes de récupération d'eaux pluviales. Pour cela, adressez-vous au Service de la Gestion de l'Eau du Ministère de l'Intérieur.

E. MONTANTS DEDUCTIBLES

ASSURANCE DÉCÈS SOLDE RESTANT DÛ

L'assurance solde restant dû permet de mettre les vôtres à l'abri de tout souci financier que votre décès pourrait engendrer. En effet, elle permet, dans ce cas, de régler l'intégralité du montant restant dû assuré lors de votre disparition. Elle est donc totalement indispensable.

La prime unique de l'assurance décès solde restant dû est fiscalement déductible comme dépense spéciale. Les montants déductibles varient en fonction de l'âge de l'assuré et de sa situation familiale.

ASSURANCE DÉCÈS SOLDE RESTANT DÛ

	jusqu'à 30 ans	de 31 à 49 ans (majoration par année)	50 ans et plus
Contribuable	6.000 EUR	+ 480 EUR	15.600 EUR
Contribuable + 1 enfant	7.200 EUR	+ 576 EUR	18.720 EUR
Contribuable + 2 enfants	8.400 EUR	+ 672 EUR	21.840 EUR
Contribuable + 3 enfants	9.600 EUR	+ 768 EUR	24.960 EUR
Contribuable + 4 enfants	10.800 EUR	+ 864 EUR	28.080 EUR
Contribuable + 5 enfants	12.000 EUR	+ 960 EUR	31.200 EUR
Contribuable + 6 enfants	13.200 EUR	+ 1.056 EUR	34.320 EUR

N.B. Ce document est non contractuel et fourni à titre indicatif uniquement. Certaines des aides susmentionnées sont en mesure de changer.

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à consulter régulièrement le site www.logement.lu ou à contacter votre conseiller Raiffeisen.

NOS AGENCES

Alzingen 24 50-71 60	Lux-Ville 24 50-21 00
Bascharage 24 50-41 00	Mamer 24 50-63 00
Bertrange 24 50-63 30	Mersch 24 50-13 80
Bettborn 24 50-42 00	Mondorf-les-Bains 24 50-53 00
Bettembourg 24 50-11 00	Niederanven 24 50-51 00
Clervaux 24 50-52 50	Noerdange 24 50-61 00
Diekirch 24 50-43 00	Perlé 24 50-40 20
Differdange 24 50-19 00	Pétange 24 50-17 00
Dudelange 24 50-71 00	Redange/Attert 24 50-60 40
Echternach 24 50-49 30	Remich 24 50-70 00
Esch/Alzette 24 50-14 00	Saeul 24 50-60 70
Ettelbruck 24 50-31 00	Sandweiler 24 50-51 50
Feulen 24 50-43 30	Soleuvre 24 50-41 20
Grevenmacher 24 50-38 00	Steinfort 24 50-63 70
Junglinster 24 50-49 00	Strassen 24 50-16 00
Kayl 24 50-71 40	Walferdange 24 50-15 00
Leudelange 24 50-67 00	Wasserbillig 24 50-38 50
Lux-Gare 24 50-66 00	Weiswampach 24 50-52 70
Lux-Kirchberg 24 50-18 00	Wiltz 24 50-44 00
Lux-Limpertsberg 24 50-12 00	Wincrange 24 50-52 00
Lux-Merl 24 50-68 00	Wormeldange 24 50-38 80