

# LOGEMENT

Comment financer votre projet ?

Vous avant tout







Être propriétaire de son logement est très souvent, pour de nombreuses familles, un souhait voire un rêve. Pour qu'il devienne une réalité, il faut à ce projet une préparation rigoureuse. En effet, un projet immobilier est un investissement à long terme important qui nécessite un partenaire financier fiable pour vous accompagner dans la définition de vos besoins et l'analyse de votre situation financière.

Cette brochure vous servira de guide pratique pour répondre aux multiples questions que vous êtes susceptible de vous poser dans pareille situation.

Quel type de bien immobilier me convient ?  
Quelles dispositions financières dois-je prendre ?  
Quel type de taux dois-je choisir ?  
Quelles sont les assurances auxquelles je dois souscrire ?  
Quels sont les autres aspects bancaires ou non-bancaires auxquels je dois être attentif(ve) ?

Si les conseils prodigués et informations délivrées constituent une aide pratique, ils ne couvrent pas de manière exhaustive tous les aspects liés à l'acquisition d'un bien immobilier. Il vous est donc recommandé de vous faire accompagner par des experts tels qu'un architecte ou un notaire, afin d'examiner votre situation personnelle.

Par ailleurs, afin d'analyser plus précisément votre situation financière et les démarches relatives à votre projet, nous vous suggérons de contacter votre Responsable de relation. Il se tient à votre disposition à tout moment.

Quels que soient votre situation et vos projets, la Banque Internationale à Luxembourg est là, pour vous avant tout.



Étape N°1	<b>DÉFINISSEZ</b> votre projet.	6
	Acheter un appartement sur plan	8
	Construire sa propre maison	8
	Acheter un logement existant (appartement ou maison)	9

Étape N°2	<b>DÉTERMINEZ</b> votre prêt logement.	10
	Les taux associés à votre prêt	12
	Les garanties à apporter	13
	Les assurances	14

Étape N°3	<b>SOLLICITEZ</b> la BIL pour votre projet.	16
	Prêt logement	18
	BIL ImmoPlus Green	19

Étape N°4	<b>ANTICIPEZ</b> l'aspect fiscal de votre projet.	20
	Réduction / récupération de TVA	22
	Crédit d'impôt sur les actes notariaux	22
	Déduction des intérêts débiteurs	22
	Prime unique assurance solde restant dû	23
	Autres avantages fiscaux	23

Étape N°5	<b>PENSEZ</b> aux aides de l'État.	24
	Les aides de l'État	26

Vos questions, nos réponses	30
Check-list : n'avez-vous rien oublié ?	33
Quelques adresses utiles	34



Étape  
N°1

**DÉFINISSEZ** votre projet.



Votre projet dépendra de votre situation et de votre apport personnel. Un entretien préalable avec votre Responsable de relation vous permettra de déterminer votre budget et donc de vous diriger vers un projet en phase avec vos ressources et aspirations.

## Acheter un appartement sur plan

### L'acquisition d'un appartement sur plan s'effectue selon différentes étapes

- Dans certains cas, vous devrez signer un contrat de réservation avant de signer l'acte de vente en état futur d'achèvement. Vous paierez ensuite la quote-part terrain et la construction par tranche en fonction de l'avancée des travaux ;
- Le promoteur vous remet une garantie d'achèvement, annexée à l'acte notarié de vente : la banque du promoteur s'engage ainsi à payer les sommes nécessaires à l'achèvement du projet, dans le cas où celui-ci ne s'exécuterait plus ;
- Le règlement de copropriété sera annexé à l'acte : il fixe les parties communes de l'immeuble ;
- Le protocole de réception est établi à la réception de votre logement, afin de faire état de défauts éventuels. À cet effet, inspectez bien les lieux en vous faisant accompagner par un expert ;
- Le constat d'achèvement complet de l'immeuble, signé par les différentes parties, est ensuite remis à la banque du promoteur afin d'annuler la garantie d'achèvement.

## Construire sa propre maison

### L'acquisition de votre terrain

- Vous devez tout d'abord vérifier si le terrain répond à certaines obligations :
  - Assurez-vous qu'il soit doté d'une autorisation de construire délivrée par l'Administration communale compétente, ainsi que d'une autorisation de l'Administration des Ponts et Chaussées s'il longe une route nationale ;
  - Il peut être utile de procéder à des tests de sol (stabilité, pollution, etc.) ;
  - Une autorisation ministérielle de l'Administration des Eaux et Forêt pourra être demandée dans certains cas ;
  - Un permis de construire, délivré par l'Administration communale, est nécessaire au commencement des travaux ;
  - Veillez à ce que les raccordements (eau, électricité, gaz, égouts, téléphone) soient disponibles.
- Une fois que vous êtes parvenus à un accord sur la vente, vous signez une promesse de vente, soit sous la forme d'un compromis de vente (dans le cas où vous êtes certain de conclure la vente mais que certains points sont encore à régler), soit d'une promesse unilatérale de vente (dans le cas où vous êtes intéressé par la vente mais n'êtes pas sûr de la conclure). Cela vous permet de réserver le bien durant une durée limitée ;
- Une fois la promesse de vente signée par les deux parties, vous devez généralement verser une indemnité d'immobilisation en contrepartie de la réservation du terrain. Celle-ci ne doit pas excéder 10% du prix total de la vente ;
- Lorsque toutes les conditions pour la vente du bien sont réunies, vous devez réaliser l'acte de vente, qui doit être obligatoirement fait devant notaire. Le montant du bien ainsi que les frais d'acte notarié doivent être versés lors de la signature.

## La construction de votre maison

### La construction sur mesure

- Un architecte s'occupe de la planification et de l'exécution de la construction de votre maison ;
- Il élabore un avant-projet ;
- Il établit un devis prévisionnel avec les indications précises sur les finitions intérieures et extérieures, les installations et les matériaux utilisés ;
- Il fournit ensuite un plan détaillé et planifie la construction ;
- Vous êtes chargé d'établir les appels d'offres aux différents corps de métier et de choisir les entreprises qui seront chargées de la construction de votre maison (vous pouvez demander à votre architecte de vous aider à choisir l'entreprise la plus compétitive et la plus compétente). Un contrat devra être signé avec chacun des intervenants.

### La formule clés en main (par le biais d'un promoteur)

- Il s'agit d'une vente en l'état futur d'achèvement ;
- C'est l'entreprise que vous avez choisie qui s'occupe des travaux et qui en est responsable ;
- Vous signez un contrat d'achat ou de construction, lié à un cahier des charges décrivant les travaux à effectuer. Le prix de la maison est fixé par contrat et donc en principe non révisable, à condition de demander des devis à prix fermes ;
- Vous signez un acte de vente devant notaire.

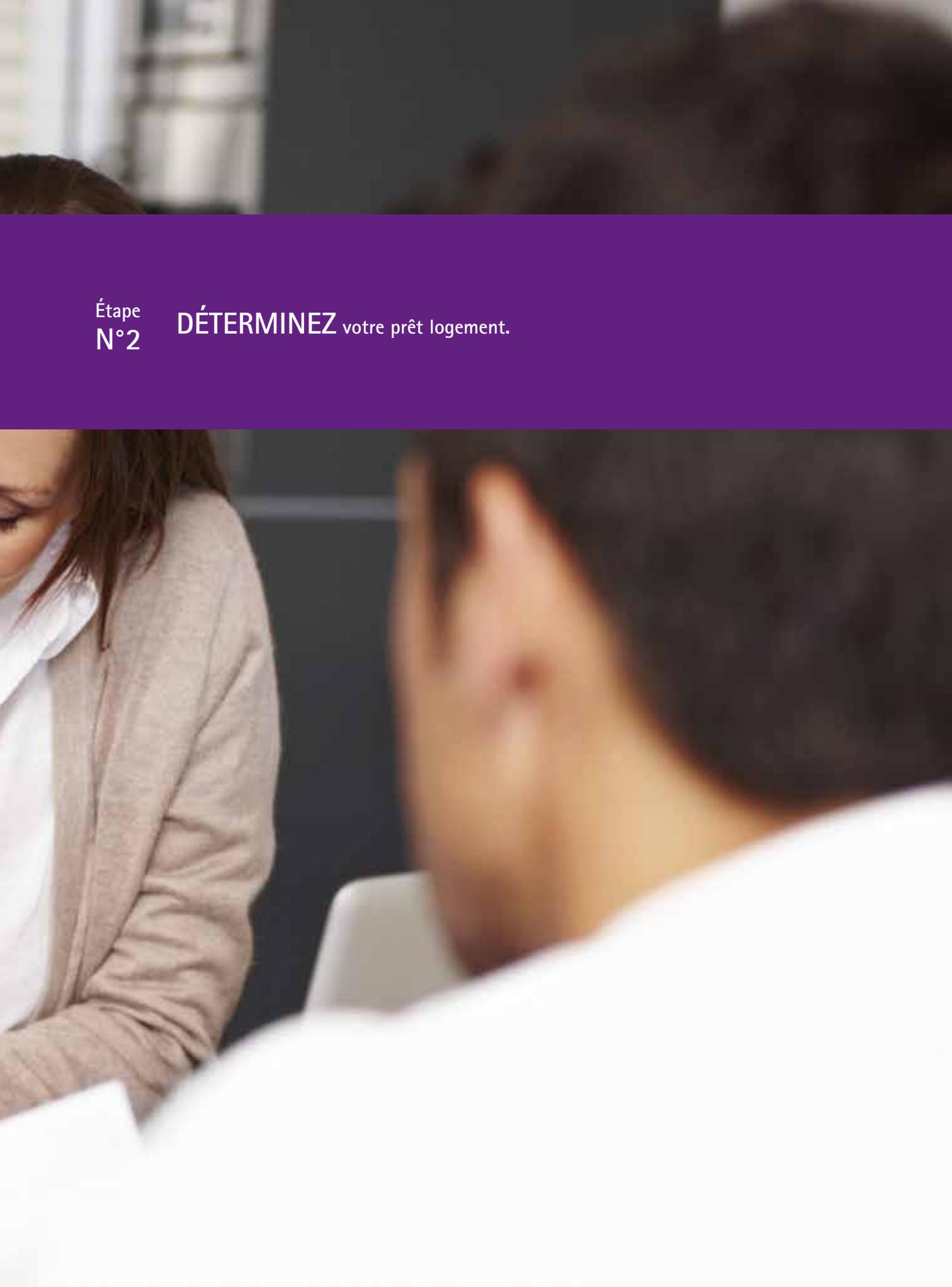
## Acheter un logement existant (appartement ou maison)

- Faites estimer la valeur du bien et, le cas échéant, évaluez les futurs travaux à effectuer. Demandez à un expert du bâtiment ou à un architecte de vous aider ;
- Vous pouvez solliciter auprès du vendeur une option. Le propriétaire s'oblige alors à ne vendre le bien qu'à vous, moyennant un prix et sur une période déterminée ;
- Une fois votre choix fait, vous signez un compromis d'achat avec le vendeur, qui comporte différentes clauses (description de l'immeuble vendu, prix, conditions de résiliation, etc.). Ajoutez une clause suspensive d'obtention du prêt bancaire et faites rédiger le compromis par un professionnel ;
- L'acte de vente fait devant notaire permettra d'enregistrer le changement de propriétaire auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Ces démarches concernent la vente de gré à gré. Il existe cependant des ventes publiques qui se déroulent selon des procédures spécifiques. La vente devant notaire est soumise à des spécificités différentes :

- Le notaire fixe le prix de départ ;
- Le vendeur peut refuser la vente pour prix insuffisant ;
- Le vendeur peut arrêter l'enchère ;
- Une surenchère est possible pendant la période de surenchère prédéfinie.





Étape  
N°2

**DÉTERMINEZ** votre prêt logement.

## Les taux associés à votre prêt

Vous avez le choix entre un taux variable, révisable ou fixe. Chaque formule présentant des avantages spécifiques. Il est important de bien choisir le prêt le plus adapté à votre situation. Votre Responsable de relation peut vous accompagner efficacement dans ce choix.

### Prêt à taux variable

Le prêt logement à taux variable est la forme de financement la plus proche de l'évolution des taux du marché. Les fluctuations des taux d'intérêts se répercutent sur vos remboursements mensuels qui seront adaptés en conséquence (selon la baisse ou la hausse des taux monétaires).

### Prêt à taux fixe

Totalement indépendant des fluctuations du marché pendant la période choisie, ce prêt logement vous offre un taux fixe sur toute la durée du contrat jusqu'à un maximum de 20 ans. En optant pour cette formule, vous bénéficiez d'une sécurité maximale contre une hausse des taux du marché. En revanche, vous ne profiterez pas des éventuelles baisses de taux sur le marché. Vos mensualités restent constantes jusqu'à l'échéance du prêt. Vous évitez les imprévus et vous établissez votre budget familial avec plus de prévoyance.

### Prêt à taux révisable

Souple et très apprécié, le prêt logement à taux révisable vous permet de conserver un taux inchangé pour une période déterminée, au terme de laquelle vous vous décidez à nouveau entre les formules du taux fixe, du taux variable ou du taux révisable.

### Prêt à taux variable plafonné

Cette solution de financement est performante et innovante grâce à des avantages exclusifs :

- Un taux attractif à la souscription ;
- Des mensualités qui fluctuent suivant le taux de référence (elles baissent si le taux de référence baisse) ;
- La garantie que votre taux ne dépassera pas pendant une durée déterminée (les 10 prochaines années par exemple) un plafond connu dès le départ.

## Un financement efficace de votre logement : le contrat épargne-logement Wüstenrot

Produit d'épargne attractif, le contrat d'épargne-logement Wüstenrot représente aussi une solution pour financer avantageusement votre projet immobilier. Il s'agit d'un financement à optimisation fiscale :

- Déduction des intérêts débiteurs (même plafond que pour un prêt immobilier classique) ;
- Déduction fiscale des versements constituant le contrat d'épargne logement Wüstenrot (en 2013, à concurrence de 672 EUR par tête de ménage) ;
- Taux fixe garanti pour toute la durée du contrat.

## Les garanties à apporter

Pour s'assurer du remboursement du prêt en intérêts et en capital, la banque vous demande en principe les garanties suivantes :

- Une inscription hypothécaire en 1<sup>er</sup> rang sur l'immeuble ou le terrain à financer ou qu'un tiers est disposé à donner en garantie ;
- Une cession de salaire ;
- Une assurance solde restant dû en faveur de votre banque peut s'avérer nécessaire, voire conseillée, pour protéger votre foyer.

En règle générale, la banque demande un apport personnel à hauteur de 20% du financement total de votre projet. La banque peut donc financer les 80% de la valeur du bien (hors frais). Elle peut être disposée à considérer un financement total du coût d'acquisition moyennant certaines garanties supplémentaires.



## Les assurances

### L'assurance solde restant dû

En cas de décès, vos proches pourront continuer à profiter de votre bien immobilier sans devoir se soucier de son financement. L'assurance solde restant dû constitue une solution sécurisante puisqu'elle prend en charge le remboursement total ou partiel du solde de votre prêt immobilier. Vous déterminez avec votre Responsable de relation :

- Le capital à assurer ;
- La durée du contrat ;
- La fréquence de paiement.

Vous pouvez souscrire en option :

- L'assurance complémentaire contre le risque d'accident ;
- L'assurance complémentaire contre le risque d'invalidité.

### L'assurance Mixte vie – décès

Cette formule d'assurance "Mixte" s'engage à payer :

- Soit le capital décès garanti, majoré de la participation aux bénéfices, au décès de l'assuré si ce décès survient avant le terme fixé par le contrat ;
- Soit le capital vie garanti, majoré de la participation aux bénéfices, au terme fixé par le contrat si l'assuré est en vie à cette date.

### L'assurance multirisques habitation

Grâce à l'assurance multirisques habitation, votre bien immobilier est couvert contre les risques majeurs, dont le risque d'incendie. En cas de besoins spécifiques, des garanties optionnelles peuvent être souscrites. Deux formules vous sont proposées :

#### Perfect

- Incendie et périls connexes ;
- Tempête, grêle, pression de la neige et de la glace ;
- Dégâts électriques ;
- Dégâts des eaux ;
- Bris et fêlures de vitrages ;
- Responsabilité civile immeuble.

#### Perfect Plus

- Responsabilité civile familiale ;
- Protection juridique ;
- Installations électriques et électroniques ;
- Assistance habitation ;
- Vol ;
- Tremblement de terre ;
- Pertes indirectes ;
- Dommages aux biens.







Étape  
N°3

**SOLLICITEZ** la BIL pour votre projet.

Après avoir établi votre projet, vous devez analyser votre situation avec votre Responsable de relation. Il examinera avec vous les différentes formules de financement et établira celle qui vous convient le mieux.

Afin d'alléger vos mensualités et de vous permettre de rembourser sans soucis, la BIL vous propose d'échelonner vos remboursements sur une durée pouvant aller jusqu'à 40 ans (sans toutefois dépasser l'âge légal de la retraite de 65 ans).

Nous considérons généralement que les mensualités de l'ensemble de vos prêts ne doivent pas dépasser le tiers de vos revenus récurrents.

## Prêt logement

Pour effectuer votre demande, vous devez réunir différents documents.

- Le compromis de vente dûment signé par les parties ;
- Le plan cadastral ;
- Les preuves de l'existence de fonds propres (s'ils ne se trouvent pas à la BIL) ;
- Vos trois dernières fiches de salaires ;
- Dans le cas de l'acquisition d'une construction existante et/ou une rénovation :
  - L'autorisation de bâtir ;
  - Le plan de la construction ;
  - Les photos de l'immeuble (intérieur et extérieur) s'il s'agit d'une acquisition ;
  - Le plan et le cahier des charges ou les devis s'il s'agit d'une nouvelle construction ou travaux de rénovation.

**Il est fortement recommandé de souscrire à une assurance solde restant dû qui vous permet de protéger vos proches d'éventuelles dettes en cas de décès.**

Pour introduire votre demande de crédit hypothécaire, vous devez :

- Soit constituer votre dossier en ligne et économiser ainsi 500 EUR sur les frais de dossier ;
- Soit prendre rendez-vous avec votre Responsable de relation BIL.

## BIL Immoplus Green

Il est aujourd'hui important de construire ou rénover son habitation en tenant compte de l'environnement. Vous vous sentez également concerné par ce sujet ? La BIL vous soutient dans votre démarche écologique et vous permet de préserver votre budget face à une augmentation constante des coûts de l'énergie.

Avec **Immoplus Green**, vous bénéficiez de taux d'intérêts réduits sur :

- L'installation de panneaux solaires photovoltaïques ;
- L'installation technique ou rénovation à vocation énergétique :
  - Installation solaire thermique de production d'eau chaude sanitaire ;
  - Pompe à chaleur géométrique ou avec captage d'air ;
  - Chauffage central à granulés de bois et à plaquettes de bois, à paille ou à combustion étagée pour bûches de bois ;
  - Poêle à granulés de bois ;
  - Chaudière à la biomasse ;
  - Chaudière à condensation et équilibrage hydraulique ;
  - Micro-cogénération domestique (1 – 6 kW) ;
  - Raccordement à un réseau de chaleur ;
  - Façades et fenêtres isolantes.
- La construction d'une maison passive ou à faible consommation d'énergie, certifiée :
  - Soit par la classe A ou B selon le passeport énergétique ;
  - Soit par le cahier des charges de votre architecte.

Pour introduire votre demande de crédit, constituez votre dossier en ligne ou prenez rendez-vous avec votre Responsable de relation BIL. Pensez également à réunir les documents suivants :

- Les documents habituels demandés lors d'un prêt hypothécaire (définis précédemment) ;
- Les documents spécifiques à votre / vos projet(s) (devis d'installation panneaux solaires photovoltaïques, pompe à chaleur géométrique, etc.).

### Bon à savoir

Au-delà du financement de votre future habitation, la BIL se tient aussi à vos côtés pour régler toutes les questions liées aux assurances.

Assurance solde restant dû, assurance mixte vie – décès, assurance multirisque, votre Responsable de relation vous accompagne efficacement pour vous permettre de concrétiser votre projet en toute sérénité et de profiter au mieux de votre nouvelle vie de propriétaire.





Étape  
N°4

**ANTICIPEZ** l'aspect fiscal de votre projet.



Pour faciliter votre accès à la propriété, vous pouvez, selon le type de projet immobilier, bénéficier de certains avantages fiscaux mis en place par l'État.

## Réduction / récupération de TVA

- Construction et rénovation de logement soumis au taux réduit de 3% à condition qu'il soit affecté à des fins d'habitation principale ;
- Demande introduite directement par le corps de métier auprès des autorités compétentes ;
- Restitution partielle de la TVA (différence entre le taux normal de 17%\* et le taux de faveur de 3%) dans certains cas précis tels que l'achat d'immeuble neuf non encore affecté.

L'avantage maximal résultant du taux réduit ne peut dépasser 50.000 EUR par logement.

\*Taux applicable à partir du 01/01/2015

## Crédit d'impôt sur les actes notariaux

Toute personne physique résidente au Luxembourg ou venant s'installer au Luxembourg peut bénéficier d'un crédit d'impôt d'un montant maximal de 20.000 EUR à faire valoir sur les droits d'enregistrement et de transcription normalement dus lors de l'acquisition d'une habitation ou d'un terrain à des fins d'utilisation personnelle et principale. Pour un couple, le montant est doublé dès lors que le crédit d'impôt s'applique individuellement à chaque acquéreur.

## Déduction des intérêts débiteurs

### Achat d'un terrain à bâtir

Déduction de l'intégralité des intérêts débiteurs en tant que frais d'obtention, à condition de débiter la construction dans les 2 ans suivant l'acquisition du terrain.

Si ce n'est pas le cas, vous bénéficiez d'une déduction partielle des intérêts débiteurs en tant que dépenses spéciales à concurrence de 336 EUR pour une personne seule et de 672 EUR par personne avec conjoint. Ce plafond est majoré par nombre d'enfants.

### Construction ou transformation d'un logement occupé par le propriétaire

- Durant la période de non-occupation : déduction de l'intégralité des intérêts débiteurs en tant que frais d'obtention ;
- Durant la période d'occupation : déduction des intérêts à concurrence d'un plafond qui est fonction du nombre de personnes faisant partie du ménage et de la durée écoulée depuis la date d'occupation du logement.

### Acquisition d'un logement destiné à la location

Déduction de l'intégralité des intérêts débiteurs en tant que frais d'obtention.

## Prime unique assurance solde restant dû

Lorsque vous contractez un prêt logement, il est important de souscrire à une assurance restant dû qui vous permet de sécuriser vos proches. En souscrivant à cette assurance, le solde de votre emprunt est versé à l'organisme prêteur en cas de décès si telle est votre volonté. Votre dette peut donc être remboursée partiellement ou intégralement.

Le plafond des primes pour assurance peut être majoré lors du paiement d'une prime unique assurance solde restant dû.

## Autres avantages fiscaux

- Épargne logement Wüstenrot ;
- Primes d'assurance vie.







Étape  
N°5

**PENSEZ** aux aides de l'État.

## Les aides de l'État

À côté des avantages fiscaux, l'État vous accorde des aides directes dans le cadre de l'acquisition, de la construction ou de la transformation d'un bien immobilier. Prenant la forme de primes directes, de garanties ou de subventions, ces aides dépendent de votre situation familiale, de vos revenus et du bien à financer.

- Primes de constructions et d'acquisition ;
- Subvention d'intérêts ;
- Prime d'amélioration ;
- Prime d'épargne ;
- Garanties de l'État ;
- Autres aides :
  - Complément de prime d'architecte et/ou d'ingénieur conseil ;
  - Prime pour la rénovation d'immeubles anciens ;
  - Aide dans l'intérêt de l'habitat rural.

Pour obtenir une information complète sur les conditions d'octroi de ces aides, adressez-vous au :

Service des Aides au Logement  
11, rue de Hollerich  
L-1741 Luxembourg  
Tél. : 247 84860 – [www.logement.lu](http://www.logement.lu)







Vos questions, nos réponses  
Checklist: n'avez-vous rien oublié?  
Quelques adresses utiles

## Vos questions, nos réponses

Vous trouverez ci-après un récapitulatif des questions les plus fréquemment posées dans le cadre d'un projet immobilier.

### Acquisition du logement

#### Que faut-il veiller à vérifier lors de la visite d'un logement ?

Lors de la visite d'un logement qui semble vous convenir, veillez à bien inspecter l'environnement d'implantation et l'état du bien immobilier.

##### Extérieur

- Environnement, jardin ;
- État des façades et du toit ;
- Parties communes (si copropriété).

##### Intérieur

- Exposition, clarté ;
- Plafond, murs, sols, fenêtres ;
- Cheminée, mode de chauffage, production d'eau chaude ;
- Éventuelles traces d'humidité ;
- Insonorisation ;
- Surface disponible.

#### Un bien semble me convenir, quelles précautions puis-je prendre avant d'officialiser mon achat ?

Lorsque vous avez effectué une première visite d'un bien et que celui-ci semble vous convenir, il est préférable d'effectuer une seconde visite. Faites intervenir un expert immobilier, un architecte pour examiner le bien et déterminer son état de façon approfondie ou faites-vous accompagner par des amis/famille. Même si vous avez un coup de cœur, il est toujours plus prudent de demander un second avis.

### Votre projet

#### Que dois-je prendre en compte dans la détermination du prix de mon futur logement ?

**Voici les dépenses majeures à supporter lors de l'acquisition ou de la construction d'un logement :**

- Le prix d'achat du terrain ou de l'immeuble ;
- Les frais d'acte de vente (ou frais de notaire) ;
- Les frais d'acte de crédit et de frais de dossier de la banque ;
- Les frais d'hypothèque ;
- Les droits d'enregistrement ;
- Le montant total des transformations et/ou réparations éventuelles ;
- Les frais accessoires (raccordement à l'eau, à l'électricité, au téléphone, etc.).

## À combien doit s'élever mon apport personnel ?

En règle générale, la banque demande un apport personnel s'élevant à 20% des coûts d'investissement de votre logement. La banque finance généralement 80% de la valeur vénale de la maison (hors frais). Mais elle peut être disposée à considérer un financement total du coût d'acquisition moyennant certaines garanties supplémentaires.

## Quelles sont les garanties à apporter à la banque ?

Un certain nombre de garanties sont demandées par la banque afin de s'assurer du remboursement du prêt en intérêts et en capital.

- Une inscription hypothécaire en 1<sup>er</sup> rang sur l'immeuble ou le terrain à financer ou qu'un tiers est disposé à donner en garantie ;
- Une cession de salaire ;
- Une assurance solde restant dû en faveur de votre banque peut s'avérer nécessaire voire conseillée pour protéger votre foyer.

## Le prêt logement

### Pendant combien de temps puis-je effectuer le remboursement de mon prêt ?

Vos remboursements peuvent s'échelonner sur une période allant jusqu'à 40 ans, sans toutefois dépasser l'âge légal de la retraite de 65 ans. Tout est fonction de votre âge et de votre budget mensuel.

### Comment fixer le montant de mes remboursements mensuels ?

Pour vous permettre de faire face aux dépenses de votre ménage et de conserver une qualité de vie optimale, on considère généralement que les mensualités de l'ensemble de vos prêts ne doivent pas dépasser le tiers de vos revenus récurrents.

### Quels sont les documents à apporter lors de la demande de prêt hypothécaire ?

- Le compromis de vente dûment signé par les parties ;
- Le plan cadastral ;
- Les preuves de fonds propres (s'ils ne se trouvent pas à la BIL) ;
- Vos trois dernières fiches de salaires ;
- Dans le cas d'une construction ou rénovation :
  - L'autorisation de bâtir (si disponible) ;
  - Le plan de la construction ;
  - Les photos de l'immeuble (intérieur et extérieur) s'il s'agit d'une rénovation ;
  - Le plan et le cahier des charges ou les devis s'il s'agit d'une nouvelle construction.

### Que se passe-t-il si je ne parviens pas à rembourser une mensualité du prêt ?

Si vous ne parvenez pas à rembourser une de vos mensualités, votre situation financière sera étudiée attentivement par votre Responsable de relation afin d'identifier les solutions possibles.

## Est-il possible de rembourser un prêt logement avant son terme ?

Si vous souhaitez rembourser votre prêt logement avant son terme, adressez-vous au préalable à votre Responsable de relation.

- S'il s'agit d'un prêt à taux fixe, une indemnité de remboursement sera due, calculée suivant l'évolution des taux du marché ;
- S'il s'agit d'un prêt à taux variable, il n'y a pas de frais de remboursement ;
- S'il s'agit d'un prêt à taux variable plafonné, il n'y a pas de frais tant que le taux de crédit n'a pas atteint son plafond. Si celui-ci a atteint son plafond, et qu'il est donc stabilisé, des frais correspondant à un certain pourcentage du montant restant dû seront appliqués.

## À quoi dois-je faire attention lors d'un achat en couple ?

- Quelle somme chaque conjoint remboursera ?
- Achetez-vous à parts égales ?
- Souscrivez-vous à un compte joint ?
- Quels sont les moyens propres de chacun d'entre vous ?
- Quelle est votre situation matrimoniale ?
- Etc.

## Autres implications financières

### Que puis-je déduire de mes revenus ?

#### Déduction intégrale des intérêts débiteurs de votre prêt logement en tant que frais d'obtention

- Achat d'un terrain à bâtir : la construction doit commencer dans les deux ans après l'achat du terrain. Passé ce délai, une déduction annuelle à concurrence de 336 EUR pour une personne seule et de 672 EUR par personne avec conjoint s'applique en tant que dépense spéciale (ce plafond est également majoré par nombre d'enfants) ;
- Logement occupé par le propriétaire : pendant la période de non-occupation de l'immeuble en voie de construction ou de transformation. Au-delà, la déduction se calcule en fonction du nombre de personnes faisant partie de votre ménage et de la durée écoulée depuis la date d'occupation du logement ;
- Logement destiné à la location.

#### Les primes d'épargne Wüstenrot

Votre compte épargne-logement Wüstenrot vous permet de bénéficier d'un abattement fiscal.

#### Primes d'assurances

La loi vous permet de déduire les primes versées dans des contrats d'assurance vie, décès, accidents, invalidité, maladie ou responsabilité civile.

#### Prime unique assurance solde restant dû

En pratique, vous bénéficiez d'une déduction supplémentaire qui varie selon votre âge et votre situation familiale.

## Check-list : n'avez-vous rien oublié ?

Voici une check-list des sujets auxquels il faut penser lors de l'achat d'un bien immobilier.

### Aspects bancaires

- Type de taux
- Assurance solde restant dû
- Assurance multirisques habitation

### Autres aspects financiers

- Apport personnel
- Garanties
- Mensualités en fonction de vos ressources

### Autres frais engendrés par l'achat d'un bien immobilier

- Frais de notaire
- Droits d'enregistrement
- Taxe foncière
- Taxe communale

### Déductions fiscales

- Réduction / récupération de TVA
- Crédit d'impôt sur les actes notariaux
- Déduction des intérêts débiteurs
- Prime unique assurance solde restant dû
- Autres aides fiscales

### Aides de l'État

- Les primes de construction et d'acquisition
- La subvention d'intérêts
- La prime d'amélioration
- La prime d'épargne
- Les garanties de l'État
- Les aides communales
- Autres aides

### Engagement d'experts

- Notaire
- Conseiller financier
- Architectes/entrepreneurs



## Quelques adresses utiles



[www.guichet.public.lu](http://www.guichet.public.lu)



[www.ml.public.lu](http://www.ml.public.lu)



[www.notariat.lu](http://www.notariat.lu)



[www.guichet.public.lu/citoyens/fr/logement/index.html](http://www.guichet.public.lu/citoyens/fr/logement/index.html)



[www.impotsdirects.public.lu/az/i/inter\\_debit/](http://www.impotsdirects.public.lu/az/i/inter_debit/)



**Banque Internationale à Luxembourg SA**

69, route d'Esch • L-2953 Luxembourg

RCS Luxembourg B-6307

T : (+352) 4590-1 • F : (+352) 4590-2010

contact@bil.com • [www.bil.com](http://www.bil.com)



Retrouvez toute notre documentation sur:



BANQUE  
INTERNATIONALE  
À LUXEMBOURG