

«FAQs» du droit immobilier

De l'acte de vente à taux réduit au choix du notaire.

Q : Quelles sont les conditions d'obtention pour pouvoir bénéficier de l'acte de vente à taux réduit ?

R : L'octroi du crédit d'impôt est subordonné à certaines conditions, notamment (engagements de l'acquéreur à indiquer dans l'acte notarié svt. art. 7 de la loi) :

- *L'occupation effective et personnelle du logement acquis, endéans un délai de deux ans et pendant une durée de deux ans, sauf les dérogations y prévues.*
- *Défense de location ou d'affectation à d'autres fins pendant deux années.*
- *Le délai pour occuper l'immeuble est reporté à quatre ans, si l'immeuble, appartement ou maison est acquis sur plan.*
- *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 plus tard.*

Condition de résidence :

La loi prévoit que l'acquéreur doit être une personne physique « résidente au Grand-Duché de Luxembourg et inscrite au bureau de la population d'une commune ».

Les personnes qui ne résident pas encore au Luxembourg, mais qui ont l'intention d'y établir leur résidence effective, n'obtiendront pas immédiatement la réduction d'impôt prévue dans la loi. L'abattement leur est appliqué lorsqu'elles occupent réellement l'immeuble. Il est important de noter que ces acquéreurs sont tenus également à la condition que l'acte notarié contienne les engagements prévus à l'article 7 de la loi, notamment celui d'occuper personnellement l'immeuble. Pour obtenir la restitution des droits, l'acquéreur adressera par l'intermédiaire du

notaire une demande écrite au receveur compétent, appuyée d'un certificat de résidence. Après deux ans d'occupation, les acquéreurs sont libres de disposer de leur logement, l'abattement étant définitivement acquis. Pour obtenir une nouvelle réduction, il faut notamment que deux conditions soient remplies :

- *Il faut qu'il reste à l'acquéreur un solde de son crédit d'impôt.*
- *Il faut habiter personnellement ce nouveau logement.*

Q : À combien s'élèvent les frais de notaire en cas d'adjudication ?

R : Normalement les frais d'adjudication s'élèvent à quinze pour cent (15%). Il s'agit d'un forfait par lequel tous les frais seront couverts, notamment les droits d'enregistrement, de transcription, les annonces et affiches, le crieur, les honoraires du notaire, etc.

Q : Qui choisit le notaire dans le cas d'une vente ?

R : C'est à l'acquéreur qu'incombe le choix du notaire, étant entendu que le vendeur peut se faire assister par son notaire, l'acte sera reçu par les deux notaires, sans frais supplémentaires.

Q : Puis-je choisir le notaire de mon choix ?

R : Le notaire étant une personne de confiance, il est évident que chacun doit avoir le droit de choisir SON notaire, et qu'on ne peut pas se voir imposer un notaire. Même si le vendeur a son notaire, par exemple un promoteur qui construit une résidence et charge un notaire de l'organisation de la copropriété et des actes de vente, un acquéreur peut toujours se faire assister de son notaire.

Trouvez plus d'analyses et expertises sous bon-conseil.lu



Me Henri Beck

Notaire

9, Rabatt L-6475 Echternach

Tél.: 72 00 55-1 / notaيره.beck@cmdnet.lu

Ces informations sont mises à disposition par

