

GUIDE DU PRÊT AU LOGEMENT

BANQUE N°1
DES PRÊTS IMMOBILIERS

**L'histoire de votre futur
logement commence chez nous**



La construction, l'achat ou la rénovation/transformation d'un logement est un projet important. Une telle aventure, impliquant un investissement financier et personnel conséquent, mérite une préparation minutieuse et un partenaire financier de confiance.

Selon la nature de votre projet, l'envergure de l'investissement et votre situation personnelle, **différentes solutions de financement sont envisageables.**

Nos Conseillers Logement se tiennent à votre disposition pour déterminer, ensemble avec vous, un plan de **financement sur mesure**, parfaitement adapté à vos besoins.

Ils vous guideront également à travers les aides étatiques disponibles, les assurances et l'optimisation fiscale et ils vous fourniront des conseils pratiques.

N'hésitez donc pas à prendre rendez-vous, auprès d'un de nos Conseillers Logement dans un centre financier ou une agence Spuerkeess de votre choix.

Découvrez les créneaux horaires disponibles et prenez rendez-vous sur www.spuerkeess.lu/rdv !



Le prêt au logement :
le début d'une belle histoire...

DOUZE BONNES RAISONS POUR CHOISIR SPUERKEESS

1 UN PARTENAIRE DE CONFIANCE

Lors d'un engagement à long terme, il est primordial de pouvoir compter sur un partenaire financier aux fondements solides. Spuerkeess est votre partenaire de confiance incontournable dans ce domaine.

2 LE NUMÉRO 1

Spuerkeess est, depuis toujours, le leader au Grand-Duché de Luxembourg dans le domaine du prêt au logement.

3 L'EXPÉRIENCE

Spuerkeess est active dans le domaine du prêt au logement depuis plus de 90 ans.

4 DES CONDITIONS PARTICULIÈREMENT INTÉRESSANTES

Les taux d'intérêt sur prêt au logement que nous proposons et les frais de dossier que nous appliquons sont très compétitifs et renseignés en toute transparence.

5 UNE GAMME COMPLÈTE ET UNE OFFRE PERSONNALISÉE

Spuerkeess offre une gamme complète de prêts au logement permettant d'établir un plan de financement individuel, spécifiquement adapté à votre situation personnelle et à votre projet.

6 UN CONSEIL COMPLET

Nos Conseillers Logement se feront un plaisir de vous fournir des conseils en matière de structuration du financement, assurances, optimisation fiscale et de vous guider à travers les aides étatiques.

7 UN DÉLAI DE DÉCISION COURT

Le temps étant un facteur important lors de l'acquisition d'un logement, vous pouvez compter sur notre réactivité.

8 LA FLEXIBILITÉ

Lors d'un engagement à long terme, il y a toujours le risque d'imprévu. Quels que soient les aléas de votre vie, nous essayons toujours de trouver une solution commune.

9 LA PROXIMITÉ

Spuerkeess dispose du réseau bancaire le plus dense du pays.

10 LA TRANSPARENCE

Spuerkeess s'engage à fournir des offres de prêt au logement claires et complètes qui respectent la législation luxembourgeoise concernant l'information précontractuelle relative aux prêts au logement.

11 DISPONIBILITÉ

Nous nous adaptons à vos horaires en vous conseillons en dehors des heures d'ouverture des agences, de 7.00 à 19.00 heures.

12 99,35 % DE CLIENTS SATISFAITS

99,35 % des clients souscrivant à un prêt au logement Spuerkeess sont satisfaits par rapport au service presté.*

CONSEIL

Un engagement de l'ampleur d'un investissement immobilier se fait exclusivement avec un partenaire financier de confiance.

QUAND ET POURQUOI DEMANDER UN PRÊT AU LOGEMENT ?

Acheter, construire ou même rénover / transformer une habitation nécessite des capitaux importants. Comme le financement intégral par fonds propres est plutôt l'exception, la solution s'appelle « Prêt au logement ».

UN PRÊT AU LOGEMENT VOUS PERMET DE FINANCER

- l'acquisition d'une maison ou d'un appartement existant,
- la construction d'un logement,
- la transformation/rénovation d'un logement existant ou nouvellement acquis,
- l'achat d'un terrain à bâtir.

Spuerkeess finance tous vos projets immobiliers, que ce soit au Luxembourg ou à l'étranger.



QUEL MONTANT POUVEZ-VOUS EMPRUNTER ? QUEL EST VOTRE BUDGET MAXIMAL ?

Avant de vous lancer activement dans votre projet immobilier, renseignez-vous sur le montant que vous pouvez emprunter.

Cela vous épargnera des démarches inutiles et vous permettra de cibler votre recherche sur les biens immobiliers qui correspondent à votre budget.

Le montant que vous pouvez emprunter dépendra de plusieurs facteurs, dont votre capacité de remboursement et vos fonds propres à investir dans le projet. À partir de ces deux éléments, nos Conseillers Logement établiront un plan de financement qui permettra de déterminer le montant maximal que vous pouvez emprunter et donc le prix maximal du bien immobilier à acquérir.

CONSEIL

Les outils de simulation disponibles sur www.spuerkeess.lu/logement vous donneront une idée du montant que vous pouvez emprunter et des mensualités à rembourser. Toutefois, ils ne sauront jamais tenir compte de votre situation tout à fait personnelle. Chaque dossier immobilier étant unique, il réclame un traitement individuel.

COMMENT FINANCER VOTRE PROJET ?

VOTRE PLAN DE FINANCEMENT

Pour déterminer le montant à emprunter, nos Conseillers Logement établiront avec vous votre plan de financement personnel.

De façon simplifiée, un plan de financement se résume comme suit :

1. CALCUL DES COÛTS LIÉS À LA RÉALISATION DE VOTRE PROJET IMMOBILIER

addition de tous les frais directs (p. ex. : prix d'achat de l'immeuble, prix de construction/ rénovations) et indirects (p. ex. : frais d'acte de vente, assurances) liés à votre projet immobilier.

2. ÉTABLISSEMENT DE L'INVENTAIRE DE VOTRE APPORT FINANCIER PERSONNEL

somme de vos ressources propres que vous pouvez investir (p. ex. : épargne, dons, vente d'un immeuble).

3. FIXATION DU MONTANT À EMPRUNTER

si vous déduisez vos ressources propres des coûts de réalisation, vous obtenez le montant à emprunter.

4. DÉTERMINATION DE VOTRE CAPACITÉ DE REMBOURSEMENT

votre capacité de remboursement correspond à la somme de vos revenus réguliers (salaires, allocations familiales, etc.) moins le total de vos charges régulières (mensualités de prêts existants, etc.). Le remboursement d'un prêt au logement doit vous laisser assez de revenus disponibles pour faire face aux dépenses de votre ménage et pour conserver une qualité de vie optimale.

N'oubliez pas de planifier dans votre budget une réserve pour des dépenses imprévues.

CONSEIL

Remplissez le plan de financement en annexe avec vos propres données pour vous faire une première idée de l'aspect financier de votre projet immobilier et pour préparer votre entrevue avec un de nos Conseillers Logement.

QUEL TAUX D'INTÉRÊT POUR VOTRE PRÊT AU LOGEMENT ?

Taux variable, taux fixe ou une combinaison des deux ? Tous types de taux d'intérêts présentent des avantages spécifiques. Déterminez ensemble avec votre Conseiller Logement le taux le plus adapté à votre projet, votre situation personnelle et financière.

1. TAUX D'INTÉRÊT VARIABLE

- remboursements mensuels ajustés en fonction de l'évolution du taux d'intérêt du marché,
- vous subissez le risque d'une hausse des taux, mais vous profitez également des baisses des taux,
- remboursement anticipé (partiel ou total) possible à tout moment et sans pénalités : il suffit de faire un simple virement sur votre prêt, ce qui permettra de raccourcir la durée de votre prêt ou de réduire votre mensualité.

2. TAUX D'INTÉRÊT FIXE

- le taux d'intérêt reste inchangé pendant la durée convenue, c'est-à-dire, la mensualité à rembourser reste constante,
- permet de sécuriser votre budget en vous protégeant contre une hausse des taux d'intérêt,
- durées des taux d'intérêt fixes (jusqu'à révision) : 5, 10, 12, 15, 20, 25 ou 30 ans,
- possibilité de choisir une durée du taux fixe, qui est inférieure à la durée du prêt. Au terme de celle-ci, vous pouvez choisir un nouveau type de taux d'intérêt (variable ou fixe) aux conditions du marché en vigueur,
- le remboursement anticipé total ou partiel d'un prêt à taux d'intérêt fixe sans paiement d'une indemnité de remboursement anticipé est limité aux échéances de refixation du taux d'intérêt,
- en dehors des échéances de refixation du taux d'intérêt, le remboursement anticipé total ou partiel entraînera le paiement d'une indemnité de remboursement anticipé (breakage cost), calculée sur base des conditions fixées à la signature du prêt de manière conforme aux dispositions légales en vigueur. Ainsi, sous réserve de remplir les conditions prévues par la loi, l'indemnité de remboursement anticipé peut être plafonnée à six mois d'intérêts calculés sur le montant remboursé. À noter que la loi exclut du bénéfice de ce plafond les financements de biens destinés à la location.

3. COMBINAISON DU TAUX D'INTÉRÊT VARIABLE ET FIXE

- en finançant votre investissement par un prêt en partie à taux d'intérêt fixe et en partie à taux d'intérêt variable, vous pouvez profiter des avantages des deux formes de taux d'intérêt :
 - flexibilité du remboursement anticipatif pour le taux d'intérêt variable,
 - stabilité du remboursement mensuel pour le taux d'intérêt fixe.

DIFFÉRENTES FORMULES DE PRÊTS AU LOGEMENT : À CHAQUE SITUATION SA SOLUTION !

Chaque dossier immobilier est unique et réclame un traitement personnalisé. Nos Conseillers Logement sont à votre écoute pour déterminer, ensemble avec vous, la formule de financement adaptée à vos besoins.

Spuerkeess propose différentes formules de prêts au logement, dont la durée peut aller jusqu'à 30 ans. Ci-après vous trouverez les principales caractéristiques de nos différentes formules de prêts au logement permettant de multiples combinaisons, en taux d'intérêt variable ou fixe.

PRÊT AU LOGEMENT « CLASSIQUE »

Tout au long de la durée du prêt vous remboursez des mensualités, qui comprennent le remboursement du capital et le paiement des intérêts, calculés sur le solde restant dû. Au fil du temps, la part du capital remboursée augmente, tandis que la part d'intérêts diminue.

PRÊT AU LOGEMENT LOGIFLEX

- combinaison de deux prêts :
 - un prêt dont les mensualités comprennent capital et intérêts,
 - un prêt dont les mensualités se limitent au paiement des intérêts courus, le capital emprunté étant remboursable au plus tard à l'échéance du prêt,
- allègement du remboursement mensuel,
- flexibilité accrue en matière de remboursement.

CRÉDIT RELAIS

- solution de financement intermédiaire en attendant la vente d'un immeuble ou une entrée certaine de fonds (par exemple le paiement d'une assurance-vie),
- capital remboursable à l'échéance du financement intermédiaire.

ÉPARGNE LOGEMENT - BHW

En collaboration avec notre partenaire BHW, nous vous offrons un financement intermédiaire en attendant l'échéance de votre plan d'épargne-logement. Ainsi, la partie de votre prêt au logement financée sous cette forme sera remboursée lors de l'attribution du plan d'épargne-logement. En attendant, vous payez à Spuerkeess les intérêts et à l'organisme d'épargne-logement BHW le montant de l'épargne prévu dans le contrat. Cette approche est particulièrement intéressante d'un point de vue fiscal (voir page 21).

CONSTRUIRE DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

C'est agir en tant que citoyen responsable, témoigner du respect envers les générations futures et également alléger ses frais d'énergie au quotidien.

Spuerkeess soutient cette approche moyennant son ÉcoPrêt et le prêt climatique :

ÉCOPRÊT

- simplifie le financement de vos projets visant l'amélioration de la performance énergétique de votre logement,
- taux d'intérêt avantageux,
- pas d'inscription hypothécaire,
- commission de dossier offerte,
- prêt de EUR 5.000 à EUR 100.000,
- durée maximale du prêt : 10 ans.

PRÊT CLIMATIQUE

Dans le cadre de sa politique visant à promouvoir davantage la rénovation énergétique durable et à prévenir la précarité énergétique, l'État luxembourgeois a mis en place un système d'aides financières qui comprend un prêt climatique à taux d'intérêt réduit et un autre à taux d'intérêt zéro. Spuerkeess, en tant que banque conventionnée dans le cadre de la KlimaBank, accorde ces deux types de prêt sous réserve d'un accord de principe préalable à demander au Guichet unique des aides au logement.

QUAND EST-CE QU'IL FAUT COMMENCER À REMBOURSER LE PRÊT ?

Vous devez continuer à payer un loyer ou le prêt lié à votre habitation actuelle pendant la phase de construction / rénovation de votre immeuble ?

Spuerkeess vous offre la possibilité de ne commencer le remboursement du prêt qu'après votre déménagement.

GARANTIES

L'octroi et le montant du prêt dépendent à la fois de votre apport personnel, de votre capacité de remboursement ainsi que des garanties que vous pourrez fournir.

En règle générale, le financement bancaire peut aller jusqu'à 85 % des garanties offertes à condition que votre plan de financement soit assuré et que votre capacité de remboursement ne soit pas dépassée.

Pour nos prêts au logement, à l'exception de l'ÉcoPrêt et du prêt climatique, nous demandons en principe une inscription hypothécaire 1^{ère} en rang sur l'objet à financer et une cession sur revenus.

Cette hypothèque pourra être complétée par des garanties supplémentaires, fournies par vous-même ou une tierce personne, telles que :

- une hypothèque sur un autre immeuble,
- une garantie bancaire,
- un nantissement d'avoirs (espèces ou titres),
- une cession du bénéfice d'un contrat d'épargne-logement,
- une cession du bénéfice d'une assurance-vie,
- une caution d'un tiers,
- une garantie de l'état (voir page 16).

CONSEIL

Dressez une liste des garanties envisageables pour préparer votre première entrevue en agence.



ASSURANCES À CONTRACTER

Grâce à notre partenaire lalux-assurances, nous pouvons vous offrir toutes les assurances dont vous avez besoin pour votre projet immobilier.

Dans le cadre d'un prêt immobilier, les assurances suivantes sont recommandées, voire obligatoires :

ASSURANCE SOLDE RESTANT DÛ

Une assurance solde restant dû protège votre famille de soucis financiers en cas de décès puisqu'elle prend en charge le remboursement du solde de votre prêt au logement. Pour avoir une assurance solde restant dû adaptée à vos besoins et à votre situation personnelle, déterminez avec votre Conseiller Logement le capital à assurer, la durée de l'assurance ainsi que la fréquence de paiement (primes annuelles ou prime unique). L'option « invalidité » permet en plus de rembourser le solde du prêt restant dû en cas d'invalidité permanente totale. Vous pouvez en plus bénéficier de déductions fiscales (voir page 21).

ASSURANCE INCENDIE

Une assurance incendie est obligatoire lorsque vous voulez contracter un prêt au logement. Chez lalux, l'assurance incendie est une composante de l'assurance multirisques easyPROTECT, qui vous permet de souscrire, entre autres et en fonction de vos besoins, des garanties supplémentaires pour couvrir votre bien immobilier contre toute une série de risques de détérioration immobilière.

ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE

L'assurance responsabilité civile couvre les conséquences financières des dommages causés à un tiers.

ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIER

En cas de sinistre pendant la phase de construction, la souscription d'une assurance Tous Risques Chantier évitera les conflits d'intérêts entre les différents corps de métiers et les retards qui s'en suivent. L'intervention d'APROBAT lalux-assurances, en tant qu'unique gestionnaire, facilitera le règlement du sinistre.

ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DÉCENNALE

L'assurance responsabilité civile décennale couvre les gros ouvrages de votre construction (éléments porteurs, revêtement des murs et des sols, etc.) pendant 10 ans après achèvement des travaux, la couverture des menus ouvrages (portes, fenêtres, radiateurs, etc.) étant limitée à 2 ans. Pour éviter au maximum les vices de construction et malfaçons, l'assurance comprend en plus des contrôles réguliers par des ingénieurs spécialisés d'APROBAT lalux-assurances pendant les phases importantes de la construction.

AIDES AU LOGEMENT

Dans le cadre de l'acquisition, de la construction ou de la transformation / rénovation d'un bien immobilier, l'État luxembourgeois ainsi que certaines communes accordent des aides financières. L'attribution et la hauteur de certaines de ces aides dépendent de votre situation familiale et financière, de vos revenus et de la surface habitable du bien immobilier à financer.

Ainsi, pour les logements construits après le 10 septembre 1944, les limites suivantes doivent être respectées :

- surface habitable de la maison 65 - 140 m²
- surface habitable de l'appartement 45 - 120 m²

Ces limites sont à augmenter de 20 m² à partir du troisième enfant à charge et, sous certaines conditions, de 20 m² pour tout ascendant vivant dans le ménage commun lorsque celui-ci compte plus de quatre personnes.

Pour pouvoir bénéficier des aides, il ne faut pas être propriétaire ou usufruitier d'un autre logement.

Ci-après vous trouverez un aperçu des principales aides disponibles. Pour une liste exhaustive et le détail des modalités d'attribution des aides étatiques, nous vous recommandons de consulter nos Conseillers Logement ou le Guichet unique des aides au logement. Les textes législatifs en vigueur font foi.

CONSEIL

Une information complète sur les aides au logement étatiques fait partie intégrante du conseil personnalisé que nous vous offrons en agence. Si, préalablement à un rendez-vous avec un de nos Conseillers Logement, vous souhaitez obtenir des informations sur les montants et les conditions d'octroi des aides, adressez-vous au :

*Guichet unique des aides au logement - 11, rue de Hollerich - L-1741 Luxembourg
Tél. : (+352) 8002 10 10 - E-mail : guichet@ml.etat.lu*

Nos Conseillers Logement vous assisteront dans vos démarches pour introduire votre demande des aides au logement.

AIDES EN CAPITAL

- Prime de construction accordée pour la construction d'un nouveau logement (max. EUR 9.700).
- Prime d'acquisition accordée pour l'achat d'un logement habité antérieurement (max. EUR 9.700).
- Prime d'amélioration allouée pour financer certains travaux dans le cadre de la rénovation d'un logement âgé de plus de 15 ans. La prime d'amélioration correspond à 30 % du montant des factures relatives aux travaux (max. EUR 10.000).
- Prime d'épargne qui dépend des intérêts bonifiés sur vos différents comptes d'épargne (max. EUR 5.000).
- Prime pour frais d'honoraires d'architecte et d'ingénieur-conseil (max. EUR 1.250).
- Prime pour aménagements spéciaux pour personnes à mobilité réduite (max. EUR 15.000).

AIDES EN INTÉRÊT

- La bonification d'intérêt est calculée en fonction de vos revenus réguliers ainsi que du nombre d'enfants à charge. Elle permet de réduire les charges mensuelles de votre prêt hypothécaire.
- La subvention d'intérêt qui dépend de votre situation familiale et financière, est soumise à des conditions de surface et de durée d'occupation. Il s'agit également d'un moyen pour réduire les charges mensuelles de votre prêt hypothécaire.
- Tant pour la subvention d'intérêt que pour la bonification d'intérêt, le capital emprunté est pris en considération jusqu'au montant maximal de EUR 175.000.

CRÉDIT D'IMPÔT SUR ACTES NOTARIAUX ("BËLLEGEN AKT")

- Les droits d'enregistrement et de transcription s'élèvent au total à 7 %, calculés sur le prix de vente d'un bien existant ou sur le terrain (avec la partie déjà construite) lors d'une nouvelle construction.
- Les personnes physiques peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt 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.
- Ce crédit d'impôt est limité à EUR 20.000 par acquéreur. Pour un couple, ce montant est doublé dès lors que le crédit d'impôt s'applique à chaque acquéreur individuellement.
- Le crédit d'impôt peut être utilisé au fur et à mesure pour d'autres acquisitions jusqu'à épuisement.
- Consultez le solde de votre crédit d'impôt en ligne sur MyGuichet.lu.
- L'octroi du crédit d'impôt est soumis à des conditions. Plus d'informations disponibles sur www.aed.public.lu.

TAUX DE TVA SUPER-RÉDUIT

- Lors de la construction ou de la rénovation de votre logement propre, vous pouvez bénéficier, sous certaines conditions, du taux de TVA super-réduit à 3%.
- Le montant total de cette faveur fiscale ne peut pas dépasser EUR 50.000 par logement.
- Lors de l'achat d'un logement neuf ou non encore habité, vous pouvez demander une restitution partielle de la TVA. Plus d'informations disponibles sur www.aed.public.lu.

GARANTIE DE L'ÉTAT

- Si vous ne pouvez pas fournir de garanties propres suffisantes, l'État peut se porter garant pour votre prêt, à condition que vous remplissiez les critères suivants:
 - posséder un compte épargne logement ou un compte d'épargne auprès d'une seule et même banque depuis au moins 3 ans,
 - disposer d'un capital de départ de minimum EUR 240 sur ce compte,
 - une fois cette somme minimale atteinte, alimenter ce compte avec au moins EUR 290 par an, pendant 3 ans.

AIDES COMMUNALES

- Certaines communes offrent des primes d'acquisition et/ou de construction, des subventions ainsi que des aides pour l'assainissement énergétique d'un logement existant. Renseignez-vous donc auprès de la commune où vous souhaitez établir votre résidence.

CONSEIL

Si vous envisagez l'achat d'un logement existant nécessitant des travaux de rénovation et/ou de transformation, renseignez-vous préalablement auprès du propriétaire s'il a déjà bénéficié du taux de TVA super-réduit pour le bien en question afin de connaître la limite encore disponible.



CRITÈRES ÉCOLOGIQUES ET AIDES Y RELATIVES

L'État luxembourgeois, via le « paquet banque climatique et logement durable » (« KlimaBank an nohaltegt Wunnen »), a en outre mis en place toute une série d'aides financières visant à promouvoir la construction durable, la rénovation énergétique durable et la mise en valeur des énergies renouvelables.

Cette politique repose sur quatre piliers :

- Le système d'aide à la construction durable et à l'assainissement énergétique **PRIME House**.
- La **KlimaBank**, consistant en un prêt climatique à taux d'intérêt réduit et un prêt climatique à taux d'intérêt zéro, visant à promouvoir davantage la rénovation énergétique durable et à prévenir la précarité énergétique. Spuerkeess, en tant que banque conventionnée dans le cadre de la KlimaBank, accorde ces deux types de prêt sous réserve d'un accord de principe préalable à demander au Guichet unique des aides au logement.
- Le **système de certification** de durabilité des nouveaux logements (LENOZ) qui est l'évaluation non-obligatoire certifiant la durabilité d'un nouveau logement. Une aide financière peut être perçue par le propriétaire pour effectuer cette évaluation (max. EUR 1.500).
- La création du **Guichet unique des aides au logement**.



Pour les prêts climatiques, l'accord de principe de l'Administration de l'environnement est nécessaire pour pouvoir subventionner les mesures d'assainissement (sauf pour les installations techniques).

Il faut donc respecter les démarches suivantes :



CONSEIL

Avant d'entamer un projet de construction ou de rénovation écologique, renseignez-vous auprès du Guichet unique des aides au logement sur les subventions que vous pourrez toucher. Nous vous recommandons aussi de prendre rendez-vous auprès d'un conseiller en énergie de myenergy (www.myenergy.lu) ou auprès d'un conseiller en énergie indépendant agréé. Experts en la matière, ils vous donneront un avis objectif sur l'utilité ou la nécessité des différents travaux envisageables.

À côté des aides financières directes, l'État a mis en place une série d'incitants fiscaux pour faciliter l'accès à la propriété immobilière.

Ci-après vous trouverez un aperçu des mesures fiscales en place. Pour plus d'informations nous vous recommandons de vous adresser à nos Conseillers Logement ou au bureau d'imposition de votre ressort. Les textes législatifs en vigueur font foi.

INTÉRÊTS DÉBITEURS

Vous pouvez déduire partiellement, voire intégralement, les intérêts débiteurs de votre prêt au logement.

Les modalités pour la déduction des intérêts débiteurs dépendent de l'affectation du bien immobilier pour lequel le prêt a été sollicité.

1. Prêt pour un logement occupé par le propriétaire :

- avant l'occupation de l'immeuble (phase de construction p. ex.), les intérêts débiteurs peuvent intégralement être déduits en tant que frais d'obtention,
- après l'occupation de l'immeuble, les intérêts débiteurs sont déductibles à hauteur de :
 - EUR 2.000 par membre du ménage pour l'année d'occupation et les 5 années suivantes,
 - EUR 1.500 par membre du ménage pour les 5 années subséquentes,
 - EUR 1.000 par membre du ménage pour les années suivantes.

2. Prêt pour un logement donné en location :

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

3. Prêt pour un terrain à bâtir :

- déduction de l'intégralité des intérêts débiteurs en tant que frais d'obtention, sous condition que le début de la construction du logement aura lieu dans les 2 ans suivant l'acquisition du terrain,
- sinon, les intérêts débiteurs sont déductibles en tant que dépenses spéciales (EUR 672/ membre du ménage).

ÉPARGNE-LOGEMENT BHW

Pour vous encourager à épargner pour vos besoins personnels d'habitation (acquisition, construction, rénovation, remboursement d'un prêt immobilier), le législateur accorde la déductibilité fiscale des primes annuelles versées jusqu'à hauteur de :

- EUR 1.344/membre du ménage si au moins une des personnes imposables du ménage est âgée entre 18 et 40 ans accomplis au 1^{er} janvier de l'année d'imposition,
- EUR 672/membre du ménage si toutes les personnes imposables du ménage sont âgées de plus de 40 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

ASSURANCES

La prime unique de l'assurance solde restant dû est déductible fiscalement. Le montant varie en fonction de votre âge et de la composition du ménage. Les primes annuelles payées dans le cadre d'une assurance solde restant dû peuvent également être fiscalement déduites à hauteur de EUR 672 par personne de votre ménage (en tant que dépenses spéciales).

CONSEIL

Consultez votre Conseiller Logement Spuerkeess à propos de l'optimisation fiscale des assurances liées à votre prêt au logement !

CONSEILS PRATIQUES

Vous trouverez ci-après un recueil de questions non exhaustif que l'on se pose généralement lors de la réalisation d'un projet immobilier.

Nos Conseillers Logement se tiennent à votre disposition pour approfondir le sujet et vous fournir les conseils pratiques pertinents pour votre projet immobilier personnel.

VOUS ACHETEZ UN TERRAIN

- le terrain est-il dans une zone constructible ?
- quelle est la surface constructible ?
- quel type de construction y est autorisé ?
- y a-t-il des délais de début de construction à respecter ?
- existe-t-il des servitudes (p. ex. : un passage, une canalisation communale, une source) ?
- les raccordements aux réseaux publics de distribution sont-ils disponibles (électricité, gaz, téléphone, eau, égouts) ? Sinon, quels sont les frais de raccordement ?
- le prix correspond-il à ceux pratiqués dans la région, la localité ou le quartier ?
- quels sont les frais du permis de construction ?
- faut-il procéder à des tests de sol (stabilité, pollution, ...) ?
- etc.

VOUS ACHETEZ UN APPARTEMENT OU UNE MAISON EXISTANTE

- faut-il prévoir d'éventuels travaux de rénovation dans un avenir proche (remplacement chauffage, mise en conformité de l'électricité,...) ?
- quels seront les coûts de ces travaux ?
- avez-vous demandé au propriétaire s'il a déjà bénéficié du taux de TVA super-réduit pour le bien en question afin de connaître la limite encore disponible ?
- est-ce qu'il faut des autorisations pour ces travaux ?
- quel est l'avis d'un expert quant au prix et à l'état du bien ?
- dans le cas d'un appartement :
 - quelles résolutions ont été prises lors de la dernière assemblée des copropriétaires ?
 - quels sont les frais communs ?
 - y a-t-il des travaux prévus ? Si oui, quelle est la répartition des frais ?
 - quels droits et obligations découlent du règlement d'ordre intérieur ?
- l'immeuble dispose-t-il d'un certificat de performance énergétique (obligatoire au Luxembourg) ?
- etc.

VOUS ACHETEZ SUR PLAN

- est-ce que le cahier des charges est exhaustif et complet ?
- avez-vous examiné minutieusement les plans de construction et le contrat ?
- les différents travaux de même que leurs coûts sont-ils détaillés dans le contrat ?
- est-ce que le promoteur offre une assurance garantie décennale supplémentaire ?
- est-ce qu'il y a une garantie d'achèvement qui assure la bonne fin des travaux en cas de défaillance du vendeur ?
- quel est le délai de début des travaux et le délai d'achèvement des travaux ?
- etc.

VOUS CONSTRUISEZ UNE MAISON

- est-ce que vous préférez construire en régie propre ou plutôt clés en main ?
- dans le premier cas, est-ce que vous avez le temps et les compétences nécessaires pour réaliser ce projet d'envergure ?
- dans le deuxième cas, est-ce que vous avez trouvé l'architecte de votre confiance pour mener à bien votre projet ?
- les plans correspondent-ils à vos attentes ?
- est-ce que vous disposez des autorisations nécessaires ?
- est-ce que vous avez fait établir un certificat de performance énergétique (« Energie-pass ») ?
- etc.

EN OUTRE, SE POSE TOUTE UNE SÉRIE DE QUESTIONS NON DIRECTEMENT LIÉES AU BIEN IMMOBILIER

- quelle est la situation géographique du bien par rapport à vos déplacements habituels (lieu de travail, école, transports en commun, ...) ?
- quelles facilités se trouvent à proximité (commerces, écoles, ...) ?
- est-ce qu'il y a des nuisances à proximité (autoroute, zone industrielle, décharge, ...) ?

Peu importe la nature de votre projet, avant de signer quoi que ce soit, rendez-vous sur place et posez-vous les questions pertinentes. L'administration communale, le notaire, le cadastre et le voisinage peuvent vous fournir des réponses à certaines questions.

Une fois l'objet trouvé, assurez-vous que l'immeuble et/ou le terrain sont décrits le plus précisément possible au niveau du compromis de vente avec l'indication cadastrale, l'adresse exacte et, pour les appartements, la surface exacte.

Un compromis de vente est en principe limité dans le temps (souvent 30 jours), peut contenir des clauses de désistement à négocier et comporte, en cas de recours à un prêt immobilier, une clause suspensive prévoyant l'annulation du compromis au cas où le financement serait refusé.

En cas de construction d'un logement, pensez à dresser un protocole de réception à co-signer avec le vendeur en mentionnant les défauts et travaux éventuels non encore exécutés.

CONSEIL

Avant de signer, visitez l'objet plusieurs fois, à différentes heures et à différentes journées de la semaine. Mieux vaut prendre le temps nécessaire, quitte à courir le risque de laisser échapper une bonne occasion, que de s'engager sur le long terme pour un bien qui ne correspond pas à vos attentes.

PRÉPARER VOTRE DEMANDE DE PRÊT AU LOGEMENT

Pour vous soumettre une offre concrète dans les meilleurs délais, il est primordial que votre dossier soit complet. Voici une liste des pièces indispensables lors de l'introduction de votre demande de prêt au logement.

1) EN CAS D'ACQUISITION OU DE TRANSFORMATION/RÉNOVATION D'UN LOGEMENT

- pièce d'identité et carte de sécurité sociale du ou des demandeurs,
- preuve des revenus (fiches de salaire, contrat de bail,...),
- en cas de demande d'aides étatiques : revenus annuels des 3 années précédant l'acquisition,
- relevé des comptes hors Spuerkeess (fortune mobilière et engagements),
- compromis de vente signé,
- photos du bien à acquérir,
- le cas échéant, plans et/ou devis concernant les travaux de transformation/rénovation.

2) EN CAS DE CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT

- pièce d'identité et carte de sécurité sociale du ou des demandeurs,
- preuve des revenus (fiches de salaire, contrat de bail,...),
- en cas de demande d'aides étatiques : revenus annuels des 3 années précédant l'acquisition,
- relevé des comptes hors Spuerkeess (fortune mobilière et engagements),
- acte notarié du terrain, sinon compromis/contrat de réservation,
- plans, devis détaillés et, le cas échéant, cahier des charges.

CONSEIL

Préparez bien votre dossier et dotez-vous, dans la mesure du possible, de toutes les pièces requises dès votre première entrevue en agence Spuerkeess. Plus votre dossier sera complet, mieux nous pourrons vous conseiller et plus vite vous aurez une réponse à votre demande.

ANNEXE I

VOTRE PLAN DE FINANCEMENT PERSONNEL

Votre plan de financement personnel met en relation les dépenses liées à votre investissement avec l'ensemble de vos ressources. Il vous permet d'avoir une première idée de la somme que vous pouvez emprunter et de préparer votre entrevue avec un de nos Conseillers Logement. Il suffit de remplir les cases pertinentes en fonction de votre projet et de votre situation personnelle.

Nos Conseillers Logement vous guideront volontiers dans l'établissement de votre plan de financement afin de vous donner une idée plus concrète et précise sur vos possibilités d'emprunt.

Coûts liés à la réalisation de votre projet	Apport personnel
Coût d'acquisition ou de construction de l'immeuble	Fonds propres *
Coût du terrain	Produit net de la vente d'un immeuble
Coût des aménagements extérieurs	Épargne-logement *
Coût pour d'éventuels travaux de rénovation	Dons à recevoir *
Frais d'acte d'acquisition et d'enregistrement	Primes et aides étatiques
Frais d'acte hypothécaire	Ristourne TVA
Frais d'architecte	
Frais d'autorisation de bâtir	
Frais de raccordement	
Prime d'assurance solde restant dû	
Cuisine équipée	
Divers et imprévus	
Total des coûts (T1)	Total des moyens propres (T2)
	T1-T2 = Montant à emprunter

Revenus mensuels	Charges mensuelles
Revenu(s) mensuel(s) net(s)	Prêts existants
Revenu(s) mensuel(s) provenant de loyer(s)	Prime épargne logement
Allocations familiales	Aliments et autres charges permanentes
Autres revenus mensuels	Mensualité du nouveau prêt au logement à contracter
Total des revenus mensuels (T3)	Total des charges mensuelles (T4)
	Revenu disponible = T3-T4
	Relation Charges / Revenus = T4 / T3

ANNEXE II

ADRESSES UTILES

Administration de l'Enregistrement et des Domaines

1-3, avenue Guillaume
L-1651 Luxembourg
Tél. : (+352) 247 80 800
www.aed.public.lu

Fonds du Logement

52, Boulevard Marcel Cahen
L-1311 Luxembourg
Tél. : (+352) 26 26 44 1
www.fondsdulogement.lu

Ministère de la Culture – Service des Sites et Monuments Nationaux

26, rue Münster
L-2160 Luxembourg
Tél. : (+352) 247 86 652
www.ssmn.public.lu

My Energy

28, rue Glesener
L-1630 Luxembourg
Tél. : (+352) 8002 11 90
www.myenergy.lu

Administration du Cadastre et de la Topographie

54, avenue Gaston Diderich
L-1420 Luxembourg
Tél. : (+352) 247 54 400
www.act.public.lu

Guichet unique des aides au logement

11, rue de Hollerich
L-1741 Luxembourg
Tél. : (+352) 8002 10 10
E-mail : guichet@ml.etat.lu

Ministère du Logement

4, Place de l'Europe
L-1499 Luxembourg
Tél. : (+352) 247 84 819
www.logement.public.lu

Société Nationale des Habitations à Bon Marché

2b, rue Kalchesbruck
L-1852 Luxembourg
Tél. : (+352) 44 82 92 1
www.snhbm.lu



SPUERKEESS

Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat, Luxembourg, établissement public autonome
1, Place de Metz, L-2954 Luxembourg, R.C.S. Luxembourg B30775