



Exposé des motifs

Dans une perspective de relance du secteur de la construction de logements, et plus particulièrement des opérations de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), il apparaît opportun de favoriser le recours à ce mode d'acquisition. Dans le contexte actuel du marché immobilier, ces opérations s'inscrivent toutefois dans un environnement marqué par un niveau élevé d'incertitude, de nature à freiner la décision des acquéreurs et, par conséquent, la réalisation de nouveaux projets immobiliers.

À cette fin, il est proposé d'introduire, à titre temporaire, une exonération des droits d'enregistrement et de transcription applicable à la fraction du prix correspondant aux constructions de logements déjà réalisées au moment de l'acquisition. Ainsi, pour les acquisitions en VEFA d'immeubles destinés à des fins de logement, réalisées par des personnes physiques et constatées entre le 16 juillet 2026 et le 16 juillet 2029, les droits d'enregistrement et de transcription ne seraient perçus que sur la valeur du terrain.

Afin de réserver cette mesure aux opérations présentant un risque économique réel lié à la poursuite des travaux, il est proposé d'en subordonner le bénéfice à la condition que les constructions de logements ne soient pas encore substantiellement achevées au moment de l'acquisition. L'exonération ne trouverait ainsi à s'appliquer que lorsque la partie de la construction déjà réalisée représente au plus 80 % de la construction totale.

Il incombera au notaire instrumentant de vérifier, au vu des pièces justificatives qui lui sont produites, que les conditions légales d'application de l'exonération sont réunies, notamment celle tenant au degré d'avancement des travaux et d'en faire mention dans l'acte sous sa responsabilité.



Projet de loi portant mise en œuvre d'une exonération temporaire des droits d'enregistrement et de transcription pour les constructions existantes dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement

Nous Guillaume, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Le Conseil d'État entendu ;

Vu l'adoption par la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du ... et celle du Conseil d'État du ... portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Art. 1^{er} Par dérogation à l'article X de la loi modifiée du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction, dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement visées à l'article 1601-3 du Code civil, la valeur des constructions existantes au moment de la conclusion du contrat est exonérée des droits d'enregistrement et de transcription, sous condition que la construction n'est pas achevée à plus de 80% du total des constructions et que celles-ci sont affectées à des fins d'habitation, telles qu'indiquées dans l'acte notarié d'acquisition, et que le notaire instrumentant certifie dans l'acte d'acquisition que ces conditions relatives à la construction sont remplies.

Art. 2. L'exonération prévue à l'article 1^{er} n'est applicable qu'aux acquisitions de personnes physiques documentées par acte notarié d'acquisition passé entre le 16 juillet 2026 et le 16 juillet 2029.

Art. 3. Pour les actes notariés d'acquisition passés entre le 16 juillet 2026 et l'entrée en vigueur de la présente loi, les droits d'enregistrement et de transcription sont recalculés au profit des bénéficiaires des dispositions de l'article 1^{er}, sous condition que le notaire instrumentant insère la certification visée à l'article 1^{er} dans une demande écrite qu'il introduit, pour le compte des parties à l'acte notarié d'acquisition, auprès du Directeur de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA dans le délai de deux ans prévu à l'article 61, point 1^o, de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement.



Commentaire des articles

Ad article 1^{er}.

Il est proposé d'introduire, pour certaines acquisitions en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) éligibles, une dérogation à l'article X de la loi modifiée du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction. Par effet de cette dérogation, les droits d'enregistrement et de transcription exigibles au titre de l'acte d'acquisition ne seront donc perçus que sur la valeur du sol.

La présente disposition introduit une exonération applicable exclusivement aux VEFA portant sur des immeubles destinés à des fins d'habitation. Son bénéfice est en outre subordonné à la condition que le degré d'achèvement de la construction n'excède pas 80 % au moment de l'acquisition.

Ces conditions constituant des conditions essentielles à l'octroi de l'exonération, il appartient au notaire instrumentant de s'assurer, lors de la passation de l'acte, qu'elles sont remplies. À cette fin, le notaire procède aux vérifications qui lui incombent dans le cadre de sa mission d'officier public, sur la base des pièces justificatives qui lui sont produites. Il certifie obligatoirement le respect des conditions légales d'application de l'exonération dans l'acte, sous sa responsabilité.

Les dispositions de l'article X de la loi modifiée du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction, resteront d'application pour les VEFA ne remplissant pas les conditions d'octroi de cette nouvelle exonération temporaire.

Ad article 2.

Cet article précise que l'exonération est octroyée sous condition que l'acte notarié d'acquisition soit passé entre le 16 juillet 2026 et le 16 juillet 2029 auprès du notaire instrumentant et que l'acquisition est réalisée par une ou plusieurs personnes physiques.

Ad article 3.

Cet article précise les modalités de la certification à effectuer par le notaire pour les actes d'acquisition éligibles passés avant l'entrée en vigueur de la présente mesure. Pour ces actes, la certification est effectuée exclusivement au moyen de la demande écrite visée au présent article, sans qu'il y ait lieu d'établir un acte notarié rectificatif ou complémentaire.

Sous réserve de l'accomplissement de ces formalités de certification, le recalcul des droits d'enregistrement et de transcription ouvre droit à une restitution des droits acquittés, respectivement, s'il y a lieu, à un ajustement du solde du crédit d'impôt octroyé en application de l'article 4 de la loi du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation.



Fiche financière

(art. 79 de la loi du 8 juin 1999 sur le Budget, la Comptabilité et la Trésorerie de l'État)

L'impact budgétaire annuel est estimé à environ 15 millions d'euros.

Pour les années suivantes, le déchet fiscal est estimé se maintenir dans un ordre de grandeur similaire, sous réserve des fluctuations liées à l'évolution du marché immobilier.



FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES



La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

1. Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi portant mise en œuvre d'une exonération temporaire des droits d'enregistrement et de transcription pour les constructions existantes dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement		
Ministre initiateur :	Le Ministre des Finances		
Auteur(s) :	Ministère des finances		
Téléphone :		Courriel :	Carlo.Fassbinder@fi.etat.lu
Objectif du projet :	Exonération temporaire des droits d'enregistrement et de transcription pour les constructions existantes dans le cadre de ventes en état futur d'achèvement		
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s) :			
Date :	20/07/2026		

2. Objectifs à valeur constitutionnelle

Le projet contribue-t-il à la réalisation des objectifs à valeur constitutionnelle ? ☒ Oui ☐ Non

Dans l'affirmative, veuillez sélectionner les objectifs concernés et veuillez fournir une brève explication dans la case «Remarques» indiquant en quoi cet ou ces objectifs sont réalisés :

- ☐ Garantir le droit au travail et veiller à assurer l'exercice de ce droit
- ☐ Promouvoir le dialogue social
- ☒ Veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et dispose d'un logement approprié
- ☐ Garantir la protection de l'environnement humain et naturel en œuvrant à l'établissement d'un équilibre durable entre la conservation de la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, ainsi que la sauvegarde de la biodiversité, et satisfaction des besoins des générations présentes et futures
- ☐ S'engager à lutter contre le dérèglement climatique et œuvrer en faveur de la neutralité climatique
- ☐ Protéger le bien-être des animaux
- ☐ Garantir l'accès à la culture et le droit à l'épanouissement culturel
- ☐ Promouvoir la protection du patrimoine culturel
- ☐ Promouvoir la liberté de la recherche scientifique dans le respect des valeurs d'une société démocratique fondée sur les droits fondamentaux et les libertés publiques



Remarques :

3. Mieux légiférer

1) Chambre(s) professionnelle(s) à saisir / saisi(e)s pour avis ¹:

- ☒ Chambre des fonctionnaires et employés publics
- ☒ Chambre des salariés
- ☒ Chambre des métiers
- ☒ Chambre de commerce
- ☐ Chambre d'agriculture

¹ Veuillez indiquer la/les Chambre(s) professionnelle(s) saisie(s) du projet sous rubrique suite à son approbation par le Conseil de gouvernement.

2) Autre(s) partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) à saisir / saisi(e)s pour avis : ☐ Oui ☒ Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Remarques / Observations :

3) En cas de transposition de directives européennes, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si non, pourquoi ?

4) Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales : ☐ Oui ☒ Non
- Citoyens : ☒ Oui ☐ Non
- Administrations : ☐ Oui ☒ Non

5) Le principe « Think small first » est-il respecté ?

(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Remarques / Observations :

6) Le projet contribue-t-il à la simplification administrative, notamment en supprimant ou en simplifiant des régimes d'autorisation et de déclaration existants, en réduisant les délais de réponse de l'administration, en réduisant la charge administrative pour les destinataires ou en améliorant la qualité des procédures ou de la réglementation ?

☐ Oui ☒ Non

Remarques / Observations :

RAS



- 7) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. ²

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

- 8) Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. ²

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

RAS

² N.a. : non applicable.

4. Digitalisation et données

- 9) Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'État (e-Government ou application back-office) ☐ Oui ☒ Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

RAS

- 10) Le projet tient-il compte du principe « digital by default » (priorisation de la voie numérique) ? ☐ Oui ☒ Non

- 11) Le projet crée-t-il une démarche administrative qui nécessite des informations ou des données à caractère personnel sur les administrés ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, ces informations ou données à caractère personnel peuvent-elles être obtenues auprès d'une ou plusieurs administrations conformément au principe «Once only» ?

RAS

- 12) Le projet envisage-t-il la création ou l'adaptation d'une banque de données ? ☐ Oui ☒ Non

5. Égalité des chances (à remplir pour les projets de règlements grand-ducaux) ³

- 13) Le projet est-il :

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez de quelle manière :

NA

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☒ Oui ☐ Non

Si oui, expliquez pourquoi :

il n'y a pas d'application différentes des dispositions entre femmes et hommes



- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

NA

14) Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si oui, expliquez
de quelle manière :

NA

³ Pour les projets de loi, il convient de se référer au point 1 « Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous. » du Nohaltegkeetscheck.

6. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

15) Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si oui, veuillez contacter le Ministère de l'Economie en suivant les démarches suivantes :

<https://meco.gouvernement.lu/fr/domaines-activites/politique-europeenne/notifications-directive-services.html>

16) Directive « règles techniques » : Le projet introduit-il une exigence ou réglementation technique par rapport à un produit ou à un service de la société de l'information (domaine de la technologie et de l'information)? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si oui, veuillez contacter l'ILNAS en suivant les démarches suivantes :

<https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/publications/normalisation/2017/ilnas-notification-infolyer-web.pdf>



CHECK DE DURABILITÉ - NOHALTEGKEETSCHÉCK



La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

Ministre responsable :

Ministre des Finances

Projet de loi ou
amendement :

Projet de loi portant mise en œuvre d'une exonération temporaire des droits d'enregistrement et de transcription pour les constructions existantes dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement

Le check de durabilité est un outil d'évaluation des actes législatifs par rapport à leur impact sur le développement durable. Son objectif est de donner l'occasion d'introduire des aspects relatifs au développement durable à un stade préparatoire des projets de loi. Tout en faisant avancer ce thème transversal qu'est le développement durable, il permet aussi d'assurer une plus grande cohérence politique et une meilleure qualité des textes législatifs.

1. Est-ce que le projet de loi sous rubrique a un impact sur le champ d'action (1-10) du 3^{ème} Plan national pour un développement durable (PNDD) ?
2. En cas de réponse négative, expliquez-en succinctement les raisons.
3. En cas de réponse positive sous 1., quels seront les effets positifs et/ou négatifs éventuels de cet impact ?
4. Quelles catégories de personnes seront touchées par cet impact ?
5. Quelles mesures sont envisagées afin de pouvoir atténuer les effets négatifs et comment pourront être renforcés les aspects positifs de cet impact ?

Afin de faciliter cet exercice, l'instrument du contrôle de la durabilité est accompagné par des points d'orientation – **auxquels il n'est pas besoin de réagir ou répondre mais qui servent uniquement d'orientation**, ainsi que par une documentation sur les dix champs d'actions précités.

1. Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous.

Points d'orientation
Documentation

☒ Oui ☐ Non

L'accessibilité du logement, via éa mesure prévue par le projet de loi, participe à l'inclusion social. Le projet aura donc un impact positif.

2. Assurer les conditions d'une population en bonne santé.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Le présent projet de loi ne contient aucune disposition particulière en la matière.

3. Promouvoir une consommation et une production durables.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non



Le présent projet de loi ne contient aucune disposition particulière en la matière.

4. Diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d'avenir.

Points d'orientation
Documentation

☒ Oui ☐ Non

Le présent aura un impact sur les conditions de vie des citoyens en termes d'accès au logement.

5. Planifier et coordonner l'utilisation du territoire.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Le présent projet de loi ne contient aucune disposition particulière en la matière.

6. Assurer une mobilité durable.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Le présent projet de loi ne contient aucune disposition particulière en la matière.

7. Arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Le présent projet de loi ne contient aucune disposition particulière en la matière.

8. Protéger le climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Le présent projet de loi ne contient aucune disposition particulière en la matière.

9. Contribuer, sur le plan global, à l'éradication de la pauvreté et à la cohérence des politiques pour le développement durable.

Points d'orientation
Documentation

☒ Oui ☐ Non

Le projet aura un impact sur le marché du logement, au niveau des prix de l'immobilier (et donc de l'accessibilité au logement) et du maintien dans l'emploi des travailleurs du secteur de la construction.

10. Garantir des finances durables.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non



Le présent projet de loi ne contient aucune disposition particulière en la matière.

Cette partie du formulaire est facultative - Veuillez cocher la case correspondante

En outre, et dans une optique d'enrichir davantage l'analyse apportée par le contrôle de la durabilité, il est proposé de recourir, de manière facultative, à une évaluation de l'impact des mesures sur base d'indicateurs retenus dans le PNDD. Ces indicateurs sont suivis par le STATEC.

Continuer avec l'évaluation ? ☐ Oui ☒ Non

(1) Dans le tableau, choisissez l'évaluation : **non applicable**, ou de 1 = **pas du tout probable** à 5 = **très possible**