

## **ASPECTS FISCAUX A PRENDRE EN COMPTE AU LUXEMBOURG DANS LE CADRE DE LOCATIONS A COURT TERME**

Les informations suivantes constituent un guide destiné à fournir des informations de base sur les règles fiscales auxquelles vous pourriez être soumis(e) dans le cadre de la mise en location de logements à court terme au Luxembourg.

La fiscalité est une matière complexe et il est important pour vous de connaître vos obligations fiscales et de les respecter. La préparation et le dépôt de vos déclarations fiscales dans les délais ainsi que le paiement des impôts dus en temps voulu sont placés sous votre responsabilité.

Si vous mettez des logements en location à court terme au Luxembourg, vous devez vous assurer de bien comprendre les différents impôts répertoriés ci-dessous et de procéder au paiement de ceux qui s'appliquent à votre situation ;

- Impôts sur le revenu
- Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

Veillez noter que les informations fournies ici ne sont pas exhaustives et qu'elles ne constituent pas un avis juridique. En cas d'incertitudes relatives à vos obligations fiscales locales, nous vous encourageons à vérifier auprès d'instances locales officielles ou à prendre conseil auprès de professionnels qualifiés.

Veillez noter que nous ne mettons pas ces informations à jour en temps réel. Par conséquent, vous devriez vous assurer que les lois ou les démarches applicables n'ont pas été récemment modifiées.

### **IMPÔT SUR LE REVENU**

Un particulier ayant des revenus au Luxembourg devra probablement payer un pourcentage d'impôt sur ces revenus à l'administration fiscale luxembourgeoise. Vous trouverez ci-dessous un aperçu des impôts qui pourraient être dus sur les locations à court terme au Luxembourg ainsi que des démarches nécessaires au paiement de ces impôts à l'administration fiscale luxembourgeoise.

**Au Luxembourg, l'année fiscale** commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

### **Assujettissement à l'impôt sur le revenu au Luxembourg.**

Si vous êtes bénéficiaire de revenus de location dépassant 600 euros par an, l'intégralité du montant devrait faire l'objet d'une déclaration et être soumise à l'impôt. Cela étant dit, il est possible qu'aucun impôt ne soit dû si l'ensemble des revenus imposables (y compris agrégés à d'autres sources de revenus) est inférieur à la première tranche d'imposition (et ce également en fonction de votre situation familiale).

Les taux d'imposition sont compris entre 0 % et 42 % et une contribution au fonds pour l'emploi de 7 % ou de 9 % de l'impôt dû (en fonction du revenu imposable total) est également

d'application. Par conséquent, le taux d'imposition effectif maximum est de 45,78 % (42 % x 1,09).

Une contribution dépendance de 1,4 % est également due.

Vous trouverez des informations complémentaires à ce sujet sur le site de l'administration fiscale luxembourgeoise : [site](#).

### **Déclarations fiscales au Luxembourg.**

Si vous déposez une déclaration fiscale au Luxembourg, vous devez utiliser le modèle 100 (déclaration fiscale) et/ou le modèle 163 (décompte annuel). Si vous touchez des revenus de location, vous devez également compléter le modèle 190 et le joindre en annexe du modèle 100/163 de déclaration fiscale.

Les déclarations sont généralement envoyées par courrier à l'administration fiscale.

### **Délais pour le dépôt des déclarations fiscales.**

Le délai pour le dépôt du modèle 100 pour une année fiscale est le 31 mars de l'année suivant la fin de l'année fiscale. Ce délai est reporté automatiquement au 31 décembre de l'année suivant la fin de l'année fiscale sans application de pénalités ou d'intérêts.

Le délai pour le dépôt du modèle 163 est le 31 décembre de l'année suivant la fin de l'année fiscale. Ce délai ne peut être reporté.

### **Délais pour le paiement de l'impôt.**

L'impôt dû est déterminé par l'administration fiscale. En cas de dépôt du modèle 100, l'administration fiscale émettra un bulletin d'imposition indiquant le montant d'impôt à payer ou le montant qui doit vous être remboursé. L'impôt doit être payé dans un délai d'un mois suivant l'émission du bulletin d'imposition par l'administration fiscale.

En cas de dépôt du modèle 163, l'administration fiscale n'émettra pas de bulletin d'imposition mais procédera directement au remboursement de l'impôt sur le compte bancaire indiqué dans le formulaire.

### **Coordonnées de l'administration fiscale luxembourgeoise**

Le bureau compétent de l'administration fiscale dépend de votre résidence et du formulaire de déclaration ayant été déposé. Vous trouverez ci-dessous un lien vers le site de l'administration fiscale luxembourgeoise vous permettant d'identifier le bureau compétent :

<https://impotsdirects.public.lu/fr/profil/organigramme.html>

### **Taux d'impôt sur le revenu en vigueur au Luxembourg.**

Des taux progressifs d'impôt sur le revenu allant de 0 % à 45,78 % sont d'application au Luxembourg. Une contribution dépendance de 1,4 % est également due.

### **Dépenses pouvant être déduites des revenus des particuliers en rapport avec des locations immobilières à court terme.**

En principe, pour les biens immobiliers donnés en location, l'ensemble des dépenses liées aux revenus peuvent être déduites (par exemple, intérêts sur les prêts contractés pour l'acquisition des biens, assurances, etc.).

Toutefois, il existe des zones d'ombre quant au traitement fiscal dans les cas où le bien immobilier loué à court terme constitue votre résidence principale ou une résidence secondaire. Les périodes au cours desquelles le bien immobilier fait l'objet d'une location (ou est affiché comme étant disponible à la location) et les autres périodes devraient être clairement scindées. Les dépenses devraient alors être réparties entre ces 2 périodes. Aucune déduction de dépenses en lien avec la résidence principale (autres que les intérêts sur prêts hypothécaires – soumis à un plafond annuel) ou la résidence secondaire n'est possible.

Si vous avez des doutes sur la façon dont vos revenus devraient être imposés au Luxembourg, vous devriez envisager de prendre conseil auprès d'un fiscaliste.

### **Déductions fiscales (par exemple amortissements fiscalement autorisés ou usure normale).**

Si les revenus sont considérés comme des revenus de location, un amortissement de 2 %, 3 % ou 6 % du prix d'acquisition (auquel s'ajoute les coûts d'acquisition) peut être demandé, dépendant de l'année de construction de l'immeuble. Cet amortissement est applicable uniquement sur la valeur de l'immeuble et non sur la valeur du terrain, généralement évaluée à 20 % du prix d'acquisition.

### **Obligations fiscales luxembourgeoises en matière d'impôt sur le revenu s'appliquant aux non-résidents.**

Si vous ne résidez pas au Luxembourg et bénéficiez de revenus de location supérieurs à 600 € en rapport avec un bien immobilier situé au Luxembourg, vous êtes alors dans l'obligation de déposer une déclaration d'impôt au Luxembourg.

### **Obligations fiscales luxembourgeoises en matière d'impôt sur le revenu s'appliquant aux résidents luxembourgeois bénéficiaires de revenus de location étrangers.**

Si vous résidez fiscalement au Luxembourg et que vous bénéficiez de revenus de location étrangers supérieurs à 600 €, vous devez déclarer ces revenus dans votre déclaration d'impôts. Ces revenus seront exonérés au Luxembourg mais pris en compte dans le but de déterminer le taux d'imposition global effectif s'appliquant uniquement aux revenus de source luxembourgeoise (méthode d'exemption avec réserve de progressivité).

### **Impôts fonciers.**

Au Luxembourg, chaque commune est autorisée à prélever un impôt communal (impôt foncier) sur les biens immeubles situés sur son territoire. Le propriétaire du bien immobilier est assujéti à l'impôt foncier, indépendamment de l'utilisation qui est faite du bien (résidence privée, établissement commercial, usage mixte) ou des sources de financement utilisées par le contribuable pour acquérir le bien.

La personne assujéti à l'impôt foncier pour l'ensemble de l'année est le propriétaire du bien au 1er janvier. Chaque année, la commune de situation du bien immobilier fait parvenir au propriétaire un état de l'impôt foncier précisant le montant à payer et le calendrier de paiement. Les dates trimestrielles de paiement de l'impôt foncier sont généralement le 15 février, le 15 mai, le 15 août et le 15 novembre. Étant donné que les valeurs unitaires attribuées aux biens

immobiliers sont basées sur des tableaux anciens, ces valeurs unitaires sont ordinairement peu élevées et les impôts fonciers sont également peu élevés.

### **Impôts sur le capital au Luxembourg.**

Les plus-values issues de la cession de biens immobiliers, et réalisées dans une période de 2 ans ou moins à compter de l'acquisition, sont imposées aux taux progressifs de l'impôt. Les plus-values réalisées sur la cession de biens immobiliers détenus pendant une période supérieure à 2 ans sont soumises au demi-taux global (i.e. maximum 22.89 % auquel s'ajoute 1.4 % de contribution dépendance).

Jusqu'à la fin de l'année 2018, une mesure temporaire concerne les plus-values sur la cession de biens immobiliers détenus pendant une période supérieure à 2 ans. Ces plus-values sont imposées au quart du taux d'imposition global, à la condition que le bien immobilier ait été détenu par le contribuable dans le contexte de son patrimoine privé. Un abattement de 50 000 € (100 000 € pour les couples imposés collectivement) sur une période de 11 ans s'applique aux plus-values à long terme.

Toute plus-value de cession réalisée sur la vente de votre résidence principale est exonérée.

<b>Exemple de calcul de l'impôt</b>		
Zoé est propriétaire d'une maison avec 2 chambres à coucher au Luxembourg. De temps à autres, les week-ends, elle loue sa chambre d'amis.		
Le montant brut total perçu à titre de loyer s'élevait à 7 000 € pour 2018.		
Zoé a engagé les dépenses suivantes en rapport avec cette maison en 2018 : 500 € pour l'assurance habitation, 350 € en impôts fonciers locaux, 2 500 € en intérêts hypothécaires et 600 € de frais d'électricité.		
		<b>€</b>
Revenus de location bruts		7 000

<i>Moins les dépenses déductibles</i>		
	Assurance habitation	(500)
	Impôt foncier local	(350)
	Intérêts hypothécaires	(2 500)
	Électricité	(600)
<b>Revenu de location imposable</b>		<b>3 050</b>

## **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (TVA)**

La taxe sur la valeur ajoutée peut se révéler un domaine compliqué et vous devriez prendre le temps de comprendre la façon dont les règles s'appliquent à vous et à votre situation particulière.

Pour résumer, au Luxembourg, la taxe sur la valeur ajoutée est un impôt sur la consommation. La plupart des livraisons de biens et des prestations de services effectuées au Luxembourg sont soumises à la TVA.

Il est possible qu'une personne qui livre des biens et/ou qui fournit des services au Luxembourg doive facturer de la TVA et reverser cette TVA à l'administration fiscale luxembourgeoise. Comme pour tous les autres impôts, nous vous encourageons à consulter un conseiller fiscal concernant vos éventuelles obligations en matière de TVA au Luxembourg.

Si vous donnez actuellement une chambre en location, il est possible que vous deviez appliquer de la TVA aux loyers que vous facturez et que vous deviez reverser ce montant de TVA à l'administration fiscale luxembourgeoise. Étant donné qu'Airbnb ne loue pas le bien, il appartient à l'hôte de se renseigner sur les obligations locales en matière de TVA s'appliquant aux loyers facturés.

### **Suis-je tenu(e) d'encaisser de la TVA auprès des voyageurs si je donne un bien immobilier en location à court terme au Luxembourg ?**

En règle générale, les particuliers qui sont considérés comme exerçant une activité économique au Luxembourg sont tenus de facturer de la TVA sur leurs livraisons de biens ou leurs prestations de services, une fois que les critères d'enregistrement à la TVA sont remplis.

À l'heure actuelle, au Luxembourg, vous êtes tenu(e) de vous enregistrer à la TVA si vous prestez des services d'un montant supérieur ou égal à 30 000 € au cours d'une période ininterrompue de 12 mois. Ainsi, si vous mettez à disposition un logement à court terme et si vous dépassez ce seuil, vous êtes donc tenu(e) de vous enregistrer à la TVA. Si votre chiffre d'affaires est inférieur à ce montant, vous pourriez bénéficier du régime particulier des petites entreprises. Vous devriez contacter un fiscaliste sur place afin d'estimer si vous remplissez les conditions nécessaires.

Si vous êtes un particulier non-résident au Luxembourg mais que vous donnez un logement en location au Luxembourg, vous devriez envisager de vous enregistrer à la TVA, étant donné qu'aucun seuil d'enregistrement ne s'applique à votre situation.

Nous vous encourageons à consulter un fiscaliste si vous avez besoin d'aide afin d'établir si vous devez vous enregistrer à la TVA et si vous devez facturer de la TVA.

Pour plus d'informations relatives à l'enregistrement à la TVA, veuillez consulter le site de l'administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA.

### **La TVA s'applique à ma situation. De quelle façon puis-je déterminer le montant de taxe à encaisser auprès des voyageurs ?**

Les taux de TVA varient d'un pays à l'autre et sont modifiés de façon périodique. Nous vous recommandons de consulter régulièrement l'administration fiscale locale afin d'obtenir les taux de TVA à jour qui s'appliquent dans le pays dans lequel vous êtes tenu(e) de payer de la TVA.

Par exemple, à la date de publication du présent document, le taux de TVA applicable à la mise à disposition de logements de vacances est de 3 % au Luxembourg. Un logement de vacances est un logement qui est considéré comme étant de nature temporaire.

Toutefois, d'autres taux de TVA sont actuellement applicables au Luxembourg, aussi nous vous recommandons de confirmer le taux de TVA qui s'applique à vos prestations de services auprès d'un fiscaliste local.

### **La TVA s'applique à ma situation. Comment puis-je encaisser la TVA auprès des voyageurs ?**

Si vous déterminez que vous devez facturer de la TVA sur les services que vous préstez aux voyageurs, gardez à l'esprit que vous devez encaisser cette TVA auprès des voyageurs et que vous devez déclarer et payer cette TVA par le biais d'une déclaration de TVA périodique. Au Luxembourg, les déclarations de TVA sont généralement annuelles, trimestrielles ou mensuelles, la fréquence variant en fonction du montant de votre chiffre d'affaires. Si votre chiffre d'affaires est inférieur à 112 000 €, vous devriez être en mesure de déposer une déclaration annuelle. Si votre chiffre d'affaires se situe entre 112 000 € et 620 000 €, vous devriez être en mesure de déposer des déclarations périodiques et une déclaration récapitulative annuelle. Si votre chiffre d'affaires dépasse les 620 000 €, vous devriez être en mesure de déposer des déclarations mensuelles ainsi qu'une déclaration récapitulative annuelle.

Les déclarations de TVA annuelles doivent être déposées au plus tard le 28 février de l'année suivant l'année fiscale considérée. Cependant, vous pourriez bénéficier d'un report jusqu'au 31 octobre. Les déclarations de TVA trimestrielles et mensuelles doivent être déposées au plus tard le 15 du mois suivant la fin de la période (par exemple, la déclaration de TVA pour le mois de janvier doit être déposée le 15 février au plus tard). Cependant, vous pourriez bénéficier d'un report de 2 mois. Enfin, les déclarations de TVA annuelles doivent être déposées au plus tard le 30 avril de l'année suivant l'année fiscale considérée (veuillez noter que ce délai n'est applicable que si vous déposez également des déclarations périodiques). Cependant, vous pourriez bénéficier d'un report jusqu'au 31 décembre.

Certaines formalités pourraient être nécessaires, telles que par exemple l'émission d'un reçu ou d'une facture à l'attention des voyageurs. Vous trouverez davantage d'informations à ce sujet sur ce site : <http://www.aed.public.lu/tva/demarches/factures.html>.

Vous trouverez des instructions supplémentaires relatives au dépôt des déclarations sur le site internet de l'administration fiscale.

Il se peut également que vous soyez soumis(e) à des exigences relatives à la facturation avec ou sans TVA. Nous vous recommandons de vérifier vos obligations relatives à la facturation ainsi que les exigences relatives à la facturation avec un fiscaliste local.

