

# Dossier consolidé

Date de création : 08-10-2026

Projet de loi 8807

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

Date de dépôt : 24-07-2026

Auteur(s) : Monsieur Gilles Roth, Ministre des Finances

## Liste des documents

| Date       | Description                                                                                  | Nom du document | Page      |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
| 24-07-2026 | Déposé                                                                                       | 20260724_Depot  | <u>3</u>  |
| 05-10-2026 | Avis de chambre(s) professionnelle(s) :<br>Chambre des Fonctionnaires et Employés<br>publics | 20261005_Avis_2 | <u>16</u> |
| 08-10-2026 | Avis de chambre(s) professionnelle(s) :<br>Chambre des Salariés                              | 20261008_Avis   | <u>20</u> |
| 08-10-2026 | Avis de chambre(s) professionnelle(s) :<br>Chambre de Commerce                               | 20261008_Avis_2 | <u>24</u> |

20260724\_Depot



***Le Premier ministre,***

*Vu les articles 76 et 95, alinéa 1<sup>er</sup>, de la Constitution ;*

*Vu l'article 10 du Règlement interne du Gouvernement ;*

*Vu l'article 58, paragraphe 1<sup>er</sup>, du Règlement de la Chambre des Députés ;*

*Vu l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 1<sup>er</sup>, de la loi modifiée du 16 juin 2017 sur l'organisation du Conseil d'État ;*

*Considérant la décision du Gouvernement en conseil du 24 juillet 2026 approuvant sur proposition du Ministre des Finances le projet de loi ci-après ;*

***Arrête :***

***Art. 1<sup>er</sup>.*** *Le Ministre des Finances est autorisé à déposer au nom du Gouvernement à la Chambre des Députés le 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 et à demander l'avis y relatif au Conseil d'État.*

***Art. 2.*** *La Ministre déléguée auprès du Premier ministre, chargée des Relations avec le Parlement est chargée, pour le compte du Premier ministre et du Ministre des Finances, de l'exécution du présent arrêté.*

Luxembourg, le 24 juillet 2026

Le Premier ministre

Luc Frieden

Le Ministre des Finances

Gilles Roth



## 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<sup>er</sup>** 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>, sous condition que le notaire instrumentant insère la certification visée à l'article 1<sup>er</sup> 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<sup>o</sup>, de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement.



## Commentaire des articles

### ***Ad article 1<sup>er</sup>.***

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.



## 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<sup>ème</sup> 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**



## 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) /<br>Organisme(s) /<br>Commune(s)<br>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 <sup>1</sup>:**

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

<sup>1</sup> 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. <sup>2</sup>

Si non, pourquoi ?

**4) Destinataires du projet :**

- Entreprises / Professions libérales :
- Citoyens :
- Administrations :

☐ Oui ☒ Non

☒ Oui ☐ Non

☐ 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. <sup>2</sup>

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. <sup>2</sup>

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. <sup>2</sup>

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

RAS

<sup>2</sup> 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) <sup>3</sup>

- 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. <sup>2</sup>

Si oui, expliquez  
de quelle manière :

NA

<sup>3</sup> 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. <sup>2</sup>

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. <sup>2</sup>

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>

20261005\_Avis\_2

**A-4487/26-46**

**Doc. parl. n° 8807**



**CHFEP**

Chambre des fonctionnaires  
et employés publics

# A V I S

**du 5 octobre 2026**

**sur**

**le projet de loi portant mise en œuvre d'une exonération  
temporaire des droits d'enregistrement et de transcrip-  
tion pour les constructions existantes dans le cadre de  
ventes en état futur d'achèvement**

Par dépêche du 27 juillet 2026, Monsieur le Ministre des Finances a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur le projet de loi spécifié à l'intitulé.

Ledit projet vise à exonérer des droits d'enregistrement et de transcription les acquisitions immobilières à des fins d'habitation conclues par des personnes physiques entre le 16 juillet 2026 et le 16 juillet 2029 sous forme de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), à la condition que le degré d'achèvement de la construction n'excède pas 80% du total au moment de l'acquisition. Les droits d'enregistrement et de transcription ne seront dus que sur la valeur du sol pour les VEFA concernées.

Selon l'exposé des motifs joint au projet de loi, l'objectif de cette mesure est d'inciter les acquéreurs potentiels de logements à favoriser le recours aux opérations de VEFA afin de relancer le secteur de la construction de logements. Il s'avère que, « *dans le contexte actuel du marché immobilier, ces opérations s'inscrivent (...) 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* », qui sont toutefois nécessaires en grand nombre pour contribuer à lutter contre la crise du logement.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve le principe d'une exonération des droits d'enregistrement et de transcription sur les acquisitions immobilières à des fins d'habitation. En effet, face à la situation désastreuse sur le marché immobilier, elle s'est déjà prononcée à plusieurs reprises pour une diminution, voire la suppression des impôts et taxes applicables à l'acquisition d'un logement, et plus précisément des droits d'enregistrement et des droits d'inscription de respectivement 6% et 1% du prix d'achat. Concrètement, elle avait suggéré de supprimer intégralement ces taxes en cas d'acquisition d'un logement à des fins d'habitation principale et personnelle. Pour l'acquisition d'un logement à des fins de location, et en cas de location effective, elle avait proposé de réduire les taxes en question.

La mesure prévue par le texte sous avis donne suite, du moins partiellement, aux propositions de la Chambre. Celle-ci soulève néanmoins quelques questions.

D'abord, la Chambre s'interroge sur la pertinence et l'objectivité de la condition liée au degré d'achèvement de la construction, qui ne doit pas excéder 80%. D'après l'exposé des motifs, la mesure projetée est réservée « *aux opérations présentant un risque économique réel lié à la poursuite des travaux* », sans toutefois fournir plus de précisions. La Chambre relève que les risques de non-respect, volontaire ou involontaire, des contrats de VEFA et de non-achèvement par les promoteurs peuvent très bien persister au-delà d'un degré d'achèvement de 80% de la construction.

Ensuite, la Chambre signale que la mesure proposée est susceptible de créer une inégalité de traitement entre acquéreurs de logements à des fins d'habitation qui se trouvent dans la même situation, les uns pouvant bénéficier d'une exonération complète des droits d'enregistrement et de transcription, alors que les autres doivent payer ces taxes intégralement. Face au manque de pertinence soulevé ci-avant quant aux conditions de l'exonération prévue par le texte, un risque d'inégalité de traitement est réel de l'avis de la Chambre.

Par ailleurs, la Chambre s'interroge sur les raisons à la base de la fixation de la période d'application de la mesure et elle se demande pourquoi celle-ci est limitée à trois ans. En effet, le dossier sous avis ne fournit pas d'explications à cet égard.

Au vu de ces considérations et afin d'éviter des situations d'inégalité de traitement (ainsi que des recours en justice afférents éventuels), la Chambre estime que le gouvernement ferait mieux d'étendre la mesure d'exonération des droits d'enregistrement et de transcription à toutes les acquisitions de logements à des fins d'habitation personnelle, peu importe le degré d'achèvement de la construction. Il est évident que l'impact budgétaire négatif d'une telle extension sera plus important pour l'État, mais elle soutiendrait certainement encore plus la lutte contre la pénurie de logements sur le marché national.

L'article 3 du projet de loi sous avis détermine les modalités de certification et de demande pour les actes d'acquisition passés avant l'entrée en vigueur du futur texte et éligibles à l'exonération proposée des droits d'enregistrement et de transcription.

Si la Chambre accueille favorablement l'intervention du notaire en matière de certification et d'introduction des demandes d'exonération, elle souligne néanmoins que la rétroactivité prévue à l'article 3 entraînera une charge administrative supplémentaire pour l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, notamment en raison des recalculs qu'elle nécessite. Cette charge pourrait se traduire par un allongement des délais de traitement pour les citoyens, particulièrement si la publication de la loi intervient en fin d'année, période durant laquelle la charge de travail habituelle de l'administration en question est déjà élevée.

Sous la réserve des observations qui précèdent, la Chambre des fonctionnaires et employés publics émet le présent avis.

Ainsi délibéré en séance plénière le 5 octobre 2026.

Le Directeur,

G. TRAUFFLER

La Présidente,

M. GUIRSCH

20261008\_Avis



CHAMBRE DES SALARIÉS  
LUXEMBOURG



AVIS

Avis IV/36/2026

7 octobre 2026

## Exonération droits d'enregistrement

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

Par lettre du 27 juillet 2026, Monsieur Gilles ROTH, ministre des Finances, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle le projet de loi sous rubrique.

## **1. Objet du projet de loi sous avis**

**1.** Le projet de loi sous avis prévoit l'introduction, à titre temporaire, d'une exonération des droits d'enregistrement et de transcription dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA).

**2.** Cette exonération serait limitée à la fraction du prix correspondant aux constructions de logements déjà réalisées au moment de l'acquisition. Les droits d'enregistrement et de transcription exigibles au titre de l'acte d'acquisition ne seraient donc perçus que sur la valeur du sol.

**3.** La mesure s'appliquerait de manière rétroactive aux acquisitions constatées par un acte notarié passé entre le 16 juillet 2026 et le 16 juillet 2029. Elle serait réservée aux acquéreurs personnes physiques.

Elle s'inscrit dans le paquet de mesures annoncé le 16 juillet 2026, destiné à relancer le marché immobilier, qui demeure affecté par le ralentissement observé depuis la hausse abrupte des taux d'intérêt intervenue en 2022.

**4.** Afin de réserver le bénéfice de cette mesure aux opérations présentant un risque économique réel lié à la poursuite des travaux, il est proposé de subordonner l'exonération à la condition que les constructions de logements ne soient pas achevées à plus de 80% au moment de l'acquisition.

**5.** Il incomberait au notaire instrumentant de vérifier, sur la base des pièces justificatives qui lui sont soumises, que les conditions légales d'application de l'exonération sont réunies, notamment celle relative au degré d'avancement des travaux, et d'en faire mention dans l'acte, sous sa responsabilité. L'incidence budgétaire annuelle de la mesure est estimée à environ 15 millions d'euros.

## **2. Commentaires de la Chambre des salariés**

**6.** Le marché des VEFA et, plus largement, le niveau de la production de logements ne se sont jamais complètement rétablis à la suite de la hausse abrupte des taux d'intérêt en 2022. Malgré la baisse progressive des taux intervenue par la suite, le marché peine encore à retrouver sa dynamique antérieure.

**7.** Cette situation risque d'accentuer davantage le déséquilibre persistant entre l'offre de logements et une demande qui continue d'être soutenue par la croissance démographique.

**8.** Dans le contexte d'incertitude qui caractérise actuellement le marché des VEFA, de nombreux projets ont été lancés sans qu'un nombre suffisant d'acquéreurs ne soit préalablement assuré. Certains se trouvent désormais à un stade intermédiaire de réalisation, tout en continuant à présenter un risque économique considérable pour les promoteurs comme pour les acquéreurs potentiels.

**9.** Or, les droits d'enregistrement et de transcription dus lors de l'acquisition, par une personne physique, de la partie déjà construite d'un projet immobilier augmentent le coût final de l'opération par rapport à une VEFA dans laquelle les travaux n'ont pas encore débuté. Cette différence de traitement est susceptible de renforcer le blocage de ce segment du marché.

**10.** Dans ces conditions, la Chambre des salariés peut soutenir l'exonération temporaire proposée par le projet de loi sous avis. Elle salue également le fait que le bénéfice de l'exonération soit limité aux acquisitions réalisées par des personnes physiques.

**11.** Il convient toutefois de relever que la mesure devrait avant tout bénéficier aux investisseurs et, dans une moindre mesure, aux acquéreurs-occupants. En effet, ces derniers peuvent, lorsqu'ils acquièrent un logement destiné à leur résidence principale, recourir au crédit d'impôt dit « Bëllegen Akt » afin de neutraliser une grande partie, voire la totalité, des droits d'enregistrement et de transcription résultant de la mutation immobilière.

**12.** Parmi les acquéreurs-occupants, la mesure profiterait donc principalement à ceux ayant déjà utilisé leur crédit d'impôt à l'occasion d'une acquisition antérieure et qui souhaitent désormais changer de logement. À l'inverse, les primo-acquéreurs devraient être peu concernés, leurs droits d'enregistrement et de transcription étant, dans la plupart des cas, déjà couverts par le crédit d'impôt disponible.

### **3. Conclusion**

**13.** Compte tenu du blocage persistant du marché des VEFA, qui risque d'aggraver encore le déséquilibre entre la production de logements et la demande au Luxembourg, la Chambre des salariés peut soutenir l'exonération temporaire des droits d'enregistrement et de transcription appliqués, dans le cadre d'une VEFA, à la partie de la construction déjà réalisée.

**14.** La Chambre des salariés souligne néanmoins que d'autres facteurs structurels à l'origine de ce blocage devraient également faire l'objet de mesures politiques concrètes. Elle pense notamment au manque de confiance des acquéreurs potentiels à l'égard du marché des VEFA, qui résulte en particulier de l'insuffisance des mécanismes de protection et de sécurisation des acquéreurs face aux risques liés à la défaillance d'un promoteur, aux retards de livraison, aux surcoûts ou à la non-achèvement des travaux.

**15.** Une relance durable de la production de logements nécessitera donc, au-delà d'un allègement ponctuel de la fiscalité applicable aux transactions, un renforcement du cadre de protection des acquéreurs ainsi que des mesures susceptibles de restaurer la confiance dans les opérations de vente en l'état futur d'achèvement.

---

Luxembourg, le 7 octobre 2026

Pour la Chambre des salariés,



Sylvain HOFFMANN  
Directeur



Nora BACK  
Présidente

L'avis a été adopté à l'unanimité.

20261008\_Avis\_2

Luxembourg, le 2 octobre 2026

**Objet : Projet de loi n°8807<sup>1</sup> 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. (7216FKA/TMT)**

*Saisine : Ministre des Finances  
(27 juillet 2026)*

## **Avis de la Chambre de Commerce**

Le projet de loi sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet 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.

### **En bref**

- La Chambre de Commerce accueille favorablement l'exonération temporaire des droits d'enregistrement et de transcription applicable aux constructions existantes dans le cadre de certaines ventes en l'état futur d'achèvement.
- Elle soutient également les orientations annoncées par le Gouvernement en vue de renforcer l'attractivité du marché immobilier et de soutenir l'offre de logements.
- Elle estime toutefois nécessaire de préciser et d'améliorer certaines dispositions du Projet afin de garantir la sécurité juridique et l'attractivité du dispositif.
- Elle juge en outre opportun d'associer les représentants du notariat aux réflexions relatives à son application pratique.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses observations.

---

<sup>1</sup> [Lien vers le projet de loi sur le site de la Chambre des Députés](#)

## Considérations générales

Pour rappel, le Gouvernement a présenté le 16 juillet 2026, un nouveau paquet de mesures en faveur du logement<sup>2</sup>. Ce paquet repose sur cinq mesures phares poursuivant un double objectif : stimuler la construction de logements et accroître l'offre de logements abordables.

Parmi les mesures de ce paquet figure le Projet qui vise à 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 ventes en l'état futur d'achèvement (ci-après « 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.

La Chambre de Commerce accueille favorablement l'exonération temporaire des droits d'enregistrement et de transcription applicable aux constructions existantes dans le cadre de VEFA.

Elle considère que cette mesure est de nature à soutenir efficacement la commercialisation de logements neufs et à contribuer à la relance de l'activité dans le secteur de la construction, dans un contexte où de nombreux projets immobiliers peinent encore à trouver des acquéreurs.

La Chambre de Commerce relève en outre que cette mesure présente un caractère complémentaire à l'augmentation du crédit d'impôt « Bëllegen Akt », les deux dispositifs poursuivant des objectifs distincts, mais convergents : alors que le crédit d'impôt vise principalement à alléger le coût d'acquisition supporté par les ménages, l'exonération prévue par le présent Projet tend à stimuler la mise sur le marché de logements neufs. La combinaison de ces mesures est ainsi susceptible de favoriser à la fois la demande et l'offre de logements, contribuant de manière plus globale à la relance du marché immobilier.

La Chambre de Commerce accueille favorablement les orientations annoncées par le Gouvernement en vue de renforcer l'attractivité du marché immobilier et de soutenir l'offre de logements. Elle réserve toutefois son appréciation définitive quant à la portée et aux modalités de ces mesures à l'examen des projets de textes correspondants. Parmi les mesures annoncées figurent notamment:

- L'introduction d'un taux de TVA réduit à 8% pour la construction de logements locatifs abordables répondant à plusieurs critères, notamment en termes de superficie, de prix, de loyer et de revenus des locataires. Cette mesure entrera en vigueur avec l'adoption de la nouvelle loi et ne produira pas d'effet rétroactif.

---

<sup>2</sup> [Article relatif aux mesures du Gouvernement sur le site de la Chambre des députés](#)

- La mise en place d'un nouvel amortissement accéléré de 6% pendant six ans, applicable jusqu'à concurrence de 600.000 euros de valeur de construction, afin d'encourager l'investissement privé dans le logement. Destiné aux particuliers, ce régime sera instauré pour une durée indéterminée et fera l'objet d'une évaluation après trois ans. Son coût est estimé à 5 millions d'euros.
- La création d'un « Housing Bond », annoncée pour janvier 2027, doté d'une enveloppe de 250.000.000 d'euros et d'une durée de trois à cinq ans, afin de mobiliser l'épargne privée au service du financement du logement abordable.

Si la Chambre de Commerce accueille favorablement les objectifs poursuivis par le Projet, elle formule néanmoins plusieurs observations et propositions d'amélioration concernant certaines dispositions spécifiques du Projet.

### **Commentaires des articles**

#### **Concernant l'article 1**

L'article 1<sup>er</sup> du Projet 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.

À cet égard, la Chambre de Commerce s'interroge sur plusieurs aspects de cette disposition et invite les auteurs du Projet à apporter les clarifications suivantes.

##### **a) Etat d'avancement de la construction**

L'article X de la loi du 28 décembre 1976 prévoit que « *[l]es droits d'enregistrement et de transcription exigibles, d'après les dispositions légales existantes, sur les ventes d'immeubles à construire visées au livre III, titre VI, chapitre III-I, du code civil ne seront perçus que sur la valeur du sol et des constructions existantes au moment de la conclusion des contrats* ».

Or, l'article 1<sup>er</sup> du Projet vise à introduire une exonération des droits d'enregistrement et de transcription sur la valeur des constructions existantes au moment de la conclusion du contrat, à condition que la construction ne soit pas achevée à plus de 80%.

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 Chambre de Commerce s'interroge sur la pertinence de conditionner le bénéfice de l'exonération à un état d'avancement de la construction n'excédant pas 80%. Une telle limitation est susceptible d'introduire une différence de traitement entre acquéreurs selon le seul degré d'achèvement du projet au moment de l'acquisition et pourrait, de ce fait, affecter la commercialisation de logements faisant partie de programmes immobiliers déjà largement avancés. À cet égard, elle se demande si cette condition est pleinement cohérente avec l'objectif poursuivi par le Projet, consistant à soutenir le marché du logement.

En outre, la Chambre de Commerce relève que ni la notion de degré d'achèvement ni les modalités de son calcul ne sont précisées par le Projet.

Dès lors, afin de garantir la sécurité juridique du dispositif, il serait pertinent :

- de définir précisément la méthode de calcul du degré d'achèvement ;
- d'identifier les prestations et éléments à prendre en considération ;
- de déterminer la date à laquelle ce degré d'achèvement doit être apprécié ;
- de préciser les documents permettant d'en apporter la preuve ;
- de désigner les professionnels habilités à établir ou certifier cette preuve.

L'exigence d'un document officiel établi par un architecte, un bureau d'études ou un autre expert compétent soulèverait toutefois plusieurs difficultés pratiques : absence de visibilité sur le délai d'obtention du document, coûts supplémentaires et incertitude quant à la personne chargée de mandater l'expert. La Chambre de Commerce recommande dès lors de privilégier des modalités de preuve simples et opérationnelles, afin de ne pas alourdir inutilement la procédure ni accroître les coûts supportés par les parties concernées.

b) Portée des termes « à des fins d'habitation »

La Chambre de Commerce estime que la portée des termes « à des fins d'habitation » mérite d'être clarifiée. En particulier, il conviendrait de préciser si celle-ci couvre également les éléments accessoires au logement, tels que les emplacements de stationnement, les caves, les quotes-parts de parties communes ou d'autres dépendances et annexes.

La Chambre de Commerce s'interroge par ailleurs sur l'application de cette disposition aux maisons unifamiliales, pour lesquelles les différentes composantes de l'acquisition ne font généralement pas l'objet d'une distinction spécifique.

Pour ce qui concerne les maisons unifamiliales et dans le cas où les caves, les garages, etc. ne seraient pas considérés comme des parties à fins d'habitation, alors seulement +/- 50%-60% de la construction seraient considérés dans le cadre de cette mesure.

Afin de garantir une application claire, cohérente et uniforme du dispositif, la Chambre de Commerce recommande de préciser expressément les éléments couverts par l'exonération et de veiller à assurer un traitement comparable entre les acquisitions d'appartements et celles de maisons unifamiliales. À défaut, elle s'interroge sur l'opportunité de maintenir la formulation actuellement retenue.

## Concernant l'article 2

L'article 2 du Projet prévoit que « *[l']exonération prévue à l'article 1<sup>er</sup> 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* ».

La Chambre de Commerce comprend que la référence aux « personnes physiques » est susceptible de couvrir tant les personnes acquérant un bien destiné à leur propre habitation que celles procédant à une acquisition à des fins d'investissement.

Cette interprétation paraît d'ailleurs cohérente avec la présentation de la mesure par le Gouvernement, selon laquelle celle-ci « *concernera les particuliers achetant pour habiter ou pour louer* »<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Voir note de bas de page 1

Afin d'éviter toute incertitude quant au champ d'application de la mesure, la Chambre de Commerce recommande de préciser expressément si les personnes physiques acquérant un bien à des fins d'investissement sont également visées. À défaut d'une clarification dans le dispositif lui-même, une précision dans le commentaire des articles permettrait de sécuriser l'interprétation de la disposition.

La Chambre de Commerce estime en outre qu'une communication explicite de ce point lors de l'entrée en vigueur de la loi contribuerait à assurer une application uniforme du dispositif par l'ensemble des acteurs concernés.

### **Concernant l'article 3**

L'article 3 du Projet prévoit que « *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<sup>er</sup>, sous condition que le notaire instrumentant insère la certification visée à l'article 1<sup>er</sup> 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°, de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement* ».

La Chambre de Commerce relève que l'application de cet article aux actes notariés signés à compter du 16 juillet 2026, mais antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi, est susceptible de soulever certaines difficultés pratiques.

En effet, pour les actes déjà signés, les notaires pourraient ne pas disposer de l'ensemble des informations nécessaires pour établir rétroactivement l'état exact d'avancement du chantier à la date de signature. De même, ces actes pourraient ne pas contenir l'ensemble des mentions ou pièces justificatives requises par le nouveau dispositif, dans la mesure où ces exigences n'étaient pas encore connues au moment de leur établissement.

Une telle situation est susceptible de retarder, voire de compromettre, le remboursement des droits dus aux acquéreurs concernés, alors même que ceux-ci rempliraient les conditions de fond pour bénéficier de l'exonération.

La Chambre de Commerce note par ailleurs que le mécanisme envisagé implique, pour les actes déjà passés, un préfinancement temporaire des droits par les acquéreurs avant leur restitution. Si cette approche permet de faire bénéficier ces actes de la mesure envisagée, elle est néanmoins susceptible d'en atténuer l'effet économique lorsque le remboursement intervient dans un délai trop éloigné de l'introduction de la demande. Les acquéreurs concernés supporteraient en effet une charge financière provisoire pouvant s'avérer significative.

Afin de garantir la sécurité juridique des parties concernées et d'assurer une mise en œuvre effective de la mesure, la Chambre de Commerce recommande de prévoir des dispositions transitoires précisant notamment :

- les moyens de preuve alternatifs pouvant être admis pour les actes déjà signés ;
- les modalités permettant d'établir rétroactivement l'état d'avancement du chantier ;
- les documents pouvant être établis ou complétés postérieurement à la signature de l'acte ;
- la procédure applicable aux demandes de remboursement introduites sur la base d'actes signés avant l'entrée en vigueur de la loi ;
- un délai raisonnable pour le traitement des demandes de remboursement et la restitution des montants concernés à compter de l'introduction d'une demande complète.

Par ailleurs, la Chambre de Commerce s'interroge sur l'opportunité de permettre aux acquéreurs d'introduire directement leur demande auprès de l'administration compétente lorsque le notaire n'a pas effectué les démarches requises ou lorsque l'acquéreur est en mesure de produire lui-même les justificatifs nécessaires.

Dans un souci de sécurité juridique, elle estime également qu'il conviendrait de préciser expressément le point de départ du délai de deux ans prévu pour l'introduction de la demande de remboursement. À cet égard, elle considère que ce délai devrait courir à compter de la date de signature de l'acte notarié.

Compte tenu du rôle central confié aux notaires dans la mise en œuvre du dispositif, la Chambre de Commerce estime par ailleurs qu'il serait opportun d'associer les représentants du notariat aux réflexions relatives à son application pratique. Une telle concertation permettrait notamment de s'assurer de la faisabilité opérationnelle des dispositions envisagées, d'identifier les documents pouvant raisonnablement être exigés et de clarifier les responsabilités respectives des différents intervenants concernés.

Enfin, la Chambre de Commerce souligne que, si ces incitations fiscales sont les bienvenues, elles ne sauraient constituer une réponse durable à la pénurie de logements. Elles doivent s'accompagner de réformes structurelles permettant de relancer de manière significative et pérenne la confiance des investisseurs, la construction et la vente de logements neufs.

\* \* \*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses observations.

FKA/TMT/NSA