

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