



## Les prix de l'immobilier au Luxembourg fin 2017



### Location : Une demande focalisée sur le Centre

En septembre 2017, le prix moyen d'un appartement était de 1.412 EUR et celui d'une maison 2.577 EUR (toutes régions et surfaces confondues). Sur les 12 derniers mois on observe donc une augmentation de 4% sur la location des apparts et 5% sur celle des maisons. Cette hausse est surtout due à l'augmentation du loyer au m2 à Luxembourg-ville et Esch/Alzette (=50% de l'offre). Dans le détail, ce sont les appartements en location de 1 et 3 chambres qui ont le plus augmenté, +9% et +8%. Pour les maisons, ce sont les biens de 3 et 4 chambres qui ont subi la plus forte augmentation : +13% et +15%.

### Achat : toujours prédominant par rapport à la location

L'achat prédomine toujours sur la location au Luxembourg (plus ou moins ¾ des recherches). On observe une augmentation des prix de vente affichés de 4% pour les appartements et 1% pour les maisons en vente sur les 12 derniers mois. En septembre 2017, pour acquérir un bien immobilier, il fallait compter en moyenne 425 628 EUR pour un appartement et 704 576 EUR pour une maison (toutes surfaces confondues). A noter que les disparités régionales sont très fortes, que ce soit pour les appartements ou les maisons, passant du simple au double entre le Nord et la région Centre. Du côté de l'offre immobilière, la majorité des annonces pour les appartements en vente correspondent à des biens de 2 chambres et pour les maisons, des biens avec 4 chambres.

### Neuf : L'immobilier neuf toujours en croissance

Les prix moyens pour les appartements neufs continuent leur progression à la hausse. Il faut désormais prévoir un budget moyen de 525.738 EUR pour l'acquisition d'un appartement neuf toutes surfaces confondues, ce qui correspond à une augmentation de 6% sur les 12 derniers mois. Près de la moitié des biens neufs proposés à la vente sont des appartements de 2 chambres. La majorité d'entre eux se situent dans les régions Centre et Sud du pays.



**VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER ET AVEZ BESOIN D'AIDE AVEC VOTRE DÉCLARATION D'IMPÔTS ?**

Prenez RDV avec un de nos experts fiscaux afin de vous conseiller à ce niveau.



## Les frontaliers face à la réforme fiscale 2017



Quelle est la situation des frontaliers travaillant au Luxembourg ? Les contribuables mariés, tout comme les résidents, peuvent désormais opter pour une imposition individuelle et les plafonds de nombreuses déductions fiscales possibles ont augmenté.

**A compter du 1er janvier 2018**, les contribuables non-résidents seront soit imposés individuellement sur leurs seuls revenus luxembourgeois en classe 1, soit imposés sur leurs revenus luxembourgeois au taux d'imposition mondial du ménage correspondant à la classe 2. Selon des calculs, la réforme fiscale allège la charge fiscale des revenus inférieurs à 215.000€ en classe 1, inférieurs à 220.000€ en classe 1A ou inférieurs à 430.000€ en classe 2 et augmente ainsi considérablement le pouvoir d'achat des contribuables.

**Dans son pays**, le contribuable résident est imposable sur ses revenus indigènes et étrangers et est ainsi soumis à une obligation fiscale illimitée entraînant une mondialisation obligatoire.

**Au Luxembourg**, le contribuable non-résident est uniquement imposable sur les revenus perçus au Luxembourg et est donc uniquement soumis à une obligation fiscale limitée, lui permettant éventuellement d'opter de manière facultative pour une mondialisation si celle-ci lui est favorable. Les nouvelles dispositions augmentent d'une part la charge fiscale payée à la source des contribuables non-résidents mariés et favorisent d'autre part une assimilation au résident mettant ainsi les non-résidents à pied d'égalité avec les résidents. Seuls les contribuables non-résidents mariés percevant des revenus non-luxembourgeois nettement plus importants que ceux touchés au Luxembourg ont intérêt à rester en classe 1 étant donné qu'une assimilation au résident ne permet pas de réduire la charge fiscale.

### Assimilation au résident :

Souvent la demande d'assimilation au résident est perçue comme une double imposition ; ce n'est pas le cas. En fait, l'assimilation au résident permet de faire bénéficier les non-résidents des mêmes avantages que les résidents. Dans ce contexte, les revenus indigènes et étrangers sont pris en compte en vue de fixer le taux d'imposition qui est ensuite uniquement appliqué aux revenus luxembourgeois. Au passage, le contribuable peut profiter de l'ensemble des déductions fiscales, des intérêts des prêts immobiliers du logement principal ou encore des charges extraordinaires telles que p. ex des frais de garde d'enfants ou de domesticité. Le crédit d'impôt monoparental peut ainsi également être accordé aux contribuables non-résidents assimilés.



### Augmentation des plafonds de nombreuses dépenses fiscales :

- L'augmentation des plafonds déductibles d'intérêts débiteurs sur emprunts immobiliers et suppression de la valeur locative du domicile personnel.
- L'augmentation de l'abattement déductible pour l'assurance prévoyance vieillesse et la possibilité de sortir à terme la totalité du capital épargné.



**VOUS AVEZ DES QUESTIONS RELATIVES À LA RÉFORME FISCALE PAR RAPPORT À VOTRE SITUATION PERSONNELLE ?**

**Prenez RDV avec un de nos experts fiscaux afin d'évaluer avec lui votre situation.**

## Changements au niveau des congés pour raisons familiales



Les députés ont validé le 14 décembre 2017 le projet de loi sur les congés familiaux, qui rallonge notamment le **congé de paternité** à l'arrivée de leur enfant. Les mesures sont applicables aux salariés du secteur privé. Dès 2018, les pères auront ainsi droit à 10 jours de congé à l'arrivée de leur enfant, au lieu de 2 jusqu'à présent.

[Lien vers textes sur \*\*www.cae.lu\*\* :](#)

[Cliquez ici](#)

Les **congés pour raisons familiales**, à savoir ceux octroyés à des parents dont l'enfant est malade sont également modifiés. Au lieu des 2 jours par an pour leurs enfants de 0 à 15 ans, les parents ont désormais droit, par tranche d'âge de l'enfant, à un contingent de jours prédéfini comme suit :

- 12 jours pour chaque enfant âgé de 0 à moins de 4 ans accomplis;
- 18 jours pour chaque enfant âgé de 4 ans accomplis à moins de 13 ans accomplis et
- 5 jours pour chaque adolescent âgé de 13 ans accomplis à 18 ans accomplis s'il est hospitalisé.

**ATTENTION : ces nouvelles périodes de congé ne sont plus valables par an mais sur la durée totale de la tranche d'âge. En plus, les jours de congé pour raisons familiales déjà pris avant le 1er janvier 2018 dans la tranche d'âge concernée sont portés en déduction du nombre maximal de jours de congé familial pouvant être attribués dans la tranche d'âge en question.**

Ainsi, par exemple, un enfant qui au 1er janvier 2018 avait 3 ans accomplis et dont un des parents avait pris chaque année les 2 jours de congé pour raisons familiales auquel il avait droit pour cet enfant, il restera à ce parent un contingent maximum de  $12 - (3 \times 2) = 6$  jours de congé pour raisons familiales à prendre jusqu'au 4e anniversaire de l'enfant.

[Lien vers textes sur \*\*www.itm.lu\*\* :](#)

[Cliquez ici](#)

Sources : cae.lu & itm.lu

## SPOT ON sur un employé FOP Groupe fiduciaire



**Nom :** EVERAERT

**Prénom :** Delphine

**Lieu de travail :** Weiswampach

**Téléphone :** (+352) 26 95 81 22

**E-mail :** deveraert@fop.lu

**Fonction :** Responsable Département Juridique. J'assiste au quotidien les clients dans leurs démarches administratives relatives à la constitution et à la gestion de leur société.

**Pourrais-tu nous parler un peu de ton travail au sein de FOP CONSEIL ?**

Mes tâches sont diverses et variées.

Au sein du groupe, je suis chargée de tout ce qui est en rapport avec la rédaction des contrats en général, des dépôts au RCSL. Je veille à la mise à jour des dossiers notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent.

A côté de cela, j'accompagne nos clients tout au long de la vie de leur entreprise, de la constitution à l'éventuelle liquidation en passant par les demandes d'autorisation d'établissement, l'immatriculation à la TVA, les modifications statutaires le cas échéant, etc. Je me charge également d'informer les administrations et autres organismes des changements de statuts de nos clients. Je rédige aussi les procès-verbaux des conseils d'administration et des assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

En conclusion, je soutiens nos clients dans chacune des étapes nécessaires au bon fonctionnement de leur société, leur permettant ainsi de concrétiser leurs projets en toute sérénité.

**Tu es chez FOP depuis de longues années : pourrais-tu stp nous décrire brièvement ta carrière au sein du Groupe FOP ?**

J'ai commencé à travailler chez FOP en août 2013. J'ai d'abord travaillé comme comptable. Puis, une place s'est libérée au sein du département juridique et j'ai saisi l'opportunité. Aujourd'hui, je gère ce département. La preuve que l'on peut évoluer même au sein d'une structure plus modeste.

**Delphine, si tu devais te décrire avec un seul mot : quel mot choisirais-tu et pourquoi ?**

Je dirais que je suis cartésienne. Je suis une personne organisée et méthodique. Je pense que ce sont des qualités indispensables dans notre métier où nous sommes constamment contraints de respecter les délais.