

# NOUVEAUX TAUX DE TVA

---

**Quel impact pour la TVA  
logement ?**

La loi du 22 octobre 2022 prévoit une réduction temporaire de 1% des taux de TVA luxembourgeois. Les taux applicables au titre de 2023 seront donc de 16%, 13% et 7% respectivement. Le taux super-réduit restera à 3%.

### La faveur fiscale de 50.000 €

L'application directe du taux réduit de 3 % par le professionnel est plafonnée à un certain montant (le « Plafond »). Le montant du Plafond est indiqué dans la décision d'agrément émise par l'Administration de l'Enregistrement. Le calcul du Plafond est effectué par l'AED sur base de la loi (en particulier, le taux de TVA) applicable au jour de l'agrément. La baisse du taux de TVA applicable a pour effet d'augmenter le Plafond.

### Aperçu général

Les entreprises du bâtiment peuvent être autorisées à facturer leurs prestations au taux de TVA super-réduit de 3%, en fonction la nature des travaux réalisés.

Pour pouvoir appliquer le taux de TVA super-réduit de 3%, l'entreprise doit introduire une demande d'agrément auprès de l'administration de l'enregistrement et des domaines. Celle-ci doit renseigner l'administration sur le prestataire, le client et la nature des travaux. Le tout doit être signé par l'entrepreneur et le client, accompagné du devis (supérieur à 3.000€ H.T).

L'agrément émis par l'AED est en général libellé de la façon suivante : « suite à votre demande pour l'application directe du taux super-réduit en date du [date] ([Client], [Logement], vous êtes autorisé à facturer un montant de € [Plafond] au taux super-réduit... »

### Montant de l'aide, faveur fiscale, Plafond

L'économie de TVA dite « faveur fiscale » ne peut dépasser le montant énoncé sur l'agrément (au maximum 50.000€) par logement créé ou rénové. La faveur fiscale correspond à la différence entre le taux de TVA normalement applicable et le taux super-réduit.

Le Plafond maximal correspond au montant de 50.000 divisé par la faveur fiscale (exprimée en pour cent). Ainsi, la réduction du taux de TVA a pour effet d'augmenter le Plafond maximal d'environ € 357.000 à € 384.000

Taux normal	Super-réduit	Faveur fiscale	Limite	Plafond maximal
17,00%	3,00%	14,00%	€ 50.000	€ 357.143
16,00%	3,00%	13,00%	€ 50.000	€ 384.615

### Conclusion

Les entreprises soucieuses de maximiser le bénéfice du client pourront calculer un nouveau plafond. Ce montant devra tenir compte des prestations qui auront déjà été facturées au taux de 17% (ou à un taux réduit) et des factures qui seront à facturer au taux de 16 % (ou à un taux réduit).

Etant donné que le Plafond est agréé par l'administration de l'enregistrement, il est recommandé au prestataire de faire agréer le nouveau Plafond par cette administration.

### Exemple

Un assujetti effectue des travaux de création/rénovation d'un immeuble à un particulier qui s'est engagé d'affecter ce logement à des fins d'habitation principale.

Sont émises les factures suivantes :

Facture	Montant HT	Taux applicable
pour acompte, le 18 octobre 2022	€ 150.000	17%
pour acompte, le 15 décembre 2022	€ 120.000	17%
pour acompte, le 15 janvier 2023	€ 50.000	16%
pour le solde, le 27 mars 2023	€ 50.000	16%

Etant donné que le Plafond maximal augmente du fait de la réduction du taux de TVA, ce Plafond se situera entre les montants de € 357.143 et € 384.615.

L'assujetti devra donc calculer le nouveau Plafond, en fonction des montants facturés avant 2023.

Date facture	Montant facturé HT (A)	TVA taux normal	TVA taux super-réduit	Faveur fiscale (%) (B)	Faveur fiscale (€) (C) = (A)*(B)	Plafond restant 50k./∑ [C] € 50.000
18/10/2022	€ 150.000	17.00%	3.00%	14.00%	€ 21.000	€ 29.000
15/12/2022	€ 120.000	17.00%	3.00%	14.00%	€ 16.800	€ 12.200
15/01/2022	€ 50.000	16.00%	3.00%	13.00%	€ 6.500	€ 5.700
27/02/2022	€ 43.846	16.00%	3.00%	13.00%	€ 5.700	€ 0

**Total € 363.846**

Le Plafond pour ce client est donc de € 363.846. Dès lors, la facture pour le solde ne devra appliquer le taux de 3% qu'à raison d'un montant HT de € 43.846 et devra facturer la TVA au taux normal pour le surplus.

### Immeuble en cours de construction ou de rénovation

Lorsqu'un assujetti effectue des travaux de création/rénovation d'un logement à un particulier, et que ce particulier s'est engagé d'affecter ce logement à des fins d'habitation principale, les règles générales pour déterminer le « bon » taux de TVA qui devra figurer sur les factures (voir notre memo « Nouveaux taux TVA pour 2023 – quel impact pour les PME ») changent.

#### Exemple

Un assujetti effectue des travaux de création/rénovation d'un immeuble à un particulier qui s'est engagé d'affecter ce logement à des fins d'habitation principale. Le taux applicable est le taux normal.

- Travaux achevés en novembre 2022  
Si la facture est émise :

le 9 décembre 2022 → Date Pertinente = 9 décembre 2022 → taux 17%  
 le 19 décembre 2022 → Date Pertinente = 15 décembre 2022 → taux 17%  
 le 4 janvier 2023 → Date Pertinente = 15 décembre 2022 → taux 17%

- Travaux achevés en décembre 2022  
Si la facture est émise :

le 20 décembre 2022 → Date Pertinente = 20 décembre 2022 → taux 17%  
 le 14 janvier 2023 → Date Pertinente = 14 janvier 2023 → taux 16%  
 le 2 février 2023 → Date Pertinente = 15 janvier 2023 → taux 16%

### Acomptes

Lorsque vous facturez des acomptes avant de terminer les travaux, la Date Pertinente est déterminée façon suivante:

- Si l'acompte est encaissé avant l'émission de la facture d'acompte : DP = la date d'encaissement
- Si l'acompte est encaissé après l'émission de la facture d'acompte : DP = la date d'émission de la facture d'acompte.

### Exemple

- Travaux commencés en 2022 et achevés en février 2023  
Si la facture est émise :

le 18 octobre 2022 pour acompte non encaissé au 1 <sup>er</sup> janvier 2023	DP = 18 décembre 2022	taux 17%
le 2 décembre 2022 pour acompte encaissé le 24 novembre	DP = 24 novembre 2022	taux 17%
le 6 janvier 2023 pour acompte encaissé le 29 décembre	DP = 29 décembre 2022	taux 17%
le 6 janvier 2023 pour acompte non encaissé au 27 mars	DP = 6 janvier 2023	taux 16%
le 27 mars 2023 pour le solde	DP = 15 mars 2023	taux 16%

*Caveat : ces actualités vous sont communiquées à titre indicatif. Elles nécessitent donc une validation par un professionnel notamment en fonction de votre cas spécifique ou personnel.*

### Vous avez une question ?



**Christian Reuter**  
 Secrétaire général adjoint  
 c.reuter@fda.lu  
 (+352) 42 45 11 28