

# Crédit immobilier



# SOMMAIRE

<b>1. Le crédit immobilier</b>	<b>1</b>
> Qu'est-ce qu'un crédit immobilier ?	
> Quelles sont les garanties à fournir ?	
<b>2. Des solutions adaptées à votre projet</b>	<b>2</b>
> Taux fixe	
> Taux variable	
> Taux fixe révisable	
<b>3. Demandez un crédit ? Vous avez le choix !</b>	<b>4</b>
<b>4. Fiscalité et immobilier</b>	<b>5</b>
<b>5. Fin de remboursement : quelles perspectives ?</b>	<b>6</b>
<b>6. Checklist des documents nécessaires</b>	<b>7</b>
<b>7. Liens utiles</b>	<b>8</b>

# 1. Le crédit immobilier

Chaque situation a ses particularités ; c'est pourquoi ING vous propose le type de crédit immobilier qui correspond le mieux à vos besoins, à vos souhaits et à vos possibilités.

## Qu'est-ce qu'un crédit immobilier ?

Le crédit immobilier est un crédit à long terme et remboursable mensuellement.

C'est le mode de financement privilégié pour :

- acheter un **terrain**,
- acquérir ou construire une **maison** ou un **appartement**,
- acheter sa nouvelle résidence principale en attendant la revente de sa résidence actuelle (crédit pont),
- faire des **rénovations** importantes dans un logement.

Chez ING, sa durée maximale est de 30 ans.

## Quelles sont les garanties à fournir ?

Les garanties usuelles sont :

- une hypothèque sur le bien immobilier que vous souhaitez acquérir ou construire,
- une assurance solde restant dû pour couvrir le solde du crédit en cas de décès de l'assuré (assurance-vie).

### Le saviez-vous ?

Pendant la phase de construction d'un bien acheté sur plan (exemple : Vente en Etat Futur d'Achèvement), il vous est possible de ne rembourser que les intérêts du crédit immobilier.

## 2. Des solutions adaptées à votre projet

Une fois votre crédit accordé, le remboursement s'effectue mensuellement et débute le mois suivant l'utilisation totale du crédit immobilier.

Ces mensualités sont fonction de la **durée** et du **montant** du crédit ainsi que du **taux d'intérêt**.

Afin de satisfaire au mieux votre projet et situation personnelle, plusieurs types de taux vous sont proposés :

- › Taux fixe
- › Taux variable
- › Taux fixe révisable

Chacun a ses avantages et vous pouvez également choisir de les combiner.

### Taux fixe

Vous privilégiez la **protection** en cas de hausse des taux.

Pas de mauvaise surprise : vos mensualités ne pourront plus varier pendant toute la durée du crédit.

Cette formule ne vous permet cependant pas de remboursements partiels anticipés et seul le remboursement intégral est permis moyennant le paiement d'une pénalité.



Les **mensualités sont constantes** et vous savez dès le début ce que vous coûtera votre crédit.



**Indemnité** à payer en cas de remboursement anticipé.

(limitée à 6 mois d'intérêts si résidence principale depuis plus de 2 ans et applicable sur un montant maximum de 450.000 €)

## Taux variable

**Vous privilégiez la flexibilité dans le remboursement de votre crédit.**

Le taux variable est adapté selon l'évolution des conditions des marchés financiers. Vos mensualités varient donc, à la hausse ou à la baisse, en fonction de l'évolution générale de ces taux.



**Possibilité d'accélérer** le remboursement et de l'anticiper sans aucune indemnité.



Les mensualités peuvent **varier** au fil du temps, à la hausse ou à la baisse.

## Taux fixe révisable

**Vous voulez la protection du taux fixe et la flexibilité du taux variable ?**

Vous débutez votre crédit par un taux fixe et ce sur 3, 5 ou 10 ans, au choix. Durant cette période, vos mensualités sont donc constantes.

A la fin de cette période, vous aurez la possibilité de :

- **Passer en taux variable** pour le reste du crédit
- **Rester en taux fixe** pour une nouvelle période de 3, 5 ou 10 ans (taux recalculé)



Vous bénéficiez d'une **protection** en cas de **hausse des taux** pendant la première période de 3, 5 ou 10 ans.



Vous avez la flexibilité d'**accélérer le remboursement** ou même de **rembourser intégralement** de manière anticipée **sans aucune indemnité** en dehors des périodes de taux fixe.

### 3. Demandez un crédit ? Vous avez le choix !



Un projet immobilier est souvent le projet d'une vie. N'hésitez pas à vous appuyer sur l'expérience des conseillers crédit de **votre agence ING**.



Sur [ing.lu/immo](https://ing.lu/immo) et sur votre espace transactionnel **My ING**, des simulateurs vous permettent de mieux appréhender votre projet.

Vous pouvez ainsi, à tout moment déterminer :

- > votre capacité d'emprunt
- > les mensualités d'un éventuel crédit



Si la simulation est concluante, vous pouvez même faire la **demande de crédit directement en ligne**.

Grâce à notre plateforme d'upload, vous complétez votre dossier en ligne, n'importe quand et à votre rythme. Le conseiller crédit aura donc votre dossier complet avant votre rendez-vous.



## 4. Fiscalité et immobilier

Pour vous aider, le gouvernement luxembourgeois a mis en place une série d'avantages fiscaux dont vous pourriez bénéficier, en fonction de votre projet.

### Crédit d'impôt sur les actes notariaux (Bëllegen Akt)

Les acquéreurs d'un immeuble (et de certaines dépendances bâties) à des fins d'habitation personnelle peuvent bénéficier, sous certaines conditions, d'un abattement, appelé crédit d'impôt, sur les droits d'enregistrement et de transcription. Ce crédit d'impôt est limité à 20.000 EUR par acquéreur.

### Déductions fiscales

- **Intérêts débiteurs** : Lorsque le bien acquis constitue une habitation personnelle, les intérêts débiteurs payés sur un crédit immobilier sont entièrement déductibles en tant que **frais d'obtention** tant que l'immeuble n'est pas occupé par le propriétaire. Durant la période d'occupation de l'immeuble, le montant déductible est fonction de la période d'occupation et du nombre de personnes faisant partie du ménage.
- **Hypothèque** : Les commissions et frais à payer dans le cadre de l'inscription de l'hypothèque d'un crédit immobilier sont entièrement déductibles en tant que **frais d'obtention** (sous réserve de ne pas occuper votre logement lors du paiement de ceux-ci et jusqu'à concurrence d'un montant maximum). Les frais de l'acte notarié ne sont pas déductibles.
- **Épargne-logement** : Les cotisations versées dans le cadre d'un contrat d'épargne-logement sont, sous certaines conditions, déductibles fiscalement comme des **dépenses spéciales** (jusqu'à concurrence d'un montant maximum).

### Taux super-réduit de TVA

Les travaux de construction ou de rénovation d'un logement affecté à des fins d'habitation principale peuvent se voir appliquer un **taux de TVA réduit de 3 %**. Le montant total de la faveur fiscale résultant de l'application du taux super-réduit ne peut pas excéder 50.000 EUR par logement créé et/ou rénové.

Tous les avantages fiscaux et leurs conditions sont disponibles sur le site [www.logement.lu](http://www.logement.lu).

## 5. Fin de remboursement : quelles perspectives ?

Avoir remboursé tout ou partie de votre crédit immobilier vous ouvre des opportunités :

- **Rénovations** ou **transformations** de votre logement financées par un crédit immobilier,
- Achat de votre **nouvelle résidence principale** grâce à un **crédit pont** en attendant la revente de votre résidence actuelle,
- Achat d'une **résidence secondaire, même à l'étranger** en inscrivant une nouvelle hypothèque sur votre bien au Grand-Duché. Pas besoin de démarches compliquées pour ouvrir un compte à l'étranger, votre financement se fait par un crédit immobilier ING Luxembourg.

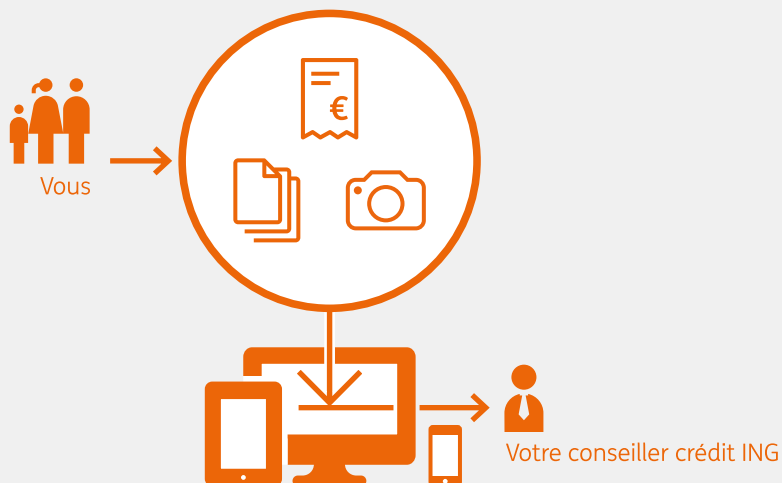




## 6. Checklist des documents nécessaires

**Que ce soit en ligne ou en agence ING, la demande d'un crédit immobilier nécessite que vous réunissiez une série de documents.**

- Carte d'identité du/des demandeurs(s)
- Documents relatifs aux revenus : fiches de salaires, traitement, pension
- Titre de propriété, compromis d'achat, promesse de vente (selon le cas)
- Plan, cahier des charges et devis des transformations ou de la construction
- Le cas échéant, copie des extraits d'autres banques (preuves de fonds propres, revenus divers ou crédits existants)
- Photo de l'objet à financer
- Certificat de performance énergétique de moins de 10 ans
- Tout autre document que vous estimez utile dans le cadre du traitement de votre dossier



**Chez ING, vous pouvez compléter votre dossier en ligne, n'importe quand et à votre rythme**

## 7. Liens utiles

- **Simulateurs et demande de crédit**  
[www.ing.lu/immo](http://www.ing.lu/immo)
- **Portail du logement (aides, informations...)**  
[www.logement.lu](http://www.logement.lu)
- **Procédures administratives**  
[www.guichet.public.lu](http://www.guichet.public.lu)
- **Administration des Contributions Directes**  
[www.impotsdirects.public.lu](http://www.impotsdirects.public.lu)
- **Administration de l'Enregistrement et des Domaines**  
[www.aed.public.lu](http://www.aed.public.lu)
- **Ministère du logement**  
[www.ml.public.lu](http://www.ml.public.lu)
- **Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur**  
[www.eco.public.lu](http://www.eco.public.lu)
- **Conseils sur l'efficacité énergétique**  
[www.myenergy.lu](http://www.myenergy.lu)

Plus d'informations sur les crédits immobiliers sur [ing.lu/immo](http://ing.lu/immo)

### **Mentions légales**

1. Les éléments contenus dans ce document ont été préparés dans un but exclusivement didactique et informatif et sont sujets à modification sans préavis. Le présent document ne peut en aucun cas être considéré comme constituant un conseil ou un avis ayant une portée juridique quelconque.
2. Bien qu'une attention particulière ait été portée à la rédaction du présent document, son exactitude ou son exhaustivité ne peut faire l'objet d'aucune garantie ou déclaration, implicite ou explicite. Ni ING Luxembourg S.A., ni aucune autre société ou entité appartenant au groupe ING, ni aucun de ses dirigeants, directeurs ou employés ne peut être tenu directement ou indirectement pour responsable des informations et/ou des recommandations, de quelque nature, contenues dans le présent document.
3. Tous droits réservés. Les informations contenues dans ce document ne peuvent être copiées, reproduites, distribuées ou transmises à qui que ce soit, à tout moment, sans l'approbation écrite préalable d'ING Luxembourg S.A.
4. Tarifs sujets à modification, conformément à l'article A.13.1 des Conditions Générales de la Banque et/ou des dispositions du contrat relatif au produit. Pour tout autre tarif, application du tarif standard.
5. Attention, emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent.

Sous la surveillance de la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), 283 route d'Arlon, L-2991 Luxembourg, direction@cssf.lu, Tél. +352 26 25 1-1

ING Luxembourg S.A. emploie dans sa communication des noms commerciaux pour désigner certains services rattachés à un compte de paiement, et invite les consommateurs à se référer au glossaire mis à disposition dans les Conditions Générales (de la Banque) et dans l'Extrait des Tarifs afin d'identifier les termes correspondants figurant sur la liste normalisée des services.

 +352 44 99 1

 26, Place de la Gare  
L-2965 Luxembourg

**ING Luxembourg S.A.**

R.C.S. Luxembourg B.6041  
TVA. LU 11082217  
BIC: CELLLULL

 [contactcenter@ing.lu](mailto:contactcenter@ing.lu)

 [www.ing.lu](http://www.ing.lu)

