

ABRI&CO NEWS

Les infos qui font fructifier vos projets!

Cette newsletter marque la date anniversaire d'**Abri&Co** qui fête, au mois d'avril, ses deux ans. En effet, Marc Scherrer, professionnel en immobilier et en assurances depuis plus de 20 ans a lancé la société **Abri&co** en 2008.

Abri&co est une entreprise à taille humaine, résolument proche de sa clientèle. Elle comporte deux principales branches d'activités: une agence immobilière et un département assurances agréé par Foyer.

Ce deuxième numéro d'**ABRI&CO NEWS** vous présente, dans la rubrique «Immobilier», une sélection de biens neufs ou d'occasion à acheter



De gauche à droite. Enesa Mustafic, Gaël Bernard, Marc Scherrer et Nicolas Forêt.

ou à louer ainsi qu'une note d'information sur le passeport énergétique. La rubrique «Assurances», quant à elle, met en avant les avantages des produits défiscalisés.

Pour tout renseignement complémentaire, adressez-vous aux professionnels immobilier ou assurance d'**Abri&co** au 49 29 09 et retrouvez tous nos produits sur www.abrico.lu.



SOMMAIRE

IMMOBILIER

- > Tout savoir sur le passeport énergétique
- > Acheter ou louer: sélection de biens neufs ou d'occasion

ASSURANCES

Abri&co, agent agréé Foyer, vous présente le produit du moment:
Les contrats à déductions fiscales



IMMOBILIER

Votre agence immobilière **Abri&Co** possède un large portefeuille de biens neufs ou d'occasion dont vous pourrez trouver une sélection dans ces pages. Que vous souhaitiez louer, acheter ou vendre un bien immobilier, une équipe professionnelle est à votre disposition pour répondre à vos questions, vous accompagner et vous conseiller dans votre démarche.

LE SUJET IMMO DU MOMENT

Dans ce second numéro d'**ABRI&CO NEWS**, nous vous apportons quelques informations utiles au sujet du certificat de performance énergétique (plus communément dénommé Energiepass ou passeport énergétique) à présent obligatoire au Luxembourg. Vous pourrez trouver dans cette note les réponses aux questions les plus courantes.

Quels bâtiments sont concernés par le passeport énergétique?

Le règlement ne s'applique qu'aux bâtiments d'habitation, définis comme tels si au moins 90% de la surface de référence énergétique sont destinés à l'habitation.

Le passeport doit être demandé dans les cas suivants:

- > lors de la construction d'un bâtiment neuf soumis à une autorisation de bâtir,
- > lors de l'extension d'un bâtiment (le passeport est obligatoire pour l'ensemble du bâtiment, extensions comprises),
- > lors de la modification d'un bâtiment (passeport également obligatoire pour l'ensemble du bâtiment),
- > lors de la modification des installations techniques d'un bâtiment affectant son comportement énergétique et qui ne serait pas soumise à une autorisation de bâtir,
- > lors d'un changement de propriétaire,
- > lors d'un changement de locataire.

Qui doit commander et payer le passeport?

Suivant les situations, il doit être demandé et pris en charge financièrement:

- > dans le cas d'une construction neuve, par le promoteur du projet;
- > dans le cas d'une extension ou d'une transformation, par le propriétaire ou le syndicat de copropriété s'il en existe un;
- > dans le cas d'un changement de propriétaire, par l'ancien propriétaire ou le syndicat de copropriété;
- > dans le cas d'un changement de locataire, par le propriétaire ou le syndicat de copropriété.

Si vous êtes copropriétaire, que vous avez un syndicat et que votre immeuble ne possède pas de passeport énergétique, nous vous recommandons vivement de tenir une assemblée générale à cet effet. Un seul passeport énergétique est à réaliser pour l'ensemble de votre résidence. Des originaux doivent être établis en autant d'exemplaires que de propriétaires.

Un notaire acceptera-t-il d'authentifier la vente d'un immeuble sans Energiepass?

La réponse est non. S'agissant d'une loi qui prévoit des dispositions pénales, un notaire qui accepterait de passer un acte authentique en violation de ce texte se verrait soumis à une procédure disciplinaire voire de destitution.

Quelle est la conséquence du mauvais classement énergétique d'un immeuble?

Contrairement aux constructions neuves qui doivent remplir des normes de minima, un immeuble existant classé dans une «mauvaise catégorie énergétique» n'est soumis à aucune obligation.

Le passeport est-il renouvelable?

L'Energiepass est valable durant 10 ans. Toutefois, il est possible et intéressant de le renouveler à chaque amélioration énergétique apportée à votre bien afin de souligner la nouvelle classe énergétique applicable au bâtiment.

Un propriétaire peut-il refacturer les frais d'établissement du passeport à son locataire?

Non. Il s'agit d'une obligation légale, de même que l'impôt foncier par exemple, et ces frais ne sont pas répercutables.

Qui peut établir un certificat de performance énergétique?

Les architectes, ingénieurs-conseils ou les personnes spécialement agréées peuvent émettre des passeports.



-
- > Votre agent immobilier **Abri&Co** est à votre disposition pour vous conseiller, vous indiquer les spécialistes à consulter et les démarches à suivre.
-

LOCATIONS



LUXEMBOURG-BONNEVOIE
Bel appartement en rez-de-chaussée, 85m², 2 ch., cuisine éq., salle de douche, petit jardin privatif, 1 cave, facilité de stationnement.
Loyer 1.275 € + charges 150 €



LUXEMBOURG-BELAIR
Bel appartement neuf dans résidence de haut standing, 80m², hall d'entrée, cuisine éq., living, balcon, WC séparé, sdb, 2 chambres à coucher, parking et cave.
Loyer 1.250 € + charges 150 €



STRASSEN
Appartement meublé, 1 chambre à coucher, cuisine équipée, balcon, salle de bains, parking intérieur et cave.
Loyer 1.400 € + charges 125 €



TUNTANGE
Magnifique maison d'architecture moderne, 225m², hall d'entrée, WC séparé, grand living, terrasse, cuisine éq., bureau, 4 ch., sdb, sdd, buanderie, caves, garage et jardin.
Loyer 2.300 € + charges réelles

VENTES



ESCH-ALZETTE
Appartement 80m², 2 chambres à coucher, dressing, cuisine éq., sdd, balcon, parking.
298 000 €



LIMPERTSBERG
Duplex, 132m² exposition sud, terrasse de 12m², 3 chambres, 3 WC, 2 sdd, 1 sdb, cuisine éq. séparée, accès terrasse, living, cave et garage.
765 000 €



HELMSANGE
Belle maison 110m², hall d'entrée, salon-séjour, cuisine équipée, balcon, 3 chambres à coucher, salle de bains, garage, cave et jardin.
495 000 €



MAMER
Duplex de 160m² + 40m² de terrasse 4 chambres, dressing, 2 salles de bains, grand living, cuisine américaine, garage, caves et jardin.
635 000 €

PROJETS NEUFS

Contactez-nous également pour nos autres projets neufs à :

Merl, Limpertsberg, Kirchberg, Clausen, Cessange, Weimershof, Garnich, Rollingen, Schieren, Schuttrange, Bascharage, Mersch, Fischbach, Mertzig, Echternach, Eischen, Beckerich, Beringen...



HOWALD RESIDENCE HUGO
Appartements et penthouses
à partir de 430 495 €



BETTEMBOURG RESIDENCE BOLERO
Appartements et penthouses
à partir de 316 410 €



LUXEMBOURG-KOHLENBERG RESIDENCE LES TERRASSES DE KOHLENBERG
Appartements, studios et penthouses
à partir de 279 748 €



LEUDELANGE RESIDENCES
Appartements et penthouses
à partir de 417 150 €



OBERCORN RESIDENCE ORION
Appartements
à partir de 331 208 €



COLMAR-BERG RESIDENCE CAMUS
Appartements
à partir de 295 336 €



LUXEMBOURG-EICH RESIDENCE MOLIERE
Studios et appartements
à partir de 240 793 €



BELAIR LES JARDINS DU LUXEMBOURG
Studios et appartements
à partir de 274 890 €

Pour vous assurer au mieux, **Abri&Co** a privilégié un accord exclusif avec Foyer, la compagnie d'assurances la plus importante du Grand-Duché. **Abri&Co** s'adresse ainsi aux particuliers et aux entreprises et offre son expertise dans les domaines de l'assurance vie, habitation, automobile, accident, maladie, responsabilité civile, protection juridique, épargne, protection de la famille. A l'heure de la remise des déclarations d'impôts, **Abri&Co** souhaite attirer votre attention sur les produits générant des diminutions d'impôts.

LE PRODUIT DU MOMENT: CONTRATS A DEDUCTIONS FISCALES

**BON
À SAVOIR!**

Épargnez en bénéficiant d'avantages fiscaux attractifs!

La fiscalité avantageuse appliquée aux contrats d'assurance vie vous permet de combiner astucieusement épargne et diminution d'impôts. Ainsi Foyer a développé plusieurs produits répondant à vos besoins en termes de prévoyance et de retraite tout en bénéficiant de déductions fiscales.

La loi luxembourgeoise prévoit deux types de déductions fiscales pour les contrats d'assurance et d'assurance vie:

- > la déduction des primes versées au titre des contrats de prévoyance vieillesse ou d'épargne retraite (article 111bis de la loi de l'impôt sur les revenus). Nos produits **horizont60 Invest**, **horizont60 Capi** et **horizont60 Protect** peuvent être souscrits dans ce cadre;
- > la déduction de certaines primes d'assurance et notamment des primes d'assurance vie (article 111 de la loi de l'impôt sur les revenus). Nos produits **zenith60**, **helios invest**, **helios protect**, **nova** et **cumulus protect** peuvent être souscrits dans ce cadre.

Déduction des primes versées dans le cadre d'un contrat de prévoyance vieillesse et imposition à la sortie du contrat

Les primes versées au titre d'un contrat d'épargne retraite bénéficient d'un plafond spécial et évolutif suivant l'âge accompli du souscripteur. Ainsi, le montant annuel maximum déductible varie entre 1500 et 3200 euros.

Lorsque des époux imposables collectivement souscrivent chacun un contrat de prévoyance vieillesse, ce montant annuel maximum déductible est calculé individuellement et cumulé.



> Marco Figueiredo a rejoint l'équipe **Abri&Co**! Spécialisé dans le domaine de l'assurance, il sera votre interlocuteur privilégié. N'hésitez pas à le contacter pour bénéficier de toutes les déductions fiscales possibles.

Dans le cadre de l'article 111bis visant les contrats de prévoyance vieillesse, l'imposition à la sortie du contrat se fait de la manière suivante:

- > remboursement de l'épargne sous forme de capital (limité à maximum 50% du total épargné): le capital est imposé, au titre de revenu extraordinaire, à la moitié du taux global;
- > remboursement de l'épargne sous forme de rente viagère: les rentes viagères mensuelles sont exemptes d'impôts à hauteur de 50%.

Déduction de certaines primes d'assurance et imposition à la sortie du contrat

L'article 111 de la loi de l'impôt sur le revenu permet également de déduire certaines primes d'assurance du total des revenus nets imposables. Les montants maxima déductibles pour des primes d'assurances changent en fonction de la situation familiale. Sans conjoint, ils varient entre 672 et 4032 euros selon le nombre d'enfants; avec conjoint, entre 1344 et 4704 euros.

A la sortie du contrat, l'article 111 prévoit:

- > que le capital touché par le preneur d'une assurance vie soit exempt d'impôt sur le revenu;
- > que les rentes soient imposables en tant que revenus résultant de pensions ou de rentes.