

# Ile Maurice

*Guide d'achat immobilier*

# Ile Maurice *Croissance*

à février 2020

- La croissance économique durant la dernière décennie (à fin 2019) est parmi les 3 meilleures au monde
- La croissance pour l'année 2019 : 6 %
- Les prévisions de croissance de 2019 à 2029 : 80 %
- Un des 10 marchés à connaître la plus rapide expansion au monde au cours de la prochaine décennie

# Ile Maurice *richesse en chiffre d'affaire*

à fin Décembre 2019:

- Montant total : 43 milliards US\$
- Nb. de millionnaires (HNWIs): 4,700





# À propos de l'Île Maurice



## Géographie

Petite île volcanique au milieu de l'océan Indien, Maurice se trouve à près de 2,400 km de la côte sud-est de l'Afrique. Son point culminant, le Piton de la Rivière Noire, est à 828 m d'altitude et son splendide littoral de 330 km est bordé par une des plus grandes barrières de corail au monde.

## Climat

Maurice jouit d'un climat tropical et bénéficie d'un ensoleillement quasi quotidien. En été (de novembre au mois d'avril), la température sur la côte varie de 25° C à 33° C. L'hiver (de mai à octobre) est plus frais et plus sec avec une température moyenne de 19° C au centre de l'île. La saison des pluies s'étend de janvier à mars et concerne surtout le plateau central.

## Économie

Considérée comme un des pays les plus sûrs au monde, avec une économie et une devise stables, l'île Maurice occupe un rang élevé dans le classement de la Banque mondiale pour ce qui concerne « la facilité à y faire des affaires ». La devise locale est la roupie mauricienne. Avec des retours sur investissement historiquement sûrs, ses opportunités immobilières attirent de nombreux investisseurs.

## Culture

L'île Maurice possède une culture riche et cosmopolite : la moitié de la population est de culture hindoue, un cinquième de confession musulmane, le reste étant composé de Créoles, de Chinois et de Franco-Mauriciens. La fusion des diverses cuisines – chinoise, indienne, française et africaine est l'un des nombreux charmes de l'île, sans oublier le rythme de la musique et de la danse créoles réunies dans le séga typique.

# Guide de l'achat immobilier à l'île Maurice pour ressortissants étrangers

Un étranger (i.e. non-ressortissant de l'île Maurice) peut acquérir des biens immobiliers uniquement selon les régimes suivants : le plan de domaines résidentiels intégrés (IRS), le plan immobilier (RES), le plan de développement immobilier (PDS) et celui concernant les développements de « Smart city ». Toute acquisition de plus de 375 000 US\$ dans un de ces plans immobiliers permet à l'investisseur, son conjoint et membre de famille proche âgé de moins de 24 ans de bénéficier d'un statut de résident permanent à l'île Maurice.

## Procédures d'achat immobilier à l'île Maurice

Une propriété résidentielle sous régime IRS, RES, PDS ou de « Smart City » peut être vendue en état futur d'achèvement pendant la phase de construction ou lorsque les travaux de construction sont achevés. Une fois la décision d'acquisition prise, en tant que client, vous devez suivre les procédures suivantes :

- Signature du contrat de réservation préliminaire (CRP). Les documents à fournir pour le CRP incluent une copie certifiée de passeport avec photo, une preuve d'adresse de l'acheteur et une lettre de référence (KYC) de votre banque
- Signature d'un contrat de compte-séquestre en 3 exemplaires
- Signature d'un plan de situation avec le numéro de l'unité en vente
- Signature du plan de finitions et d'ameublement, si nécessaire
- Signature des plans de l'unité choisie

La protection des investisseurs est très bien règlementée à l'île Maurice ; les acheteurs obtiennent une garantie d'achèvement de la propriété avant la signature de l'acte de vente et leur dépôt initial est versé dans un compte-séquestre jusqu'à la mise en œuvre des garanties par le promoteur. Ces dépôts ne peuvent être utilisés qu'après approbation du métreur, de la banque de financement et du promoteur.

*L'échéancier de paiements pour l'achat d'une propriété PDS, IRS ou RES en état futur d'achèvement à l'île Maurice*

LES ÉTAPES	L'ÉCHÉANCIER DE PAIEMENTS	%	TOTAL %
1	Dépôt initial	10	10
2	Acte de vente / début de la construction	20	30
3	Achèvement des fondations	5	35
4	Début des travaux de gros-œuvre	17	52
5	Achèvement du toit	18	70
6	Aménagement et décoration (meubles)	25	95
7	Remise des clés	5	100

Quand on achète une propriété en état future d'achèvement sous les régimes PDS, IRS ou RE, l'échéancier des paiements est habituellement le suivant. Il peut toutefois être un peu différent dans certaines circonstances :

## Quels sont les frais additionnels encourus lors de l'achat d'immobilier aux fins de revente ?

- Taxe relative au transfert immobilier : 5 % of du prix d'achat (70,000 \$ pour IRS)
- Honoraires de notaire : 1 % + TVA du prix d'achat
- Frais d'agence : 2,75 % + TVA
- Frais de traitement EDB (Economic Development Board) : 10,000 MUR
- Aucune commission n'est due pour les achats d'immobilier en état futur d'achèvement

## Qu'est-ce le Plan de développement immobilier (PDS) ?

Le Plan de développement immobilier (PDS), qui a remplacé les plans IRS et RES, régit le développement de résidences mixtes et leur vente aux non-ressortissants, aux Mauriciens et aux membres de la diaspora mauricienne. Le plan PDS prévoit les mesures suivantes :

Un non-ressortissant peut prétendre à un permis de résidence permanente à l'acquisition d'une unité sous le Plan PDS quand il investit plus de 375 000 US\$ ou l'équivalent dans toute devise étrangère librement convertible.

Le plan PDS se démarque également des plans IRS et RES en ce qu'il ne fait pas de différence entre les petits et les grands propriétaires fonciers et harmonise le droit d'enregistrement à un taux unique de 5 % sur la valeur finale de la propriété, au lieu de 70 000 US\$ à l'inscription de l'acte sous le plan IRS et 25 000 US\$ sous le plan RES.



## Qu'est-ce une « Smart City » ?

Le concept de Smart City est fondé sur un mode de vie/travail/loisirs qui incorpore une combinaison de développements au sein des espaces urbains privilégiant les technologies et l'innovation. L'objectif est d'offrir un mode de vie agréable par le développement de villes autonomes fournissant des solutions intégrées et durables, évitant le gaspillage et assurant un confort maximal à tous les citoyens sur le long terme, quelle que soit leur situation économique ou sociale.

Un non-ressortissant peut prétendre à un permis de résidence à l'acquisition d'une unité sous le Plan PDS lorsqu'il investit plus de 375 000 US\$ ou l'équivalent dans toute devise étrangère librement convertible.

## Qu'est-ce le plan de domaines résidentiels intégrés (IRS) ?

Sous le plan IRS, les unités résidentielles telles que villas de luxe, appartements et penthouses peuvent être vendues en pleine propriété à des ressortissants étrangers au prix minimal de 375 000 US\$, ce qui donne droit à l'acheteur à un permis de résidence. L'IRS vise le segment supérieur du marché immobilier international, proposant un investissement dans un cadre de vie agréable, avec un potentiel de rendement locatif élevé et d'appréciation importante à moyen terme. Les projets IRS comportent généralement des infrastructures haut de gamme telles que parcours de golf, marina, club de plage, centre de remise en forme, ainsi que des restaurants et autres facilités.

## Qu'est-ce le plan immobilier (RES) ?

Sous le plan RES, les unités résidentielles sont vendues à des non-ressortissants sans obligation de prix minimal. Le RES permet le développement de n'importe quel type de résidences sur un terrain en toute propriété (moins de 10 hectares) ; mais l'achat d'une unité valant au moins 375 000 US\$ donne aussi le droit à un permis de résidence. Ce plan est destiné à tous ceux qui veulent investir, travailler et vivre à Maurice, ou qui veulent y acheter une résidence secondaire ou une maison de vacances.



## **Qui peut acheter une propriété sous le régime IRS, RES, PDS ou de développement de Smart City à Maurice ?**

Les personnes ou sociétés suivantes peuvent acquérir un bien immobilier dans un de ces projets :

- Un non-ressortissant de l'île Maurice
- Un citoyen mauricien
- Une compagnie étrangère enregistrée sous la Companies Act 2001
- Une compagnie mauricienne incorporée sous la Companies Act 2001
- Une société agréée par la Commission des services financiers

N.B. : En vertu du Financial Services Act de 2007, une compagnie qui détient une licence Global Business n'est pas autorisée à acquérir une propriété sous le régime IRS ou RES.

## **Qu'est-ce un développement Rez-de-chaussée plus 2 (RDC+2) ?**

La Non-Citizens (Property Restriction) Act [loi concernant la Restriction de propriété aux non-ressortissants] telle qu'amendée le 20 décembre 2016 permet aux étrangers d'acquérir des appartements dans des développements d'au moins deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (RDC+2) avec l'autorisation préalable de l'Economic Development Board. Le montant à payer pour l'acquisition d'un appartement doit être supérieur à 6M MUR ou l'équivalent dans toute devise étrangère librement convertible. Il est important de noter que les développements RDC+2 ne suivent pas la même procédure de protection des investisseurs que les options IRS, RES, PDS et de Smart City, dont l'achèvement du développement est assuré par la garantie bancaire. Il est donc important de vous assurer que toute acquisition se fait auprès d'un promoteur immobilier réputé. De plus, aucun statut de résidence permanente n'est accordé à l'achat. Un non ressortissant qui achète un appartement dans un bâtiment d'au moins deux (2) niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, pour une contrepartie ne dépassant pas 500 000 US\$ peut soumettre une demande de visa longue-durée (10 ans renouvelable).

## **Quels sont les implications fiscales liées à l'achat d'une propriété à l'île Maurice ?**

L'île Maurice offre un régime fiscal favorable avec des avantages importants comprenant :

- Un taux unique d'imposition de 15 % du revenu pour les sociétés et les individus
- Des accords de non-double imposition avec 36 pays
- Aucune taxe sur les plus-values et aucun impôt de succession sur les biens immobiliers achetés

Note : Les mesures fiscales concernant l'immobilier peuvent être modifiées si des changements sont apportés à la législation par l'administration fiscale.

## **Comment peut-on acquérir le permis de résidence à l'île Maurice ?**

Le permis de résidence permanente accordé à un acheteur (y compris son conjoint et les enfants à charge) est délivré lors de l'acquisition d'une propriété d'une valeur minimale de 375 000 US\$. Après le nombre d'années prescrit par la loi, l'acheteur peut faire une demande de passeport mauricien en sus du permis de résidence. Le titulaire du permis de résidence peut demander un permis de travail qui l'autorise à monter une entreprise ou à prendre un emploi dans une compagnie à Maurice.



# Contacter

Pam Golding Properties, *Succursale nord*

T : + 230 263 4056 • M : + 230 5729 6664 • E : [projects@pamgolding.mu](mailto:projects@pamgolding.mu)

Pam Golding Properties, *Succursale ouest*

T : + 230 483 7555 • M : + 230 5423 5072 E : [projects@pamgolding.mu](mailto:projects@pamgolding.mu)

Pam Golding *Luxury Rentals*

T : +230 263 4056 • E : [rentals@pamgolding.mu](mailto:rentals@pamgolding.mu)

[pamgolding.mu](http://pamgolding.mu)