

ILE MAURICE

GUIDE INVESTIR DANS L'IMMOBILIER SUR L'ILE AVEC



- Les types de biens accessibles aux étrangers...
- Les garanties offertes aux investisseurs...
- Le financement de votre bien immobilier...
- Rentabilité et fiscalité avantageuses...
- Les permis de résidence à l'Ile Maurice...

IMPÔTS 15% à 25%
MAXIMUM

PAS D'I.F.I.

PAS DE TAXE SUR LES
PLUS-VALUES

PAS DE TAXE
FONCIÈRE

PAS DE TAXE
D'HABITATION

**TOUT
SAVOIR**

**AVANT
D'ACHETER**

+230 263 33 09
info@ceri.mu

**Investissement locatif, Vacances,
Retraite, Résidence permanente...**

INVESTISSEMENT IMMOBILIER À L'ILE MAURICE

LE GUIDE

Ceri Promoteur Immobilier est fier de vous présenter ce guide qui traite de l'investissement immobilier à l'île Maurice.

Le gouvernement mauricien a développé son économie par une politique qui encourage fortement l'investissement. Dans l'immobilier il offre **toute une gamme de mesures incitatives pour attirer les investisseurs étrangers.**

Pour un citoyen français, investir dans l'immobilier à l'île Maurice représente une opportunité unique.

Ceri Ltée met à votre disposition une plateforme de support dédié aux investissements immobiliers à l'île Maurice. Nos experts vous apportent tous les conseils nécessaires pour une parfaite compréhension de ce que tous considèrent aujourd'hui comme une des meilleures **opportunités d'optimisation fiscale.**

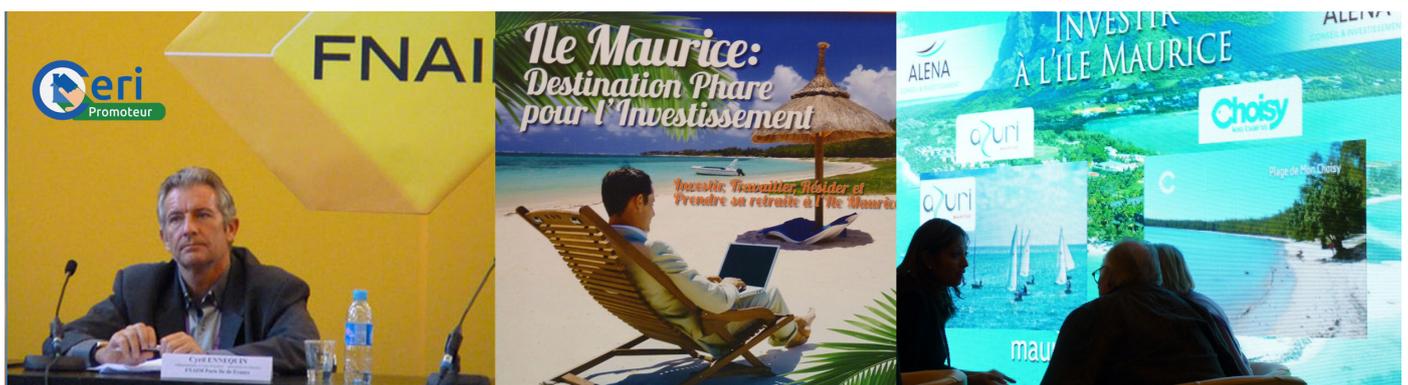
Le but de ce guide est de vous aider à comprendre tous les enjeux et les avantages de l'île Maurice et de vous accompagner dans toutes les démarches d'une acquisition immobilière sur l'île. Pas à pas **vous allez découvrir comment réussir votre investissement** et comment choisir le bien le mieux adapté à votre situation et à vos objectifs.

Nous souhaitons que la lecture de ce guide soit le début d'un de vos meilleurs investissements.

Cyril Ennequin, Président de **Ceri Ltée**.

www.ceri.mu

www.investir-ile-maurice.com



INVESTISSEMENT IMMOBILIER À L'ILE MAURICE

SOMMAIRE

L'Ile Maurice en un clin d'oeil	2
Une opportunité pour le contribuable français	3
Bien-être et fiscalité avantageuse	4
Réduction d'impôts, Préparation de retraite, Constitution de patrimoine	5
Acquisition de biens en toute propriété	6
Les garanties offertes aux investisseurs	7
Les 4 étapes de l'acquisition d'un bien	8
Le financement d'un bien immobilier	9
Permis de résidence à l'Ile Maurice	10

Nous souhaitons que les pages qui suivent vous apportent toutes les informations nécessaires pour bien comprendre tout l'intérêt que représente un investissement immobilier à l'Ile Maurice.

N'hésitez pas à nous contacter pour toute information complémentaire !



+ 230 263 33 09

Richmond Hill, Grand Bay



L'ILE MAURICE EN UN COUP D'OEIL



DÉCALAGE HORAIRE AVEC LA FRANCE

2 heures en été, 3 heures en hiver

Superficie: 2040 km², 65 km de long et 45 km de large



DOUX TOUTE L'ANNÉE

De novembre à avril, chaud et humide entre 27°C et 33°C,

De mai à octobre, plus sec, entre 17°C et 25°C



1,3 MILLIONS HABITANTS

94% des mauriciens ont moins de 60 ans

Plus de 1 million de touristes par an

Ils restent en moyenne 11 jours sur l'île



CROISSANCE 3,3% EN 2014

Prévisions FMI : 4,2% de croissance en 2016



11H DE VOL SANS ESCALE DE PARIS

Air Mauritius (MK) et Air France (AF), vols directs quotidiens au départ de Charles de Gaulle.

Corsair International, vols directs hebdomadaires au départ de Paris Orly



SANTÉ

11 hopitaux publics, 21 cliniques privées,

127 centres de santé communautaires



ÉDUCATION

350 écoles primaires, 150 collèges secondaires

44 000 étudiants en éducation tertiaire

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER À L'ILE MAURICE



Le gouvernement mauricien a développé sa puissance économique grâce à une politique qui encourage fortement l'investissement. C'est par cette vision à long terme que Maurice fait aujourd'hui partie des économies émergentes les plus dynamiques de l'Océan Indien.

Toute une gamme de mesures saines et transparentes a été mise en place pour faciliter les investissements étrangers.

Dans l'immobilier, il est opportun de tirer profit de toutes les mesures incitatives destinées à attirer les investisseurs étrangers. Beaucoup d'entre nous l'ont déjà compris:



*Investissements immobiliers
(en millions d'euros)*



*Répartition des investisseurs
(par nationalité)*

Outre la douceur de vivre, la stabilité et la sécurité, l'île Maurice présente un intérêt particulier pour les Français en raison d'une **CONVENTION FISCALE PARTICULIÈREMENT INTÉRESSANTE**

**UNE OPPORTUNITÉ POUR
LES CONTRIBUABLES FRANÇAIS**

BIEN-ÊTRE ET FISCALITÉ AVANTAGEUSE

Le climat politique est stable et l'économie est en plein boom!

Encourager l'investissement est l'axe privilégié de la politique économique du gouvernement mauricien. La prospérité de l'économie et le dynamisme du secteur privé en sont la résultante. Cet environnement propice et rassurant explique qu'investir à Maurice puisse se faire dans une perspective à long terme.

L'île Maurice à, en plus, des attraits particuliers pour les Français.

Vous allez vous sentir chez vous!

Les Mauriciens ont un sens inné de l'hospitalité et en plus... ils sont francophones. La douceur du climat tropical, les paysages d'une intense beauté, l'eau turquoise des lagons et leurs immenses plages de sable blanc font de cette île un véritable paradis. Si on ajoute que Maurice est un des pays de droit les plus sûrs du monde, cela permet de comprendre que ce soit une des destinations préférées des Français.

La fiscalité mauricienne est une des les plus basse du monde!

15% d'imposition sur les bénéfices ou revenus personnels.

Pas d'imposition sur les dividendes ou plus-values.

Pas de prélèvements sociaux ni d'impôts fonciers.

Pas d'IFI...

Et l'investisseur français bénéficie d'un privilège supplémentaire grâce à un **traité de non double imposition** stipulé dans la convention fiscale de 1980 et de son avenant signé entre la France et le Gouvernement Mauricien le 23 juin 2011.

Contrairement à d'autres îles qui sont considérés comme États et Territoires Non Coopératifs (ETNC), la République de Maurice n'est pas considérée comme un "Paradis Fiscal" par l'État Français.

Les contribuables français peuvent donc tirer profit en toute légalité des avantages fiscaux qui leur sont offerts.

LES POINTS À RETENIR SUR LA FISCALITÉ MAURICIENNE



PAS D'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE
IMPÔTS 15 à 25% SUR LES REVENUS LOCATIFS
PAS DE TAXE SUR LES PLUS-VALUES
PAS DE TAXE FONCIÈRE
PAS DE TAXE D'HABITATION



RÉDUCTION D'IMPÔTS

La résidence dont vous faites l'acquisition à l'Ile Maurice n'est **pas assujétie à l'Impôt Sur la Fortune Immobilière**.

Vos revenus locatifs ne sont imposés que de 15 à 25% au maximum. Vous ne payez **pas de taxe foncière**, vous ne payez **pas de taxe d'habitation**. Et, si vous décidez de revendre votre bien, vous ne paierez **pas de taxe sur la plus-value**.

PRÉPARATION DE LA RETRAITE

L'investissement immobilier à l'Ile Maurice est un dispositif parfaitement adapté à la préparation de votre retraite.

Votre investissement vous permettra toujours de percevoir les rentes locatives faiblement imposées qui représenteront une rentrée d'argent supplémentaire à votre pension de retraite.

Vous pourrez aussi récupérer un capital conséquent en revendant votre bien sans avoir à payer de taxe sur la plus-value.

Et si vous décidez de passer votre retraite sur l'Ile où vous avez investi, **quoi de plus excitant que d'habiter sur une ile paradisiaque et de n'être plus imposé que de 15 à 25% maximum sur l'ensemble de ses revenus...**

CONSTITUTION D'UN PATRIMOINE

À l'Ile Maurice, vous pouvez devenir propriétaire avec un apport minimum.

En effet, les banques locales prêtent généralement jusqu'à 70% de la valeur d'acquisition. Votre bien est alors facilement financé par les loyers perçus, sans compter les avantages fiscaux dont vous bénéficiez.

Un investissement à l'Ile Maurice est donc une excellente façon de se constituer un patrimoine.



À l'inverse d'une résidence secondaire en France, si vous revendez votre bien moins de trente ans après son acquisition, vous n'aurez pas de plus-value à payer.



Et si vous souhaitez transmettre ce patrimoine à vos descendants directs, un simple montage financier vous permettra d'éviter, en toute légalité, d'éviter le paiement de droits de succession.

NOUVEAU RÉGIME PDS

PROPERTY DEVELOPMENT SCHEME



*Sur l'île Maurice, les étrangers
peuvent acquérir un bien
EN TOUTE PROPRIÉTÉ*

Nombreux sont les pays où un étranger ne peut investir que sur du terrain donné à bail. Pour pallier à ce problème, le gouvernement mauricien a mis en place un cadre réglementé permettant d'être pleinement propriétaire de son bien: **Le PDS (Property Development Scheme)** remplace les programmes IRS et RES depuis juin 2015

1

Le PDS (Property development Scheme):

Depuis juin 2015, le gouvernement mauricien a décidé d'harmoniser la réglementation des lois immobilières dans un cadre juridique unique, le PDS (Property Development Scheme), permettant aussi bien aux citoyens mauriciens qu'aux investisseurs étrangers d'être pleinement propriétaire de leurs biens.

Le PDS n'impose plus de prix minimum d'achat pour permettre à l'investisseur étranger de bénéficier des avantages fiscaux Mauricien. Comme avec les anciens régimes IRS et RES, l'investisseur bénéficie d'un permis de résidence si le montant de son investissement dépasse 375 000 USD.

Seuls les promoteurs immobiliers reconnus ayant une réelle expertise du métier peuvent développer des projets immobiliers PDS. De plus, leur projet doit être respectueux de l'environnement et s'intégrer parfaitement avec l'habitat mauricienne avoisinant.

2

Les dénominations **IRS et RES** restent en cours pour les projets ayant obtenus leur autorisations de construction avant juin 2015. Ils se distinguent principalement par la taille, les aménagements et les prix de vente du projet immobilier.

TYPES D'ACQUISITION

L'acquisition d'un bien immobilier peut se faire individuellement ou entre tiers sous forme de **SCI**:

Cette structure sociétaire est la seule manière de pouvoir acheter un bien en indivision sur l'île Maurice. Dans ce cas, quelque soit le nombre de tiers, une seule personne, (son conjoint et ses enfants de moins de 24 ans à charge) sera éligible aux droits de résidence mauricien.

LES GARANTIES OFFERTES AUX INVESTISSEURS



**L'île Maurice offre la possibilité d'acheter sur plan.
Cette formule de Vente en l'Etat Futur d'achèvement (VEFA)
est très encadrée et présente les mêmes garanties qu'en France**

Dans le cadre d'une VEFA, le transfert de la propriété du bien immobilier s'effectue de façon progressive, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et du paiement des différentes tranches de règlement, tel que prévu dans le contrat de vente. Cela permet à l'acquéreur d'organiser la mobilisation des fonds en étapes, tel que décrit à la page suivante.

Bien que colonisé par les Anglais pendant plus d'un siècle avant d'accéder à l'indépendance, le système juridique mauricien a gardé plusieurs dispositions du Code Civil édicté par Napoléon. Ceci explique que l'investisseur dispose, comme en France, de deux garanties fondamentales:



La garantie financière d'achèvement (GFA)

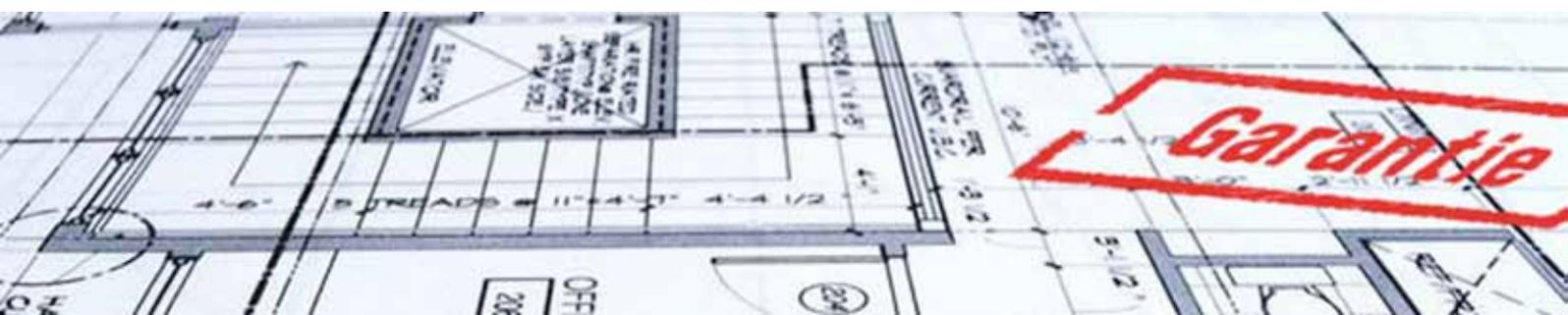
Comme en droit français, la VEFA s'accompagne, à l'île Maurice, d'une Garantie Financière d'Achèvement. Il s'agit d'un dispositif par lequel le promoteur lui-même (dans le cas d'une garantie intrinsèque) ou un garant externe (garantie extrinsèque par un organisme financier ou une compagnie d'assurance) prend l'engagement de disposer des moyens financiers nécessaires et de les mettre en œuvre pour parvenir à l'achèvement du programme immobilier.

Il est à noter que les réalisations immobilières construites par les grands groupes industriels et commerciaux locaux, bien connus sur la place, présentent toutes les garanties souhaitables et que, même en l'absence de garantie extrinsèque, aucun litige portant sur l'achèvement de leurs programmes n'a été enregistré.



La garantie notariale

Comme en France, les transferts de propriétés sont enregistrés par un notaire, qui en garantit l'authenticité. Le notaire mauricien apporte une preuve irréfutable de la réalité d'un acte juridique, comme la cession de propriété d'un bien. Grâce à l'enregistrement de la transaction par le notaire, le droit de propriété est authentifié et opposable à tous !



LES 4 ÉTAPES

DE L'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER

Le processus d'achat d'un bien sur l'île Maurice est similaire à l'achat d'un bien neuf en France. Voici les principales étapes et échéances des paiements :

ÉTAPES		
1	CERTIFICATION DU EDB	220 €
<p>L'acquisition de bien immobilier par un ressortissant étranger à l'île Maurice est régie par la législation "Non-Citizens Property Restriction Act".</p> <p>En vertu de cette loi, un investisseur étranger ne peut détenir, acquérir ou acheter un bien immobilier que s'il est dument autorisé par un certificat émis par le Economic Development Board (EDB).</p> <p>Cette demande peut être faite via le promoteur du projet. Elle doit être accompagnée d'une copie de passeport et d'une lettre de recommandation d'une banque.</p>		
2	CONTRAT DE RÉSERVATION	5 %
<p>Ce contrat permet de réserver le bien immobilier que vous avez choisi. Il implique le transfert d'un dépôt de garantie (5% du prix total) sur un compte séquestre ouvert à votre nom dans une banque Mauricienne sous 7 jours.</p>		
3	CONTRAT DE VENTE	20 %
<p>Ce contrat vous donne le titre de propriété. Il inclut le prix de vente définitif et la description précise du bien immobilier. Il énonce les droits et obligations de l'acquéreur envers le vendeur.</p> <p>Selon la loi mauricienne, c'est à un notaire de préparer l'acte de vente. Il est de son devoir de vérifier que toute la documentation et les permis sont en ordre.</p> <p>L'acheteur est libre de faire appel au notaire mauricien de son choix. Les frais de notaire sont d'environ 2% du prix total du bien.</p>		
3	PAIEMENT DES TRAVAUX	75 %
<p>A l'achèvement des travaux de fondation : 10 %</p> <p>A l'achèvement de la toiture (mise hors d'eau) : 35 %</p> <p>A l'achèvement des travaux de construction : 25 %</p> <p>A la livraison (remise des clés) : 5 %</p>		

LE FINANCEMENT D'UN BIEN IMMOBILIER



Pour un investisseur étranger il est souvent plus simple d'avoir un financement bancaire à l'île Maurice plutôt qu'auprès d'une banque basée dans son pays d'origine

De nombreuses banques mauriciennes (ou internationales ayant une succursale sur l'île Maurice) proposent diverses solutions de financement pour l'achat d'un bien immobilier sur l'île. **Ces organismes prêtent assez facilement jusqu'à 70% du montant de l'investissement** (excluant les frais de notaire et le droit d'enregistrement) car la banque pourra prendre une hypothèque sur le bien.

Les programmes PDS, IRS ou RES étant des projets vendus en « Vente en État Futur d'achèvement » (VEFA), le promoteur a du obtenir une « garantie bancaire de fin d'achèvement » auprès d'un organisme financier. L'acquéreur a donc tout intérêt à se rapprocher de cette banque pour faire sa demande de prêt. Les conditions seront meilleures car la banque connaît la solvabilité du promoteur et sait qu'elle pourra prendre ses garanties directement sur l'acte de vente signé avec le promoteur, même si le bien vendu sur plan est toujours en construction. C'est le rôle du notaire rédigeant l'acte de prêt de déposer, en même temps que l'acte de vente, les bordereaux d'inscription de l'hypothèque auprès du cadastre.



Financement en tant qu'étranger

Pour les étrangers, les banques vont adapter leur financement à la devise perçue par le demandeur. Cela représente un avantage certain pour un investisseur Français car le taux sera basé sur l'euribor. Le taux va alors varier autour des 4%. Par contre, la banque ne financera qu'à hauteur de 70% maximum du montant du bien (excluant les frais de notaire et le droit d'enregistrement). La durée maximale sera de 15 ans et le demandeur ne pourra pas être âgé de plus de 65 ans.



Financement en tant que résident mauricien

Si l'emprunteur est un étranger résidant sur l'île et qu'il dispose de revenus en roupies, les banques lui proposeront un financement en roupies mauriciennes.

En fonction de la solvabilité de l'emprunteur, la banque pourra financer jusqu'à 100% du montant du projet et sur des durées pouvant aller jusqu'à 25 ans. Mais les taux d'intérêts seront plus élevés, autour de 7%.

ATTENTION! Après le remboursement de la totalité des sommes dues, il sera de la responsabilité de l'acquéreur de demander à son notaire de rédiger un acte de quittance afin de rayer le privilège pris auprès du Conservateur des Hypothèques.

PERMIS DE RÉSIDENCE À L'ÎLE MAURICE



Il n'est pas nécessaire d'avoir un "Permis de résidence" pour faire un investissement immobilier à l'île Maurice si l'investisseur et sa famille ne souhaitent pas séjourner plus de 6 mois par an sur l'île

Un étranger a le droit de séjourner 6 mois maximum dans l'année à l'île Maurice dans un cadre touristique. Un investisseur n'a donc pas besoin d'un permis de résidence pour acheter un bien sur l'île Maurice dans la mesure où il ne souhaite pas l'occuper plus de 182 jours par an. Il a la possibilité de le louer le reste du temps (voire toute l'année si c'est un investissement locatif qu'il souhaite réaliser).

Il est toutefois facile d'obtenir un permis de résidence à l'île Maurice si:

Vous investissez dans un bien immobilier de plus de 375 000 USD

L'investisseur pourra alors obtenir un permis de résidence permanente qui lui donnera le droit de se domicilier fiscalement à Maurice à condition d'y passer plus de 183 jours par an. Ce permis est valable pour lui, sa compagne (conjointe ou concubine) et ses enfants à charge tant qu'il reste propriétaire du bien immobilier. Par contre, si l'acquisition du bien immobilier se fait via une SCI (Société Civile Immobilière), seul un des actionnaires (et sa famille : conjoint et enfants) pourra bénéficier du titre de résident.

Vous décidez de prendre votre retraite à l'île Maurice

Si un étranger dispose d'une **rente annuelle supérieure à 35 000 €**, il peut obtenir un permis de résidence lui permettant de se domicilier fiscalement à Maurice. Il devra faire virer cette somme tous les ans à la même date sur son compte bancaire à l'île Maurice et en présenter le justificatif aux autorités Mauriciennes. Son conjoint et ses enfants à charge de moins de 18 ans pourront aussi bénéficier de ce permis de résidence. Il pourra alors acheter un bien immobilier (PDS) réservé aux étrangers ou plus simplement louer une maison ou un appartement pour une durée indéterminée.

ATTENTION ! Il est également possible d'obtenir un permis de résidence de 3 ans renouvelable dans certaines conditions si vous souhaitez vous installer à l'île Maurice en tant que profession libérale ou en tant que créateur de société.

Au delà de 3 ans, un permis de résidence permanente de 10 ans renouvelable pourra être accordé après une étude du dossier par les instances Mauriciennes.



Nature, Plage
ou Golf?...



**OÙ INVESTIR?
DANS QUEL PROGRAMME?**



**QUEL FINANCEMENT?
QUELLE FISCALITÉ?**

**QUELLES DÉMARCHES?
QUEL NOTAIRE?
QUEL STATUT DE RÉDENCE?**



**QUELLES GARANTIES?
QUEL RETOUR SUR
INVESTISSEMENT?**

Nos experts immobiliers, financiers, juridiques et fiscaux sont à votre disposition pour répondre à toutes les questions que vous pouvez vous poser.

N'hésitez pas à nous contacter, nous sommes là pour vous aider !



+ 230 263 33 09

Richmond Hill, Grand Bay

www.ceri.mu

www.investir-ile-maurice.com