

## Guide pratique pour investir dans l'immobilier à l'île Maurice \*

### En savoir +

Les étrangers ont la possibilité d'investir dans l'immobilier à Maurice.

En effet, dans le cadre de programmes approuvés, gérés par l'EDB (Economic Development Board), les étrangers et expatriés ont le droit d'acheter, en toute propriété, une résidence.

**Achat R+2.** Toujours en 2016, le gouvernement ouvre plus largement les portes aux étrangers dans l'acquisition d'une propriété, notamment avec les projets R+2.

Ces derniers offrent la possibilité d'acquérir un appartement, en toute propriété, dans un immeuble composé d'un rez-de-chaussée plus deux étages.

Le prix d'un appartement doit être au minimum de Rs 6 000 000. Soit environ 130 000 €

**le PDS.** En 2016 l'île s'est ouverte aux investisseurs en créant le Property Development Scheme. Un dispositif mis en place par le gouvernement mauricien en vue d'attirer les investissements étrangers.

Ces propriétés résidentielles comprennent des copropriétés, des villas et des appartements de luxe. Ces résidences, aussi disponibles en Vente en l'État de Futur d'Achèvement (VEFA) à l'image de ce qui se pratique en France, se situent aux quatre coins de l'île.

Ce dispositif facilite donc le développement et l'achat de biens immobiliers résidentiels haut de gamme par des non-citoyens.

**SCS.** Le Smart City Scheme (**SCS**) . L'île Maurice souhaite devenir une destination durable, pour le tourisme, tout en se transformant en hub pour le business international.

Le gouvernement a donc mis en place le Smart City Scheme (SCS) avec de très nombreuses incitations fiscales aux investisseurs, ainsi que pour les étrangers, pour le développement de villes intelligentes à travers l'île Maurice. Le Smart City Scheme est l'illustration parfaite de ce double objectif et présente des conditions particulièrement intéressantes. Les échanges internationaux et les centres financiers sont également la clé de ce secteur.

**VEFA** . Le régime de vente en l'état futur d'achèvement, ou VEFA, permet à l'acquéreur de choisir et d'acheter son bien immobilier sur plan, tout en ayant la possibilité de personnaliser certains éléments de son futur logement (agencement des pièces ou encore revêtements des sols et meubles). En contrepartie, il est protégé par un certain nombre de garanties (fonctionnement des équipements, garantie décennale ou « garantie des vices cachés », assurance dommages-ouvrage). Encadré par l'article 1601-3 du Code civil, « le VEFA » est le contrat qui transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. L'acquéreur est tenu de payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ».

**Permis de résident.** Pour un investissement minimum de 375 000 \$US, les propriétaires peuvent faire un demande de permis de résidence pour une durée de 10 ans renouvelable.

De plus, les propriétaires ont également la possibilité, s'ils le souhaitent, de louer leur propriété et d'en disposer.

Ce permis est délivré à l'acheteur, son/sa conjoint(e), ses enfants, ainsi que les parents retraités, ceci tant que l'acheteur reste propriétaire de son bien. En décidant d'investir à Maurice et d'y résider au moins 183 jours par an, un étranger peut obtenir le statut de résident fiscal mauricien.

**Permis retraité** . Pour être éligible au permis retraité ou Retired Permit, les ressortissants étrangers doivent être âgés d'au moins 50 ans.

Le ressortissant devra disposer d'un compte dans une banque mauricienne et y transférer un montant initial de 1 500 dollars US ou son équivalent en devises. Par la suite, le ou la bénéficiaire du permis retraité devra justifier d'un transfert annuel 18 000 dollars US par an ou son équivalent en devises.

En résumé, pour obtenir un Retired Permit, vous devez transférer au minimum 18 000 dollars américains (environ 15.000 euros) sur votre compte par année de permis.

Ce permis est attribué pour une durée renouvelable de 10 années. Mais à l'issue des trois premières années de présence sur le territoire mauricien, vous serez également éligible à un Permanent Resident Permit d'une durée de 20 années.

Comme pour l'ensemble des permis de résidence, ce permis est délivré à la personne qui en fait la demande. Il ouvre droit à des demandes de permis de résidence dépendants pour les conjoints, époux et enfants dont l'âge ne devra toutefois pas dépasser 23 ans.

**Une fiscalité très avantageuse.** Investir à Maurice, c'est aussi choisir un régime fiscal attrayant et unique pour tous les résidents (mauriciens et étrangers).

Le taux d'imposition est plafonné à 15 %, que ce soit sur les revenus découlant d'une activité professionnelle, ou sur les revenus générés par la mise en location d'une propriété.

La Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) est également de 15 %.

L'île a signé des conventions de non-double imposition avec plusieurs pays, dont la France.

L'accord de non-double imposition entre la république de Maurice et celle de France existe depuis 1980, et est entrée en vigueur le 17 septembre 1982.

Cette convention constitue donc la base de la coopération fiscale franco-mauricienne. Elle permet par ailleurs d'affirmer que la fiscalité de l'île Maurice est acceptée par l'administration française, faisant de l'île une destination d'investissement fiscalement respectable.

En effet, cette convention est intéressante pour les résidents français qui souhaitent investir à l'île Maurice. Par exemple, lors de l'achat d'un bien immobilier à l'île Maurice, un ressortissant français n'est imposable que sur le sol mauricien.

**Défiscaliser son IFI par l'investissement immobilier.** L'IFI est une obligation fiscale illimitée à laquelle sont soumises les personnes ayant leur résidence fiscale en France.

L'article 23 de la convention portant sur la fiscalité entre l'île Maurice et la France, vient rectifier cela en précisant que les biens immobiliers détenus à l'île Maurice par des Français, dont la résidence fiscale est en France, sont situés hors du champ d'application de l'IFI.

La fiscalité à l'île Maurice ne comprend pas l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), l'impôt sur les plus-values immobilières (en cas de revente du bien), la taxe foncière ou d'habitation, ni l'impôt sur les droits de succession, entre autres.

Il est donc possible de défiscaliser son IFI par l'investissement immobilier à l'île Maurice car ces biens immobiliers ne feront pas partie du patrimoine situé en France.

**Investissement locatif.** Maurice est une destination touristique très populaire qui accueille plus d'un million de touristes chaque année. Les projets immobiliers de luxe en investissement, étant situés dans des stations balnéaires, présentent, une opportunité de générer des revenus supplémentaires à court terme.

L'autre avantage considérable est que, grâce à la convention fiscale entre la France et l'île Maurice pour éviter la double imposition, les revenus provenant de la location de son bien sur l'île, sont pour un ressortissant français imposables uniquement sur l'île.

**L'immobilier, une valeur refuge.** Se loger est un besoin primaire. Depuis longtemps considéré comme une valeur sûre, un bien demeure profitable sur le long terme.

En effet, un bien n'est pas soumis aux fluctuations de l'économie, contrairement à la bourse. Une propriété immobilière est donc beaucoup moins susceptible de se déprécier dans le temps. Investir à l'île Maurice est également un moyen de sécuriser son patrimoine, et potentiellement de le transmettre à leurs héritiers.

### **Confiance +**

#### **CRG Brokers Associés à l'île Maurice :**

Est le partenaire de promoteurs français, des professionnels de l'immobilier et villas à l'île Maurice ; des biens accessibles aux étrangers ainsi que dans l'investissement et la création de patrimoine immobilier.

Avec ce partenariat « Direct Promoteur » nous vous présentons avant la diffusion en agence des projets les plus exclusifs et les plus complets.

Nous avons une bonne connaissance de l'île Maurice, des pratiques et des procédures administratives.

Nous sommes en mesure de vous offrir des solutions immobilières adaptées à chaque type d'investissement, allant de la résidence individuelle aux immeubles de placement en passant par les programmes de résidences et villas de prestige.

Le recours à CRG Brokers Associés est une solution particulièrement avantageuse pour faciliter ces démarches et garantir la réussite de toute transaction.

## **Contactez-nous...**

### **CRG Brokers Associés**

8 Allée de l'Eau Bourde - BP 30033

**33171 - GRADIGNAN CEDEX – France**

Tel : +33 6 80 13 72 26

**Bureau à l'île Maurice : + 2305 820 4011**

<https://crg-brokers-associes.com>

[contact@crg-brokers-associes.com](mailto:contact@crg-brokers-associes.com)

RC 921 852 711 Bordeaux

\*Document non contractuel. Extrait de la législation fiscale mauricienne - Janvier 2023