

Investir à l'étranger : île Maurice, Portugal, Maroc ou Floride ?



La fiscalité et la recherche d'un cadre de vie privilégié sont les deux moteurs de l'investissement à l'étranger. Idéales pour diversifier son portefeuille, ces opérations nécessitent toutefois de bien définir ses objectifs et de choisir la destination la plus adaptée à son projet de vie.

Où vont les Français ?

1. Maroc : **50 000**
2. Portugal : **16 500**
3. Floride : **15 000**
4. Ile Maurice : **10 000**

Partir. Quel investisseur aguerri n'a pas, un jour, nourri le projet de placer tout ou partie de son capital financier et immobilier à l'étranger ? Si l'on veut diversifier son portefeuille, il est inévitable de passer les frontières de l'Hexagone et de regarder ailleurs. « *Aujourd'hui, les investisseurs s'ouvrent au monde* », affirme Jean-Maxi-

milien Vancayzelee, directeur général délégué du groupe Crystal. Quatre destinations font aujourd'hui encore les yeux doux aux Français : l'île Maurice, le Portugal, le Maroc et les Etats-Unis. Quatre marchés très différents et autant de projets d'investissement ajustés aux besoins des futurs expatriés.

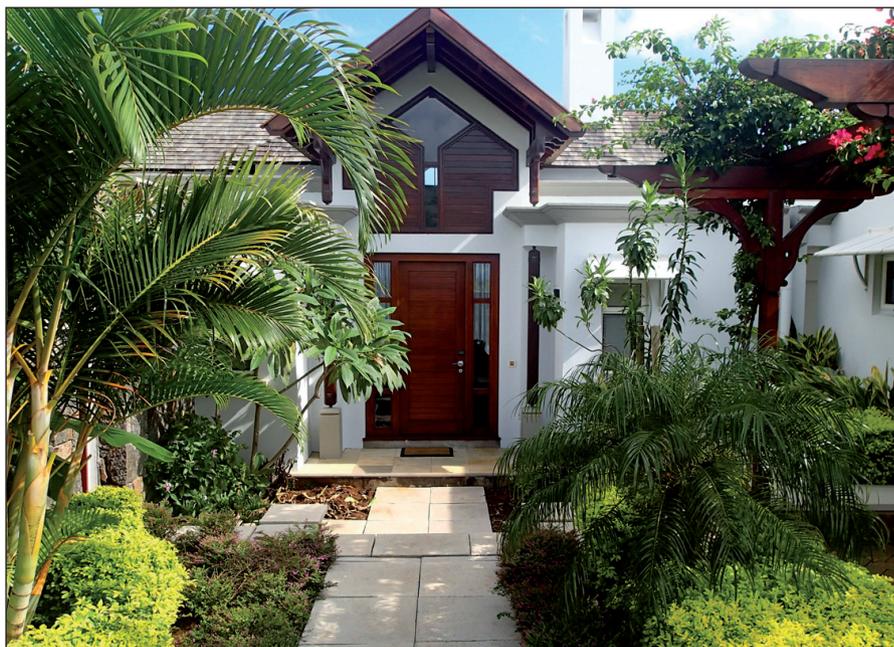
Retraite, défiscalisation ou opération financière : ces objectifs vont déterminer le marché à investir. Car tous ne présentent pas les mêmes avantages. Quelle que soit la stratégie adoptée, quelques principes de bases sont à respecter pour réussir son expatriation : une bonne connaissance du marché visé et un accompagnement

L'île Maurice : le soleil sans l'ISF

Seconde destination à avoir le vent en poupe : l'île Maurice. Plus isolée que le Portugal, mais jouissant d'un cadre de vie paradisiaque, elle séduit les investisseurs que les vols long courrier n'effraient pas. La stabilité politique du pays, son économie en pleine expansion et surtout, sa faible fiscalité en font le point de chute idéal des retraités fortunés et amoureux de la mer, du soleil et du golf.

L'île Maurice n'applique pas l'ISF ni l'impôt sur les plus-values, pas plus que la taxe foncière et d'habitation. De plus, revenus et TVA sont imposés au taux unique de 15%. « Non seulement on a le soleil, mais en plus on ne paie pas l'ISF », résume Evelyne Desserey, fondatrice et gérante du cabinet Xenyt patrimonial. Des conditions réservées aux résidents fiscaux qui vivent au moins six mois et un jour dans le pays.

Pour bénéficier d'un statut de résident retraité, il suffit d'être âgé de plus de cinquante ans, de ne plus être en activité et d'effectuer un transfert de 37 000 euros par an sur un compte bancaire local dans le pays. Le bilinguisme



franco-anglais est incontestablement un plus : si l'île est historiquement francophone, en revanche, les textes officiels, ainsi que la vie courante à Maurice (relevés de compte, contrats, devis, etc.) sont en anglais.

Prestations haut de gamme

Ces avantages ont un prix. Pour se voir octroyer automatiquement

un permis de résidence mauricien, un expatrié devra investir un minimum de 500 000 dollars (soit près de 448 000 euros). A cette somme s'ajoutent des frais de dépôt de dossier qui s'élèvent à 10 000 roupies non remboursables (soit 257 euros).

Deux schémas d'investissement coexistent : le PDS (*Property Development Scheme*) et l'IHS (*Integrated Hotel Scheme*) qui ont pour but →

→ Exemples de programmes

Ile Maurice

Les Hauts d'Anbalaba (Baie du Cap)



- 18 villas de 500 à 600 m²
- 2000 à 3000 m² de terrain
- Au cœur du programme Anbalaba village (place de marché, pool and spa, bureaux, restaurants, boat house...)
- Un bateau de 18 à 20 pieds réservé à chaque acquéreur d'une villa,
- A partir de 2 300 000 €

Portugal

Vila Intendente (cœur de Lisbonne)



- 3 immeubles rénovés au cœur de Lisbonne
- 14 lots (50% vendus)
- 2 pièces à partir de 51 m² et de 275 000 € (meublé)
- Rentabilité : 4 % nette hors impôts par an
- Produit d'investissement clé en main avec propriété pleine et contrat d'exploitation avec un opérateur touristique pour de la location saisonnière).
- Promoteur : Maison au Portugal

Miami

Brickell City Centre



- 1 chambre à partir de 645 000 \$
- Surface : environ 90 m² (charges 755 \$)
- Immeuble : 43 étages, 2 tours
- 780 appartements
- Services associés : voiturier, concierge 24 h/24, piscines et jacuzzi, spa, salon de coiffure, centre de fitness, etc.



CATERPAL
SERVICES LIMITÉE

CATERPAL SERVICES LIMITÉE

Investissement haut de gamme hors ISF

Au cœur de l'océan Indien,
l'Île Maurice attire de nombreux professionnels
et retraités grâce à son cadre exceptionnel et ses avantages fiscaux



Immobilier de vacances ou résidence permanente,
découvrez des villas et appartements
aux services exceptionnels



Vivre à Maurice



Nos fondamentaux

- Une implantation durable et notoire sur Maurice
- Une offre diversifiée et adaptée aux besoins des clients
- Un suivi tout au long du projet des clients
- Un interlocuteur unique

panelpoint
GLOBAL



CATERPAL C'EST AUSSI

Le représentant de Panel Point Global, procédé de construction de maisons
Une galerie d'art pour des artistes internationaux
Le patrimoine historique de Maurice réhabilité
Un fondateur à l'expertise de conseil reconnue sur le plan international

Caterpal Services Limitée : 32, rue Saint Louis - 11324 Port-Louis - Ile Maurice
Tél. : + 230 213 92 17 - Email : contact@caterpal.mu - Site : www.caterpal.mu

Un bureau permanent à Paris :

205, rue Marcadet - Appt. 1 - Esc. 1 - 75018 Paris - Tél. : + 33 1 42 26 50 14

→ de faciliter l'achat de biens immobiliers par les étrangers pouvant soumettre leur demande d'acquisition au *Board of Investment* (BOI).

Le PDS met l'accent sur le social, le promoteur devant développer une interaction avec la population mauricienne avoisinante et construire des installations qui bénéficieront à la communauté. L'IHS vise l'acquisition en pleine propriété d'un bien immobilier (chambre, suite, appartement ou villa) faisant partie d'un complexe hôtelier à l'île Maurice.

L'investisseur confie l'exploitation de son bien à l'établissement hôtelier dans le cadre d'un bail locatif. Ces résidences offrent un mobilier et des prestations haut de gamme. Les revenus de la location ne sont pas impossibles en France et taxés à hauteur de 15 % à Maurice. « *Il y a une volonté du gouvernement mauricien d'attirer les investisseurs étrangers dans le but d'embellir leur île en créant de beaux complexes hôteliers. Pour cela, le pays a tricoté une convention fiscale particulièrement favorable aux investisseurs français* », explique Evelyne Desserey.

De quoi convaincre certains de quitter la grisaille du Luxembourg ou de la Belgique pour venir vivre au soleil.

Un paradis fiscal et légal

Sur cette île où 50 % des investisseurs sont Français, il est aussi possible d'acheter un bien immobilier situé dans des endroits autorisés et qui donne au propriétaire le permis de résident.

Ces produits sont vendus plus cher, mais ils se revendent aussi très bien. Après une flambée des prix en 2008-2009, le marché s'est, depuis, normalisé. « *Maurice est préservé par sa devise, la roupie qui est un panier de monnaies dont on ne connaît pas vraiment les proportions mais qui rend la devise stable* », explique Gilles-Guy de Salins, spécialiste de l'île Maurice et vice-président de l'ANCDGP, qui souligne, en outre,



Evelyne Desserey, fondatrice et gérante du cabinet Xenyt patrimoine.



Gilles-Guy de Salins, CGP spécialiste de Maurice, vice-président de l'ANCDGP.

qu'il n'y a pas de système d'accordéon à Maurice : il est aussi facile de rentrer que de sortir de l'argent du territoire. Située aux portes de l'Inde et de l'Afrique, l'île bénéficie d'une situation protégée et stratégique pour les investisseurs mondiaux. « *L'île Maurice est aujourd'hui le marché qui possède le plus de potentiel. C'est un lieu fermé qui s'inscrit dans un schéma rare et recherché par les grands investisseurs, à savoir, être un paradis fiscal pour l'Afrique* », poursuit le conseiller. La politique incitative du pays ne laisse présager aucun relèvement de la fiscalité locale, bien au contraire et les nouveaux venus, même les résidents fiscaux français, pourront continuer à y lever de la dette et rentabiliser leur investissement immobilier.

La Floride : les fruits de la crise

Bientôt dix ans après la crise des *subprimes*, l'économie américaine a repris des couleurs. La descente aux enfers des

promoteurs et des banques, propriétaires de lots à la valeur dégradée en 2008, a pris fin et ils ont revendu l'intégralité de ces biens. Si la grande braderie de l'immobilier s'est achevée, l'investissement aux Etats-Unis reste une valeur refuge et un actif fort dans un portefeuille diversifié. « *Il existe deux façons d'investir aux Etats-Unis : soit l'on passe par des foncières cotées, les REITs qui permettent d'avoir un sous-jacent immobilier pour des investisseurs convaincus*

d'une tendance de marché. Soit l'on choisit l'immobilier pur, avec un investissement locatif ou une résidence secondaire que l'on met en location », décrit Patrick Ganansia, dirigeant et fondateur d'Herez. Les conséquences fiscales et juridiques de détention du bien et les conditions de location varient selon villes. A New York, le rendement après fiscalité est proche de zéro, mais le marché est aussi sûr que liquide, et le vendeur peut réaliser une plus-value. Pour ceux qui recherchent la rentabilité, c'est vers la Floride qu'il faut se tourner.

Miami n'est plus l'eldorado

Le marché est plus risqué, mais plus cyclique et se remet inégalement des effets de la crise de 2008. La page des *subprimes* tournée, les prix de l'immobilier remontent, allant parfois jusqu'à la spéculation.

A Miami, ils ont doublé. « *Après 2008, il y a eu une explosion de la distribution des biens auprès des investisseurs français qui pouvaient bénéficier d'un double effet de levier et acquérir des biens*

→ Floride : des taxes à prendre en compte

Quand on investit en Floride, il ne faut pas sous-estimer le poids de la fiscalité. Deux types de taxes sont à intégrer dans l'amortissement du bien :

- Les *Municipality tax* : les taxes foncières sont levées au niveau du county (comté) et s'élèvent en moyenne à 1,95 % par an de la valeur fiscale du bien qui est réévaluée chaque année par le county appraiser.
- Les assurances ouragans : elles sont très variables selon le type de bien et la compagnie d'assurance. Il faut compter entre 300 dollars par an pour un condominium et plus de 4 000 dollars par an pour une maison à Miami Beach.