

ILE MAURICE | MAURITIUS

longitude57

MENSUEL D'INFORMATION N°08 AVRIL 2013



Immobilier de luxe

La nouvelle locomotive
de l'économie mauricienne

Pop art made in mauritius

RES

Real Estate Scheme

Le Real Estate Scheme (RES) est le deuxième régime sous lequel un ressortissant étranger peut investir. Le cadre réglementaire du RES est inspiré de celui de l'IRS. Il vise cependant des surfaces de développement plus réduites, d'un arpent au minimum et ne dépassant pas 10 hectares.

Les propriétés acquises sous le régime RES ne sont sujettes à aucun montant minimum. A noter que les personnes faisant l'acquisition d'une résidence RES n'ont pas automatiquement accès au permis de résidence. Si elles le souhaitent, elle peuvent faire une demande de permis au titre des autres dispositions prévues à cet effet, soit comme investisseur, comme professionnel employé ou établi à son propre compte ou encore comme retraité souhaitant vivre à Maurice. Il est cependant possible de résider 6 mois sans permis à l'île Maurice.



Les RES : de nouvelles perspectives dans l'immobilier de luxe

En août 2007, un deuxième amendement à l'*Investment Promotion Act*, est venu élargir les possibilités d'investissements dans l'immobilier de luxe, sous forme de *Real Estate Scheme* (RES). Cette nouvelle possibilité de développement foncier a suscité le plus grand intérêt des promoteurs avec des projets tels que le Clos du littoral à Grand Baie qui est un complexe résidentiel regroupant 63 villas, un spa et une réception, Carlos Bay à Tamarin, Jardins de Fragrances dans le nord de l'île ou encore Safari Lodge ou Tobago, pour en citer quelques-uns. C'est le *Board of Investment* (BOI), organisme d'État rassemblant les compétences nécessaires qui a pour mission de créer les conditions favorables à l'éclosion des projets. La stratégie IRS et RES s'appuie sur ce puissant levier de développement. C'est aussi le BOI qui délivre les certificats aux promoteurs de tels projets et assurent entre autres la validité des autorisations nécessaires, en même temps que le contrat-type de vente des propriétés.

Le gouvernement mauricien continue à soutenir le concept IRS qui rapporte gros dans les caisses de l'Etat (voir texte sur l'Investissement Direct Etranger). Par exemple, la vente d'une résidence s'élevant à 1 million de dollars américains rapporte à l'État, sous forme de taxes, près de 6 millions de roupies. Ces sources de revenus consistent en 5 % de taxe d'enregistrement calculée sur la valeur du terrain, ajoutée à ceci il faut compter la taxe sur la valeur ajoutée du coût de la construction, 5 % de taxe lors de la vente de la villa, payée par le promoteur et finalement 70 000 dollars US de taxe fixe (*Registrar General*) sur chaque vente, payée par l'acheteur. En revanche, en cas de location d'une de ces résidences, une redevance de 25 % est prélevée annuellement sur le profit réalisé. Ces calculs ne prennent pas en compte les différentes taxes directes et indirectes sur le long terme et sur les éventuelles reventes.

La vente d'une résidence s'élevant à 1 million de dollars américains rapporte à l'État, sous forme de taxes, près de 6 millions de roupies.



RES-Evaco Group

1. Le Domaine des Alizées Club & Spa a ouvert en décembre 2012 à Grand-Baie, ce projet du groupe Evaco comprend : 80 appartements RES de luxe ; un principe unique de conciergerie 5 étoiles ; un Restaurant et un Spa ouvert au Public.

2. Le Clos du Littoral ouvrira ses portes en novembre 2014 à Grand-Baie. Ce nouveau complexe résidentiel du groupe Evaco comprendra : 63 villas RES de luxe / Boat Club / terrain de 50 000 m2.

