

## ► Patrimoine

# Île Maurice : réduisez vos impôts, les pieds dans l'eau

Par Anne Michel, le 29 juillet 2010



Aujourd'hui, vous pouvez acheter sur l'île Maurice sans budget minimal. Et bénéficier ainsi d'une fiscalité de plus en plus légère. Habiter sur une île a toujours été votre rêve ? Dans ce cas, l'île Maurice, située au milieu de l'océan Indien, au cœur de l'archipel des Mascareignes, est susceptible de retenir votre attention. Calme, dépaysant, cet endroit tout petit (65 km par 45 km dans ses parties les plus grandes), situé à douze heures de Paris, attire de plus en plus de Français. Leur objectif : acheter une résidence principale ou secondaire dans un endroit tropical où la langue française est très usitée.

### Un cadre réglementaire plus favorable à l'investisseur

5 minutes par jour pour de meilleurs investissements

Retrouvez tous les jours et *gratuitement* nos meilleures recommandations dans notre newsletter La Quotidienne de Moneyweek

Votre E-mail

Je souhaite recevoir des offres de nos partenaires

En tant qu'étranger, vous ne pouvez pas investir directement sur le marché local mais seulement à travers de programmes d'investissements. Or, jusqu'en 2007, votre pécule minimal devait être au moins égal à 500 000 \$ (406 200 euros) pour acheter via les IRS (Integrated Resort Scheme). Certes, cette offre restait (et reste toujours) intéressante : avec des tarifs trois fois inférieurs à ceux de Cap-d'Antibes, vous pouviez acquérir des villas avec piscine et autres activités, qui, bâties dans des endroits exceptionnels, disposaient bien souvent d'un accès direct à la mer. « *Les Villas Valriche, situées au sud de l'île, jouxtent le parc national des gorges de la rivière Noire, illustre Delphine Taylor, directrice du portail immobilier lexpressproperty.com. D'une surface de 200 à 400 m<sup>2</sup>, elles sont vendues dès 1 million d'euros.* »

Pour autant, ces programmes écartaient les investisseurs plus modestes et les petits promoteurs locaux. Le gouvernement mauricien, désireux de dynamiser le secteur de l'immobilier, a alors mis en place un nouveau cadre réglementaire pour les acquéreurs étrangers, appelé RES (Real Estate Scheme). Celui-ci permet d'investir sans prix minimal dans des villas construites sur des terrains moins grands (de 1 à 10 hectares) que ceux des programmes IRS. « *Comme pour ce dernier cadre, ces constructions sont assorties d'installations commerciales et récréatives* », précise Evelyne Desserey, fondatrice et gérante de Xenyt, spécialisé notamment dans les investissements à l'étranger.

Delphine Taylor donne l'exemple des villas Green Coast, « *situées en montagne, avec une vue panoramique sur les gorges de la rivière Noire : elles sont commercialisées 510 000 euros. Dans le même ensemble, un duplex avec trois chambres est présenté à 380 000 euros* ». Enfin, bientôt, il sera possible d'acheter des chambres d'hôtel sur l'île, via les IHS (Invest Hotel Scheme). L'idée est en cours d'élaboration, et les premières offres devraient être sur le marché dans un an.

### Des statuts et une fiscalité variable selon la mise de départ

Le gouvernement mauricien récompense les gros investisseurs. Ainsi, si vous êtes propriétaire d'une maison achetée au moins 500 000 \$ en IRS ou RES, vous disposez automatiquement du statut de résident tant que vous restez propriétaire du bien. Cela permet de bénéficier de la fiscalité très intéressante de l'île. En deçà de ce montant, vous devrez faire une demande de résident.

Par exemple, si vous êtes retraité, votre demande sera acceptée à condition que vous versiez 40 000 \$ (32 496 euros) chaque année sur un compte local. Enfin, si vous décidez d'investir dans une chambre via le projet d'investissement IHS, vous ne pourrez séjourner plus de quarante-cinq jours par an en tant que propriétaire... Le reste du temps, il faudra vous loger ailleurs !

### De bons rendements locatifs

Si vous n'êtes à l'île Maurice que quelques mois par an, pensez à louer votre bien le reste du temps. La rentabilité peut être importante : « *Selon la situation géographique et le type de prestations, une villa RES achetée 500 000 euros pourra être louée à près de 1 800 euros par mois* », avance Delphine Taylor. Plus avantageuse est la location à la semaine ou à la journée. « *Comptez entre 200 et 400 euros la nuitée, voire le double pour les villas très luxueuses.* »

Attention, si vous n'êtes pas sur place, vous devrez passer par un intermédiaire, souvent le gestionnaire du programme. Dans le meilleur des cas, celui-ci prélèvera 20% des loyers ou, s'il s'agit d'une location à long terme (plus d'un an), il retiendra deux mois de loyers. Pour les programmes de luxe, la ponction peut atteindre jusqu'à 50% des loyers.

### Attention au niveau des charges

Mais le montant des charges vous oblige parfois à accepter ces conditions : plus de 700 euros mensuels pour les complexes cinq étoiles ! Certes, le service est à la hauteur : spa, *beach-club* privé, accès au golf par voiturette... Mais avez-vous besoin de toutes ces prestations ?

Privilégiez les résidences avec des services à la carte, ce qui permet de moduler les coûts en fonction de vos besoins. Notez aussi que les RES sont plus raisonnables dans leur facturation : de 100 à 200 euros de charges mensuelles pour un trois-pièces. Avez de choisir selon vos besoins et votre budget.