

Réussir son achat immobilier hors frontières : Le protocole de sécurité indispensable

Vérifications juridiques et foncières

- Vérifier systématiquement le titre de propriété auprès du registre foncier local pour s'assurer de l'absence d'hypothèques ou de charges grevant le bien avant tout versement d'acompte.
- Solliciter un avocat local indépendant, non lié à l'agence immobilière ou au promoteur, pour rédiger ou valider le compromis de vente ou l'acte équivalent.
- Vérifier les règles d'urbanisme et le plan local d'occupation des sols pour confirmer la constructibilité ou la conformité de l'usage (résidentiel vs commercial).

Analyse fiscale et financière

- Analyser la convention fiscale bilatérale entre la France et le pays cible pour déterminer le lieu d'imposition des revenus fonciers et éviter la double imposition.
- Prendre en compte les prélèvements sociaux (17,2 %) et le prélèvement forfaitaire unique (PFU) ou barème de l'IR sur les revenus fonciers pour les résidents fiscaux français.
- Vérifier la réglementation locale sur le rapatriement des fonds, certains pays imposant des restrictions strictes sur le transfert de capital et de bénéfices.
- Anticiper les frais de notaire, droits d'enregistrement et taxes locales d'acquisition, qui peuvent varier entre 2 % et 15 % du prix de vente selon le pays.

Expertise technique et gestion

- Exiger un rapport d'expertise technique complet (DPE local, amiante, plomb, structure) réalisé par un certificateur agréé et reconnu dans le pays.
- Évaluer la gestion locative et les obligations déclaratives locales, notamment l'immatriculation fiscale, la déclaration de TVA si nécessaire et les taxes foncières.
- Souscrire une assurance responsabilité civile propriétaire non-occupant et une assurance multirisque habitation conforme aux exigences et risques spécifiques du pays (ex: zones sismiques, inondations).