



## LE MATCH

# L'investissement locatif en France ou à l'étranger ?



	France	Espagne	Portugal	Allemagne
<b>Taux</b>	<b>Taux Fixe</b> : entre 1,3% et 2,5%	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Taux Fixe</b> : 1,75% à 2,75% + majoration de 0,2% à 0,4% pour expatrié</li> <li><b>Taux Variable</b> : taux d'intérêt variables Euribor + démarrent à 0,99 % TAEG.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Taux Fixe</b> : peu fréquent</li> <li><b>Taux Variable</b> : dépend de l'eurobor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Taux fixe</b> : de 2,9% à 5%</li> <li><b>Taux Variable</b> : dépend de l'eurobor</li> </ul>
<b>Durée d'emprunt max</b>	Maximum 25 ans	<b>Résident</b> : 40 ans <b>Expats</b> : entre 20 et 30 ans	<b>Résident</b> : 30 ans <b>Expats</b> : 25 ans	20 ans
<b>Apport demandé</b>	<b>Résident</b> : 10% <b>Expats</b> : 30%	<b>Résident</b> : 20% <b>Expats</b> : 30-40%	<b>Résident</b> : 20% <b>Expats</b> : 30%	<b>Résident</b> : 0% <b>Expats</b> : 30%
<b>Taxe foncière</b>	Oui	Oui	Non	Oui
<b>Éléments obligatoires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garantie décès</li> <li>Garantie PTIA (Perte Totale et Irréversible d'Autonomie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Numéro d'Identification Étranger (NIE)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurance multirisques (incendie)</li> <li>posséder un NIF (numéro d'identification fiscale)</li> </ul>	
<b>Imposition</b>	<p><b>Pour la location nue :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>régime micro foncier (en dessous de 15 000€)</li> <li>régime réel (au-delà de 15 000€)</li> </ul> <p><b>Pour la location meublée :</b></p> <p>Revenus = bénéfices industriels et commerciaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>régime micro-fonciers</li> <li>régime réel au delà de 70 000€/an</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>TVA</b> (10 % sur l'achat d'un bien neuf sauf aux Canaries où elle est de 6,5 %)</li> <li><b>Impôt sur les Actes Juridiques Documentés (AJD)</b> variable selon les communautés et compris entre 0 et 1,5 %</li> <li><b>Impôt sur le Transfert de Propriété (ITP)</b> si vous achetez dans l'ancien, avec un taux variant entre 4 et 11 % selon les communautés.</li> <li><b>Impôt sur le Revenu des Non-Résidents (IRNR)</b> à hauteur de 19 % sur les revenus locatifs nets ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Impôt municipal sur les transmissions d'immeubles à titre onéreux (IMT)</b> : dépend de la valeur du bien</li> <li><b>Impôt Municipal Immobilier (IMI)</b> : entre 0,3 et 0,8 %</li> <li><b>Impôt sur le revenu locatif</b> 28% pour un résident et 25 % pour un non-résident</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Taxe sur la mutation immobilière</b> 3,5% à 6,5% du prix de vente</li> <li><b>Impôt sur les revenus fonciers</b> taux progressif allant de 0 % à 45 %</li> <li><b>Grundsteuer</b> équivalent de la taxe foncière : varie de 2,6 % à 3,5 % de la valeur fiscale du bien</li> </ul>
<b>Frais annexes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurance emprunteur</li> <li>Frais de courtage</li> <li>Frais de dossier</li> <li>Frais de notaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Frais d'avocat</li> <li>Frais de notaires</li> <li>Frais de traduction des documents obligatoires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dépôt de garantie de 10% de la valeur du bien</li> <li>Le droit du timbre (0,8 % de la valeur d'achat du bien)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Frais de notaires</li> <li>Frais d'enregistrement au cadastre</li> </ul>

	France	États-Unis	Bali	Mexique
<b>Taux</b>	<b>Taux Fixe</b> : entre 1,3% et 2,5%	<b>Taux fixe</b> : + de 5%	(impossibilité d'emprunter)	<b>Taux fixe</b> : de 6 à 10%
<b>Durée d'emprunt max</b>	Maximum 25 ans	Maximum 30 ans	N/A	Maximum 15 ans
<b>Apport demandé</b>	<b>Résident</b> : 10% <b>Expats</b> : 30%	<b>Résident</b> : 20% <b>Expats</b> : 35%	<b>N/A</b>	<b>Résident</b> : <b>Expats</b> : 30-50%
<b>Taxe foncière</b>	Oui	Oui	Oui (inférieur à 1%)	Oui
<b>Éléments obligatoires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garantie décès</li> <li>Garantie PTIA (Perte Totale et Irréversible d'Autonomie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Numéro d'identification du contribuable (ITIN)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investir avec un prête-nom (illégal) <b>OU</b></li> <li>Contrat dit "lease-hold" <b>OU</b></li> <li>Investir dans une PMA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Détenir un <i>fiducioso</i> (permis de fiducie)</li> <li>Obtenir une autorisation préalable au Ministère des affaires étrangères (avant l'obtention du fideicomiso)</li> <li>S'inscrire au registre public de la propriété et au registre national des investissements étrangers et de mettre en place un testament mexicain.</li> </ul>
<b>Imposition</b>	<p><b>Pour la location nue :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>régime micro foncier (en dessous de 15 000€)</li> <li>régime réel (au-delà de 15 000€)</li> </ul> <p><b>Pour la location meublée :</b></p> <p>Revenus = bénéfices industriels et commerciaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>régime micro-fonciers</li> <li>régime réel au delà de 72 600€/an</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Impôt sur le revenu foncier net</b>, il est possible de déduire toutes les charges réelles engagées dans le cadre de l'exploitation et de la gestion du bien immobilier ainsi qu'une partie du prix de l'acquisition amortissable chaque année.</li> <li><b>Imposition de la plus-value immobilière</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La fiscalité sur les revenus fonciers est de 10% à Bali pour les résidents et 20% pour les non résidents.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retenue à la source de 25%</li> </ul>
<b>Frais annexes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurance emprunteur</li> <li>Frais de courtage</li> <li>Frais de dossier</li> <li>Frais de notaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>« Title Company »</li> <li>frais d'inspection</li> <li>droits d'enregistrement</li> <li>frais d'application</li> <li>Caution</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Frais de notaires</li> <li>Taxe d'acquisition</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Frais de permis de fiducie</li> <li>Frais d'enregistrement des investisseurs étrangers</li> <li>Frais de dépôt au registre public</li> <li>Frais de notaire</li> <li>Taxe d'acquisition</li> <li>Assurance hypothécaire</li> <li>Assurance propriété</li> </ul>

### Sources :

#### France :

Sur l'emprunt : <https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/veux-obtenir-credit-immobilier> & <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/credit-immobilier-comment-ca-marche#>

Sur les taux : [https://www.empruntis.com/financement/actualites/barometres\\_regionaux.php](https://www.empruntis.com/financement/actualites/barometres_regionaux.php)

Sur l'apport : <https://immobilier.lefigaro.fr/financer/guide-financement-immobilier/596-combien-d-apport-pour-votre-achat-immobilier/> & <https://www.myexpat.fr/obtenir-un-pre-immobilier-en-france-quand-on-est-non-resident/#:~:text=Les%20banques%20exigent%20souvent%20aux,et%20les%20frais%20de%20notaire.>

Sur la garantie décès et PTIA : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21128> & <https://www.meilleurtaux.com/assurance-de-pre/le-guide-de-l-assurance-de-pre/questions-reponses-de-l-assurance-de-pre/qui-est-ce-que-la-garantie-deces.html>

Sur l'imposition :

- location meublée : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744>
- location nue : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1991>

#### Espagne :

Sur l'emprunt et l'imposition : <https://www.empruntis.com/financement/guide/credit-immobilier-espagne-non-resident.php>

Imposition : <https://www.diplomatie.gouv.fr/fr/services-aux-francais/preparer-son-expatriation/dossiers-pays-de-l-expatriation/espagne/fiscalite/article/fiscalite-du-pays> & <https://acheterenespagne.fr/fiscalite-immobilier-en-espagne/>

#### Portugal :

Sur l'emprunt : <https://www.properstar.fr/achat-immobilier/portugal/les-options-demprunt-lorsque-vous-achetez-maison>

Imposition : <https://essenciel-portugal.com/fr/actualite-portugal/taxes-et-impots-sur-les-revenus-locatifs-au-portugal/> & <https://essenciel-portugal.com/fr/actualite-portugal/taxes-impots-achats-immobiliers-portugais/>

#### Allemagne :

Sur l'emprunt : <https://www.banquemag.com/credit-en-allemande-pour-francais/>

Imposition : <https://www.cec-zev.eu/thematiques/finances-et-assurances/limposition-franco-allemande-des-revenus-fonciers/> & <https://www.connexion-emploi.com/fr/a/quels-sont-les-differents-impots-en-allemande>

#### États-Unis :

Sur l'emprunt : <https://orlandoimmobilier.com/emprunt-investir-immobilier-usa/> & [https://immobilier.lefigaro.fr/article/credit-immobilier-aux-etats-unis-on-emprunte-desormais-a-5-3-sur-30-ans\\_03fe8126-d6aa-11ec-af9c-9e41e8d13fc4/](https://immobilier.lefigaro.fr/article/credit-immobilier-aux-etats-unis-on-emprunte-desormais-a-5-3-sur-30-ans_03fe8126-d6aa-11ec-af9c-9e41e8d13fc4/)

Imposition : <https://www.invest-atlanta.eu/fr/fiscalite-des-revenus-fonciers-aux-usa#:~:text=Aux%20%C3%89tats%2DUnis,-La%20taxation%20de&text=%C3%80%20%C3%A9chelon%20%C3%A9d%C3%A9ral%2C%20le,avantageuse%20que%20la%20fiscalit%C3%A9%20fran%C3%A7aise.>

La%20taxation%20de&text=%C3%80%20%C3%A9chelon%20%C3%A9d%C3%A9ral%2C%20le,avantageuse%20que%20la%20fiscalit%C3%A9%20fran%C3%A7aise. & <https://orlp.legal/investissement-immobilier-aux-etats-unis-structures-et-strategies-fiscales/>

#### Bali :

Sur l'emprunt : <https://blog.epatrimony.fr/investissement-immobilier-a-bali/>

Imposition : <https://bali-immobilier.com/investir-a-bali/fiscalite-revenus-locatifs-a-bali/>

#### Mexique :

Sur l'emprunt : <https://www.voyages-au-mexique.fr/obtenir-un-pre-immobilier-au-mexique/>

Sur les éléments obligatoires : <https://www.zisla.com/fr/comment-acheter-un-bien-immobilier-au-mexique>