



Ensemble  
Réalisons votre  
Avenir

## Communiqué de presse

Janvier 2015

### Eclairage USA Qu'en est-il des conditions d'accession à l'immobilier lorsqu'on traverse l'Atlantique ?

Chez l'oncle Sam, où la population est très mobile, les droits de mutation sont minimes. Les taxes payées lors du transfert d'un bien varient selon les États : ce sont des taxes d'État et non pas du gouvernement fédéral. Si on exclut les autres coûts de la transaction (notaire, coûts de financement, cadastre etc.) elles seront de l'ordre de ... 1 %.

De même la fiscalité des plus-values est assez douce : aux États-Unis le propriétaire bénéficie d'une exonération de 250.000 dollars sur la plus-value réalisée (500.000 pour un couple marié) lors de la vente de sa résidence principale dès lors qu'il y a vécu pendant 2 ans au cours des 5 dernières années. D'autres critères peuvent s'appliquer.

Côté prix, il est difficile de brosser un tableau précis. Il existe de trop grandes disparités d'un état à l'autre et d'une ville à l'autre. Si les statistiques du US Census Bureau indiquent des variations entre 336 et 240 dollars du m<sup>2</sup>, ces chiffres ne sont pas représentatifs et ne doivent être pris qu'à titre indicatif.

Environ deux américains sur trois (65%) sont propriétaires, alors qu'ils étaient aux environs de 70 % en 2005 : la crise est passée par là. Comme en Europe, la très vaste majorité (86%) des transactions sont réalisées avec l'aide d'un agent immobilier, qui demande une commission de 5 à 6 %.

#### Et en Europe ?

S'installer aux Pays-Bas pour y ouvrir un restaurant dans un petit port au milieu des polders, prendre sa retraite dans le sud du Portugal et lézarder au soleil, acquérir un appartement dans une résidence près d'un golf en Roumanie dans une optique locative, ou déménager pour s'installer au bord du Lac Léman à Lausanne à la suite d'une mutation ... Les occasions et les opportunités d'un achat immobilier désormais à l'échelle européenne sont nombreuses.

ERA Immobilier propose une visite guidée dans des pays européens où, malgré une homogénéisation des pratiques, des spécificités non négligeables demeurent. Impliquant quelquefois de grandes divergences de coûts suivant la destination retenue.

#### **1 – Sécurisation de la transaction : des pratiques très homogènes en Europe ... avec quelques rares exceptions. L'aide des agents immobiliers est largement majoritaire.**

**Quiz** : dans quels pays européens ne passe-t-on pas devant un notaire pour sécuriser une transaction immobilière ?

**Réponse** : en République Tchèque où l'on enregistre la transaction devant l'administration du cadastre et en Suède où c'est l'agent immobilier qui est responsable juridiquement de la transaction.

Les actes de ventes sont-ils signés devant un représentant de l'État, un officier public, qui en garantit la sécurité juridique ? En Europe, on ne prend aucun risque lors de la signature d'un acte de vente d'un bien immobilier : les notaires ou leur équivalent (au Portugal par exemple, on passe soit par un notaire, soit par un avocat) assurent la sécurisation de la transaction, via la rédaction d'un acte « authentique » en présence du vendeur et de l'acquéreur. Un acte sous seing privé étant nul dans ces cas.

Deux seules grandes exceptions en Europe : en République tchèque et en Suède. En République tchèque, le changement de propriété d'un bien immobilier doit en effet être enregistré devant une administration représentant l'État, équivalente du cadastre en France. C'est elle qui autorise la transaction dès lors que le contrat comporte bien toutes les clauses requises, sécurisant ainsi totalement la transaction. Autre exception : la Suède. Dans ce pays, c'est l'agent immobilier qui est responsable de la rédaction du contrat de vente et donc des aspects légaux dans la transaction.



Ensemble  
Réalisons votre  
Avenir

En ce qui concerne l'appui et les conseils d'un agent immobilier qui peuvent être précieux pour mener à bien les négociations et la transaction finale, de 91 % des transactions passant par un agent en Suède ou 90 % aux Pays-Bas, on tombe à 65 % en France, 60 % en Belgique, 50 % en Autriche ou en Suisse, mais à un très faible 30 % en Allemagne. L'appui d'un professionnel reste donc majoritairement, voire très majoritairement dominant en Europe. Dans la plupart des pays, ils ont eu une formation encadrée, quelquefois avec des stages obligatoires, ou un niveau de 2 ou 3 ans d'études après le bac, ainsi qu'une accréditation auprès d'une autorité de réglementation. Sauf en Suisse et en République Tchèque, où aucune formation spéciale n'est requise. Enfin en Allemagne, le postulant doit simplement s'inscrire auprès des autorités pour obtenir une autorisation d'exercer « 34c ».

Côté honoraires dus à ces spécialistes de l'immobilier, les tarifs sont assez homogènes : la plupart du temps de l'ordre de 5 % (France et Portugal) ou 6 % (Allemagne, Bulgarie, ou Turquie), souvent répartis à part égale entre acheteur et vendeur. Mais ces frais peuvent être nettement plus faibles : de seulement 2,5 % en Suisse, ou 3 % en Belgique, 3,6 % en Suède, 4 % en République Tchèque, enfin 4,6 % en moyenne en Autriche (le plafond étant de 6%). Ces honoraires sont au plus bas en Europe ... aux Pays-Bas, avec un taux de 1,65 % !

## 2 – Fiscalité des plus-values : un panorama très diversifié ... avec des taux variant du simple au double.

**Quiz :** Dans quels pays la résidence principale est-elle totalement exonérée de taxation sur les plus-values sans aucune restriction ?

**Réponse :** en France, au Portugal, aux Pays-Bas ou en Belgique.

Dans de nombreux cas, la résidence principale est exonérée d'impôts sur les plus-values. Il existe toutefois assez souvent une période de détention minimum de quelques années pour avoir droit à cette exemption fiscale.

La résidence principale est purement et simplement exonérée de taxation sur la plus-value en France, au Portugal, aux Pays-Bas ou en Belgique, un atout non négligeable. Mais attention, s'il ne s'agit pas de la résidence principale, l'imposition des plus-values immobilières peut vite grimper et être élevée, voire très élevée : de 34,5 % en France – un taux record – à 28 % au Portugal par exemple.

En Allemagne, il faut garder sa résidence principale (ou secondaire) 10 ans pour éviter la taxation sur les plus-values immobilières. En Bulgarie, il faut patienter 5 ans pour bénéficier d'une exonération (sans quoi une taxation de 10 % est imposée), alors qu'en République tchèque il faut détenir le bien depuis 5 ans (ou y vivre depuis 2 ans) pour obtenir cette exonération (sans quoi une taxation de 15 % est appliquée).

La Roumanie a un système particulièrement complexe. Pour les immeubles ou les terrains acquis depuis moins de 3 ans au moment de leur cession, l'imposition sur la plus-value est de 3% de la valeur de la transaction pour tout montant qui ne dépasse pas 200.000 RON (45.000 euros); pour les montants supérieurs à 200.000 RON, il faut acquitter 6.000 RON (1.360 euros) + 2% sur la valeur qui dépasse 200.000 RON. Si la propriété est détenue depuis plus de 3 ans : il faut acquitter 2 % de la valeur du bien, s'il ne dépasse pas 200.000 RON (45.000 euros); pour les montants supérieurs à 200.000 RON, il faut acquitter 4.000 RON (910 euros) + 1% sur la valeur qui dépasse 200.000 RON.

En Autriche, où l'imposition disparaissait au bout de 10 ans de détention précédemment, une taxation des plus-values à 25 % est désormais imposée. En Suède, l'imposition des plus-values immobilières est là aussi élevée à 22 %, mais une partie de la taxation peut être reportée dans le cadre de l'achat d'un nouveau bien. Assez élevée également en Turquie, l'imposition sur les plus-values se situe à 18 %. Mais en Suisse, elle n'est que d'un minime 8 %.

## 3 – Prix de l'immobilier : des fourchettes de prix très ouvertes

**Quiz :** Où trouver à se loger en Europe à moins de 1.000 euros le m<sup>2</sup> ?

**Réponse :** en Bulgarie (443 euros le m<sup>2</sup> en moyenne au niveau national, 748 euros dans la capitale Sofia), en République Tchèque (805 euros le m<sup>2</sup>), en Roumanie (930 euros le m<sup>2</sup>) et au Portugal (1.000 euros le m<sup>2</sup>).

Bien entendu, les prix vont sensiblement varier d'une région à l'autre et d'un bien à l'autre au sein d'un même pays en fonction notamment de la qualité et de l'emplacement de la maison ou de l'appartement. Mais si le ticket d'entrée moyen en Europe se situe plutôt autour de 2.000/2.500 euros le m<sup>2</sup>, - ce qui correspond à peu près au prix de l'immobilier au Pays-Bas -, les fourchettes de prix sont très ouvertes.



Ensemble  
Réalisons votre  
Avenir

De 5.410 euros le m<sup>2</sup> en Ile-de-France (mais 2.310 euros en moyenne en province) pour la France qui se situe dans le haut du tableau pour la région parisienne, ou 5.350 euros en Suisse, il faut compter 3.128 euros du m<sup>2</sup> pour un appartement, mais seulement 1.979 euros le m<sup>2</sup> pour une maison en Suède, un pays qui se trouve donc plutôt dans le milieu de la

fourchette des prix en Europe. En Turquie, si le m<sup>2</sup> se négocie au-dessus de 2.000 euros à Istanbul (2.136 euros), il revient aux environs de 1.551 euros à Ismir et de 1.207 euros à Ankara.

Parmi les pays les moins chers, outre la Bulgarie (443 euros le m<sup>2</sup> au niveau national, 748 euros dans la capitale Sofia), la République Tchèque (805 euros le m<sup>2</sup>), la Roumanie (930 euros le m<sup>2</sup>) et le Portugal (1.000 euros le m<sup>2</sup>), les Pays-Bas restent très abordables avec un prix moyen au m<sup>2</sup> de 1.907 euros.

Du côté des frais d'acquisition (outre les honoraires des agents immobiliers et les frais de notaires voir Quiz 1), il faut compter entre 2 et 8 % de taxes locales ou de droits de mutation suivant les pays.

Si ces droits ne sont que de 2 % en Autriche ou aux Pays-Bas - décidément un pays particulièrement attrayant -, et de 2,5 % en Suède, ces frais d'acquisitions varient entre 2,5 % et 4 % en Bulgarie et en République tchèque, entre 3,5 % à Hambourg et 6 % à Berlin en Allemagne. Mais ces droits de mutation seront plus élevés à 5,8 % dans l'ancien en France (20 % de TVA dans le neuf) et entre 6 et 8 % au Portugal. Enfin, ils varieront d'un très faible 1 % à un prohibitif 18 % en fonction du prix du m<sup>2</sup> en Turquie.

#### 4 – Une Europe de propriétaires

**Quiz** : Quel sont les pays affichant les plus hauts pourcentages de propriétaires ?

**Réponse** : La Roumanie avec 96,6 % et la Bulgarie avec 94 % de propriétaires se trouvent pratiquement à égalité.

En matière d'accession à la propriété immobilière, mis à part les cas particuliers de l'Allemagne et de la Suisse, où les propriétaires sont minoritaires, ces derniers sont majoritaires dans le reste du Vieux continent. Voire très majoritaires dans bien des cas.

Outre les pourcentages records de la Roumanie avec 96,6 % et de la Bulgarie avec 94 %, la Belgique et le Portugal partagent des taux encore très élevés de 75 %. Mais dans le Nord de l'Europe, la Suède n'est pas en reste avec un pourcentage de 70 %. Tandis qu'à l'Est, la République Tchèque et la Turquie affichent des niveaux importants, supérieurs à 67 %.

Plus dans la moyenne, la France en compte 58 %, les Pays-Bas 55 % et l'Autriche 50 %.

A contre-courant de la tendance générale, les locataires sont majoritaires dans deux pays : en Allemagne où l'on ne comptabilise que 43 % de propriétaires ; enfin, en Suisse qui avec 40 %, affiche le taux le plus bas d'Europe.

Enfin, lorsqu'il s'agit de céder son bien immobilier en Europe, si l'on passe très souvent par une agence, quelle est la stratégie de vente la plus souvent adoptée par les vendeurs ? En matière de mandat donné aux agents immobiliers, le mandat exclusif reste la pratique dominante. Mais les pratiques peuvent fortement diverger d'un pays à l'autre.

Du taux record sans appel de 100 % aux Pays-Bas, les mandats exclusifs représentent 90 % en Belgique, mais aussi 62 % des ventes effectivement réalisées en Bulgarie. En Autriche, en revanche, le taux des mandats exclusifs devient minoritaire et tombe à 40 %, en République tchèque à 35 % et au Portugal à un très faible 20 % pour la moyenne du marché (30 % dans le réseau ERA).

La France se distingue, avec le pourcentage de mandats exclusifs le plus bas en Europe de seulement 15 %.

---

*Créé en 1972 aux Etats-Unis, ERA est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans près de 50 pays, il emploie plus de 30 000 collaborateurs dans plus de 2 500 agences. En Europe, le réseau est présent dans 14 pays avec 1 100 agences, dont 370 en France. ERA Immobilier est certifié par le Bureau Veritas pour ses services et ses engagements envers ses franchisés. Le réseau est membre de la FFF (Fédération Française de la Franchise), et adhère à la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier). François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.*

---

#### Contact Presse

**Galivel & Ass. É Carol Galivel / Pascale Pradère É +33 (0) 1 41 05 02 02**

21/23, rue Klock . 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com