



Guide des Frogs

L'investissement immobilier en Nouvelle-Zélande



FROGS IN NZ.COM

Introduction.....	2
I. Le marché immobilier en Nouvelle-Zélande	4
1. Segmentation du marché.....	4
2. Chiffres et statistiques.....	8
3. Les Agents immobiliers : structure et fonctionnement.....	9
4. Les méthodes de vente.....	11
II Le processus d'achat en Nouvelle-Zélande	13
1. Investissement ou spéculation ?.....	13
2. Le financement de l'investissement.....	14
3. Savoir s'entourer : l'équipe gagnante	15
4. Où trouver les propriétés à vendre ?	16
5. La « Due diligence »	18
6. Mise en location et maintenance : qui peut m'aider ?.....	19
III Les aspects légaux de l'investissement immobilier	22
1. Qui peut investir en Nouvelle-Zélande ?	22
2. L' OIO (Overseas Investment Office).....	22
3. Immobilier et Immigration.....	23
4. Le contrat d'achat et de vente immobilier	23
5. Le contrat de location (ou bail)	25
6. Contrat d'achat conditionnel / contrat inconditionnel	29
7. Propriété foncière: freehold/leasehold/crosslease	30
IV Les aspects fiscaux de l'investissement immobilier.....	32
1. Pourquoi investir ? (rendements et plus-values)	32
2. Les rendements financiers.....	34
3. Les avantages fiscaux	35
4. Fiscalité de l'investissement résidentiel	36
5. Fiscalité de l'investissement commercial	37
6. Les montages juridiques adéquats : LTC, Trusts.....	38
7. La TVA et les impôts	41
Conclusion.....	42
Lexique	43

Introduction

Comme beaucoup de Français visitant la Nouvelle-Zélande, vous avez été ou serez bientôt surpris par la beauté des paysages, l'accueil chaleureux de ses habitants, et comme certains de vos compatriotes, vous vous posez la question : et pourquoi pas moi ? Pourquoi ne pas revenir en Nouvelle-Zélande, pourquoi ne pas m'y installer, pourquoi même ne pas y acheter un bien immobilier ?

Bonne nouvelle : quelle que soit votre nationalité, vous pouvez investir en Nouvelle-Zélande. A l'exception de quelques cas particuliers exigeant une autorisation préalable des services gouvernementaux (voir chapitre III.1 et III.2), vous n'aurez pas de problème pour acquérir la propriété de vos rêves.

Peut-être, lors de votre dernier passage, avez-vous déjà passé du temps à regarder les vitrines des agents immobiliers, ou à surfer sur le web pour y admirer quelques propriétés ?

Peut-être avez-vous alors reculé, en vous disant : « je ne parle pas suffisamment anglais », « je ne connais pas les lois néo-zélandaises », ou encore « j'habite trop loin, depuis la France et je ne pourrai jamais m'occuper d'une maison à Auckland ! ».

Si vous êtes passé par l'une de ces étapes, ou même si vous avez, un jour, rêvé d'acquérir un bien immobilier dans un pays idyllique, alors oui, ce dossier est pour vous.

Réalisée par un Franco Néo-Zélandais, professionnel de l'immobilier en Nouvelle-Zélande, cette étude vous permettra de démystifier un sujet apparemment complexe, de comprendre en profondeur le marché immobilier néo-zélandais, d'en connaître ses acteurs, d'assimiler les étapes du processus d'achat et, bien sûr, d'éviter les pièges possibles.

En bref, cette étude vous permettra de connaître le minimum nécessaire et indispensable à un achat immobilier réussi.

Ce dossier s'articule autour de 4 thèmes :

- Le premier vous présente le marché de l'immobilier en Nouvelle-Zélande, son économie et ses acteurs.
- Le second vous parle de l'acheteur et de l'investisseur (vous-même), des aides dont il doit s'entourer, et détaille le processus de l'achat immobilier.
- Les troisième et quatrième thèmes évoquent les principaux aspects juridiques et fiscaux pour une bonne compréhension globale de votre investissement.

Dans chaque chapitre de ce dossier, vous verrez apparaître des encadrés qui illustrent les questions les plus fréquentes et leurs réponses.

Enfin, nous avons ajouté à votre attention un petit lexique technique, pour vous expliquer la correspondance en français de certains idiomes anglo-saxons.

Bonne lecture !

PS : toutes les données monétaires de cette étude sont exprimées en dollars néo-zélandais (\$ NZ). Vérifiez les taux de change avant de faire vos conversions sur www.xe.com.ucc/. N'oubliez pas en effet que le \$ NZ est l'une des rares monnaies parmi celles des pays de l'OCDE à flotter, c'est-à-dire qu'elle n'est pas indexée sur celle d'un ou plusieurs autres pays. Ses variations peuvent donc être relativement importantes au cours d'une année.