

Non-résidents : votre projet immobilier en Nouvelle-Zélande

Foire aux questions 2022



info@nzservices.co.nz

IMMOBILIER EN NOUVELLE-ZÉLANDE - FOIRE AUX QUESTIONS 2022

POURQUOI INVESTIR EN NOUVELLE-ZÉLANDE ?

La Nouvelle-Zélande possède l'un des marchés économiques les plus ouverts et les plus dynamiques au monde. Avec une croissance moyenne de 3%, la Nouvelle-Zélande se place à la 4ème position des pays développés dont la croissance est la plus rapide.

Elue « Best Country to do Business » (meilleur pays pour les affaires) par la Banque Mondiale dans son rapport 2021 « Doing Business Report », la Nouvelle-Zélande est le pays idéal pour réaliser vos investissements. Le rendement moyen des investissements se situe entre 4% et 8% selon les produits, ce qui permet un retour sur investissement souvent plus rapide et plus élevé qu'en France ou dans tout autre pays développé.

PUIS-JE ACHETER UNE PROPRIÉTÉ EN TANT QU'INVESTISSEUR ÉTRANGER ?

Depuis le 22 octobre 2018 et l'entrée en vigueur de l'Overseas Investment Act, les résidences existantes ne peuvent être achetées que par les citoyens néo-zélandais, australiens, singapouriens et toute personne vivant en Nouvelle-Zélande avec un visa de résident. Les non-résidents peuvent par contre investir dans des appartements neufs, en achetant « sur-plans » dans des résidences de plus de 20 unités avec un maximum de 60% des appartements vendus aux non-résidents. Pour cela, le développeur doit avoir obtenu une exemption pour les investisseurs non-résidents.

PUIS-JE VIVRE DANS MA PROPRIÉTÉ EN NOUVELLE-ZÉLANDE ?

Tout dépend de la date à laquelle vous avez acheté votre propriété. Si vous avez acheté votre bien avant le 22 Octobre 2018, vous pouvez y vivre.

Pour tout achat immobilier après cette date, il faudra vous renseigner pour savoir si l'immeuble concerné bénéficie d'une exemption à l'Overseas Investment Act du 22 Octobre 2018. Si le bien bénéficie d'une exemption totale, cela signifie que vous pouvez y vivre.

Attention : il ne reste que très peu de biens exemptés par cette loi. Contactez-nous au plus vite pour en discuter.

EST-CE QUE POSSÉDER UN BIEN EN NOUVELLE-ZÉLANDE ME DONNE ACCÈS À LA RÉSIDENCE ?

Non. Posséder un bien immobilier en Nouvelle-Zélande ne confère pas de droit d'accès à la résidence néo-zélandaise. La durée de votre séjour sur le territoire reste liée à vos conditions de visas (touriste, étudiant, de travail...). Pour tout projet d'expatriation en Nouvelle-Zélande, il est toujours nécessaire de passer par les services d'Immigration Neo-Zélandais.

Agréés par le gouvernement néo-zélandais en tant que conseillers en immigration, New Zealand Services peut vous conseiller et vous accompagner dans vos démarches pour obtenir un visa en Nouvelle-Zélande. Contactez-nous pour en discuter !

COMMENT GÉRER MES BIENS DEPUIS L'ÉTRANGER ?

La crise actuelle nous prouve à nouveau qu'un imprévu peut survenir à tout moment et qu'il vaut mieux être bien accompagné par un partenaire de confiance local en matière d'investissement à l'étranger. New Zealand Services a pour mission de veiller à ce que vos intérêts soient toujours préservés et à agir tout au long de l'année pour vous faciliter la gestion de votre bien. Nous agissons comme une « assurance sérénité » pour vous et vos investissements en Nouvelle-Zélande.

En ce qui concerne la gestion quotidienne de votre propriété, passer par une agence de "Property Management", reste la solution la plus simple et efficace. Votre "property manager" a pour mission de trouver des locataires adéquats, gère les contrats de location, veille à l'entretien et à la maintenance de votre propriété. C'est également lui qui effectue des inspections trimestrielles et qui vous envoie les comptes rendus de gérance de la copropriété.

POURQUOI FAIRE APPEL À NEW ZEALAND SERVICES ?

Si le climat économique est particulièrement favorable, la Nouvelle-Zélande possède néanmoins ses propres règles et sa législation en matière d'investissement tend à se complexifier. Depuis 2018, le gouvernement a notamment décidé de limiter les investissements étrangers, avec la promulgation de l'Overseas Investment Act. La Nouvelle-Zélande a également renforcé sa politique de lutte contre le blanchiment d'argent, demandant aux investisseurs étrangers de justifier davantage de leurs sources de revenus. L'anglais peut également être un frein ou l'objet de certaines erreurs d'interprétation aux conséquences importantes.

Autant de raisons de faire le choix d'être accompagné par un consultant bilingue, disposant d'une excellente connaissance du marché néo-zélandais ! Expert du secteur immobilier, New Zealand Services est votre partenaire de confiance pour acheter ou vendre vos biens en Nouvelle-Zélande. Notre équipe bilingue anglais / français met à votre disposition ses compétences et ses connaissances du marché pour servir vos intérêts. Pour toutes démarches d'achat ou de vente immobilière, nous sommes à vos côtés pour la réalisation de toutes les démarches administratives.

QUELLES SONT LES MISSIONS DE NEW ZEALAND SERVICES ?

Depuis plus de 10 ans, New Zealand Services accompagne les francophones dans leurs projets d'investissements immobiliers (achat & vente) en Nouvelle-Zélande. Notre équipe vous accompagne tout au long de vos démarches et vous apporte un service personnalisé pour réaliser votre projet dans les meilleures conditions. Notre longue expérience du secteur immobilier nous a permis de tisser des liens avec de nombreux partenaires locaux (avocats, comptables, conseillers fiscaux, assurances, banques, etc...) avec lesquels nous pouvons vous mettre en relation.

Dans le cadre d'un achat immobilier :

- Accompagnement dans la recherche d'un bien immobilier accessible aux non-résidents
- Assistance dans l'ensemble des procédures d'achat
- Aide à l'ameublement de votre bien
- Inscription aux impôts
- Réception des courriers liés à votre bien
- Mise en place des prélèvements automatiques
- Gestion des différends, si besoin
- Supervision des différents interlocuteurs afin de faciliter la compréhension des démarches et les différents aspects de la gestion de votre propriété (comptable, impôts, gestionnaire de propriété, notaire).

Notre prestation inclut un accompagnement pendant un an après l'opération d'achat de votre propriété, renouvelable pour les années suivantes pour un montant fixe annuel.

Dans le cadre d'une vente immobilière :

- Réalisation d'une estimation de votre bien immobilier
- Mise en vente et compte-rendus réguliers
- Assistance dans la négociation de la vente de votre propriété
- Suivi du transfert de fonds en collaboration avec l'avocat en charge de la vente

IMMOBILIER EN NOUVELLE-ZÉLANDE - FOIRE AUX QUESTIONS 2022

QUELLE EST LA FISCALITÉ POUR UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?

Si votre propriété est louée, vos revenus locatifs seront soumis à l'impôt sur le revenu suivant un barème par tranche en fonction de vos revenus annuels. [Rendez-vous sur le site de l'IRD pour plus d'informations.](#)

Depuis le 1er Avril 2021 :

Revenus	Taux d'imposition
Jusqu'à 14 000\$	10,5%
Entre 14 000\$ et 48 000\$	17,5%
Entre 48 000\$ et 70 000\$	30%
Entre 70 000\$ et 180 000\$	33%
Plus de 180 000\$	39%

La "Bright-Line" définit, en fonction de la date d'achat et de vente d'une propriété, si le propriétaire peut être soumis à une taxe sur la plus-value. Tout propriétaire ayant acheté un bien entre le 29 mars 2018 et le 26 mars 2021, et décidant de vendre son bien dans les 5 années suivant l'achat est soumis à l'impôts sur le revenu. Toute propriété achetée après le 27 mars 2021 est soumise à une règle de 10 ans. Si vous revendez votre bien dans les 10 ans suivant l'achat, vous êtes soumis à l'impôt sur le revenu.

IMMOBILIER EN NOUVELLE-ZÉLANDE - FOIRE AUX QUESTIONS 2022

PUIS-JE OBTENIR UN FINANCEMENT EN NOUVELLE-ZÉLANDE ?

Il est quasiment impossible pour les non-résidents d'obtenir un prêt bancaire en Nouvelle-Zélande pour l'achat d'un bien immobilier. Certaines institutions financières néo-zélandaises peuvent encore accepter de prêter jusqu'à 60 % du prix d'achat aux non-résidents mais à des taux très élevés.

AI-JE BESOIN D'UN COMPTE EN BANQUE NÉO-ZÉLANDAIS POUR ACHETER UN BIEN ?

Ouvrir un compte bancaire est LA première étape de tout projet d'investissement et vous ne pourrez le faire qu'en vous déplaçant physiquement en Nouvelle-Zélande. Dans le cadre d'un achat immobilier, il est parfois possible, au cas par cas, d'ouvrir un compte en banque à distance. Si vous souhaitez plus d'informations sur l'ouverture d'un compte bancaire, [nous vous invitons à regarder notre vidéo dédiée.](#)

QUE SIGNIFIE IRD ?

Le « Inland Revenue Department » est le département du service public de Nouvelle-Zélande en charge de conseiller le gouvernement sur la politique fiscale. L'IRD est également responsable du financement des programmes sociaux et de la collecte des impôts.

Un numéro IRD est un numéro unique composé de 8 à 9 chiffres. C'est un numéro extrêmement important dans l'administration néo-zélandaise puisqu'il est lié à vos données personnelles, à toutes informations sur vos revenus et vos taxes. Vous avez l'obligation d'obtenir un numéro IRD pour acheter ou vendre un bien immobilier en Nouvelle-Zélande.

QUE SE PASSE T'IL EN CAS DE SUCCESSION ?

Les lois sur la succession en Nouvelle-Zélande concernent toute personne possédant des biens en Nouvelle-Zélande, indépendamment de leur nationalité. Les propriétaires étrangers sont soumis aux mêmes lois que les citoyens de Nouvelle-Zélande. Les tribunaux néo-zélandais ont compétence sur tous les biens en Nouvelle-Zélande. Les décisions relatives à l'héritage des biens appartenant à un étranger en Nouvelle-Zélande relèvent principalement de la Haute Cour. En cas de décès du propriétaire d'un bien situé en Nouvelle-Zélande, ses héritiers n'auront pas à payer de droits de succession.

New Zealand Services peut vous mettre en relation avec un juriste néo-zélandais et vous accompagner dans les démarches liées à la rédaction de votre testament.

QU'EST-CE QUE L'AML (ANTI-MONEY LAUNDERING) ?

Le projet de loi relatif à la lutte contre le blanchiment d'argent et les activités terroristes (AML/CFT Act 2009) a introduit de nouvelles obligations pour le secteur immobilier depuis le 1er Janvier 2019. Les agents immobiliers, comptables et avocats notamment ont l'obligation de réunir les documents et informations suffisantes pour identifier l'identité de leur client avant d'entamer toute transaction. Pour pouvoir acheter ou vendre en Nouvelle-Zélande, il est par exemple demandé à chacun de fournir une copie certifiée de son passeport et une copie certifiée d'une preuve d'adresse physique de moins de 3 mois. Des preuves de fonds pour acheter votre bien immobilier peuvent également vous être demandées.

EST-IL OBLIGATOIRE DE PASSER PAR UN AVOCAT NÉO-ZÉLANDAIS ?

Un avocat est un acteur incontournable pour l'achat ou la vente d'un bien immobilier en Nouvelle-Zélande. L'avocat est en charge de la transaction légale. Votre avocat pourra également vous aider à vérifier l'ensemble des documents légaux relatifs à la propriété (en lien avec le titre de propriété). Ne signez aucune offre sans l'avoir consulté au préalable. Comptez environ 2 000\$ + GST pour un accompagnement juridique sur l'ensemble des démarches liées à un achat.

A noter que si vous résidez à l'étranger, qu'il s'agisse d'un achat ou d'une vente, au moment du settlement (transfert officiel des titres de propriété), vous devrez obligatoirement passer par un avocat ou un notaire dans votre pays de résidence pour signer les derniers documents de la transaction à transmettre à votre avocat néo-zélandais (A&I et Tax Transfer).

QUELS SONT LES FRAIS À PRÉVOIR ?

Frais juridiques

Lors de l'achat d'un bien immobilier en Nouvelle-Zélande, des frais d'avocat relatifs à l'accompagnement juridique de votre investissement s'appliquent. Ils s'élèvent généralement autour de 2 000\$. En revanche, vous n'aurez pas de frais de notaire à régler.

Impôt foncier (*Rates*)

Les impôts fonciers (*rates*) dépendront de la valeur du bien dans lequel vous souhaitez investir.

Impôt sur le revenu

L'imposition sur les revenus locatifs se calcule par tranche:

- de 0\$ à 14 000\$: 10,5 %
- de 14 001\$ à 48 000\$: 17,5%
- de 48 001\$ à 70 000\$: 30%
- de 70 000\$ à 180 000\$: 33%
- Au-delà de 180 000\$: 39%

Autres frais à prévoir

A ces frais s'ajoutent les Body Corporate (charges de co-propriété) qui dépendent également du bien dans lequel vous investissez. Si votre bien est géré et loué par une agence de « property manager », vous aurez à payer des frais de gestion locative entre 7,5% et 8,5% des loyers perçus (+TVA de 15%). Enfin, sachez que depuis le 12 décembre 2018, des frais de location, équivalant à une semaine de loyer (+ TVA de 15%), sont facturés directement aux propriétaires de biens immobiliers, suite à un changement législatif. Avant cette réforme, ces frais de location incombait aux locataires.

Il est généralement admis que l'ensemble de ces charges ne doit pas représenter plus de 30% du loyer brut.

Frais NZS

En cas d'achat d'un bien immobilier neuf, la commission de New Zealand Services est réglée directement par le développeur. En cas de vente, la commission de New Zealand Services est standard et est calculée sur le prix de vente. Elle est de 3.95% du prix de vente jusqu'à 300 000\$ puis 2.50% au-delà de 300,000\$ avec une commission minimum de 11,000\$ (+ TVA).