



+33 (0) 6 73 09 12 61



maxence.toulouse@iddyl.immo



www.iddyl-property.com



@iddylproperty



Maxence Toulouse Pro

Contactez nous !

GUIDE IMMOBILIER

Achat immobilier en France pour les
étrangers et non résidents.



Iddyl

Property

PRÉAMBULE



Nous avons conçu ce document pour vous guider lors de votre projet d'achat immobilier en France. Nous savons par expérience qu'il n'est pas facile d'acquérir un bien immobilier lorsque l'on ne réside pas en France ou lorsque l'on ne parle pas la langue (les français n'étant pas toujours très à l'aise avec les langues étrangères)

L'agence immobilière Iddyl Property a pour mission de vous accompagner durant tout le processus d'achat.



Iddyl

Property

SOMMAIRE



Présentation d'Iddyl	p 4 à 11
Comment acheter en France lorsque l'on est étranger ou non résident	p 12 à 16
Les impôts et frais	p 17 à 26
Le prêt immobilier	p 27 à 31
Le processus d'achat	p 32 à 35



Iddyl



Property

PRÉSENTATION DE
L'AGENCE IMMOBILIERE
IDDYL PROPERTY



Iddyl

Property

Qui sommes nous ?



Iddyl est une agence immobilière spécialisée dans l'accompagnement des étrangers et non-résidents lors de leur projet d'achat immobilier en France.

Que vous recherchiez un appartement à Paris, une maison sur la Côte d'Azur ou une ferme dans le Béarn nos agents immobiliers parlant tous anglais répondront à vos attentes.

En plus de nous occuper de la recherche de votre logement du début à la fin, nous vous mettrons en relation avec des spécialistes du financement parlant anglais pour votre crédit immobilier et nous vous aiderons dans vos démarches administratives.



Iddyl

Property

Comment travaillons-nous ?

Les 7 étapes

Nous faisons connaissance

Lors d'un premier entretien par Skype ou What's App nous définissons ensemble votre projet d'achat. L'agent immobilier étudie ensuite la faisabilité de votre projet et vous conseille.

Nous signons un mandat de recherche

Vous confiez à Iddyl votre recherche immobilière, nous déterminons vos critères concernant la recherche du bien et étudions votre dossier de financement

La recherche de logement et votre choix

Après une étude approfondie du marché local, d'une prise de contact avec les agences immobilières locales ainsi que de notre réseau. L'agent immobilier se déplace afin d'effectuer les premières visites. Comme il vous connaît, il vous montre en photo et en vidéo seulement les biens que seront susceptibles de vous intéresser. Votre recherche est optimisée et vous n'avez qu'un seul interlocuteur parlant anglais. Vous ne perdez pas votre temps à visiter des logements possédant des défauts cachés.

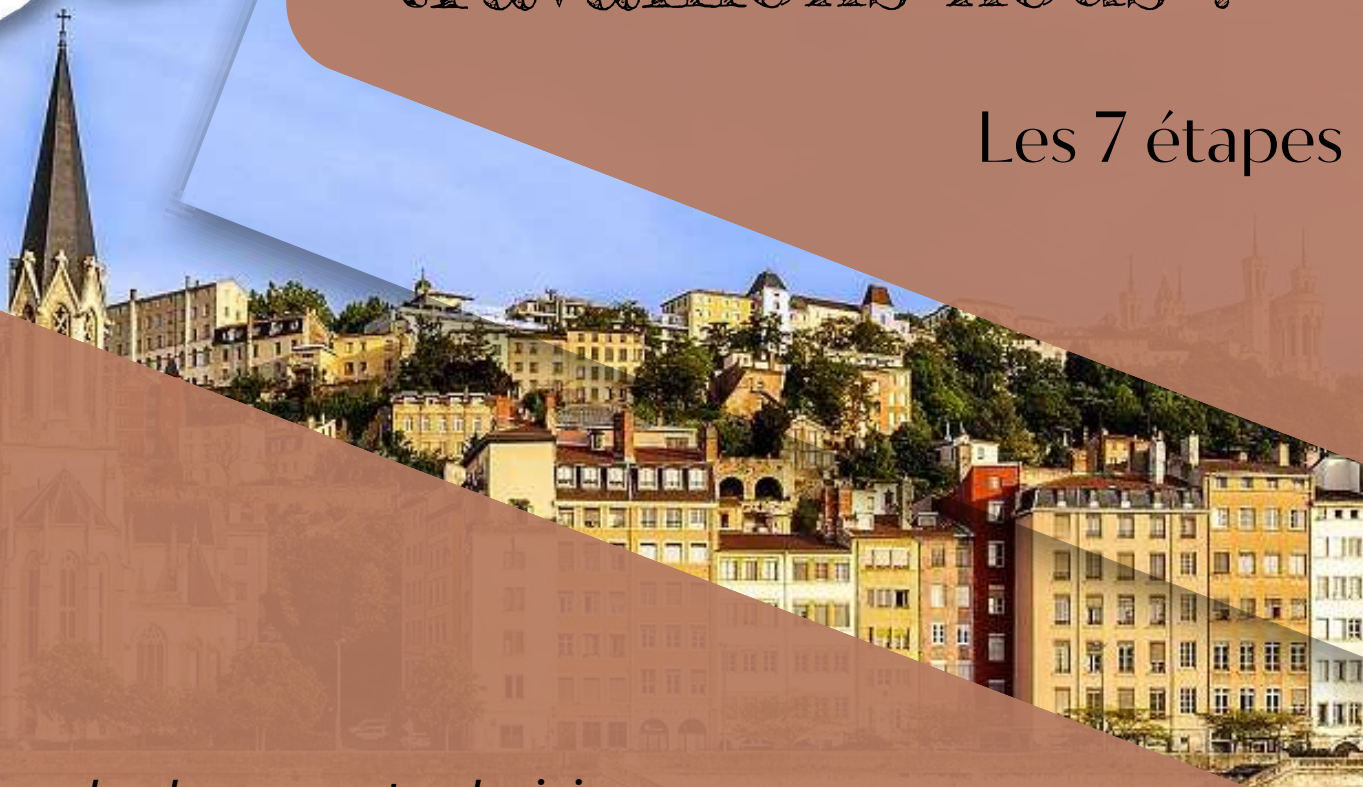


Iddyl

Property

Comment travaillons-nous ?

Les 7 étapes



Les visites des logements choisis

Une fois que nous avons sélectionné ensemble les meilleurs biens vous correspondant, vous vous déplacez afin de les visiter. L'agent immobilier aura au préalable analysé les points positifs et négatifs des différents logements. Il aura également vérifié les diagnostics techniques et l'environnement du bien afin de sécuriser votre projet.

L'offre d'achat

L'agent immobilier vous conseillera sur la meilleure stratégie à adopter lors des négociations en fonction du marché immobilier sur le secteur, la rareté du produit... L'agent immobilier se chargera des négociations.

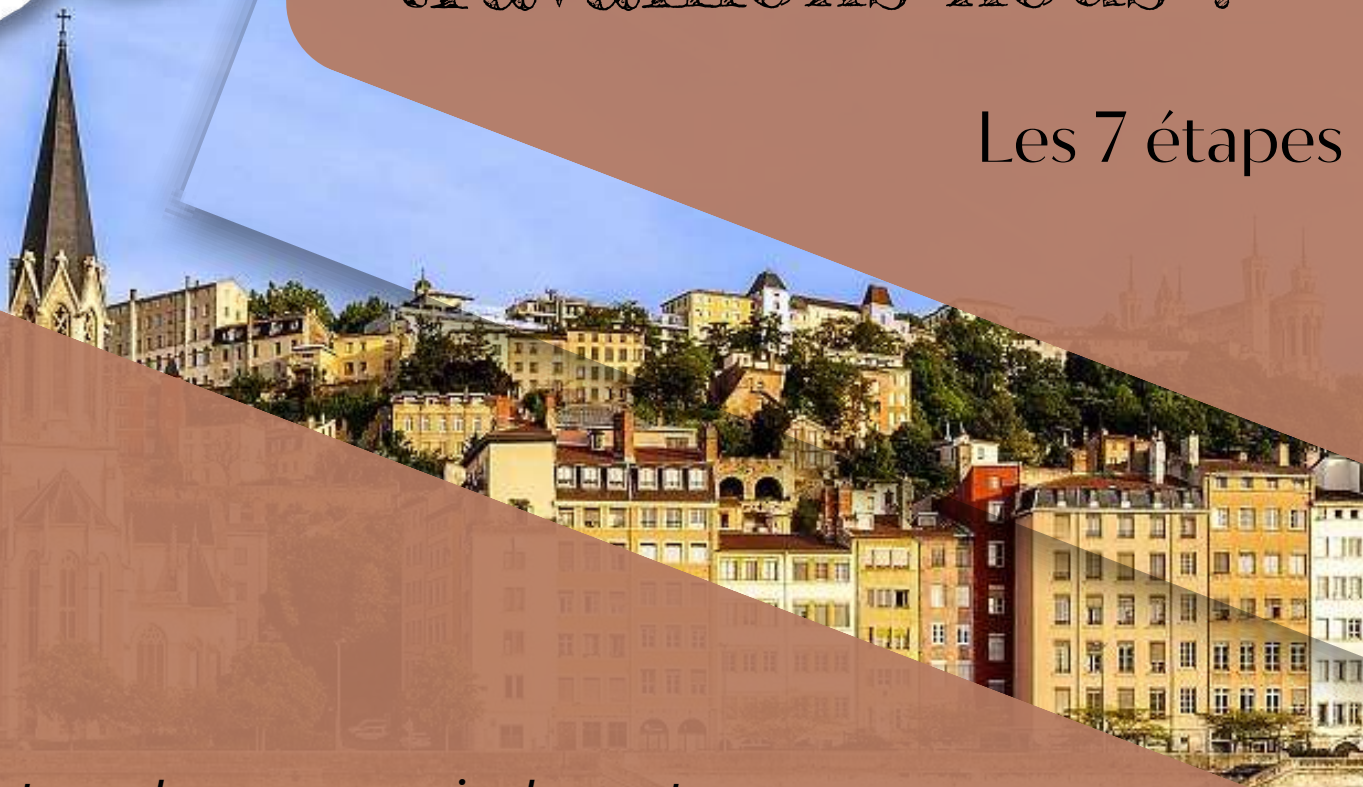


Iddyl

Property

Comment travaillons-nous ?

Les 7 étapes



La signature du compromis de vente

Une fois l'offre acceptée, nous signons le compromis de vente qui engage le vendeur et l'acheteur. Des conditions suspensives peuvent-être ajoutées comme l'obtention du financement. Nous choisissons un notaire qui s'occupera avec l'agent immobilier des formalités administratives.



La signature de l'acte chez le notaire

L'agent immobilier vous conseillera sur la meilleure stratégie à adopter lors des négociations en fonction du marché immobilier sur le secteur, la rareté du produit... L'agent immobilier se chargera des négociations.

(Nous reviendrons plus en détail sur l'étape 6 et 7 lors de l'explication du processus d'achat (p27 – p31))



Iddyl

Property

Pourquoi nous choisir ?



Iddyl est 100% du côté de l'acheteur, vous n'avez qu'un seul interlocuteur, un agent immobilier parlant anglais et espagnol et étant spécialisé dans la vente pour les étrangers et non résidents.

Vous profitez des connaissances d'un agent immobilier qui connaît le marché immobilier Français et celui du secteur dans lequel vous souhaitez acheter. Il vous aidera aussi lors du processus administratif.

Nous collaborons avec de nombreuses agences immobilières locales, vous ne perdez pas votre temps à faire le tour des agences immobilières possédant rarement un agent parlant anglais.

Vous optimisez du temps dans votre recherche de logement. Nous nous occupons des premières visites et faisons une sélection des biens qui seront susceptibles de vous convenir. Vous gagnerez aussi en réactivité en ne ratant pas de nouveaux logements fraîchement mis à la vente.

Iddyl

Property



Pourquoi nous choisir ?



Vous éviterez de nombreux allers-retours en France et l'agent immobilier saura vous conseiller lors de la négociation de votre futur bien et ainsi vous fera économiser de l'argent.



Nous vous présentons des courtiers en banque parlant anglais qui vous négocieront pour vous le meilleur financement.



Iddyl

Property



Nos tarifs



Iddyl se rémunère seulement si votre projet se concrétise. Les honoraires sont de 3% TTC du prix d'achat net vendeur.

3%

The background of the slide is a composite image. On the left, the Eiffel Tower is visible through a window. On the right, the interior of a Parisian apartment is shown, featuring a large window with gold curtains, a wooden door, and a staircase in the background. The overall color scheme is blue and white.

Iddyl



Property

COMMENT ACHETER UN BIEN IMMOBILIER EN FRANCE ?



Votre situation et les documents administratifs



Comparé à d'autres pays, il est facile d'investir dans un bien immobilier en France que vous soyez citoyen de l'union européenne ou non. Effectivement, la France n'impose pas de restrictions sur l'achat et la vente de biens à des étrangers. Vous aurez seulement besoin de :

- Votre passeport à jour
- Extrait d'acte de naissance délivré par votre pays d'origine
- Certificat de mariage et/ou une preuve de divorce (ou un certificat de décès si votre conjoint(e) est décédé(e)).
- Un compte bancaire en France n'est pas obligatoire mais est fortement conseillé. Si vous demandez un financement à une banque française, la banque vous demandera d'ouvrir un compte bancaire au sein de la banque.

De plus le compte en banque ouvert en France vous permettra de domicilié les paiements des charges courantes de votre futur logement (électricité, eau, taxes foncières)

(Suivant votre projet, Iddyl vous conseillera sur les documents à envoyer aux autorités françaises.)



Le statut de résidence une fois le bien immobilier acheté et les visas



L'achat d'un bien immobilier en France ne vous donne pas le droit d'obtenir un permis de séjour en France.

◇ ————— ◇

Selon votre nationalité différents options s'offrent à vous, L'agent immobilier d'Iddyl sera en mesure de vous renseigner mais dans les grandes lignes :

◇ ————— ◇

Si vous êtes citoyen de l'union européenne, vous n'avez pas de justificatif à donner, vous êtes libre de vous déplacer sur le territoire de l'espace Schengen. Attention, si vous résidez plus de 183 jours par an en France vous devrez vous manifester auprès de l'administration fiscale car la France deviendra votre pays de résidence.

Si vous n'êtes pas citoyen de l'union européenne vous devrez faire une demande de visa « court séjour » qui vous permettra de rester en France pour une durée maximale de 90 jours.



Le statut de résidence une fois le bien immobilier acheté et les visas



Le visa « long séjour » correspondant au séjour de plus de 3 mois à 1 an. Ce visa est accordé par les autorités consulaires françaises. Il est délivré le plus souvent pour les études, le travail ou des raisons familiales.

Plusieurs types de visas de long séjour existent en fonction du motif du séjour, de sa durée et de l'intention de demander un titre de séjour pour s'installer durablement en France.



Les mouvements de fonds et la succession

L'acquisition d'un bien immobilier en France par un nonrésident va entraîner des transferts de fonds importants, transferts soumis à vérification de la part des banques et des établissements de crédit français, dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent.



En cas de décès de l'acheteur, le bien n'est pas soumis au droit français. En effet, depuis le 17 août 2015, ce n'est plus la loi de la situation du bien qui s'applique en matière successorale, mais seulement celle du pays de résidence de l'acquéreur. C'est donc lui qui notifiera les personnes qui hériteront ainsi que le montant des droits de succession à payer.

Iddyl



Property



LES IMPÔTS EN FRANCE ET LES FRAIS LIÉS A L'ACHAT ET A LA VENTE



L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Si vous ne séjournez pas plus de 183 jours par an en France vous n'aurez pas à déclarer vos revenus en France. Effectivement en tant que non-résident fiscal français, vous n'êtes imposables à l'impôt sur la fortune français.

Toutefois, les acheteurs non-résidents et résidents qui possèdent des actifs immobiliers en France d'une valeur de plus de 1,3 million d'euros auront à payer l'IFI (impôt sur la fortune immobilière)

Il convient de noter que la plupart des individus qui s'installent en France bénéficieront d'une exemption de l'impôt sur la fortune pendant les cinq premières années de résidence.

Il faut ensuite étudier la législation applicable dans votre État de résidence : Existe-t-il un impôt sur la fortune ? Quel est le seuil d'imposition ? Quels sont les biens concernés ? S'il existe un tel impôt et que l'immeuble est susceptible d'être également imposé dans votre État de résidence, il faudra se reporter à la convention fiscale applicable.



L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

La plupart des conventions fiscales visant à éviter les doubles impositions en matière d'impôt sur la fortune prévoit que l'imposition est attribuée aux deux États :

- l'État du lieu de situation de l'immeuble, la France, impose en premier, puis
- l'État du lieu de résidence du propriétaire impose en second en éliminant la double imposition en accordant un crédit d'impôt.

L'IFI est payé sur une échelle mobile allant de 0,5 % à 1,5% du total des actifs concernés que vous possédez en France. Vous pouvez déduire les frais de votre patrimoine immobilier en France tels que les intérêts d'emprunt.

Le barème de l'IFI 2023 est le suivant :

TRANCHE DE PATRIMOINE	TAUX D'IMPOSITION
Inférieure à 800 000€	0%
De 800 000€ à 1 300 000€	0,50%
De 1 300 000€ à 2 570 000€	0,70%
De 2 570 000€ à 5 000 000€	1%
De 5 000 000€ à 10 000 000€	1,25%
Supérieure à 10 000 000€	1,50%



L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)



Si vous possédez un patrimoine immobilier d'une valeur de 1,3 million d'euros, votre IFI sera calculé sur la tranche comprise entre 800 000 et 1,3 million d'euros, soit 500 000 €, au taux d'imposition correspondant, c'est-à-dire 0,5 % donc suivant le barème 2500€/an.

Autre exemple, si votre patrimoine immobilier s'élève à 2 millions d'euros voici la méthode de calcul.

TRANCHE DE PATRIMOINE	TAUX D'IMPOSITION	MONTANT IFI
De 0 à 800 000€	0% * 800 000€	0€
De 800 000€ à 1 300 000€	0,5% * 500 000€	2 500€
De 1 300 000€ à 2 000 000€	0,7% * 700 000€	4 900€
Montant total dû au titre de l'IFI :		7 400€

Iddyl vous mettra en relation avec un comptable en France afin d'optimiser votre déclaration si vous dépassez de seuil de l'IFI.



La taxe foncière



La taxe foncière est un impôt à charge intégrale des propriétaires que le logement soit votre résidence principale, secondaire ou loué à un tiers.



L'agence immobilière Iddyl vous renseignera la taxe foncière du bien immobilier, cette taxe est plus ou moins élevées, elle est calculée grâce à la situation du bien, la taille du « bâti » (maison / appartement) et du « non bâti » (terrain).





La taxe d'habitation

La taxe d'habitation pour les résidences principales sera supprimée d'ici à 2023. La taxe d'habitation pour les résidences secondaires sera maintenue. La taxe d'habitation est calculée selon un pourcentage du loyer annuel théorique du bien.



Iddyl vous renseignera sur le montant de la taxe d'habitation lors de la recherche.



Iddyl

Property



Les charges de copropriété

Si vous achetez un appartement, vous paierez des charges de copropriétés qui sont payés par tous les propriétaires de l'immeuble afin d'y effectuer les travaux annuels, payer l'entretien des parties communes, l'ascenseur...



Les impôts sur la location

Prévoyez de payer 20% de votre revenu. Cependant, si votre pays de résidence a une convention de double imposition avec la France, cet impôt peut être imputé sur votre assujettissement à l'impôt national - vous n'aurez pas à payer deux fois.



Vous pouvez déduire vos charges comme les intérêts d'emprunt, la taxe foncière, les charges de copropriétés...



Il peut être intéressant de louer votre bien quelques semaines dans l'année afin de rentabiliser votre investissement.



Les frais liés à l'achat

Les frais de notaire

Les frais de notaire sont payables une seule fois lors de l'achat de votre bien immobilier en France. Ils représentent entre 7 et 8 % du prix du bien dans l'ancien et 2 à 3 % pour l'immobilier neuf.

Les frais d'agence immobilière

Les frais d'agence immobilière sont fixés librement par les agences immobilière. En France c'est le vendeur qui paye ces frais d'agence. Il sont répercutés dans le prix de vente du bien. Ils se situent entre 3% et 7% du montant net vendeur du bien immobilier.

Le coût d'un crédit immobilier

Le coût total de votre crédit immobilier se fera en sera fonction de votre apport, de la durée et du taux d'intérêt obtenu pour un même montant d'emprunt. A savoir que les banques françaises offrent des taux d'intérêt très compétitifs comparés à d'autres pays de l'union européenne. Ils sont proches de 1% d'intérêt par an.

Il se peut aussi si vous choisissez les services d'un courtier que vous ayez des frais de courtage. Il peut être malgré tout intéressant de passer par un courtier qui vous obtiendra le meilleur financement et vous fera ainsi faire des économies sur le taux d'intérêt du crédit.



Iddyl

Property

Les frais liés à l'achat

Les frais d'iddyl

Iddyl se rémunère seulement si votre projet se concrétise. Les honoraires sont de 3% du prix d'achat net vendeur.

Nous croyons que grâce à notre expertise du marché, la négociation éventuelle sur le montant de votre achat, optimisation de votre temps et argent vous économiserez jusqu'à 5% du montant total de votre investissement.

Iddyl



Property



LE PRÊT IMMOBILIER



Les conditions d'obtention

En France, les banques ont des grilles d'obtention qui sont liées à la fois au pays de résidence et au type de contrat.

Si vous êtes non-résident et que vous avez un contrat français de détachement à l'étranger vous êtes considéré comme un résident français dans la grille de risque des banques. Il est alors beaucoup plus simple d'emprunter.

Le second cas de figure, qui est le cas le plus commun, est celui du non-résident qui a signé un contrat local. Les banques vont faire attention et regarder pour quelle entreprise travaille le non-résident. Plus l'entreprise est grosse et connue, plus la banque va accepter de financer.

Si le non-résident est indépendant ou chef d'entreprise, peu importe sa rémunération, il sera difficile de trouver une banque qui acceptera de financer son projet.

Iddyl vous mettra en relation avec des spécialistes en crédit immobilier en France.



Le montant de l'emprunt et la durée

On peut emprunter jusqu'à 80 % de la valeur du bien hors frais de notaire, bien que certaines banques offrent de moins bonnes conditions aux non-résidents, limitant le ratio prêt/valeur à 50 %.

En général, elles limitent l'ensemble de la dette hypothécaire (y compris tout ce qui est déjà dû pour une résidence principale) à 33 % des revenus.

Le prêt immobilier le plus courant en France est le prêt à long terme et à taux fixe. C'est l'un des meilleurs marchés de crédit immobilier dans l'UE - actuellement, un prêt sur 20 ans à taux fixe peut être octroyé aux environs de 1 %.

(en France le contrat de vente (compromis de vente) doit être signé avant que le prêt puisse être accordé - et non l'inverse)



L'hypothèque et l'assurance du crédit



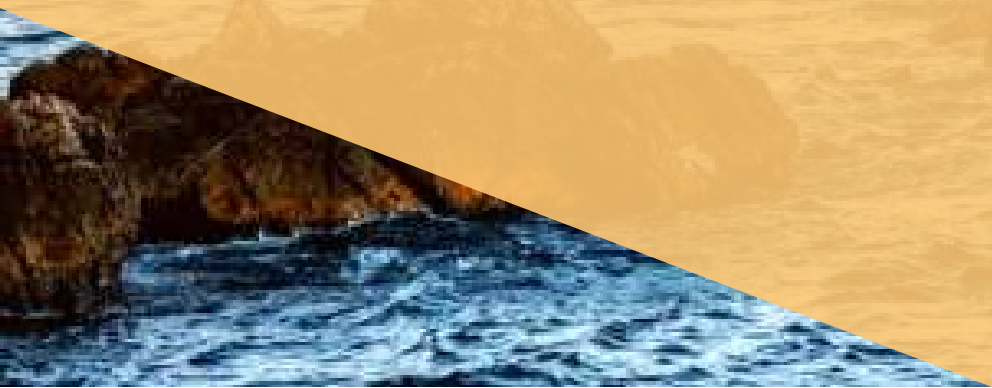
La banque, après avoir étudié la faisabilité de votre projet, vous proposera ou une assurance de prêt ou une hypothèque sur le bien immobilier que vous achèterez.

L'assurance sur le prêt immobilier

« Le privilège de prêteur de deniers » est une assurance au remboursement du prêt immobilier. Il a l'avantage d'être moins cher qu'une hypothèque (vous économiserez environ 0,7% de la somme empruntée) Une banque française peut vous octroyer une assurance si vous avez déjà des actifs en France ou si vous êtes résident.

La banque pourra vous demander de passer des examens médicaux.

Des frais de remboursement anticipé seront à prévoir si vous désirez rembourser le prêt avant son terme.





L'hypothèque et l'assurance du crédit

L'hypothèque du bien acheté

La seconde option afin de garantir le remboursement du prêt est que le banque fasse une hypothèque sur le bien que vous allez acquérir. Cette option est très fréquemment choisie par la banque pour des étrangers ou non-résidents.

L'hypothèque est plus chère que l'assurance de prêt mais c'est cette option qui sera choisie afin de garantir à la banque que vous paierez la totalité du crédit et les frais de remboursement anticipés.

Enfin il n'est pas rare que la banque vous demande également d'ouvrir un compte bancaire avec un minimum de 24 mois de mensualités de crédit, intérêts compris. Ce capital pourra être bloqué par la banque française.

(N'hésitez pas dans un premier temps à faire le point avec des banques de votre pays d'origine afin de comparer les différentes offres.)

Iddyl



Property

LE PROCESSUS D'ACHAT



Le compromis de vente

Une fois l'offre d'achat acceptée, nous signerons chez le notaire ou à l'agence immobilière le compromis de vente.

Le compromis vous permet d'officialiser votre démarche, c'est un engagement mutuel. En effet vendeur et acheteur s'engagent dans le processus de vente.

Le compromis contient les diagnostics obligatoires, il permet de fixer le délai jusqu'à la signature définitive de vente chez le notaire.(acte authentique) La signature de l'acte authentique se fait généralement 3 mois après la signature du compromis.

Un dépôt de garantie peut être demandé, il n'est pas obligatoire mais il est généralement demandé par le vendeur. Le montant du dépôt de garantie est compris entre 5% et 10% du prix du bien.

Le dépôt de garantie peut être récupéré par la partie acheteuse en cas de rétractation pendant le délai autorisé ou la non-réalisation des conditions suspensives.

Une fois le compromis de vente signé, l'acheteur a légalement 10 jours pour se rétracter. L'acheteur n'a aucun motif à fournir. Si il se rétracte, le dépôt de garantie lui est entièrement restitué.



Les conditions suspensives

Les conditions suspensives sont mentionnées dans le compromis de vente, elles permettent de protéger le vendeur ou l'acheteur. Si une des conditions suspensives ne se réalisent pas le compromis est annulé.

Les conditions suspensives peuvent être:

- L'obtention du crédit immobilier (refus dans au moins 3 établissements bancaires différents)
- La réalisation d'une vente immobilière en cours.
- L'obtention d'un permis de construire - L'absence de servitude (droit de passage)

(En cas de rétractation de la partie acheteuse alors que les conditions suspensives sont réalisées, l'acheteur perdra le montant du dépôt de garantie.)



La signature de l'acte authentique

Une fois le prêt accordé par la banque, vous aurez rendez-vous chez le notaire afin de finaliser l'achat de votre logement.

En présence du vendeur et de l'acheteur, le notaire lit l'acte de vente, vous signez les pages de l'acte de vente et vous êtes par la suite propriétaire de votre logement.

Il est possible de signer le compromis à distance en donnant procuration à l'agent immobilier si vous ne pouvez pas vous déplacer.

Vous recevrez l'acte authentique sous 6 mois après que le notaire ait fait le changement de propriété auprès de la mairie. Le notaire vous versera également l'éventuel tropperçu de ses honoraires.



RÉCAPITULATIF DES ÉTAPES

1

Nous faisons connaissance

Nous signons un mandat de recherche

2

3

La recherche de logement et votre choix

Les visites des logements choisis

4

5

L'offre d'achat

Iddyl

Property



RÉCAPITULATIF DES ÉTAPES

6

La signature du compromis de vente

Acceptation de crédit immobilier

7

8

La signature de l'acte chez le notaire

FÉLICITATION VOUS ÊTES CHEZ VOUS !

9



+33 (0) 6 73 09 12 61



maxence.toulouse@iddyl.immo



www.iddyl-property.com



@iddylproperty



Maxence Toulouse Pro

Contactez nous !