



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

A New Lifestyle
to call Home.



Le Finance Act 2026/2027

Les Clauses relatives à l'immobilier

En juin, après le Discours du Budget, nous vous avons dit qu'une question restait ouverte: la révision annoncée des droits et taxes sur la cession de biens résidentiels sous schémas EDB. Ni taux, ni date. Nous nous étions engagés à ne pas spéculer et à revenir vers vous à la publication des textes.

Ces textes sont votés. Park Lane Properties | Christie's International Real Estate a lu intégralement le Finance Bill (No. XII of 2026) et l'Economic and Financial Measures (Miscellaneous Provisions) Bill (No. XIII of 2026) — 247 pages, article par article. Cette lettre expose ce qui a été adopté, avec sous chaque mesure la référence exacte, afin que vous, ou votre notaire, puissiez la vérifier dans le texte.

L'essentiel : la hausse à 10 % est abrogée. Les droits d'enregistrement et la taxe foncière sur les transferts pour les acquisitions de non-citoyens sous schémas EDB reviennent à 5 %. Une catégorie étroite fait exception, détaillée ci-dessous.

Sauf date ultérieure expressément prévue, les mesures prennent effet dès la publication de la loi au Journal Officiel.

J'espère que cette lettre vous sera utile. Nous restons à votre disposition.

Philippe de Beer

Fondateur & CEO

En un coup d'œil

Mesure	Position sous le Finance Act 2026
Droits d'enregistrement — non-citoyen, schéma EDB ou G+2	Portés à 10 % le 1er juillet 2026 ; ramenés à 5 %
Taxe foncière sur les transferts — vendeur	Portée à 10 % le 1er juillet 2026 ; ramenée à 5 %
Bien résidentiel sur terres de l'État ou Pas Géométriques vendu à des non-citoyens	Nouveau droit additionnel de 10 %, à la charge du vendeur
Nouveaux baux G+2 sur terres de l'État pour non-citoyens	Plus accordés, à compter du 1er juillet 2027
Primo-accédant — terrain nu	Exonération portée de Rs 2,5 M à Rs 3 M
Primo-accédant — maison ou appartement	Exonération portée de Rs 5 M à Rs 6 M
Primo-accédant propriétaire d'un terrain agricole	Conserve le droit à l'exonération primo-accédant sur un achat résidentiel
Consignation pour contestation et appel	Plafonnée à Rs 5 M
Fair Share Contribution des personnes physiques	Prend fin après l'exercice 2025/26 ; remplacée par une tranche à 35 % au-delà de Rs 12 M de revenu imposable — les dividendes locaux ne sont plus comptés
Taxe sur les primes d'assurance	Nouvelle : 5 % sur l'assurance dommages, au 1er janvier 2027
Bénéficiaires effectifs — sociétés civiles	Registre déposé auprès du Registrar ; structures existantes avant le 31 mars 2027
Family Occupation Permit	Supprimé
Golden visa	Inscrit dans la loi ; voie vers la résidence permanente par l'investissement économique



Première partie — Non-citoyens et investisseurs

1. Les droits de mutation reviennent à 5 %

Un non-citoyen acquérant un bien résidentiel sous schéma EDB — IRS, RES, PDS, Smart City ou Invest Hotel — ou un appartement G+2, acquitte des droits d'enregistrement de 5 %. Le vendeur acquitte une taxe foncière sur les transferts de 5 %.

Le Parlement n'a pas légiféré un nouveau taux. Il a abrogé les deux dispositions introduites par le Finance Act 2025 qui avaient créé les 10 %, ainsi que le taux de 10 % lui-même. Le taux de droit commun s'applique de nouveau. Aucune condition, aucun seuil, aucune clause de sauvegarde.

Sur un bien à Rs 40 millions, cela représente environ Rs 2 millions pour l'acquéreur et Rs 2 millions pour le vendeur.

Finance Bill, article 16(b) — abroge l'article 3(1G) du Registration Duty Act. Article 16(e)(i) — abroge le paragraphe K de la Partie I de la Première Annexe. Article 9(a)(i) — abroge l'article 4(9) du Land (Duties and Taxes) Act.

2. L'exception : les biens sur terres de l'État et Pas Géométriques

Un droit additionnel de 10 % s'applique à la cession à un non-citoyen d'un bien résidentiel situé sur les terres de l'État ou

sur les Pas Géométriques, acquis en application de l'article 3(3)(c)(v) du Non-Citizens (Property Restriction) Act.

- Il est à la charge du vendeur. Aucune charge correspondante ne pèse sur l'acquéreur, dans aucun des deux textes.
- Le critère est le statut juridique du terrain, non la vue. Un appartement ou une villa en pleine propriété légalement acquis sous un schéma EDB, y compris en bord de mer, n'est pas concerné. Un appartement en bail sur les Pas Géométriques l'est.
- Il ne s'applique pas lorsqu'un avant-contrat a été signé avant le 19 juin 2026 et que cet avant-contrat a été dressé et signé devant notaire. **Les deux conditions sont cumulatives.**
- L'avant-contrat s'entend, pour une vente en l'état futur d'achèvement, du contrat de réservation préliminaire au sens de l'article 1601-38 du Code Civil Mauricien ; dans tout autre cas, d'une promesse de vente au sens de l'article 1589.

Un contrat de réservation signé sous seing privé n'y satisfait pas, quelle que soit sa date. Les propriétaires de ce segment doivent ressortir leur contrat et vérifier s'il a été passé devant notaire.

Bien	Acquéreur	Vendeur
Schéma EDB, pleine propriété (IRS, RES, PDS, Smart City, IHS)	5%	5%
Appartement G+2 sur terrain privé en pleine propriété	5%	5%
Sur terres de l'État ou Pas Géométriques, art. 3(3)(c)(v) **	5%	5 % + 10 % = 15 %
Idem, avec avant-contrat notarié avant le 19 juin 2026 **	5%	5%

*** Par ailleurs, et sans changement dans cette législation, un droit de transfert de bail de 10 % reste dû par l'acquéreur et par le vendeur sur tout transfert de bien situé sur les terres de l'État*

ou les Pas Géométriques. Il est calculé sur la valeur du terrain seul, à l'exclusion des constructions et habitations.

Un appartement G+2 n'est donc pas visé en tant que tel. La grande majorité des appartements G+2 sont édifiés sur terrain privé en pleine propriété et relèvent de la deuxième ligne ci-dessus. Seuls ceux situés sur terres de l'État ou Pas Géométriques sont concernés.

Finance Bill, article 9(a)(ii) — nouvel article 4(11) du Land (Duties and Taxes) Act. Article 9(d) — nouvelle Partie IV de la Septième Annexe, taux de 10 %.

3. Plus de nouveaux baux G+2 sur terres de l'État à compter du 1er juillet 2027

L'État n'accordera plus de baux autorisant la vente à des non-citoyens d'appartements construits sur les terres de l'État et les Pas Géométriques. Les propriétaires actuels et les programmes déjà approuvés ne sont pas concernés.

Finance Bill, article 20 — abroge les alinéas (1J), (1K) et (2A) de l'article 6 du State Lands Act. Article 28(9) — entrée en vigueur le 1er juillet 2027.

4. Le Golden Visa est inscrit dans la loi

Le golden visa est un visa délivré par le passport officer sur recommandation de l'Economic Development Board. Son titulaire peut solliciter un Permis de Résidence Permanente après avoir investi au moins USD 1 million dans les douze mois de sa délivrance.

L'investissement qualifiant doit être réalisé, selon les termes de la loi, « dans toute activité économique autre que l'acquisition d'un bien résidentiel sous les schémas immobiliers de l'EDB ». L'achat d'une villa ou d'un appartement sous schéma EDB ne compte pas dans le million de dollars. Le Golden Visa est une voie d'investissement économique, non une voie immobilière.

La voie immobilière vers la résidence est distincte et inchangée : un permis de résidence pour l'acquisition d'un bien d'au moins USD 375 000 sous IRS, RES, IHS, PDS, Smart City ou d'un appartement G+2.

Les titulaires bénéficient du traitement fiscal du Premium Visa : les revenus étrangers ne sont imposés que lorsqu'ils sont rapatriés à Maurice.

EFM Bill, articles 15(a)(ii) et 15(e)(iii)(B) — EDB Act article 2 et point 5, Partie IV, Première Annexe. Finance Bill, article 7(k) et (m) — Income Tax Act articles 73B et 74A.

5. Permis d'occupation — les critères adoptés

Catégorie	Critères
Investisseur	USD 100 000, justifiés par un relevé bancaire certifié et un engagement écrit de transfert sous 60 jours. Chiffre d'affaires Rs 5 M dès l'année 3, Rs 8 M dès l'année 5 pour le renouvellement.
Investisseur — start-up innovante	Projet innovant soumis à l'EDB, ou inscription auprès d'un incubateur accrédité par le MRIC. Produit minimum viable attesté à la fin de l'année 5.
Professionnel	Salaire de base minimum de Rs 50 000 par mois, tous secteurs. ProPass et Expert Pass fusionnés.
Jeune professionnel	Diplôme universitaire d'un établissement local reconnu, ou certification internationalement reconnue dispensée à Maurice.
Travailleur indépendant	USD 50 000, secteur des services, avec trois lettres d'intention dont au moins deux de clients potentiels à Maurice. Chiffre d'affaires Rs 2 M dès l'année 3, Rs 3 M dès l'année 5.
Technique (accord entre États)	Nouvelle catégorie. Trois ans, renouvelable. Entrée en vigueur à une date fixée par Proclamation.

Le Family Occupation Permit est supprimé. Le titulaire d'un permis Professionnel sollicitant son premier renouvellement est apprécié selon les critères en vigueur avant ces modifications.

EFM Bill, article 15(e)(i) et Cinquième Annexe — Partie I, Première Annexe de l'EDB Act. Article 25 — Immigration Act 2022, nouvel article 40(3B).



6. Un nouveau schéma à surveiller : l'AI City Scheme

Un nouveau schéma de l'EDB est créé pour un pôle spécialisé de technologie et d'innovation. Les titulaires du certificat bénéficient de permis accélérés, d'incitations fiscales prescrites et de telle acquisition ou location de biens immobiliers qui pourra être prescrite. Les droits immobiliers attachés figureront dans des règlements, non encore publiés.

EFM Bill, article 15(d) — nouvel article 14AA de l'EDB Act.

7. Les sociétés civiles entrent dans le régime des bénéficiaires effectifs

Un partnership inclut désormais expressément une société civile. Chaque structure doit tenir un registre mentionnant, pour chaque bénéficiaire effectif, ses nom complet, date de naissance, nationalité, adresse de résidence ainsi que la nature et l'étendue de ses droits, et le déposer auprès du Registrar à l'immatriculation puis dans les 14 jours de tout changement.

- L'identification doit comporter une déclaration écrite du bénéficiaire effectif lui-même.
- Chaque associé et toute personne concernée par la gestion de la structure doit fournir l'information et notifier tout changement de situation.

- L'amende pouvant atteindre Rs 300 000 frappe la structure et toute personne concernée par sa gestion. La Cour peut en outre ordonner la mise en conformité à la demande du Registrar.
- Les structures déjà en activité ont jusqu'au 31 mars 2027

De très nombreux propriétaires étrangers détiennent leur bien mauricien via une société civile. Il s'agit d'une obligation concrète, assortie d'une échéance réelle, et le gérant est personnellement exposé.

EFM Bill, article 10(b) — nouvel article 11A du Companies Act ; définition à l'alinéa (9), échéance à l'alinéa (8). Séparément, l'article 10(f) ajoute la date de naissance du bénéficiaire effectif pour les sociétés commerciales, avec mise en conformité avant le 30 juin 2027.

8. Revenus locatifs

Si vous louez un bien mauricien sans être résident fiscal à Maurice, l'impôt sur votre loyer est retenu à la source. C'est votre locataire — lorsqu'il s'agit d'une société et non d'un particulier — qui le prélève avant de vous verser le loyer et le reverse à la MRA. Le taux est de 10 %.

Ce prélèvement est un acompte, et non un impôt libératoire. Il s'impute sur votre imposition lors du dépôt de votre déclaration : selon l'ensemble de vos revenus de source mauricienne, un solde peut rester dû ou un remboursement vous être acquis.

Ce qui change : lorsque la convention fiscale entre Maurice et votre pays de résidence prévoit un taux inférieur, c'est désormais ce taux qui s'applique au prélèvement.

Finance Bill, article 7(p) — Income Tax Act article 111C(4).

9. Factures d'eau et d'électricité communiquées à la MRA

Le Central Electricity Board et la Central Water Authority devront transmettre chaque année à la MRA un état identifiant tout client dont les factures dépassent Rs 100 000 au cours d'un exercice, avec le nom du titulaire du compteur et l'adresse du bien où celui-ci est installé.

Finance Bill, article 7(q) — nouvel article 123G de l'Income Tax Act, à compter de l'exercice ouvert le 1er juillet 2026.

10. Autorisation de Voyage Numérique

À compter du 1er octobre 2026, tout visiteur devra détenir une autorisation de voyage numérique, demandée par voie électronique avant le départ.

EFM Bill, article 25 — Immigration Act 2022, nouvel article 20(1A).



Deuxième partie — Acquéreurs et propriétaires mauriciens

1. Exonération primo-accédant

- Terrain nu : aucun droit d'enregistrement sur les premiers Rs 3 millions, contre Rs 2,5 millions.
- Maison ou appartement : aucun droit d'enregistrement sur les premiers Rs 6 millions, contre Rs 5 millions.
- Posséder une parcelle de terrain agricole ne vous exclut plus. Jusqu'ici, toute propriété antérieure d'un bien immobilier faisait perdre la qualité de primo-accédant ; le terrain agricole est désormais écarté de ce critère. L'exonération elle-même continue de porter sur un achat résidentiel. Le relèvement du plafond figurait parmi les propositions soumises par Park Lane Properties | Christie's International Real Estate au Gouvernement lors des

consultations pré-budgétaires.

Finance Bill, article 16(c) — article 27 du Registration Duty Act, alinéas (3) et (5).

2. Contester une évaluation devient plus abordable

Lorsque le Registrar-General retient une valeur supérieure à celle déclarée dans un acte, la somme à consigner pour contester n'était pas plafonnée. Elle l'est désormais à Rs 5 millions. Le même plafond s'applique au dépôt exigé pour saisir le Revenue Tribunal — 5 % du montant retenu ou Rs 5 millions, le plus faible des deux. Sur un bien de valeur, l'ancienne règle pouvait immobiliser plusieurs millions de roupies pour la seule contestation d'une évaluation.

Finance Bill, article 9(b) — article 28(4) du Land (Duties and Taxes) Act. Article 17(a) — article 6(6)(a) du Revenue Tribunal Act 2025.



Troisième partie — Fiscalité

Un taux de 35 % apparaît pour la première fois dans le barème de l'impôt sur le revenu. Ce n'est pas un nouvel impôt. Depuis le Finance Act 2025, les revenus au-delà de Rs 12 millions supportaient déjà 15 % supplémentaires — la Fair Share Contribution — en sus de la tranche à 20 %. Le taux marginal était donc déjà de 35 %. Le Finance Act 2026 supprime cette contribution et inscrit les 35 % dans le barème. Il s'applique à compter de l'exercice ouvert le 1er juillet 2026.

Revenu imposable	Taux	Taux effectif à ce niveau
Premiers Rs 500 000	0%	0%
Tranche suivante de Rs 500 000	10%	5 % à Rs 1 M
Tranche suivante de Rs 11 millions	20%	15 % à Rs 3 M · 17,5 % à Rs 6 M · 18,75 % à Rs 12 M
Au-delà	35%	Ne s'applique qu'au-delà de Rs 12 M

Les tranches totalisent exactement Rs 12 millions avant que les 35 % ne commencent — le seuil même auquel s'appliquait la Fair Share Contribution. En dessous de Rs 12 millions, rien ne change. Au-delà, le taux est celui déjà acquitté.

Deux points s'améliorent :

- La Fair Share Contribution était prévue pour trois exercices. Elle prend fin après un seul, avec l'exercice 2025/26.
- Elle comptait les dividendes locaux dans le seuil de Rs 12 millions. La tranche à 35 % ne les compte pas : elle s'applique au revenu imposable, dont les dividendes de sociétés résidentes et de sociétés civiles sont exclus.

Pour un actionnaire ou un associé percevant des dividendes locaux significatifs, ce second point est substantiel.

Finance Bill, article 7(v) — Première Annexe Partie I de l'Income Tax Act, à compter de l'exercice ouvert le 1er juillet 2026. Article 7(b) — article 16C(3). Article 25(o) — la contribution des entreprises est réservée aux sociétés dont le revenu imposable dépasse Rs 24 millions, à compter du 1er janvier 2027

Une hausse sur les primes d'assurances

Une taxe de 5 % sur les primes d'assurance s'applique aux assurances de dommages à compter du 1er janvier 2027. Les polices habitation et bâtiment, les contrats multirisques de copropriété et les assurances chantier la supporteront. Les budgets de copropriété doivent être ajustés.

Finance Bill, article 25(p) — nouvelle Partie XD du VAT Act, articles 53S–53T ; taux dans la nouvelle Quatorzième Annexe.

Quatrième Partie — Réglementations

Notre profession est désormais régulée

La Real Estate Agent Authority (REAA) est ajoutée au Statutory Bodies (Accounts and Audit) Act et au Statutory Bodies Pension Funds Act avec effet au 1er juillet 2026. C'est le dispositif qui transforme une autorité créée sur le papier en 2020 en un régulateur financé, doté de personnel et audité. L'enregistrement est ouvert. À compter du 1er août 2026, l'enregistrement auprès de l'Autorité est obligatoire pour les agents immobiliers, les promoteurs fonciers et les promoteurs immobiliers. Les modalités applicables aux autres catégories, dont la location et les autres services immobiliers, seront communiquées ultérieurement.

Notre position

Park Lane Properties | Christie's International Real Estate soutient pleinement la régulation et la professionnalisation du secteur immobilier. Nous voulons un véritable régime de

licences, des normes professionnelles élevées, la transparence, la protection du consommateur et une répression renforcée à l'encontre des opérateurs non enregistrés. Cette profession fonctionne avec une barrière à l'entrée très basse, et ceux qui en paient le prix sont les acquéreurs et les vendeurs, incapables de distinguer un professionnel qualifié d'un opportuniste. Une fois le registre public, un client pourra vérifier un agent avant le premier rendez-vous plutôt qu'après le premier versement.

Finance Bill, articles 22(b) et 23(b). Real Estate Agent Authority Act 2020 ; communiqué de l'Autorité, enregistrement à compter du 1er août 2026.

Pourquoi Maurice reste une destination d'installation, d'investissement et de retraite



Les mesures qui précèdent modifient des chiffres. Elles ne changent pas ce qui fait de l'île un lieu où l'on détient un bien, où l'on s'installe, où l'on prend sa retraite.

Fiscalité

- Impôt sur le revenu des personnes physiques à 0 %, 10 %, 20 % et 35 %, avec un taux effectif de 15 % à Rs 3 millions (env. 55 000 €) et de 18,75 % à Rs 12 millions (env. 220 000 €).
- Impôt sur les sociétés à 15 %.
- Ni impôt sur les plus-values, ni droits de succession, ni impôt sur la fortune, ni taxe foncière annuelle.
- Les dividendes de sociétés résidentes ne sont pas réimposés entre les mains de l'actionnaire.
- Un réseau étendu de conventions de non-double imposition.
- Les titulaires d'un Premium Visa ou d'un Golden Visa ne sont imposés sur leurs revenus étrangers qu'au moment du rapatriement à Maurice. (**consultez votre fiscaliste par rapport à votre situation*)

Propriété et résidence

- La pleine propriété ouverte aux non-citoyens sous les schémas EDB — IRS, RES, PDS, Smart City et Invest Hotel — ainsi que pour les appartements G+2.
- Un permis de résidence pour l'acquisition d'un bien d'au moins USD 375 000, étendu aux personnes à charge de l'acquéreur.
- Des permis d'occupation pour investisseurs, professionnels, jeunes professionnels et travailleurs indépendants.
- Un permis de résidence pour les non-citoyens retraités de 50 ans et plus, fondé sur le transfert de revenus étrangers.



Vivre et travailler ici

- Un système juridique hybride, mêlant droit civil français et common law anglaise.
- L'anglais et le français parlés dans chaque cabinet professionnel de l'île.
- GMT+4 : une matinée de travail avec l'Europe, un après-midi avec l'Asie.
- Environ quatre heures de Johannesburg, six de Dubaï, onze de Paris.
- Une stabilité politique, aucun contrôle des changes et la libre circulation des capitaux.

Une question ?

Notre équipe se fera un plaisir de préciser ce que nous savons, ou de vous orienter vers le notaire, l'avocat ou le fiscaliste qui convient, choisi parmi nos partenaires privilégiés.

NOUS CONTACTER

Avertissement important

Cette lettre est une synthèse établie par Park Lane Properties | Christie's International Real Estate à partir du texte du Finance Bill (No. XII of 2026) et de l'Economic and Financial Measures (Miscellaneous Provisions) Bill (No. XIII of 2026). Elle est fournie à titre d'information générale et ne constitue pas un conseil juridique, fiscal, financier ou en investissement.

Une législation de cette nature est technique. Les dispositions peuvent être amendées avant leur adoption, entrer en vigueur à des dates différentes et prêter à interprétation ; une erreur d'interprétation ne peut être exclue. Aucun lecteur ne devrait agir, ou s'abstenir d'agir, sur le seul fondement de cette synthèse. Avant toute décision, veuillez consulter votre notaire, votre avocat, votre comptable ou votre fiscaliste sur votre situation propre. Park Lane Properties | Christie's International Real Estate décline toute responsabilité en cas de préjudice résultant de l'utilisation de ce document.



Votre Partenaire immobilier de confiance à l'île Maurice.

Des biens d'exception,
des propriétés uniques, une expertise
reconnue, des conseils sur mesure,
un accompagnement personnalisé ...

Une agence résolument humaine
avec plus de 20 ans de présence et
d'expérience
sur le marché immobilier à l'île Maurice.

Plus qu'une équipe de professionnels,
une famille au service de votre famille.

Philippe & Frédérique de Beer
Brian Blatch



GLOBAL MEMBER OF:

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Leading
REAL ESTATE COMPANIES
OF THE WORLD

LP LUXURY
PORTFOLIO
INTERNATIONAL



+230 5253 7474 | marketing@parklane.mu | parklane.mu

Tamarin - Trianon - Grand Bay
Mauritius

www.parklane.mu | marketing@parklane.mu | +230 4837575