



Droit de l'immobilier à Singapour

Actualité législative publié le **01/02/2025**, vu **22 fois**, Auteur : [Yanis MOUHOU](#)

Le droit immobilier à Singapour est structuré de manière à offrir une sécurité juridique forte, tout en régulant le marché immobilier afin d'éviter une spéculation excessive

Le droit immobilier à Singapour est un secteur clé du système juridique de la cité-État, régissant les transactions immobilières, la location, ainsi que la réglementation foncière et les droits des propriétaires et locataires. Singapour, étant un centre financier mondial, a mis en place un cadre juridique sophistiqué, visant à favoriser l'investissement tout en maintenant une certaine régulation pour éviter la spéculation excessive. Cet article propose une analyse approfondie des principales caractéristiques du droit immobilier à Singapour, notamment l'acquisition de biens immobiliers, la location, les régulations fiscales et les particularités locales.

1. Cadre juridique du droit immobilier à Singapour

Le droit immobilier à Singapour est régi principalement par plusieurs lois et règlements, parmi lesquels les plus notables sont :

- **La loi sur la propriété foncière (Land Titles Act)**, qui régit la propriété foncière et l'enregistrement des titres de propriété.
- **Le Code civil de Singapour (Singapore Civil Code)**, qui énonce les principes juridiques fondamentaux concernant les contrats, les ventes et les baux.
- **La loi sur l'acquisition foncière (Land Acquisition Act)**, qui permet à l'État d'acquérir des biens immobiliers pour des projets d'intérêt public.

Ces lois sont complétées par des réglementations spécifiques relatives à la gestion des propriétés publiques et des programmes de logement social.

2. L'acquisition d'un bien immobilier à Singapour

a. Les types de propriétés

À Singapour, les biens immobiliers sont généralement classés en deux catégories principales :

1. **Propriétés résidentielles** : Appartements, maisons, condominiums, etc.
2. **Propriétés commerciales et industrielles** : Bureaux, commerces, entrepôts, et terrains industriels.

b. Restrictions concernant l'achat de propriétés

La politique du gouvernement de Singapour concernant l'achat de propriétés diffère selon que l'acheteur soit citoyen, résident permanent ou étranger. Les restrictions sont plus sévères pour les

étrangers, notamment en ce qui concerne l'acquisition de biens résidentiels.

1. **Citoyens de Singapour** : Les citoyens peuvent acheter n'importe quelle propriété à Singapour, y compris des appartements en propriété pleine (freehold) et des propriétés en tenure locative (leasehold), sans restrictions particulières.
2. **Résidents permanents (PR)** : Les résidents permanents peuvent acheter des propriétés, mais les options sont limitées aux appartements en copropriété (condominiums) ou aux propriétés en tenure locative. Ils doivent également respecter certaines conditions, comme un nombre minimum d'années de résidence à Singapour avant de pouvoir acheter un bien en pleine propriété.
3. **Étrangers** : Les étrangers ont des restrictions importantes concernant l'achat de propriétés résidentielles. Par exemple, ils ne peuvent pas acheter de propriétés en HDB (Housing Development Board), qui sont des logements publics subventionnés par l'État. En revanche, ils peuvent acquérir des condominiums en propriété privée (strata title) ou des maisons individuelles, sous certaines conditions. De plus, les étrangers doivent obtenir une approbation préalable du gouvernement avant d'acheter certaines propriétés résidentielles de grande taille ou dans certaines zones résidentielles spécifiques.

c. Le processus d'achat immobilier

L'acquisition d'un bien immobilier à Singapour suit plusieurs étapes, à savoir :

1. **Vérification de la propriété** : L'acheteur doit d'abord vérifier la situation juridique du bien, en s'assurant qu'il est libre de toute charge ou litige.
2. **Offre d'achat (Option to Purchase)** : Cette étape est similaire à un contrat préliminaire de vente. Une fois que l'acheteur et le vendeur sont d'accord sur les termes de la transaction, un contrat d'option est signé, et l'acheteur doit généralement payer un dépôt.
3. **Signature de l'acte de vente (Sale and Purchase Agreement)** : Après l'exercice de l'option d'achat, un acte de vente formel est rédigé. L'acheteur doit alors verser un paiement supplémentaire, et la transaction est ensuite enregistrée auprès du **Singapore Land Authority (SLA)** pour garantir la validité de la propriété.
4. **Paiement des taxes** : Lors de l'achat d'une propriété, l'acheteur doit s'acquitter de plusieurs taxes, comme la **stamp duty**, qui est calculée en pourcentage du prix d'achat ou de la valeur du marché de la propriété (selon le montant le plus élevé).

3. La location immobilière à Singapour

La location immobilière à Singapour est régie par la **Residential Tenancies Act** et les principes généraux du droit des contrats. Le marché locatif à Singapour est en grande partie dominé par les propriétés résidentielles privées et les logements publics gérés par le **Housing Development Board (HDB)**

a. Le contrat de location

Le contrat de location à Singapour doit être rédigé par écrit et spécifier la durée du bail, le montant du loyer, et les obligations des parties. Les baux résidentiels sont généralement conclus pour une durée de 1 à 3 ans. Il est aussi courant de demander un dépôt de garantie équivalent à 1 ou 2 mois de loyer.

b. Le marché locatif public

Le **Housing Development Board (HDB)** gère un large portefeuille de logements publics à Singapour, et ces propriétés sont accessibles uniquement aux citoyens singapouriens et, dans une moindre mesure, aux résidents permanents sous certaines conditions. La location de ces appartements est soumise à des critères stricts, et les prix sont subventionnés pour favoriser l'accès au logement.

c. Le marché locatif privé

Les propriétés résidentielles privées (condominiums, maisons individuelles, etc.) peuvent être louées par des citoyens, des résidents permanents ou des étrangers, sous réserve des termes du contrat de location. Le loyer des propriétés privées peut être assez élevé, en particulier pour les appartements de luxe et les condos en zone centrale.

4. La fiscalité immobilière à Singapour

a. Stamp Duty

Le **stamp duty** est une taxe obligatoire lors de l'achat de propriétés à Singapour. Elle est calculée en fonction du prix d'achat ou de la valeur de la propriété (selon le montant le plus élevé). Les taux de **stamp duty** sont les suivants :

- 1 % pour les premiers 180 000 SGD
- 2 % pour les 180 001 à 1 000 000 SGD
- 3 % pour la portion excédant 1 000 000 SGD

b. Imposition sur les revenus locatifs

Les propriétaires de biens immobiliers à Singapour doivent déclarer tout revenu généré par la location de leurs propriétés. Ce revenu est soumis à l'impôt sur le revenu, mais les dépenses liées à la gestion de la propriété, comme les réparations et la gestion, peuvent être déduites.

c. Taxe sur les gains en capital

Singapour ne prélève pas de taxe sur les gains en capital réalisés lors de la vente de propriétés. Toutefois, des mesures fiscales, telles que des **taxes sur les transactions immobilières**, ont été introduites pour limiter la spéculation immobilière.

5. Les problématiques et litiges immobiliers à Singapour

Les conflits immobiliers à Singapour surviennent souvent dans des contextes de :

- **Droits de propriété et de succession** : Les litiges concernant la succession d'un bien immobilier peuvent entraîner des tensions juridiques, surtout si un bien immobilier est détenu par plusieurs parties ou s'il existe des droits de propriété conflictuels.
- **Disputes de location** : Les problèmes entre propriétaires et locataires, tels que le non-paiement des loyers ou des litiges sur l'entretien de la propriété, peuvent entraîner des actions en justice.
- **Expropriation** : Le gouvernement peut exproprier des biens immobiliers pour des raisons d'intérêt public, mais les propriétaires doivent être indemnisés selon la **Land Acquisition Act**.