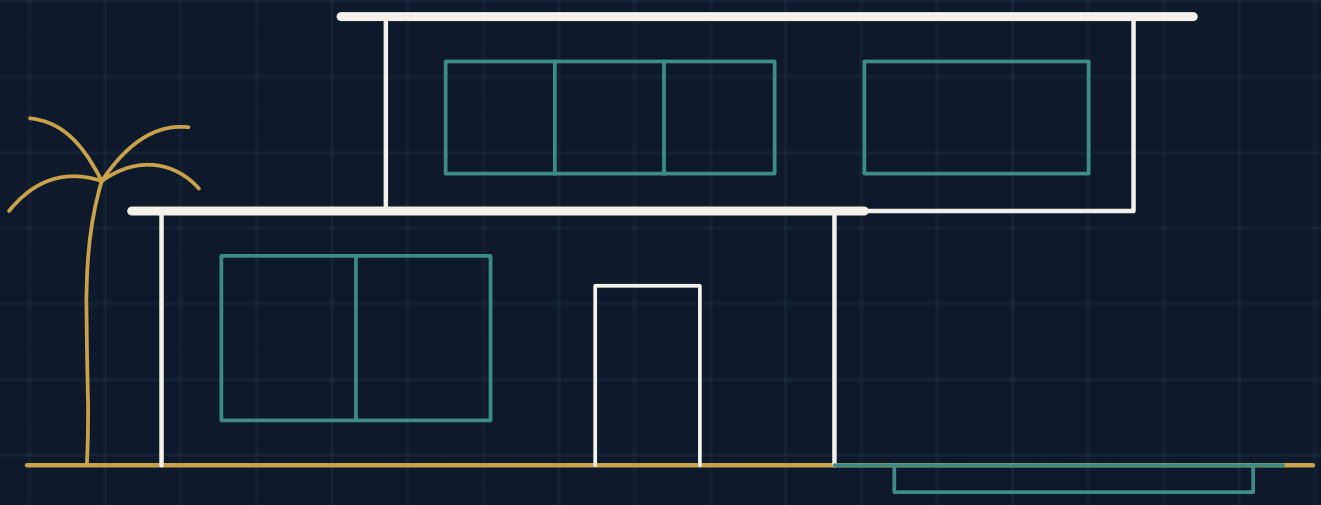
GUIDE PRATIQUE · ÉDITION V2 · NOVEMBRE 2026

Guide 2026 — Acheter un bien immobilier à Maurice

Les frais de l'acheteur et du vendeur, les nouveaux plafonds d'exonération pour les premiers acheteurs, les calculs détaillés, les cas particuliers et le mode d'emploi du simulateur de frais.



Règles vérifiées le 5 novembre 2026

Informations générales. Vérifiez les règles applicables à votre situation auprès des autorités et professionnels compétents.

Document indépendant, sans affiliation commerciale. Illustrations génériques à but pédagogique.

VUE D'ENSEMBLE

Ce qui a changé en 2025–2026

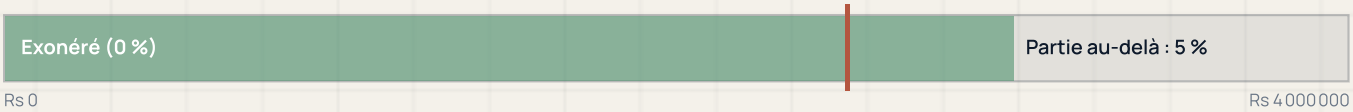
SUJET	AVANT	MAINTENANT	EN VIGUEUR	SOURCE
Premiers acheteurs mauriciens : plafonds d'exonération	Terrain nu : premiers Rs 2,5 M · logement : premiers Rs 5 M (réduction max. Rs 125 000 / Rs 250 000)	**Terrain nu : premiers Rs 3 M · logement : premiers Rs 6 M** (réduction max. Rs 150 000 / Rs 300 000). Posséder un terrain agricole n'exclut plus.	13 août 2026	Budget 2026-27 §177-179 ; Finance Act 2026 art. 16 ; RDA art. 27
Taux des droits d'enregistrement	5 %	**5 %, inchangé**	—	RDA, First Schedule
Non-citoyens (programmes EDB, transferts autorisés)	10 % prévus dès le 1er juillet 2026 (Finance Act 2025)	**Hausse abrogée : 5 %** (droits et land transfer tax)	13 août 2026	Finance Act 2026 art. 9 et 16
Terres de l'État / Pas Géométriques, vente d'un logement à un non-citoyen	Aucun droit additionnel	**+10 %** payés par le vendeur, sauf réservation ou promesse notariée avant le 19 juin 2026	13 août 2026	LDTA art. 4(11) ; Budget §180-182
Bien vendu avec ses meubles	—	Sans évaluation détaillée des meubles : land transfer tax sur la valeur totale	9 août 2025	Finance Act 2025 ; LDTA art. 4(10)
Home Ownership / Home Loan Payment Schemes	Paiement de 5 % (max. Rs 500 000)	Seulement pour les actes enregistrés jusqu'au 30 juin 2025	30 juin 2025	RDA art. 48A
Frais de permis de construire (BLUP)	Variables selon la collectivité	Harmonisés entre collectivités ⚠ (presse ; avis officiel non consulté)	1er oct. 2026	MEGA Business ; L'Express Property

> **Le point essentiel.** Ce ne sont pas les taux de droits d'enregistrement qui ont augmenté. Ce sont les plafonds d'exonération pour les premiers acheteurs éligibles.

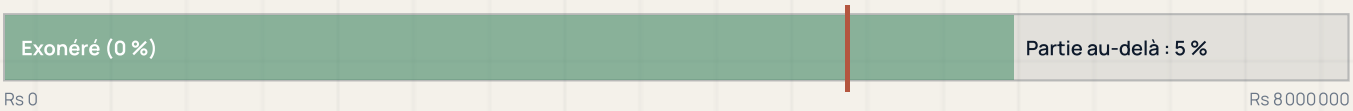
PREMIERS ACHETEURS

Plafonds avant / après 2026

Terrain nu — Avant 2026 : ~~Rs 2 500 000~~ → Rs 3 000 000 · + Rs 500 000 de plafond d'exonération



Maison / appartement — Avant 2026 : ~~Rs 5 000 000~~ → Rs 6 000 000 · + Rs 1 000 000 de plafond d'exonération



L'exonération s'applique à la **part de la valeur** située sous le plafond : la loi réduit les droits du montant dû ou de Rs 150 000 (terrain nu) / Rs 300 000 (logement), le plus faible des deux. Au-delà du plafond, la partie qui dépasse reste taxée à 5 %. L'achat n'est donc pas « entièrement exonéré » de frais : le notaire et les autres frais restent dus.

PREMIER ACHETEUR ÉLIGIBLE	DROITS SANS EXONÉRATION	AVEC L'ANCIEN PLAFOND	DEPUIS LE 13 AOÛT 2026	GAIN
Terrain nu à Rs 3 M	Rs 150 000	Rs 25 000	**Rs 0**	**Rs 25 000**
Maison à Rs 6 M	Rs 300 000	Rs 50 000	**Rs 0**	**Rs 50 000**
Terrain nu à Rs 4 M	Rs 200 000	Rs 75 000	**Rs 50 000**	Rs 25 000
Maison à Rs 8 M	Rs 400 000	Rs 150 000	**Rs 100 000**	Rs 50 000

Le gain maximal dû au relèvement des plafonds est de Rs 25 000 (terrain nu) et de Rs 50 000 (logement). Il ne porte que sur les droits d'enregistrement.

ÉLIGIBILITÉ

Les conditions exactes

Conditions de la Registration Duty Act, art. 27, version consolidée au 13 août 2026, et fiche officielle du Registrar-General :

Pour tous

- Être **citoyen mauricien**.
- Premier bien : l'acheteur (et son conjoint, selon la fiche du Registrar-General) ne doit pas déjà posséder de bien immobilier, à Maurice ou à l'étranger. La loi vise l'acheteur qui n'était pas seul propriétaire d'un bien **autre qu'un terrain agricole** au 29 juillet 2016.
- Exception : un bien **hérité** (ou une quote-part héritée) de moins de 20 perches / 844 m².
- Revenu total ≤ **Rs 2 000 000** pour l'année de l'achat (la fiche du Registrar-General inclut le revenu du conjoint).
- Aucune réduction déjà obtenue depuis le 29 juillet 2016. Pour les époux en communauté légale, la réduction ne peut pas être obtenue plus de deux fois.
- **Déclaration** dans l'acte et formulaire en 2 originaux au Registrar-General.

Selon le bien

- **Terrain nu** (ou droit de surélévation) : surface ≤ **844 m²** (20 perches), achat dans le seul but de construire une résidence, construction commencée sous **1 an** et achevée sous **3 ans**. Sinon, les droits sont réclamés.
- **Maison ou lot de copropriété** : terrain en pleine propriété avec une construction résidentielle, ou lot résidentiel avec règlement de copropriété transcrit. Exclusions : biens sur les Pas Géométriques et biens acquis sous les programmes RES, PDS ou IHS.

Changement 2026 : le terrain agricole. Le Finance Act 2026 (art. 16(c)) remplace « bien immobilier » par « bien immobilier, autre qu'un terrain agricole » dans ces conditions. Posséder un terrain agricole n'empêche donc plus la réduction, pour les terrains nus comme pour les logements. Cela vaut aussi pour les biens hérités et les copropriétés anciennes.

Le simulateur n'applique la réduction que si chaque condition est confirmée. Seul le notaire peut confirmer l'éligibilité.

ACHETEUR

Les frais de l'acheteur

POSTE	MONTANT	REMARQUE	BASE
Droits d'enregistrement	5 % de la valeur inscrite dans l'acte (le Registrar-General peut réévaluer une valeur trop basse)	Réduction primo-accédant possible	RDA ; FAQ Registrar-General
Honoraires du notaire	Barème légal dégressif (p. 6) + TVA 15 %	Calculés sur la valeur totale, même si les droits sont exonérés	Notaries Act 2008, annexe partie I
Débours et services hors barème	Frais fixes d'enregistrement et de transcription, copies, recherches, conseils	Variables : la facture finale peut différer du barème	Notaries Act art. 37
Commission d'agence	Selon le mandat ; exemple illustratif : 2 % + TVA	Facultative, contractuelle	Pas de tarif légal identifié
Autres frais possibles	Évaluation, arpentage, frais bancaires, inscription d'hypothèque, assurances	Selon le dossier	—

Ce que couvrent les honoraires du notaire : rédaction et authentification de l'acte, vérifications (titre, origine de propriété, charges), calcul et paiement des droits pour le compte des parties, enregistrement et transcription. Les services non prévus au barème (conseil, démarches particulières) peuvent être facturés à part.

NOTAIRE

Calcul des honoraires

TAUX	TRANCHE DE VALEUR	HONORAIRES DE LA TRANCHE
2 %	Premiers Rs 250 000	max. Rs 5 000
1,5 %	Rs 500 000 suivants	max. Rs 7 500
1 %	Rs 1 000 000 suivants	max. Rs 10 000
0,5 %	Au-delà de Rs 1 750 000	—

Minimum légal : Rs 1 000. Le notaire peut facturer moins avec l'accord de la Chambre des notaires (art. 37(2)).

Exemple à Rs 6 000 000 : 5 000 + 7 500 + 10 000 + 0,5 % × 4 250 000 (= 21 250) = **Rs 43 750**. TVA 15 % = Rs 6 563. Total Rs 50 313, soit environ 0,84 % du prix, hors débours.

PRIX	HONORAIRES	TVA 15 %	TOTAL	% DU PRIX
Rs 3 000 000	Rs 28 750	Rs 4 313	**Rs 33 063**	1,10 %
Rs 5 000 000	Rs 38 750	Rs 5 813	**Rs 44 563**	0,89 %
Rs 6 000 000	Rs 43 750	Rs 6 563	**Rs 50 313**	0,84 %
Rs 10 000 000	Rs 63 750	Rs 9 563	**Rs 73 313**	0,73 %

VENDEUR

Les frais du vendeur

POSTE	MONTANT	REMARQUE	BASE
Land transfer tax	5 % de la valeur, en règle générale	Payée par le cédant	LDTA art. 4(4)
Commission d'agence	Selon le mandat (ex. 2 % + TVA)	Facultative	Contrat
Droit additionnel, cas particulier	10 %	Vente d'un logement sur terres de l'État ou Pas Géométriques à un non-citoyen ; exemption si promesse ou réservation notariée avant le 19 juin 2026	LDTA art. 4(11) (13 août 2026)

Exemple ordinaire, Rs 6 M : land transfer tax Rs 300 000. Sans commission, le produit net estimé est de Rs 5 700 000.

Exemple du cas particulier, Rs 6 M : land transfer tax Rs 300 000 + droit additionnel Rs 600 000 = Rs 900 000. Ce droit ne s'applique jamais à une vente ordinaire.

Les frais de l'acheteur ne se déduisent jamais du produit du vendeur, et inversement : ce sont deux budgets distincts.

EXEMPLES

Transactions à Rs 3 M, 6 M et 10 M

Transactions ordinaires, **sans exonération** : deux montants payés par deux personnes différentes.

PRIX DU BIEN	ACHETEUR : DROITS (5 %)	VENDEUR : LAND TRANSFER TAX (5 %)
Rs 3 000 000	Rs 150 000	Rs 150 000
Rs 6 000 000	Rs 300 000	Rs 300 000
Rs 10 000 000	Rs 500 000	Rs 500 000

Pour un **premier acheteur éligible** (règles en vigueur) :

BIEN	PARTIE AU-DESSUS DU PLAFOND	DROITS À PAYER	AVEC L'ANCIEN PLAFOND
Terrain nu à Rs 3 000 000	Rs 0	**Rs 0**	Rs 25 000
Maison à Rs 6 000 000	Rs 0	**Rs 0**	Rs 50 000
Terrain nu à Rs 4 000 000	Rs 1 000 000	**Rs 50 000**	Rs 75 000
Maison à Rs 8 000 000	Rs 2 000 000	**Rs 100 000**	Rs 150 000
Maison à Rs 10 000 000	Rs 4 000 000	**Rs 200 000**	Rs 250 000

AUTRES FRAIS

Commission et frais annexes

Commission d'agence

Elle n'est due que si un mandat la prévoit, côté acheteur, côté vendeur ou les deux. Le taux se négocie : le simulateur utilise 2 % + TVA comme **hypothèse illustrative**, modifiable.

Exemple à Rs 6 M : 2 % = Rs 120 000 + TVA Rs 18 000 = Rs 138 000 par partie concernée.

Frais annexes courants

- Recherches au registre (titre, hypothèques)
- Plan et rapport d'arpenteur
- Évaluation du bien
- Frais de dossier bancaire, inscription d'hypothèque, assurances
- Frais fixes d'enregistrement et de transcription
- Charges de copropriété (appartement)

Ces frais varient selon le dossier : ils ne s'appliquent pas automatiquement. Saisissez-les dans « Autres frais » du simulateur.

SIMULATEUR

Mode d'emploi et exemple complet

1. **Prix du bien** : curseur de Rs 1 M à Rs 20 M, ou saisie libre au-delà.
2. **Type de bien** : maison / appartement ou terrain nu.
3. **Premier acheteur** : cochez l'option, puis confirmez chaque condition. Pour un terrain nu, indiquez la superficie. Sans confirmation complète, la réduction n'est **pas** appliquée et le montant possible est affiché à titre conditionnel.
4. **Commission** : activez-la, réglez le taux acheteur et vendeur, avec ou sans TVA.
5. **Autres frais** et **cas particulier** (terres de l'État) : facultatifs.
6. Lisez les deux colonnes (acheteur / vendeur), les comparateurs (premier acheteur ou acheteur ordinaire, plafond avant / après 2026), puis imprimez, téléchargez le PDF ou copiez le résumé.

Exemple : maison à Rs 6 000 000, premier acheteur éligible (conditions confirmées), commission de 2 % + TVA de chaque côté.

ACHETEUR		VENDEUR	
Droits d'enregistrement (5 %)	Rs 300 000	Land transfer tax (5 %)	Rs 300 000
Exonération primo-accédant	– Rs 300 000	Commission 2 %	Rs 120 000
Droits à payer	Rs 0	TVA sur commission	Rs 18 000
Notaire + TVA	Rs 50 313		
Commission 2 % + TVA	Rs 138 000		
Total des frais de l'acheteur	**Rs 188 313**	**Total des frais du vendeur**	**Rs 438 000**
Budget total d'acquisition	**Rs 6 188 313**	**Produit net estimé**	**Rs 5 562 000**

Sans exonération ni commission, les frais de l'acheteur seraient de Rs 350 313. Pour un terrain nu à Rs 4 M (premier acheteur éligible, même commission) : droits Rs 50 000, frais de l'acheteur Rs 180 813.

> Le simulateur est livré comme application web autonome (*simulator/dist/index.html*), prête à être hébergée. **Il n'a pas encore été mis en ligne** : aucun lien ni QR code ne figure donc dans ce guide.

PRÉCAUTIONS

Cas particuliers et vérifications

Cas particuliers

- **Non-citoyens** : achat seulement dans les cadres autorisés (programmes EDB, transferts autorisés par la Non-Citizens (Property Restriction) Act). Taux de 5 % depuis l'abrogation de la hausse. Pour un acte enregistré entre le 1er juillet et le 12 août 2026, faites vérifier le taux appliqué.
- **Successions, donations familiales** : exemptions possibles (8e annexe de la LDTA).
- **Sociétés, parts sociales** : règles propres.
- **VEFA / achat sur plan** : modalités spécifiques.
- **Réévaluation** par le Registrar-General si la valeur déclarée paraît trop basse.

Avant de signer

- ✓ Titre de propriété et origine de propriété
- ✓ Superficie et limites (plan d'arpenteur)
- ✓ Zonage, constructibilité, permis (BLUP)
- ✓ Hypothèques, charges, servitudes
- ✓ Règlement de copropriété (appartement)
- ✓ Éligibilité primo-accédant confirmée par le notaire
- ✓ Devis écrit du notaire
- ✓ Budget complet : droits, notaire, commission, frais annexes

> Terrain résidentiel ne veut pas dire constructible sans conditions : un permis de construire (BLUP) est requis. Pour un terrain agricole, le changement d'affectation est soumis à autorisation et n'est jamais garanti.

RÉFÉRENCES

Sources et vérification

Finance Act 2026 (loi n° 14 de 2026), art. 9 et 16	mra.mu/download/FinanceAct2026.pdf
Budget Speech 2026-2027, § 177-182	mauritiusassembly.govmu.org
Registration Duty Act, art. 27 et First Schedule (version consolidée de la MRA)	mra.mu/download/TheRegistrationDutyAct.pdf
Land (Duties and Taxes) Act, art. 4 (version consolidée de la MRA)	mra.mu/download/TheLandAct.pdf
Notaries Act 2008, art. 37 et annexe	notairemaurice.org
Registrar-General : FAQ et fiche « Exemption for First-Time Buyers »	registrar.govmu.org
Finance Act 2025 (loi n° 18 de 2025)	analyse EY du 13 août 2025
BLUP (frais au 1er oct. 2026) : presse	business.mega.mu · lexpressproperty.com

Date de vérification : 5 novembre 2026. Le contenu reprend et vérifie une conversation de référence fournie (« Frais immobiliers Maurice 2026 »). Corrections apportées : minimum légal du barème notarial (Rs 1 000), honoraires dus sur la valeur totale même en cas d'exonération, commission traitée comme une hypothèse contractuelle, droit additionnel limité aux terres de l'État et Pas Géométriques avec son exemption, conditions d'éligibilité détaillées.

Avertissement. Informations générales. Vérifiez les règles applicables à votre situation auprès des autorités et professionnels compétents. Ce guide est un document d'information générale. Il ne constitue ni un conseil juridique, ni un conseil fiscal, ni un conseil financier, et ne remplace pas le devis du notaire.