



Qui peut acheter des biens en Uruguay?

- **Aucune restriction** pour les acheteurs étrangers:
 - N'importe qui peut acheter des biens en Uruguay.
 - Acheteurs résidents et non-résidents reçoivent la même attention et peuvent investir librement avec des titres cadastraux sécurisés, indépendamment de leur nationalité.
 - Aucune limite sur la propriété des biens par des étrangers.

Comment peut-on acheter une propriété en Uruguay?

- **Système flexible:**
 - Individuel(s).
 - Entreprises locales : Société Anonyme Uruguayenne (Sociedad Anonima).
 - Sociétés étrangères : Delaware LLC, Panama Corp. (Sociedad Panameña), BVI etc.

Quels types de propriétés peuvent être achetés en Uruguay?

- **Aucune restriction** sur tous types de propriétés:
 - *Propriétés « pied dans l'eau »*: maisons, chalets et appartements en bord de mer.
 - *Propriétés rurales*: petites exploitations agricoles, vignobles, vergers, et ranchs («Chacras»), terrains vierges et forestiers.
 - *Propriétés urbaines*: appartements de luxe, maisons.

Avantages d'investissement

- **Devise librement convertible :**
 - Bureau de change non contrôlé.
 - Il est facile d'ouvrir un compte bancaire, sans exigences supplémentaires pour les étrangers.
 - Comptes bancaires peuvent être ouverts en devises internationales (Euros, Dollars).



- Pas de restrictions ou d'impôts sur le transfert de fonds vers ou hors du pays.
- Règlementation stricte du secret bancaire.

- **Système juridique solide :**
 - Très réputé pour son respect des contrats et des lois sur la propriété privée.
 - Système juridique impartial, indépendant et digne de confiance.
 - Les résidents et non-résidents sont traités de manière égale.
 - Les droits constitutionnels sont appliqués et renforcés.
 - Strictes lois sur le secret fiscal.

- **Système fiscal bénigne et transparent**
 - Bas impôts fonciers.
 - Taxes modérées pour toutes nouvelles entreprises locales.
 - Impôts peu-onéreux pour résidents et non-résidents.
 - Pas de droits de succession.
 - Seuls certains types de revenus de source étrangère sont imposés (12%) pour les résidents.
 - Système solide en place pour assurer que les résidents n'ont pas une double imposition lorsque les impôts sur le revenu sont déjà payés à l'étranger.

Comment se structure l'achat d'une propriété?

- L'acheteur sélectionne une propriété et se met d'accord sur son prix avec IRIS Realty, Punta del Este. L'acheteur sélectionne un notaire (IRIS Realty peut recommander un notaire). Le notaire rédige la Promesse d'Achat ("Boleto de Reserva»), qui :
 - Garantit l'achat, à la fois pour le vendeur et pour l'acheteur.
 - Définit une pénalité pour le désistement éventuel d'une partie engagée.
 - Définit l'acompte, versé en même temps que la signature du «Boleto de Reserva » et qui reste en dépôt auprès du notaire sélectionné.
 - Permet 30 à 60 jours pour que le bon standing de la propriété soit vérifié.
 - Définit les dates limites pour le paiement du solde et le transfert de la propriété.

Quand le document d'achat («Escritura de Compraventa ») est signé, le prix est payé entièrement ou en versements avec un document « Compromiso » et la propriété est ensuite transférée à l'acheteur.

Rôle du notaire

- S'occuper de l'intérêt de l'acheteur dans le processus d'achat.
- Garder l'acompte en dépôt,
- Veiller à ce que la propriété ait un titre propre en analysant l'historique de la propriété.
- Rédiger la promesse d'achat et le document d'achat.
- Enregistrer le numéro «Padron» individuel de l'achat au Registre Public.

Remarque: Un pouvoir de procuration peut être accordé pour finaliser le processus d'achat.

Coûts de transaction pour l'acheteur

Les coûts de base de transaction pour l'acheteur sont d'environ 8% à 9% du prix d'achat:

- La taxe immobilière: 3% du prix d'achat plus TVA*.
- Les frais de notaire: 3% du prix d'achat plus TVA*.
- La Taxe sur le Transfert de la Propriété (ITP): 2% de la valeur cadastrale de la propriété, généralement inférieure au prix du marché, indexée sur l'inflation.

Remarque: Il peut y avoir des coûts supplémentaires, tels que l'octroi d'un pouvoir de procuration, les droits de timbre pour l'enregistrement et les impôts, les conseils juridiques et comptables, ou l'inspection de la propriété par un architecte.

Coûts de transaction pour le vendeur

Les coûts de vente de base pour le vendeur sont d'environ 4,5% à 5,5% du prix de vente:

- La taxe immobilière: 3% du prix de vente plus TVA*.
- La Taxe sur le Transfert de la Propriété (ITP): 2% de la valeur cadastrale de la propriété, généralement inférieure au prix du marché, indexée sur l'inflation.

* La TVA est facturée à 22%.

