

Guide de l'acheteur

AVANTAGES ECONOMIQUES

- Valeur du change Euros / Dollars 1\$=0.70 euros soit -30%
 - Pas d'impôts sur les plus values
 - 20% de rentabilité par an
 - Exonération de droits de succession
 - Pas d'impôts sur la fortune
 - 3 fois plus de pouvoir d'achats
 - Frais de notaire à 2,5%
 - Accès au droit a la propriété
 - Des tarifs encore très abordables
 - Economie du coût de la vie (à niveau de vie égal -30%)
 - Développement économique et touristique en très forte expansion
- AVANTAGES "QUALITE DE VIE"

- Stabilité politique : 100 ans de démocratie
- En dehors de la route des cyclones
- Territoire "écologique" (30% du pays classé parc nationaux)
- Climat agréable toute l'année (de 20° a 35°)
- Des paysages de rêve
- Des services a bas prix (ex: coût de l'heure pour une femme de ménage : 2\$)
- L'Hospitalités envers les étrangers de la part des costariciens n'est plus à faire
- Une qualité du système de santé comparable à ce que l'on trouve en Europe
- Réseau aérien de proximité
- Accès aux communications (internet, téléphone etc.…)
- Développement important du réseau routier
- Education de très bon niveau

en Bref : que vous soyez retraité, ou encore en activité, le Costa Rica offre des opportunités d'affaires non négligeables et surtout inimaginables dans des pays développés.

La particularité du Costa Rica est de se situer au milieu du monde tout en étant très préservé, c'est vraiment un endroit unique au monde.

POURQUOI LE GUANACASTE ?

Superficie: 10.140 Kms2

Population: 224,631

Capitale: Libéria, population 32.951 habitants,

Climat: chaud, température s'étalant de 19°C à 32°C

Le gouvernement a élu cette région comme une zone prioritaire pour le développement du tourisme. Pour en faciliter l'accès, l'aéroport International de Libéria (Daniel Oduber) a été agrandi et est devenu le deuxième aéroport du pays. Les retraités et les investisseurs étrangers ont choisi la province comme lieu de retraite ; Flamingo Beach est l'endroit favori des Américains, Tamarindo et Playa Grande, ceux des Européens tandis qu'à Potrero on rencontre principalement des Canadiens. Le Guanacaste, tout comme l'entièreté du Costa Rica, dispose de parcs nationaux intéressants qui protègent une faune et une flore luxuriante, des oiseaux et des animaux sauvages.

Le Guanacaste dispose aussi depuis peu, d'écoles internationales allant jusqu'au baccalauréat (diplôme international Américain), de grandes surfaces commerciales et de plusieurs petits aérodromes.

Le Guanacaste est aussi célèbre pour ses plages spectaculaires de la côte Pacifique qui s'étendent sur plus

une centaine de kms. Les plages de Guanacaste sont très ensoleillées avec des eaux cristallines. La natation, la pêche aux gros, la plongée sous-marine, le surf sans oublier le bronzage font partie des nombreuses activités pouvant être pratiquées par les visiteurs. Les poissons et fruits de mer fraîchement pêchés attendent les visiteurs le soir venu sous un ciel étoilé agrémenté d'une brise océanique des plus agréables.

Les plages du Guanacaste sont idéales pour le surf. En effet, la province du Guanacaste est classée parmi les cinq meilleures régions du monde (spots) pour le surf. La pêche en haute mer attire chaque année son championnat mondial. Les plages étincelantes de sable blanc sont bordées de palmiers et d'une végétation luxuriante (palétuviers). Certaines plages sont des lieux de reproductions pour les tortues (tortues luth, tortues Hawksbill et tortues de Ridley)

Le Guanacaste comporte autant de plages qu'il est courant de s'y retrouver « seul au monde ».

Hébergement sur les plages: parmi les régions qui, outre leurs belles plages de sable offrent des hébergements de grand standing figurent : Playa Tamarindo, Playa Grande, Playa Flamingo.

Le Guanacaste est la plus grande des 7 provinces que comporte le Costa Rica et est également la moins peuplée. Cette région est surtout connue pour sa production bovine. C'est pour cette raison qu'on la compare souvent au Texas. Cette comparaison n'est pas tout à fait fautive, car le Guanacaste, tout comme le Texas, possède de grandes plaines qui sont idéales pour les exploitations bovines tout comme les ranchs texans.

S'EXPATRIER : Osez ce pays d'avenir ! Beaucoup de francophones assimilent le Costa Rica à un pauvre état d'Amérique Centrale totalement livré à lui même et croulant sous la corruption et la pauvreté. Et pour cause les états européens font tout pour garder leurs compatriotes sur leurs territoires et ainsi éviter les exils fiscaux et tout simplement les "exils de bien-être". Il n'est pas dans l'intérêt des dirigeants européens de montrer le "vrai" Costa Rica, ceux-ci préférant laissant planer un soupçon de république bananière sur ce dernier...

Et pourtant il n'en est rien, bien au contraire ! Le Costa Rica, en plus d'être un paradis fiscal (pas d'impôt sur les plus-values, pas de droit de succession) et d'avoir un climat tropical, est un pays très stable politiquement et développé tant au niveau de ses infrastructures qu'au niveau de son système de santé. Ajoutez à cela le pouvoir d'achat d'un européen par rapport au coût de la vie locale (environ 3 fois plus de pouvoir d'achat pour un français) et vous comprendrez aisément toute l'importance que vous pouvez accorder ce pays en plein BOOM.

Le Costa Rica se distingue des autres pays d'Amérique latine par la stabilité de sa démocratie. Le partage des richesses y est en outre beaucoup plus équitable et les gouvernements successifs ont préféré investir dans la modernisation du système éducatif plutôt que dans l'armement. Les changements gouvernementaux ont lieu dans le calme et la liberté d'expression est respectée. « Certains pensent que nous sommes vulnérables parce que nous n'avons pas d'armée. C'est exactement le contraire. C'est parce que nous n'avons pas d'armée que nous sommes forts. » (cité par L'événement du Jeudi du 3 mai 1990)

Coût de la vie

Le coût de la vie est très nettement inférieur à celui des pays européens en général. En plus, avec la force de l'euro face au dollar vous sortirez nettement gagnant. Avec une retraite française vous vivrez largement dans le pays. Les produits sont de 20 à 60% moins cher qu'en France, avec en particulier des prix particulièrement bas pour la nourriture et les vêtements, et aussi très très peu d'impôts (sommes dérisoires). L'immobilier est très abordable également, grâce à l'euro principalement...mais il faut investir maintenant car les prix grimpent de plus de 20% par an !

Qui peut vivre au Costa Rica ?

Pas de réglementation à ce sujet, la règle d'or étant de pouvoir justifier un train de vie suffisant. Donc tous les rentiers, retraités, entrepreneurs, investisseurs, salariés,...ont la porte grande ouverte au Costa Rica !

Comment vivre au Costa Rica ?

En tant que touriste, vous avez le droit de séjourner sur le territoire 3 mois. Pour vivre plus longtemps, il faut devenir résident ! Plusieurs types de visas sont possibles: résidence temporaire, résidence permanente, résidence pour investisseur, résidence de retraité, résidence de rentier,...le panel est large afin de ne bloquer personne ! Il faut grosso-modo pouvoir justifier une rente de 1.000\$ par mois (chef de famille). Bref, dès l'instant où vous serez un minimum solvable et convaincant, aucun bâton ne sera mis dans vos roues !

Combien d'argent nécessaire pour vivre au Costa Rica ?

On peut vivre raisonnablement bien avec 800 euros pour 2 et 1300 euros pour une famille de 5 personnes (2 adultes + 3 enfants). Le coût de la vie au quotidien étant assez faible, les économies sont vite réalisées. Pour l'immobilier, à partir de 200.000 euros vous pourrez commencer à avoir des habitations plutôt jolies !

LEGALITE AU COSTA RICA :

Droit à la propriété :

La loi Costaricienne, basée sur une tradition très développée d'un gouvernement Démocratique, inclue un droit à la propriété sur et de confiance pour les propriétaires terriens. Ces lois sont valables tant pour les citoyens costariciens que pour les résidents. Il n'est d'ailleurs pas nécessaire de résider dans le pays, ni d'y être présent pour être propriétaire d'un bien. Peu de pays dans le monde accueille si chaleureusement les étrangers, ayant des lois autorisant et protégeant le droit à la propriété des investisseurs étrangers de la même façon que pour ses citoyens. Cela explique pourquoi le Costa Rica est devenu le premier favori de l'investissement immobilier étranger.

Les différents types de propriété :

Comme aux Etats Unis, au Canada et en Europe, il existe différents types de propriétés disponibles.

1. Terre en concession

Dans le monde entier, sont connus les terrains de bord de mer. Au Costa Rica, 95% des terres en front de mer sont des propriétés en concession, gérées par la loi du littoral et quelques autres réglementations.

Au Costa Rica, une concession est définie comme le droit à l'usufruit pour une période déterminée, d'une portion de terre située sur la ligne du littoral et basée sur un usage des sols prédéterminé (en accord avec le plan régulateur). Le gouvernement, au travers des municipalités correspondantes, autorise le droit à la concession par un accord signé et enregistré au registre national. Cet accord établit la taxe annuelle de la concession, basée sur une estimation du ministère des finances.

La ligne du littoral correspond à 200 mètres partant de la plus haute marque de la marée montante et allant vers l'intérieur des terres. Cette zone appartient à l'état et aucun individu ou entreprise ne peut en être propriétaire. L'espace est divisé de la manière suivante :

- La première partie de 50 mètres est une zone publique et ne peut être exploitée.
- Les autres 150 mètres peuvent être alloués en concession à un particulier ou à une compagnie en accord avec les autorités concernées.

Les concessions sont accordées pour une période variant entre 5 et 20 ans mais sont données pour 20 ans dans la majorité des cas.

Dans ce cas précis, les lois ne sont pas les mêmes pour les citoyens et pour les étrangers. Un étranger ne peut être propriétaire de la concession à 100% et doit donc s'associer avec un Tico qui sera majoritaire ou être résident dans le pays depuis plus de 5 ans.

2. Terrains inscrits

Au Costa Rica, un étranger peut être propriétaire en nom propre en ayant les mêmes droits qu'un costaricien. Deux documents sont nécessaires pour prouver qu'un terrain est inscrit: le titre (Escritura) preuve de son enregistrement au registre national et vérification de non-gages de tous types; le plan cadastral (plano catastrado) utile pour préciser la situation, la superficie, le voisinage; le nom du propriétaire doit figurer sur le plan.

3. Terrains non-inscrit

Un terrain non-inscrit est aussi appelé un terrain en possession. La majorité est dans cette catégorie au Costa Rica. Même s'ils ne sont pas inscrits, cela ne veut pas dire qu'ils ne peuvent pas l'être. Dans ce cas de possession, ce sont les documents privés du propriétaire qui en certifient la propriété. Dans le temps, beaucoup de fermiers ou agriculteurs ne passaient pas forcément par les voies légales (avocats, notaires, documents officiels, ...) mais signaient des documents privés. Leurs propriétés sont tout à fait légales mais non-inscrites. Il faudra donc les inscrire avant de les acheter. Toutes ces démarches vous seront facilitées avec l'aide d'un avocat.

Impôt :

L'impôt immobilier sur un terrain est de 0,25% de la valeur déclarée. Une taxe sur la construction, estimée sur la base de la valeur de cette dernière, est à ajouter. Les impôts sont plus élevés sur les propriétés en concession.

Autres impôts :

Résidents, non résidents et entreprises de toutes sortes sont taxés uniquement sur leurs ressources costariciennes. L'impôt est de 30% pour les entreprises et les non résidents, contre une échelle de 10% à 25% pour les nationaux, suivant le type de revenus.

La TVA est de 13% au Costa Rica.

Construction :

L'obtention du permis de construire peut être compliquée dans certaines zones du pays. Un développement en front de mer ne sera pas pris en compte sous les mêmes règles qu'un terrain privé. Une preuve de propriété et les plans de construction doivent être signés par un architecte costaricien et présent. Il y a une étude et un avant-projet fait par l'architecte. Pour les projets d'envergure supérieure, une étude environnementale sera exigée et probablement d'autres études d'infrastructure seront requises, aux frais du développeur. Pour la construction d'une maison de résidence personnelle, un simple permis sera délivré par la municipalité et une seule pré-inspection sera faite. Ensuite, l'architecte sera responsable du bon déroulement de la construction et du respect des plans déposés.

Plus Value :

Il n'y a pas d'impôt sur la plus value au Costa Rica