

Acheter en Europe pour 200 000 euros : Pourquoi investir à l'étranger peut être un meilleur choix

## Description

Si vous souhaitez investir dans l'immobilier en Europe, plusieurs pays se distinguent par leurs opportunités et leur cadre légal attractif. Découvrez où acheter selon vos objectifs, que ce soit pour un investissement locatif, une résidence secondaire ou un déménagement.

## Quels critères prendre en compte pour acheter un bien immobilier en Europe ?

Acheter un bien immobilier en Europe nécessite une analyse approfondie de plusieurs critères pour faire un choix éclairé. Ces critères varient selon vos objectifs, la fiscalité de chaque pays et les coûts annexes liés à l'acquisition. Voici un guide détaillé pour structurer votre réflexion et maximiser la rentabilité ou l'utilité de votre investissement.

### Évaluer vos objectifs d'achat : résidence principale, secondaire ou investissement locatif

Avant de choisir un bien immobilier, identifiez clairement vos besoins :

- **Résidence principale** : Privilégiez l'emplacement, les commodités locales et la qualité de vie ;
- **Résidence secondaire** : Analysez les zones touristiques ou en bord de mer pour maximiser le plaisir personnel tout en envisageant une valorisation future ;
- **Investissement locatif** : Recherchez des régions offrant une forte demande locative et des rendements intéressants. Pensez à évaluer le potentiel de revente.

Adaptez votre stratégie en fonction de ces objectifs pour orienter efficacement vos recherches.

## Comprendre la fiscalité immobilière par pays

La fiscalité immobilière peut avoir un impact significatif sur la rentabilité ou le coût de votre acquisition. Voici les principales taxes à considérer :

- **Taxe sur la propriété** : Chaque pays applique des taux spécifiques. Par exemple, en France, la taxe foncière varie selon les communes, tandis qu'en Espagne, elle s'appelle « Impuesto sobre Bienes Inmuebles » et dépend de la valeur cadastrale du bien ;
- **Impôt sur les revenus locatifs** : Si vous louez votre bien, renseignez-vous sur les régimes d'imposition. Certains pays comme le Portugal offrent des avantages fiscaux pour les résidents étrangers (statut RNH) ; acheter en Europe
- **Droits de succession** : Ces droits varient fortement entre les pays européens. Par exemple, l'Allemagne applique un barème progressif, tandis que l'Italie propose des taux réduits pour les proches héritiers.

Comparez les réglementations fiscales pour anticiper les coûts à long terme.

## Étudier les coûts supplémentaires liés à l'achat : frais de notaire, taxes locales, entretien

En plus du prix d'achat, tenez compte des dépenses annexes :

- **Frais de notaire** : En Europe, ils varient de 1 à 10 % du prix d'achat, selon le pays et le type de bien. En Belgique, ils incluent des droits d'enregistrement élevés (jusqu'à 12,5 %) ;
- **Taxes locales** : Certaines villes appliquent des taxes spécifiques, comme les frais de transfert de propriété ou des taxes environnementales ;
- **Entretien** : Préparez un budget pour les réparations, les charges de copropriété ou l'entretien régulier, surtout pour une résidence secondaire.

Ces éléments doivent être intégrés à votre calcul global pour éviter les mauvaises surprises.

## Quels sont les meilleurs pays pour investir dans l'immobilier en Europe ?

Investir dans l'immobilier en Europe offre une diversité de choix, chaque pays présentant des avantages uniques en termes de rentabilité, de fiscalité et de qualité de vie. Découvrez les destinations les plus attractives pour maximiser votre investissement.

## **Espagne : soleil, prix attractifs et marché locatif dynamique**

L'Espagne reste une destination de choix pour les investisseurs **grâce à son climat, ses prix compétitifs et son marché locatif florissant**. La Costa del Sol, Barcelone et Madrid attirent les acheteurs pour leurs opportunités touristiques et économiques. Idéale pour une résidence secondaire, l'Espagne permet également de générer des revenus via des locations touristiques, particulièrement en haute saison.

Un marché parfait pour combiner plaisir personnel et investissement rentable.

## **Portugal : fiscalité favorable et qualité de vie**

Le Portugal séduit par sa stabilité fiscale et sa douceur de vivre. Les régions les plus populaires sont celles de Lisbonne, d'Algarve et de Porto, qui offrent un mélange unique de charme historique et d'opportunités modernes.

De plus, le pays dispose du **programme Golden Visa**, qui permet aux investisseurs étrangers d'obtenir un permis de résidence avec des avantages fiscaux, notamment pour les revenus locatifs.

Le Portugal est donc un pays à considérer pour sa fiscalité attrayante et son potentiel locatif.

## **Allemagne : marché stable et forte demande locative**

L'Allemagne offre un marché immobilier stable avec une demande locative constante. Parmi les villes populaires, Berlin, Munich et Francfort qui sont des pôles économiques et culturels et qui attirent aussi bien les locataires que les investisseurs.

Avec des rendements stables et des avantages fiscaux pour les propriétaires, l'Allemagne est idéale pour les investissements à long terme. Il s'agit d'un choix solide pour sécuriser votre capital dans une économie robuste.

## **France : diversifiée avec des opportunités en ville ou à la campagne**

La France propose une grande diversité d'opportunités immobilières adaptées à tous les profils d'investisseurs. C'est un marché qui combine patrimoine culturel et potentiel de rendement.

Parmi les régions populaires, on retrouve généralement :

- Paris pour les investisseurs urbains ;
- La Côte d'Azur pour le luxe ;
- Bordeaux pour son charme provincial.

La France offre une forte demande locative, notamment dans les zones touristiques et étudiantes, ainsi que des dispositifs fiscaux attractifs comme le régime LMNP.

## **Pays de l'Est (Hongrie, Pologne, Roumanie) : prix bas et potentiel de croissance**

Les pays de l'Europe de l'Est attirent par leurs prix immobiliers accessibles et leurs marchés en plein essor. Ces pays offrent un fort potentiel de croissance économique, une demande locative croissante et des rendements souvent supérieurs à la moyenne européenne.

Ces destinations émergentes sont idéales pour les investisseurs cherchant des opportunités à haut rendement.

## **Quelles démarches administratives pour acheter un bien en Europe ?**

Acheter un bien immobilier en Europe implique de respecter certaines démarches administratives spécifiques à chaque pays. Ces formalités permettent de sécuriser l'achat et d'assurer une transaction conforme aux lois locales.

### **Vérifier le statut des acheteurs étrangers selon les pays**

Chaque pays européen applique des règles spécifiques pour les acheteurs étrangers. Certains pays, comme la Suisse ou le Danemark, **imposent des limitations** pour l'achat de propriétés par des étrangers non-résidents.

En revanche, des programmes comme le **Golden Visa au Portugal ou en Grèce** permettent aux investisseurs étrangers d'obtenir un permis de résidence en échange

d'un investissement immobilier.

## Réunir les documents nécessaires pour acheter un bien

La constitution d'un dossier solide est essentielle pour avancer dans le processus d'achat. Parmi les documents indispensables, il faudra généralement fournir une pièce d'identité valide, un justificatif de revenus et, dans certains cas, un permis de résidence. Selon les cas et la législation du pays d'achat, d'autres documents vous seront demandés. Vous devrez peut être ouvrir un **compte bancaire local**. En effet, de nombreux pays exigent un compte bancaire dans leur juridiction pour gérer les transactions immobilières. Anticiper ces démarches vous permettra d'accélérer le processus d'achat.

## Passer par un notaire ou un agent immobilier

Faire appel à un professionnel **garantit la conformité de l'opération et offre des garanties juridiques**. Les notaires et agents immobiliers peuvent faciliter les démarches, notamment pour les acheteurs étrangers en recherche de biens dans des marchés locaux qu'ils connaissent moins.

## Quels sont les risques et pièges à éviter lors d'un achat immobilier en Europe ?

Acheter un bien immobilier à l'étranger peut comporter des risques. Pour éviter les mauvaises surprises, il est crucial d'être vigilant sur certains points.

### Se méfier des fluctuations des marchés locaux

Les marchés immobiliers européens ne sont pas tous stables. Par exemple :

- Les grandes villes comme Berlin ou Barcelone peuvent connaître des variations de prix significatives en fonction des cycles économiques ;
- Les régions moins touristiques ou économiquement fragiles présentent parfois un risque de dépréciation à long terme.

Analysez les tendances et demandez conseil à des experts locaux.

### Éviter les frais cachés ou des procédures complexes

Certains coûts supplémentaires peuvent affecter votre budget. Il peut s'agir par exemple des **frais d'entretien pour des biens en copropriété** ou des taxes locales élevées.

Dans certains pays, comme l'Italie, le processus d'achat peut inclure des démarches longues et coûteuses. Prévoyez donc une marge pour couvrir ces éventualités.

## Vérifier les réglementations locales pour la location

Si vous achetez pour louer, renseignez-vous sur les lois spécifiques à la location. En effet, vous pouvez vous retrouver face à des législations restrictives telles que les :

- **Quotas Airbnb** : Des villes comme Paris ou Barcelone limitent strictement les locations touristiques à court terme.
- **Limitations locatives** : Certaines régions imposent des plafonds ou des restrictions pour protéger le marché local.

S'assurer de la conformité de votre projet vous évitera des amendes ou des litiges.

## Quels conseils pour réussir son investissement immobilier en Europe ?

Pour réussir un investissement immobilier en Europe, il est essentiel de planifier minutieusement et de s'entourer des bonnes ressources. Voici quelques conseils clés pour maximiser vos chances de succès et rentabiliser votre achat.

### S'informer sur les tendances du marché et les prévisions économiques

Une bonne connaissance du marché local est la base d'un investissement réussi. **Étudiez l'évolution des prix immobiliers**, les taux d'occupation locative et les dynamiques économiques des zones qui vous intéressent. Par exemple, des villes comme Lisbonne ou Berlin continuent de croître grâce à une forte demande.

Pensez également à **anticiper les facteurs externes** tels que l'inflation, les taux d'intérêt ou les nouvelles réglementations locales qui peuvent influencer les prix ou la rentabilité. Un investissement éclairé repose sur une vision à moyen et long terme.

### Collaborer avec des experts locaux : avocats, agents immobiliers,

---

## fiscalistes

S'entourer de professionnels expérimentés est un atout pour naviguer dans les spécificités administratives et juridiques de chaque pays :

- **Avocats spécialisés** : Ils vérifient les titres de propriété, les dettes associées au bien et les risques juridiques potentiels.
- **Agents immobiliers** : Ils connaissent le marché local et peuvent trouver des biens adaptés à vos besoins et à votre budget.
- **Fiscalistes** : Ils optimisent votre investissement en tenant compte des règles fiscales locales, notamment pour réduire les impôts sur les revenus locatifs ou sur la plus-value.

Ces experts sont des partenaires indispensables pour sécuriser votre projet.

## Opter pour des régions avec un bon rapport qualité-prix et une forte demande locative

Le choix de l'emplacement est déterminant pour maximiser votre rendement.

**Privilégiez des régions où le prix d'achat est encore abordable** par rapport à leur potentiel de développement, comme certaines zones en Europe de l'Est ou en périphérie des grandes capitales.

Egalement, recherchez des **endroits où les locataires sont nombreux**, comme les centres urbains, les villes universitaires ou les zones touristiques. Par exemple, Paris ou Barcelone offrent des garanties locatives solides malgré des prix d'achat plus élevés. Un bon emplacement vous garantit une rentabilité à court et à long terme.

## Où investir en Europe : 50 acteurs de l'investissement immobilier vous répondent !

LegalPlace a interrogé **50 acteurs de l'investissement immobilier** (blogs, experts et professionnels du secteur) et leur a posé une question simple :

*Quelles sont les 3 capitales européennes dans lesquelles il faut investir en 2017 ?*

## Contexte de l'étude

LegalPlace a recueilli et synthétisé pour vous les avis récoltés et est parvenu à la conclusion suivante : **Paris n'est pas nécessairement la capitale européenne la plus intéressante**

---

dans une optique d'investissement immobilier locatif (via un [contrat de location](#)).

**Pour étayer l'étude, nous avons regardé :**

- La superficie à laquelle peut prétendre un acheteur dans les capitales européennes pour 200 000€ ;
- Le retour sur investissement (ratio entre le prix à l'achat et le loyer en nombre d'années) ;
- Le coût de la vie qui est un critère à prendre lors d'un investissement immobilier ;
- Le top des capitales où investir selon les experts avec les principaux critères à prendre en compte.

## Les 3 capitales à privilégier : l'avis des experts

Lorsqu'on leur demande quelles sont les 3 capitales européenne où investir, voici leur réponse :

### Netinvestissement

Pour [Netinvestissement](#), les 3 capitales à privilégier sont les suivantes :

1. Bruxelles : pour la « communauté française » ;
2. Berlin : pour le potentiel de croissance ;
3. Amsterdam : pour l'emplacement géo-stratégique.

### Joptimiz

La réponse de Joptimiz est la suivante :

1. Paris, qui reste la première place d'investissement des étrangers quand ils viennent y vivre ou travailler ;
2. La Belgique (Bruxelles) qui reste peu chère et qui pourrait récupérer une partie des expatriés du Royaume-Uni post-brexit ;
3. Berlin qui devient une ville attractive avec en plus un manque de logements.

### La Loi Pinel

[La Loi Pinel](#) nous apporte la réponse suivante :

*“En termes d'opportunités immobilières, toutes les capitales européennes ne se valent pas. Londres, Paris, Amsterdam, demeurent des places incontournables, recelant de nombreux biens d'exception, notamment pour les investisseurs ciblant l'immobilier de*

luxe.

*L'Allemagne et Berlin en particulier constituent le nouvel El Dorado des investisseurs. Avec des biens immobiliers beaucoup moins chers qu'à Paris (3500 euros/m2 en moyenne), Berlin connaît une forte demande locative. De plus, la fiscalité allemande reste modérée sur les revenus fonciers et la plus-value à la revente. Berlin pourrait donc être une place idéale pour l'investissement locatif. Grâce à une population aisée et une forte attractivité : Luxembourg, Oslo, Stockholm, Copenhague, Bruxelles, Genève, Helsinki sont à privilégier dans une stratégie d'investissement sur le long terme.*

*Plus à l'Est, d'autres capitales européennes, comme Istanbul, Budapest, Varsovie ou Prague offrent des rendements et des plus-values très intéressantes sur le court terme, mais leur marché immobilier est plus fluctuant. Les villes de Madrid ou Lisbonne se caractérisent par un marché immobilier plus cyclique, néanmoins prometteur les années à venir."*

## **Immovesting**

Voici la réponse d'[Immovesting](#) :

*"Nos destinations préférées en 2017 ? La Croatie, actuellement en plein boom touristique; L'Espagne qui sort d'une lourde crise et qui offre des prix intéressants ; Le Portugal qui attire de plus en plus les français de par sa proximité, sa culture, son art de vivre mais surtout grâce à son climat ensoleillé."*

## **Café du patrimoine**

Pour [Café du patrimoine](#), aucun doute possible :

*“Quelles sont la ou les capitales européennes où investir en 2017 ? Berlin ! Le marché immobilier en France, en Espagne, au Portugal ou encore au Royaume-Uni a connu une croissance forte aux alentours du milieu des années 2000 ; le marché allemand connaît lui aujourd’hui un boom de l’immobilier tardif, plus de 10 ans après la plupart de ses voisins européens de l’ouest. Dans les faits, cela se traduit par une croissance actuelle de près de 10% par an dans les grandes villes, dont Berlin, la capitale allemande qui, cerise sur le gâteau, affiche des prix trois fois moins élevé que dans la capitale française. Dans ce contexte, un placement immobilier est un investissement particulièrement attractif. Attention cependant, la capitale allemande est effectivement un marché solide qui offre également de belles perspectives sur le long terme, rappelons que le risque de bulle n’est pas non plus à écarter.”*

## **Investissement-locatif**

[Investissement-locatif](#) a également donné son avis sur la question :

*“Chaque capitale européenne a ses propres atouts. Ainsi Berlin propose des prix d’immobilier relativement bas mais le niveau de loyers y est très bas ce qui limite le rendement locatif.*

*Londres à l’inverse souffre de prix à l’achat très élevé, même si l’incertitude liée au Brexit a entraîné une baisse de 5% en 2016 qui devrait s’accélérer en 2017.*

*Enfin, en France, Paris reste très attractif du fait des spécificités de la ville : une économie dynamique, un manque de foncier disponible et une forte attractivité internationale. Pour 200.000€ vous pourrez disposer d’un studio dans les meilleurs quartiers ou un petit T2 dans les quartiers intermédiaires.”*

## **Quels critères retenir pour un investissement à l’étranger : ils vous répondent !**

Quand on leur demande quels sont les principaux critères pour un investissement à l’étranger, voici les réponses de nos experts :

- [Netinvestissement](#) : “Au-delà des rendements potentiels annoncés, soyez d’abord vigilants sur la stabilité politique et monétaire du pays visé. Prenez également le temps de bien analyser la profondeur du marché locatif local et de mesurer vos risques locatifs effectifs.”

- **Joptimiz** : “A notre sens, ils existent plusieurs critères et prudences lorsqu’on investit dans l’immobilier à l’étranger. Tout d’abord, certes la rentabilité est importante mais qu’en est-il de la revente ? En effet, il peut être parfois difficile de revendre car certains pays sont encore en contrôle des changes (La Tunisie, Maroc, Algérie ...). Attention également aux possibilités de financement du bien (votre banque en France ne prêtera pas si elle n’a pas une garantie autre que le bien qui n’est pas en France). Enfin la fiscalité est également un paramètre primordial ... la fiscalité des revenus dépendra du pays de situation du bien ! ... mais il faudra également ne pas oublier de le déclarer en France (mais en déduisant dans la majorité des cas, l’impôt payé à l’étranger) !”
- **Immovesting** : “Lors d’un investissement à l’étranger, il est avant tout primordial de s’intéresser aux aspects financiers de l’investissement comme la stabilité du pays que l’on vise ou encore la fiscalité applicable. Ainsi, à l’heure où des problèmes géopolitiques frappent de nombreuses régions du monde, il peut être intéressant de se tourner vers des pays européens. Quant à la fiscalité, il faut bien étudier la question selon qu’on est résident fiscal en France ou dans le pays de l’investissement. Dans le premier cas, il existe souvent des conventions fiscales permettant d’échapper à la double imposition. Ensuite, si on a l’intention de passer du temps dans le pays, il est indispensable de prendre en compte le climat, la qualité de vie du pays et le coût de la vie sur place.”

## Conclusion de l’étude menée en 2017

Voici les conclusions auxquelles nous sommes parvenus suite à cette étude menée en 2017 :

- Sans surprise, nous avons des rapports de 10 à 20 entre le prix à l’achat pour les capitales d’Europe de l’Ouest et d’Europe de l’Est ;
- Le temps pour un retour sur investissement sur Paris est de 26 ans soit significativement plus faible que dans d’autres grands capitales européennes comme c’est le cas en Allemagne (33 ans) et Autriche (45 ans). Malgré des rentabilités plus élevées pour l’Europe de l’Est, **ces destinations représentent un marché plus incertain à long terme** ;
- La fiscalité, les perspectives du marché local et le retour sur investissement sont les principaux critères à prendre en compte lors d’un investissement immobilier ;
- Les experts préconisent d’investir à **Berlin, Lisbonne et Budapest** en priorité pour des raisons différentes : perspective de croissance pour Berlin, prix attractifs pour Lisbonne et forte rentabilité.

## FAQ

### **Quels sont les principaux risques associés à l'investissement immobilier en Europe ?**

Les risques incluent les fluctuations économiques, les changements réglementaires, les variations des taux de change et les défis administratifs liés à l'achat de biens à l'étranger.

### **Un étranger peut-il acheter une maison en Europe ?**

Oui, mais cela dépend des pays. Certains imposent des restrictions (comme la Suisse), tandis que d'autres, comme le Portugal, offrent des incitations aux investisseurs étrangers.

### **Quel pays européen offre les meilleurs avantages fiscaux pour acheter un bien immobilier ?**

Le Portugal est souvent cité pour ses avantages fiscaux, notamment grâce au programme Golden Visa et au statut de résident non-habituel.