

Panama•People

VOTRE POINT DE CONTACT UNIQUE AU PANAMA

GUIDE GRATUIT

Acheter un bien immobilier au Panama : le guide de **l'acheteur étranger**

Ce que vous pouvez acheter, comment se déroule une transaction, et
les pièges qui coûtent cher — pour acheter en confiance.

Un marché ouvert aux étrangers — mais avec ses pièges

Bonne nouvelle : au Panama, un étranger peut acheter et détenir un bien immobilier avec quasiment les mêmes droits qu'un citoyen panaméen, sans être résident. L'immobilier est d'ailleurs souvent la porte d'entrée la plus concrète vers le pays.

Moins bonne nouvelle : c'est aussi le terrain où les erreurs sont les plus coûteuses. La plupart des mésaventures d'acheteurs étrangers viennent d'un même piège — croire qu'on achète une pleine propriété alors qu'on achète autre chose. Ce guide vous apprend à reconnaître ce piège et les autres, pour aborder une transaction en connaissance de cause.

Le principe à retenir avant tout : au Panama, votre agent immobilier n'a aucune obligation légale de protéger vos intérêts. C'est votre **avocat indépendant** qui joue ce rôle. Ne jamais faire d'offre sérieuse sans en avoir mandaté un.

Propriété titrée vs « droit de possession »

C'est le concept le plus important de tout l'immobilier panaméen, et celui qui fait perdre de l'argent aux acheteurs mal informés.

La propriété titrée (tierra titulada) — le standard sûr

Un bien titré est enregistré au **Registre Public** sous un numéro unique (la *finca*), avec un propriétaire clair, des limites définies et une chaîne de propriété documentée. C'est la seule forme d'ownership qui vous protège vraiment : finançable, assurable, revendable, et utilisable pour un visa d'investissement. Pour un acheteur étranger, c'est le choix par défaut.

Le droit de possession (derecho posesorio, « ROP ») — à haut risque

Il s'agit d'un droit d'occuper et d'utiliser un terrain **qui n'est pas formellement titré**. Fréquent dans les zones rurales et côtières, souvent moins cher — mais bien plus risqué : il n'est pas enregistrable au Registre Public, difficile à vérifier, peut faire l'objet de revendications concurrentes, et n'est généralement ni hypothécable ni pleinement assurable.

Le scénario catastrophe, malheureusement courant : un étranger paie le prix fort pour ce qu'il croit être une propriété, et découvre qu'il n'a acquis qu'un droit de possession sur un terrain que d'autres peuvent revendiquer — perdant potentiellement tout son investissement. Un droit de possession peut être converti en titre (« adjudication »), mais c'est long, coûteux et sans garantie. À traiter uniquement comme une opération spécialisée, avec un avocat, jamais comme un achat ordinaire.

Deux restrictions géographiques à connaître

- **La bande frontalière des 10 km** : la propriété foncière étrangère est interdite dans une bande de 10 kilomètres le long des frontières avec le Costa Rica et la Colombie (pour raisons de sécurité nationale). Cela concerne des parties de Chiriquí et du Darién. Les montages via société ne contournent pas valablement cette règle constitutionnelle.
- **Le domaine public côtier des 22 m** : les 22 premiers mètres à partir de la ligne de marée haute relèvent du domaine public. Ce qui est vendu comme « bord de mer » peut en réalité être une concession ou un droit de possession, pas une pleine propriété. Vigilance maximale sur le littoral.

Rassurez-vous : les destinations les plus prisées des acheteurs étrangers — Panama City, le corridor balnéaire de Coronado, les hauteurs de Boquete, Pedasí sur la péninsule d'Azuero — restent entièrement ouvertes à la propriété étrangère.

Comment se passe une transaction, étape par étape

- **1. Mandater un avocat immobilier indépendant.** Coutumier et vivement conseillé. Honoraires typiques : 1 à 1,5 % du prix. Il conduit toute la sécurisation de l'achat.
- **2. Signer une promesse d'achat (promesa de compraventa).** Ce contrat bilatéral fige le prix, les conditions et la date de clôture. Un dépôt de bonne foi de 5 à 10 % est standard — prévoyez au contrat ce qu'il devient si la vente échoue.
- **3. Due diligence (estudio de título).** L'avocat interroge le Registre Public : privilèges/hypothèques, taxes foncières à jour, capacité du vendeur, absence de revendications de possession sur les terrains voisins. Pour du terrain, un relevé topographique et une clause de prix au m² évitent les litiges de bornage.
- **4. Acte notarié (escritura pública).** L'acte de transfert est rédigé et authentifié par un notaire panaméen.
- **5. Enregistrement au Registre Public** avant la libération totale des fonds (via séquestre / escrow). C'est l'ordre qui protège l'acheteur.

Approche la plus sûre : vérification du titre au Registre Public + séquestre (escrow) en bonne et due forme + enregistrement de l'acte *avant* de libérer l'intégralité des fonds.

Ce qu'il faut budgéter

TAXE DE TRANSFERT (ITBI)

2 %

FRAIS DE CLÔTURE ACHETEUR
(COMPTANT)

~ 2,5 à 4,5 %

AVEC CRÉDIT IMMOBILIER

jusqu'à ~ 7 %

- La **taxe de transfert (2 %)** est l'une des plus basses d'Amérique latine ; avec la retenue sur plus-value, elle incombe généralement au vendeur.
- Côté acheteur, comptez honoraires d'avocat, notaire et enregistrement.
- **Coûts annuels à ne pas sous-estimer** : taxe foncière (souvent 0 \$ pour une résidence principale sous ~120 000 \$ de valeur, croissante au-delà), charges de copropriété (PH), et vérification des arriérés éventuels du vendeur.

Détenir en direct ou via une société ?

Beaucoup d'acheteurs étrangers, surtout les investisseurs, détiennent via une société panaméenne (Sociedad Anónima) ou une fondation d'intérêt privé : cela peut faciliter la transmission et la gestion. À arbitrer avec un avocat selon vos objectifs (responsabilité, succession, usage). Attention : détenir via une société ne contourne pas la restriction frontalière des 10 km.

Immobilier et résidence : acheter un bien ne donne pas automatiquement la résidence. Si c'est votre objectif, alignez l'achat avec une stratégie de visa dès le départ (voir notre guide des voies de résidence).

Emprunter en tant qu'étranger : ce qui vous attend

Oui, les banques panaméennes prêtent aux étrangers, y compris non-résidents — mais à des conditions sensiblement moins favorables qu'à un local, car elles ont peu de visibilité sur votre historique financier.

TAUX DE RÉFÉRENCE (MARS 2026)

6,5 %

TAUX NON-RÉSIDENT (CONSTATÉ)

~ 6,5 à 8 %

QUOTITÉ (LTV) NON-RÉSIDENT

~ 50 à 70 %

- **Apport plus élevé** : là où un résident accède parfois à 80-90 % de financement (10-20 % d'apport), un non-résident est généralement limité à 50-70 % de LTV — soit 30 à 50 % d'apport.
- **Revenus à justifier** : les banques veulent typiquement voir un revenu mensuel brut d'au moins ~3 000 \$ pour un bien milieu de gamme, davantage pour un montant plus élevé. Le facteur décisif d'acceptation est la **qualité de votre dossier documentaire** (revenus, origine des fonds).
- **Bien titré obligatoire** : un bien en droit de possession (ROP) est de fait non finançable par voie bancaire classique — encore une raison de privilégier le titré.
- Certaines banques ajoutent une surcharge annuelle de 1 % (FECI) pour les emprunteurs sans revenu local. L'achat peut se faire à distance sous procuration, mais certains prêteurs exigent votre présence physique à une étape.

Un courtier local expérimenté ou un avocat qui connaît le milieu bancaire panaméen fait une vraie différence sur les conditions obtenues.

Rendements, fiscalité et coûts de détention

RENDEMENT LOCATIF BRUT
(PANAMA CITY)

~ 5 à 9 %

IMPÔT SUR REVENUS LOCATIFS

progressif, ~ 10 à 25 %

TAXE FONCIÈRE ANNUELLE

0 à ~ 1 %

- **Rendements** : pour un bien bien situé et bien géré à Panama City, on parle réaliste de 5 à 9 % brut par an, selon le quartier, la gamme et le type de location (longue durée vs courte durée).
- **Fiscalité locative** : les revenus locatifs (de source panaméenne) sont imposés au barème progressif, mais de nombreuses charges sont déductibles (gestion, entretien, charges de copropriété, assurance, amortissement, intérêts d'emprunt) — le taux effectif est souvent bien plus bas.
- **Exonération construction neuve** : les biens neufs bénéficient d'une exonération de taxe foncière pouvant aller jusqu'à 20 ans, ce qui améliore nettement le rendement net.
- **Taxe foncière annuelle** : souvent entre 0 et 1 % de la valeur cadastrale (fréquemment inférieure au prix de marché) ; résidence principale souvent exonérée sous ~120 000 \$ de valeur.

Location courte durée (Airbnb) : vérifiez avant d'acheter. Les rendements bruts peuvent être plus élevés, mais de nombreux immeubles restreignent la location courte durée via leur règlement de copropriété (PH). Confirmez toujours les règles de l'immeuble *avant* l'achat si c'est votre projet — sinon vous pourriez acheter un bien inexploitable en courte durée.

ET MAINTENANT ?

Acheter au Panama sans se tromper, ça se prépare.

Titres, quartiers, financement, montage : nous vous orientons vers des interlocuteurs fiables et coordonnons chaque étape, comme votre point de contact unique — pour que vous achetiez l'esprit tranquille.

NOUS ÉCRIRE

contact@panamapeople.com

EN LIGNE

panamapeople.com

Guide fourni à titre d'information générale, à jour à sa date de rédaction (2026). Les taux, frais et règles évoluent. Ce document ne constitue ni un conseil juridique, ni un conseil en investissement individualisé : toute transaction doit être sécurisée par un avocat immobilier panaméen indépendant. Panama People oriente et coordonne, et ne se substitue pas aux professionnels habilités.