La Malaisie et la zone économique spéciale Johor-Singapour

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

La séparation et le partage des institutions financières

Les relations avec la Malaisie ont un point de départ différent. Singapour a fait partie de la Malaisie de 1963 jusqu'à sa séparation, le 9 août 1965, qu'examine le chapitre C.II.[1] Le système financier n'a été divisé que progressivement après la séparation. Les monnaies des deux pays sont restées interchangeables au pair jusqu'au 8 mai 1973, date à laquelle le gouvernement malaisien a mis fin à cet arrangement.[2] Avec la fin de l'interchangeabilité, la Stock Exchange of Malaysia and Singapore a été scindée en Kuala Lumpur Stock Exchange et Stock Exchange of Singapore, même si les sociétés de chaque pays sont restées cotées pendant quelques années sur la bourse de l'autre.[3] La création de la Monetary Authority of Singapore (MAS, l'autorité monétaire et de surveillance financière) en 1971, décrite au chapitre C.V, s'inscrit dans ce processus de séparation.

Les systèmes bancaires sont restés étroitement liés. Maybank et CIMB, les deux plus grands groupes bancaires malaisiens, exercent d'importantes activités à Singapour, tandis qu'OCBC et UOB exploitent de grandes filiales en Malaisie.[4] Plusieurs groupes d'affaires malaisiens ont des racines singapouriennes ou conservent leur

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

trésorerie à Singapour. De nombreuses familles malaisiennes, comme leurs homologues indonésiennes, recourent aux banques et aux family offices de Singapour.

L'économie de la Causeway

La vie quotidienne relie le Johor et Singapour plus étroitement que toute autre frontière de la région. La Johor–Singapore Causeway, la digue ouverte dans les années 1920, accueille le trafic routier et ferroviaire. Avec le Second Link, elle est empruntée par environ 300 000 voyageurs un jour ordinaire. Le 28 mars 2024, avant le week-end du Vendredi saint, un record de 510 000 personnes a franchi les frontières terrestres de Singapour.[5] La plupart de ces pendulaires sont des Malaisiens qui travaillent à Singapour et vivent dans le Johor, où le logement est meilleur marché. De nombreux Singapouriens, à l'inverse, font leurs achats, prennent leurs repas et possèdent des biens immobiliers à Johor Bahru.

L'accord sur l'eau de 1962 symbolise cette interdépendance. Il permet à Singapour de prélever jusqu'à 250 millions de gallons d'eau par jour dans le fleuve Johor jusqu'en 2061. Les liaisons de transport sont en cours de renouvellement. La ligne ferroviaire à grande vitesse entre Kuala Lumpur et Singapour a été abandonnée le 1er janvier 2021, les deux gouvernements n'étant pas parvenus à s'entendre sur des modifications avant l'échéance du 31 décembre 2020. Le Rapid Transit System Link, plus modeste, entre Johor Bahru et Woodlands, convenu en 2018, est une ligne de quatre kilomètres d'une capacité prévue d'environ 10 000 passagers par heure et par sens. En octobre 2026, son ouverture a été reportée à février 2027.[6]

Iskandar Malaysia et ses enseignements

Le Johor a tenté à plusieurs reprises de transformer la proximité en croissance. Iskandar Malaysia, créée le 8 novembre 2006, a été la première grande tentative. Elle couvre quelque 2 300 kilomètres carrés autour de Johor Bahru et revendique des investissements cumulés de plus de 413 milliards de RM. Un comité ministériel conjoint (Joint Ministerial Committee) des deux gouvernements se réunit régulièrement depuis 2007 pour en coordonner le développement.[7] Iskandar a attiré

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

des usines, des ports, des universités et des ensembles résidentiels. Ses projets résidentiels ont aussi montré les risques d'un développement spéculatif financé de l'extérieur.

Forest City en est l'exemple le plus clair. Ce projet d'îles artificielles au large de la côte ouest du Johor, face à Singapour, a été financé principalement par le promoteur chinois Country Garden, qui détenait 60 % de la coentreprise constituée avec une société de l'État du Johor. Lorsque Country Garden a fait défaut sur ses obligations offshore en octobre 2023, le projet s'est retrouvé avec d'importants stocks invendus.[8] La Malaisie a réagi en faisant de Forest City une zone financière spéciale, examinée ci-dessous. L'épisode montre que les zones du Johor sont à la fois une opportunité pour Singapour et un concurrent dans certains des services où Singapour s'est spécialisée.

L'accord de 2025

La Johor–Singapore Special Economic Zone (zone économique spéciale Johor-Singapour) est à ce jour la tentative la plus ambitieuse. Après l'annonce d'un groupe de travail conjoint le 14 juillet 2023, un protocole d'accord (Memorandum of Understanding) a suivi le 11 janvier 2024. L'accord lui-même a été signé par les ministres compétents le 6 janvier 2025 et échangé le 7 janvier 2025 lors de la onzième retraite des dirigeants (Leaders' Retreat) à Putrajaya, en présence des Premiers ministres Anwar Ibrahim et Lawrence Wong.[9]

La zone couvre 357 128 hectares, soit environ 3 571 kilomètres carrés. Elle comprend neuf zones phares : Johor Bahru City Centre, Iskandar Puteri, Tanjung Pelepas–Tanjung Bin, Pasir Gudang, Senai–Skudai, Sedenak, Forest City, le Pengerang Integrated Petroleum Complex et Desaru. Les deux gouvernements visent à attirer 100 projets en dix ans et à créer 20 000 emplois qualifiés. Un objectif intermédiaire de cinquante projets s'applique aux cinq premières années. L'accord promeut onze secteurs économiques, parmi lesquels les services aux entreprises, les services financiers, l'industrie manufacturière, la logistique et la santé.[10]

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Les mesures concrètes portent sur la circulation des personnes et des marchandises. Singapour a introduit en mars 2024, à ses points de contrôle terrestres, le passage sans passeport au moyen d'un code QR. Depuis le 1er janvier 2025, les opérateurs peuvent utiliser un permis unique pour les transbordements intermodaux terrestres, alors que deux permis étaient auparavant nécessaires. La Malaisie a créé l'Invest Malaysia Facilitation Centre – Johor, guichet unique pour les demandes et les autorisations d'investissement.[11] Le modèle repose sur une division du travail. Les sièges, le financement et les services à forte valeur ajoutée restent à Singapour, tandis que les activités gourmandes en terrains et en main-d'œuvre s'installent dans le Johor.

Les incitations et la Forest City Special Financial Zone

La Malaisie a conçu seule les incitations fiscales. Les sociétés qui réalisent de nouveaux investissements dans un pôle de services mondiaux sur le front de mer de Johor Bahru ou à Iskandar Puteri peuvent bénéficier d'un taux d'impôt sur les sociétés de 5 % pendant quinze ans au plus. Les travailleurs du savoir éligibles dans les secteurs admissibles paient un impôt sur le revenu à taux forfaitaire de 15 % pendant dix ans au plus. Les demandes doivent en règle générale être déposées au plus tard le 31 décembre 2034. Le dispositif a pris effet le 1er janvier 2025.[12]

La Forest City Special Financial Zone (zone financière spéciale de Forest City) va plus loin et s'adresse directement au secteur singapourien de la gestion de fortune. Annoncée en août 2023, elle a reçu son dispositif d'incitations le 20 septembre 2024. Les single family offices peuvent bénéficier d'un taux d'impôt sur les sociétés nul pendant vingt ans au plus. Les services mondiaux aux entreprises, les sociétés de technologie financière et les opérateurs étrangers de systèmes de paiement paient 5 %, et les travailleurs du savoir un impôt sur le revenu à taux forfaitaire de 15 %. Bank Negara Malaysia, la banque centrale, accorde des assouplissements de change qui facilitent les emprunts et les placements en devises des banques étrangères au sein de la zone. Le véhicule de family office doit être certifié par la Securities Commission. Les cessions d'actions non cotées et les transferts d'actifs autorisés au véhicule bénéficient d'exonérations uniques de l'impôt sur les plus-values et des droits de timbre.[13]

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Pour Singapour, la zone est à la fois un complément et une rivale. Le régime singapourien des family offices prévu aux sections 13O et 13U de l'Income Tax Act (loi sur l'impôt sur le revenu), décrit au chapitre E.III, n'offre pas de taux nominal nul. Il exonère certains revenus déterminés des fonds éligibles et exige un minimum d'actifs, de dépenses locales et de professionnels de l'investissement. Forest City offre des taux nominaux plus bas et des coûts inférieurs à quelques kilomètres de là. Elle ne peut pas encore offrir la profondeur des banques, des tribunaux, des services professionnels et des talents de Singapour, que décrivent les chapitres F.I et J.IV. Dans la pratique, un family office établi à Forest City continuera de traiter avec les banques, d'investir et de plaider à Singapour. La véritable concurrence porte sur la localisation du personnel et sur la comptabilisation des revenus.

Ce que la zone signifie pour la place financière

Près de deux ans après l'accord, les résultats se dessinent lentement. En janvier 2026, un rapport économique chiffrait les investissements réalisés à 4,3 milliards de dollars US et observait que le rêve d'un « Shenzhen malaisien » restait lointain.[14] Les centres de données ont été le segment à la croissance la plus rapide, attirés par les terrains et l'électricité qui manquent à Singapour.

Pour les établissements financiers de Singapour, la zone crée un marché à proximité immédiate. Les banques financent les usines, les centres de données et les parcs logistiques de leurs clients dans le Johor. Les gestionnaires d'actifs et les fonds d'infrastructure y investissent, tandis que les cabinets d'avocats de Singapour documentent les transactions, souvent en droit singapourien avec arbitrage auprès du SIAC, comme l'explique le chapitre F.II. Les sociétés actives des deux côtés de la frontière ont besoin de services de trésorerie en ringgit et en dollars de Singapour. La liaison transfrontalière entre les systèmes de paiement instantané PayNow et DuitNow, lancée le 17 novembre 2023, permet déjà aux particuliers de transférer instantanément jusqu'à 1 000 S$ ou 3 000 RM par jour entre les deux pays.[15] Le succès de la zone dépendra moins des incitations fiscales que de la rapidité du passage de la frontière, de la fiabilité de l'approvisionnement en eau et en électricité et de la prévisibilité des politiques des deux côtés.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Notes

1. Wikipedia, “Malaysia–Singapore relations” (consulté en novembre 2026) : l’indépendance de Singapour a été proclamée le 9 août 1965 après sa séparation de la Malaisie. ↩
2. Wikipedia, “Malaya and British Borneo dollar” (consulté en novembre 2026), section “End of common currency” : les monnaies étaient échangeables au pair « until 8 May 1973 when the Malaysian government decided to terminate it ». ↩
3. Wikipedia, “Bursa Malaysia” (consulté en novembre 2026) : « with the termination of currency interchangeability between Malaysia and Singapore, the SEMS was separated into the Kuala Lumpur Stock Exchange Bhd (KLSEB) and the Stock Exchange of Singapore (SES) » ; « Malaysian companies continued to be listed on SES and vice versa ». ↩
4. Sur les activités de Maybank et de CIMB à Singapour et les filiales malaisiennes d’OCBC et d’UOB, voir les rapports annuels 2025 des quatre groupes. ↩
5. Wikipedia, “Johor–Singapore Causeway” (consulté en novembre 2026) : ouverte au trafic de voyageurs le 1er octobre 1923 ; environ 300 000 voyageurs par route et par rail chaque jour ; le 28 mars 2024, 510 000 personnes ont franchi les frontières terrestres de Singapour, le trafic journalier le plus élevé jamais enregistré (Immigration and Checkpoints Authority, via CNA). ↩
6. Wikipedia, “Malaysia–Singapore relations” (consulté en novembre 2026) : en vertu du Water Agreement de 1962, Singapour peut prélever jusqu’à 250 millions de gallons d’eau par jour dans le fleuve Johor ; « This right expires in 2061. » ; Wikipedia, “Malaysia–Singapore relations” (consulté en novembre 2026) : le 1er janvier 2021, les deux Premiers ministres ont annoncé l’abandon du projet ferroviaire à grande vitesse faute d’accord avant l’échéance du 31 décembre 2020 ; Wikipedia, “RTS Link” (consulté en novembre 2026) : longueur 4,0 km (2,3 km en Malaisie, 1,7 km à Singapour) ; accord bilatéral du 16 janvier 2018 ; capacité d’environ 10 000 passagers par heure et par sens ;

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

exploitant RTS Operations Pte Ltd, coentreprise de Prasarana Malaysia et de SMRT ; « In October 2026, the opening of the line was delayed to February 2027. ». ↩

7. Wikipedia, “Iskandar Malaysia” (consulté en novembre 2026) : créée le 8 novembre 2006 ; superficie de 2 300 km² ; plus de 413,1 milliards de RM investis (citant la MIDA, 1er octobre 2024) ; Malaysia–Singapore Joint Ministerial Committee for Iskandar Malaysia créé en 2007. ↩

8. Wikipedia, “Forest City, Johor” (consulté en novembre 2026) : le véhicule de coentreprise de Country Garden détient 60 % et la société de l’État du Johor KPRJ 40 % ; en octobre 2023, des défauts croisés ont touché jusqu’à 11 milliards de dollars d’obligations offshore (Bloomberg, 25 octobre 2023). ↩

9. Wikipedia, “Iskandar Malaysia” (consulté en novembre 2026) : le 14 juillet 2023, lors de la 16e réunion du JMCIM, un groupe de travail a été annoncé pour étudier une zone économique spéciale ; les représentants des deux pays ont signé le protocole d’accord le 11 janvier 2024 ; Malaysian Investment Development Authority, “Everything you need to know about the Johor-Singapore Special Economic Zone” (mida.gov.my), 7 janvier 2025 : accord signé le 6 janvier 2025 par Rafizi Ramli et Gan Kim Yong ; Allen & Gledhill, “Singapore and Malaysia exchange Agreement on the Johor-Singapore Special Economic Zone” (allenandgledhill.com, consulté en novembre 2026) : échangé le 7 janvier 2025 lors de la 11e retraite des dirigeants Malaisie-Singapour. ↩

10. Malaysian Investment Development Authority, “Everything you need to know about the Johor-Singapore Special Economic Zone”, 7 janvier 2025 : superficie de 357 128 hectares ; neuf zones phares telles qu’énumérées ; 11 secteurs économiques ; objectif de 100 projets en dix ans et de 20 000 emplois qualifiés ; création de l’Invest Malaysia Facilitation Centre – Johor (IMFC-J) ; Allen & Gledhill, “Singapore and Malaysia exchange Agreement on the Johor-Singapore Special Economic Zone” (consulté en novembre 2026) : onze secteurs économiques, dont les services aux entreprises, les services financiers, l’industrie manufacturière, la logistique et la santé ; 50 projets au cours des cinq premières années et 100 en dix ans ; 20 000 emplois qualifiés. ↩

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

11. Allen & Gledhill, “Singapore and Malaysia exchange Agreement on the Johor-Singapore Special Economic Zone” (consulté en novembre 2026) : passage sans passeport par code QR aux points de contrôle terrestres de Singapour depuis mars 2024 ; permis unique pour les transbordements intermodaux terrestres à partir du 1er janvier 2025 ; Invest Malaysia Facilitation Centre – Johor en tant que guichet unique. ↩

12. PwC, *Worldwide Tax Summaries*, “Malaysia – Corporate – Tax credits and incentives” (taxsummaries.pwc.com, consulté en novembre 2026) : zones phares A et B de la JS-SEZ, pôle de services mondiaux, impôt sur les sociétés de 5 % pendant 15 ans au plus ; travailleurs du savoir dans les secteurs admissibles de la JS-SEZ, impôt sur le revenu des personnes physiques de 15 % pendant 10 ans au plus ; demandes au plus tard le 31 décembre 2034, sauf indication contraire ; Allen & Gledhill, “Singapore and Malaysia exchange Agreement on the Johor-Singapore Special Economic Zone” (consulté en novembre 2026) : le dispositif d’incitations fiscales a été annoncé le 8 janvier 2025 et a pris effet le 1er janvier 2025. ↩

13. BDO Malaysia, “Incentives for Forest City Special Financial Zone (FCSFZ)” (bdo.my, consulté en novembre 2026) : zone annoncée en août 2023, dispositif d’incitations annoncé le 20 septembre 2024 ; taux d’impôt sur les sociétés de 0 % pour les family offices pendant 20 ans au plus ; 5 % pour les services mondiaux aux entreprises, les fintechs et les opérateurs étrangers de systèmes de paiement ; impôt sur le revenu forfaitaire de 15 % pour les travailleurs du savoir ; assouplissements de change de Bank Negara Malaysia ; statut d’exemption douanière ; PwC, *Worldwide Tax Summaries*, “Malaysia – Corporate – Tax credits and incentives” (consulté en novembre 2026) : impôt sur les sociétés de 0 % pendant 20 ans au plus pour un Single Family Office Vehicle certifié par la Securities Commission ; exonération unique de l’impôt sur les plus-values sur les cessions d’actions non cotées au véhicule ; exonération unique des droits de timbre sur les transferts d’actifs autorisés ; déduction des frais de relocalisation jusqu’à 500 000 RM. ↩

14. Kentaro Takeda, “Johor-Singapore Special Economic Zone gathers investor momentum”, *Nikkei Asia*, 6 janvier 2026 : sous-titre « $4.3bn invested in

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

project but ‘Malaysia’s Shenzhen’ dream still far from reality » ; ouverture de la station du RTS Link à Bukit Chagar prévue en 2027. ↩

15. Monetary Authority of Singapore, communiqué de presse “Launch of Cross-border Real-time Payment Systems Connectivity between Singapore and Malaysia”, 17 novembre 2023 (mas.gov.sg) : la MAS et la BNM « have jointly launched the real-time payment systems linkage between Singapore’s PayNow and Malaysia’s DuitNow » ; les clients peuvent « send and receive funds of up to S$1,000 or MYR3,000 daily ». Une liaison transfrontalière de paiement par code QR avait été lancée auparavant, le 31 mars 2023. ↩

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com