Immobilier, logement et opinion publique

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

Le logement comme contrat social

L'immobilier est le point où la fortune étrangère touche le plus directement la vie quotidienne des Singapouriens. Près de 80 % de la population résidente vit dans des logements publics construits par le Housing and Development Board (HDB, l'office public du logement), dont la plupart appartiennent à leurs occupants en vertu de baux de longue durée.[1] Pour la plupart des citoyens, l'appartement est le principal actif qu'ils posséderont jamais et la principale réserve de leur épargne-retraite, que le Central Provident Fund décrit au chapitre D.I les aide à financer. La valeur de cet actif, et la capacité de la génération suivante à en acquérir un, sont au cœur de la légitimité du gouvernement.

Les étrangers sont largement exclus de ce marché. Les non-résidents ne peuvent pas acheter d'appartements auprès du Housing and Development Board, tandis que les résidents permanents sont soumis à des conditions et à des quotas.[2] Le Residential Property Act 1976 (loi sur la propriété résidentielle) restreint l'acquisition par des personnes étrangères de biens résidentiels fonciers, tels que les maisons individuelles et jumelées, sans l'autorisation du gouvernement, alors que les étrangers peuvent

© 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.

acheter des appartements dans des copropriétés privées.[3] La fortune étrangère se trouve donc en concurrence principalement sur le marché des copropriétés privées et, par l'intermédiaire des résidents permanents et des citoyens naturalisés, sur les marchés des maisons individuelles et des appartements de revente.

L'Additional Buyer's Stamp Duty

Le principal instrument de gestion de la demande étrangère est l'Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD, droit de timbre additionnel de l'acquéreur), dû en sus du droit de timbre ordinaire de l'acquéreur. Il a été introduit en décembre 2011 dans le cadre d'une série de mesures de refroidissement du marché immobilier.[4] Son taux pour les étrangers a augmenté par paliers successifs. Selon l'Inland Revenue Authority of Singapore (IRAS, l'administration fiscale), il s'élevait à 15 % à compter du 12 janvier 2013, à 20 % à compter du 6 juillet 2018 et à 30 % à compter du 16 décembre 2021.[5]

Le 26 avril 2023, peu avant minuit, le gouvernement a annoncé que le taux applicable aux étrangers doublerait pour atteindre 60 % dès le lendemain. Depuis le 27 avril 2023, les étrangers paient 60 % sur tout bien résidentiel et les entités 65 %. Les citoyens singapouriens ne paient rien sur leur premier bien, 20 % sur un deuxième et 30 % sur les suivants, tandis que les résidents permanents paient 5, 30 et 35 %.[6] Les transferts de biens résidentiels à un trustee sont également soumis à un taux de 65 %. Le droit doit être acquitté d'avance. Un remboursement ramenant le taux à celui du bénéficiaire effectif soumis au taux applicable le plus élevé n'est possible que si le bien est détenu pour des bénéficiaires personnes physiques identifiables. Le taux applicable aux trusts, introduit à 35 % le 9 mai 2022, a fermé une voie que des familles fortunées utilisaient pour détenir des biens au profit de la génération suivante.[7]

Certains étrangers bénéficient du traitement réservé aux citoyens en vertu d'accords de libre-échange. Les ressortissants et résidents permanents d'Islande, du Liechtenstein, de Norvège et de Suisse, ainsi que les ressortissants des États-Unis, bénéficient du même traitement en matière de droit de timbre que les citoyens singapouriens, ce qui présente un intérêt pratique pour les clients suisses qui envisagent de s'installer.[8]

© 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.

Avril 2023 : les raisons et la réaction

Le calendrier de la hausse de 2023 reflétait la vague de fortunes de l'après-pandémie décrite plus haut. Les étrangers représentaient 6,9 % des achats de logements privés au premier trimestre 2023, contre 3,1 % un an plus tôt, soit le niveau le plus élevé depuis 2018. Sur le marché des logements de 10 millions de S$ ou plus, les résidents permanents avaient réalisé 17 % des achats au cours de l'année précédant avril.[9] Le ministre du Développement national, Desmond Lee, a expliqué que le gouvernement entendait donner la priorité aux Singapouriens achetant un logement pour l'occuper eux-mêmes, tout en freinant la demande des investisseurs locaux et étrangers.[10]

Le marché a réagi comme prévu. Les analystes ont qualifié le nouveau taux de l'un des plus élevés au monde et s'attendaient à un refroidissement de l'intérêt étranger, tandis qu'un conseiller avertissait qu'il pourrait dissuader certains étrangers fortunés de s'établir à Singapour.[11] Ce compromis a été accepté délibérément. Un gouvernement qui souhaite attirer les family offices a aussi choisi de rendre coûteux, pour leurs propriétaires, l'achat d'un logement, à moins qu'ils ne deviennent résidents permanents ou citoyens. La mesure lie ainsi la question immobilière à celle de la résidence : la fortune étrangère qui s'engage envers Singapour par la résidence paie moins que celle qui se contente de se placer dans la pierre.

Imposer la fortune sur place

L'afflux de fortunes a également façonné la politique fiscale nationale. Singapour ne prélève ni impôt sur les plus-values, ni droits de succession, ni impôt général sur la fortune, ce qui fait partie de son attrait. Depuis 2022, toutefois, le gouvernement a relevé les impôts qui frappent les revenus élevés et les biens immobiliers onéreux. À partir de l'année d'imposition 2024, les personnes physiques résidentes paient 23 % sur le revenu imposable supérieur à 500 000 S$ et 24 % au-delà de 1 million de S$, ce que l'IRAS qualifie de taux marginal le plus élevé actuellement applicable à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.[12] Pour les biens résidentiels acquis à compter du 15 février 2023, le droit de timbre de l'acquéreur passe à 5 % sur la part du prix comprise entre 1,5 million et 3 millions de S$ et à 6 % sur tout montant supérieur,

© 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.

contre un taux maximal antérieur de 4 %.[13] Les taux de l'impôt foncier sur les biens résidentiels de grande valeur ont également été relevés en deux étapes, en 2023 et en 2024.[14]

Ces mesures restent modestes au regard des standards européens. Elles montrent toutefois que le gouvernement perçoit la nécessité politique d'une contribution visible des plus fortunés. Le système fiscal demeure attractif pour les familles mobiles, mais la charge liée à la détention de biens immobiliers onéreux et à la perception de revenus très élevés à Singapour s'est accrue.

Opinion publique et politique de la richesse visible

À Singapour, l'opinion publique s'exprime rarement par la protestation. Elle se fait entendre lors des élections, dans les questions parlementaires, dans le débat en ligne et dans les propres canaux de consultation du gouvernement. S'agissant de la fortune étrangère, trois préoccupations reviennent. La première est le coût du logement, auquel répondent les mesures qui viennent d'être décrites. La deuxième est la concurrence pour les bons emplois, les places dans les écoles et le statut social, qui recoupe les débats sur les professionnels étrangers examinés au chapitre J.IV. La troisième est la crainte que des fortunes d'origine douteuse achètent une place dans la société singapourienne.

Cette troisième préoccupation a pris de l'ampleur après août 2023. Les suspects de l'affaire de blanchiment d'argent avaient vécu dans des logements luxueux, conduit des voitures de luxe et fréquenté des cercles comprenant des entreprises et des professionnels respectables. Leur arrestation laissait penser que l'attrait de Singapour pour les plus fortunés attirait aussi des criminels, et que les gardiens de la place financière n'avaient pas toujours regardé d'assez près. La réponse du gouvernement, examinée dans la section suivante, était donc aussi une réponse à l'opinion publique. Son message : Singapour continuerait d'accueillir les fortunés, mais seulement ceux dont la fortune résiste à un examen attentif.

© 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, “Public housing in Singapore” (consulté en novembre 2026) : en 2025, « close to 80% » de la population résidente vivait dans des logements publics, contre un maximum de 88,0 % en 2000. ↩
2. Règles du Housing and Development Board relatives à l’éligibilité aux appartements HDB : les étrangers ne peuvent pas acheter ; les résidents permanents peuvent acheter des appartements de revente sous certaines conditions ; quota pour les résidents permanents non malaisiens introduit en 2010. ↩
3. Residential Property Act 1976 (2020 Rev Ed), en particulier les dispositions relatives aux biens résidentiels soumis à restriction et à l’autorisation du ministre ; Singapore Land Authority, Land Dealings Approval Unit. ↩
4. L’Additional Buyer’s Stamp Duty a été introduit avec effet au 8 décembre 2011, au taux de 10 % pour les étrangers. ↩
5. Inland Revenue Authority of Singapore, “Additional Buyer’s Stamp Duty (ABSD)” (iras.gov.sg, consulté en novembre 2026), tableaux des taux antérieurs : étrangers 15 % du 12 janvier 2013 au 5 juillet 2018, 20 % du 6 juillet 2018 au 15 décembre 2021 et 30 % du 16 décembre 2021 au 26 avril 2023. ↩
6. Inland Revenue Authority of Singapore, “Additional Buyer’s Stamp Duty (ABSD)” (iras.gov.sg, consulté en novembre 2026) : taux applicables à compter du 27 avril 2023 de 0, 20 et 30 % pour les citoyens singapouriens, de 5, 30 et 35 % pour les résidents permanents, de 60 % pour les étrangers sur tout bien résidentiel et de 65 % pour les entités et les trustees. ↩
7. Inland Revenue Authority of Singapore, “Additional Buyer’s Stamp Duty (ABSD)” (iras.gov.sg, consulté en novembre 2026) : ABSD (Trust) de 65 % sur les biens résidentiels transférés à un trustee ; remise par voie de remboursement lorsque le bien est « held on trust for one or more identifiable individual beneficiaries only », égale à la différence entre 65 % et le taux du bénéficiaire effectif soumis au taux applicable le plus élevé ; paiement d’avance

© 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.

et demande de remboursement dans un délai de six mois ; taux applicable aux trustees de 35 % du 9 mai 2022 au 26 avril 2023. ↩

8. Inland Revenue Authority of Singapore, “Foreigners Eligible for ABSD Remission under Free Trade Agreements (FTAs)” (iras.gov.sg, consulté en novembre 2026) : les « Nationals or Permanent Residents » d’Islande, du Liechtenstein, de Norvège ou de Suisse et les ressortissants des États-Unis sont « accorded the same stamp duty treatment as Singapore Citizens » ; les conditions détaillées figurent dans les Stamp Duties (Free Trade Agreements) (Remission of ABSD) Rules. ↩

9. “Foreigners face sky-high ABSD: developers, investors and home buyers feel the impact”, *Yahoo Finance Singapore*, 28 avril 2023, citant des données de Huttons Asia (étrangers : 6,9 % des achats de logements privés au T1 2023, contre 3,1 % au T1 2022, le niveau le plus élevé depuis le T1 2018) et de PropNex (résidents permanents : 17 % des achats de logements de 10 millions de S$ ou plus au cours de l’année précédant le 18 avril). ↩

10. *Yahoo Finance Singapore*, 28 avril 2023, précité, citant Desmond Lee : le gouvernement entend « prioritise Singaporeans who are buying for owner-occupation ». ↩

11. *Yahoo Finance Singapore*, 28 avril 2023, précité : DBS Group Research a qualifié le taux de 60 % de « one of the highest rates globally » ; Chia Siew Chuin, de JLL, a déclaré que « the substantial ABSD imposed on foreign buyers could discourage some of the wealthy from setting up homes in Singapore ». ↩

12. Inland Revenue Authority of Singapore, “Individual Income Tax rates” (iras.gov.sg, consulté en novembre 2026) : à partir de l’année d’imposition 2024, 23 % sur le revenu imposable compris entre 500 001 S$ et 1 000 000 S$ et 24 % au-delà de 1 000 000 S$, « The current highest personal income tax rate ». ↩

13. Inland Revenue Authority of Singapore, “Buyer’s Stamp Duty (BSD)” (iras.gov.sg, consulté en novembre 2026) : pour les biens résidentiels acquis à compter du 15 février 2023, 1 % sur les premiers 180 000 S$, 2 % sur les 180 000 S$ suivants, 3 % sur les 640 000 S$ suivants, 4 % sur les 500 000 S$

© 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.

suivants, 5 % sur les 1 500 000 S$ suivants et 6 % sur le montant restant ; taux maximal de 4 % du 20 février 2018 au 14 février 2023. ↩

14. Hausses des taux de l'impôt foncier prévues par le budget 2022 pour les biens résidentiels occupés ou non par leur propriétaire et présentant une valeur locative annuelle élevée, en deux étapes à compter du 1er janvier 2023 et du 1er janvier 2024. ↩

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