



Immobilier aux Etats-Unis

Fiche de synthese : achat, financement, fiscalite, titre insurance, HOA

Document pedagogique France-USA-Net.Com. Verifiez les sources officielles HUD, EPA, CFPB, IRS, FHFA, FEMA, VA et USDA le jour de votre demarche.

1. Introduction au marche immobilier americain

Marche tres decentralise : prix, contrats, inspection, closing, taxes et assurance titre varient selon Etat, comte et ville. Contrairement au modele francais, la transaction mobilise souvent agent, preteur, title company, escrow officer ou avocat local.

2. Competences federales et etatiques

Le federal encadre credit, non-discrimination, plomb, fiscalite, flood maps et finance housing. Les Etats organisent contrats, licences, enregistrement, HOA, taxes locales et protections complementaires.

3. Fair Housing Act (HUD)

Interdit la discrimination dans vente, location et financement selon les categories protegees federales. Les lois locales peuvent aller plus loin. Source a verifier : hud.gov.

4. EPA : divulgation du plomb

Pour de nombreux logements construits avant 1978, divulgation du risque plomb, documents officiels et possibilite d inspection. Source : epa.gov/lead.

5. CFPB : TRID

Loan Estimate et Closing Disclosure normalisent l information sur le cout du pret et les frais de closing. Les delais et tolerances doivent etre controles sur consumerfinance.gov.

6. Prets garantis FHA, VA et USDA

Programmes utiles mais conditionnes au statut, revenu, type de bien, zone et preteur. Verifier FHA, VA Home Loans et USDA Rural Development avant toute offre.

7. FHFA

La FHFA supervise Fannie Mae et Freddie Mac et influence pret conformes, limites et marche secondaire. Un pret non conforme peut etre plus strict ou plus couteux.

8. FIRPTA

La revente par un vendeur etranger au sens fiscal US peut declencher une retenue IRS. Les exceptions et certificats doivent etre traites avant closing.

13. Formulaires et documents types

Document	Objet	Source
Loan Estimate	Estimation du pret, mensualite et frais	CFPB
Closing Disclosure	Frais finaux avant signature	CFPB
Lead disclosure	Risque plomb logement avant 1978	EPA / HUD
FIRPTA forms	Retenue lors d une vente par vendeur etranger	IRS
Flood map	Zone inondable et assurance	FEMA / NFIP

9. Fiscalite IRS : Pub. 527 et 523

Pub. 527 couvre revenus locatifs et depenses. Pub. 523 couvre residence principale et exclusion de plus-value. Un fiscaliste reste indispensable.

10. FEMA / NFIP

Les cartes FEMA et l assurance inondation peuvent modifier budget, financement et valeur de revente. Comparer NFIP et options privees.

11. Title insurance

La title search identifie droits, servitudes, liens et anomalies. Lender policy protege le preteur, owner policy protege l acheteur contre certains defauts passes.

12. HOA

Lire CC&R; budget, reserves, litiges, special assessments et restrictions de location. Une HOA peut imposer charges, regles et sanctions.

15. Acheteurs francais

Anticiper FIRPTA, convention fiscale, ITIN, compte bancaire, transfert de fonds, financement sans credit score US, assurance, succession et fiscalite francaise.

14. Parcours en trois etapes

Etape	Controle
1. Recherche et offre	Budget, Etat, comte, contingencies, inspection
2. Financement et due diligence	Preteur, titre, HOA, flood zone, taxes, assurance
3. Closing	Closing Disclosure, signature, deed, archives

17. Questions frequentes

Question	Reponse courte
Acheter sans etre resident ?	Possible en principe, mais financement et fiscalite changent.
FIRPTA est-il automatique ?	Il depend du statut fiscal du vendeur et des exceptions IRS.
HOA a verifier ?	Oui : budget, reserves, restrictions, litiges et charges.

18. Liens officiels

Organisme	URL
HUD	https://www.hud.gov
EPA Lead	https://www.epa.gov/lead
CFPB	https://www.consumerfinance.gov
FHA	https://www.hud.gov/program_offices/housing/fhahistory
VA	https://www.va.gov/housing-assistance/home-loans/
USDA	https://www.rd.usda.gov/programs-services/single-family-housing-programs
FHFA	https://www.fhfa.gov
IRS FIRPTA	https://www.irs.gov/individuals/international-taxpayers/firpta-withholding
IRS Pub. 527	https://www.irs.gov/publications/p527
IRS Pub. 523	https://www.irs.gov/publications/p523
FEMA Flood Map	https://msc.fema.gov
NFIP	https://www.floodsmart.gov

Document informatif uniquement. Il ne constitue pas un conseil juridique, fiscal, financier ou immobilier. Verifiez toutes les informations sur les sites officiels a la date de votre transaction.