BE VIETNAM WISE · FAIRE DES AFFAIRES AU VIETNAM

Le guide pour les investisseurs étrangers et vietnamiens

Chapitre 5 sur 11

Foncier et immobilier

Nul n'est pleinement propriétaire du sol au Vietnam. Les investisseurs détiennent des droits d'usage du sol attribués ou reconnus par l'État, et la forme sous laquelle ces droits sont détenus détermine ce qu'il est possible d'en faire : s'ils peuvent être cédés, hypothéqués ou apportés à une coentreprise, quel loyer est dû et quelle indemnisation est versée si l'État reprend le terrain. Ce chapitre expose le régime tel qu'il se présente au 10 octobre 2026, après la Loi foncière de 2024 et les réformes de 2026 issues de la résolution n° 254/2025/QH15, alors qu'une nouvelle loi modificative est soumise à l'Assemblée nationale.

Mis à jour le 10 octobre 2026. Rédigé par un juriste spécialisé en investissement étranger (aujourd'hui retraité), fort de 20 ans d'expérience de conseil en droit vietnamien de l'investissement.
Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques. Les taux, seuils et procédures évoluent : avant d'agir, faites confirmer tout point important par l'autorité compétente ou par un avocat habilité à fournir des services juridiques au Vietnam. L'édition française est traduite de l'édition anglaise ; seul le texte vietnamien des lois fait foi.
À lire en ligne, avec les mises à jour, les liens et Lawbot : https://bewiseapps.com/faire-des-affaires-au-vietnam/foncier-et-immobilier/
© Be Wise Apps

Sommaire

5	Présentation du chapitre
5.1	Les droits d'usage du sol et la Loi foncière
5.2	L'accès au foncier des entreprises à capitaux étrangers
5.3	Loyer foncier, prix fonciers et résolution 254
5.4	Parcs industriels et zones économiques
5.5	Logements et bureaux pour les étrangers
5.6	Audit des titres et sûretés sur le foncier
5.7	Reprise de terres, indemnisation et non-utilisation
5.8	Activité immobilière et projets de promotion

Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques. Les taux, seuils et procédures évoluent : avant d'agir, faites confirmer tout point important par l'autorité compétente ou par un avocat habilité à fournir des services juridiques au Vietnam. L'édition française est traduite de l'édition anglaise ; seul le texte vietnamien des lois fait foi.

CHAPITRE 5 SUR 11

Foncier et immobilier

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste spécialisé en investissement étranger (aujourd'hui retraité), fort de 20 ans d'expérience de conseil en droit vietnamien de l'investissement · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l'application

EN BREF

Textes applicables

- Loi foncière n° 31/2024/QH15 (en vigueur depuis le 1er août 2024), modifiée par les lois n° 43/2024/QH15, 47/2024/QH15, 58/2024/QH15, 71/2025/QH15, 84/2025/QH15, 93/2025/QH15, 95/2025/QH15, 116/2025/QH15 (cybersécurité, 10 décembre 2025, en vigueur le 1er juillet 2026), 130/2025/QH15 (aviation civile, 10 décembre 2025, en vigueur le 1er juillet 2026), 142/2025/QH15, 146/2025/QH15 et 147/2025/QH15 (toutes du 11 décembre 2025) ; texte consolidé n° 44/VBHN-VPQH du 16 mars 2026
- Projet de Loi foncière modifiée (projet n° 01 du 20 juillet 2026), soumis à l'Assemblée nationale lors de sa session d'octobre 2026, date d'entrée en vigueur proposée le 1er mars 2027 ; texte non encore adopté
- Résolution de l'Assemblée nationale n° 254/2025/QH15 relative aux mécanismes destinés à résoudre les difficultés d'application de la Loi foncière (en vigueur depuis le 1er janvier 2026), précisée par les décrets n° 49/2026/ND-CP et 50/2026/ND-CP (en vigueur depuis le 31 janvier 2026)
- Décrets n° 101/2024/ND-CP, 102/2024/ND-CP, 103/2024/ND-CP, 71/2024/ND-CP et 88/2024/ND-CP d'application de la Loi foncière (enregistrement, dispositions générales, redevance d'usage du sol et loyer foncier, prix fonciers, indemnisation), tels que modifiés
- Loi sur le logement n° 27/2023/QH15 et décret n° 95/2024/ND-CP ; Loi n° 29/2023/QH15 sur les activités immobilières et décret n° 96/2024/ND-CP

Vos interlocuteurs

- Ministère de l'Agriculture et de l'Environnement (MAE) : politique foncière nationale, système d'information foncière et normes d'enregistrement foncier
- Conseils populaires provinciaux (barèmes des prix fonciers) et comités populaires provinciaux (attribution de terres, bail foncier, changement d'affectation et reprise de terres pour les organisations ; coefficients annuels d'ajustement des prix)
- Services provinciaux de l'agriculture et de l'environnement et leurs bureaux d'enregistrement foncier : certificats, enregistrement des transactions et des hypothèques
- Département des impôts (Cuc Thue) et services fiscaux locaux : avis d'imposition et recouvrement du loyer foncier et de la redevance d'usage du sol
- Ministère de la Construction et services provinciaux de la construction : logement et marché immobilier ; comités de gestion des zones et, depuis le 15 septembre 2026, ministère de l'Industrie et du Commerce pour les parcs industriels

- Décret n° 35/2022/ND-CP relatif aux parcs industriels et aux zones économiques (tel que modifié) ; décret n° 99/2022/ND-CP relatif à l'enregistrement des sûretés

Chiffres clés

Durée d'usage du sol pour un projet	**Jusqu'à 50 ans (70 dans des cas déterminés)**
Prix unitaire du loyer annuel	**0,25 % à 3 % du prix foncier, fixé pour 5 ans**
Non-utilisation avant reprise	**12 mois, ou 24 mois de retard sur le calendrier**
Prorogation payante en cas de non-utilisation	**Jusqu'à 24 mois**
Propriété d'appartements par des étrangers	**30 % par immeuble ; 250 maisons par circonscription de niveau quartier**
Durée de propriété d'un logement par une personne physique étrangère	**50 ans, renouvelable une fois pour 50 ans au plus**
Fonds propres pour un projet immobilier	**20 % du capital (moins de 20 ha) ; 15 % (20 ha ou plus)**
Plafond du dépôt pour une vente sur plan	**5 % du prix de vente**

Ce qui a changé en 2025–2026

- Depuis le 1er janvier 2026, la résolution n° 254/2025/QH15 permet à la plupart des preneurs à bail de l'État de choisir entre un loyer annuel et un loyer payé en une seule fois, y compris les preneurs dont le bail lui est antérieur.
- La redevance d'usage du sol, le loyer foncier et l'indemnisation sont désormais calculés sur la base du barème provincial des prix fonciers et d'un coefficient d'ajustement annuel, qui remplacent la plupart des évaluations foncières spécifiques au cas par cas.
- L'État peut reprendre des terres pour des projets situés dans des zones de libre-échange et dans le centre financier international, ainsi que le terrain restant lorsqu'un investisseur s'est accordé avec plus de 75 % de la superficie et des usagers du sol.
- Les preneurs qui acquittent un loyer annuel peuvent vendre les bâtiments édifiés sur leur terrain dès lors que la construction est achevée et régulière, et les hypothèques sont désormais inscrites dans la base de données foncière sans mention sur le certificat.
- La gestion étatique des parcs industriels est passée du ministère des Finances au ministère de l'Industrie et du Commerce le 15 septembre 2026, et une Loi foncière modifiée est soumise à l'Assemblée nationale avec une date d'entrée en vigueur proposée au 1er mars 2027.

À qui s'adresse ce chapitre. Les entreprises à capitaux étrangers détiennent des droits d'usage du sol en leur nom propre par bail consenti par l'État, sous-location en parc industriel, attribution de terres pour des projets de logement, apport en capital d'un partenaire vietnamien ou acquisition d'une société titulaire de droits fonciers. Les personnes physiques étrangères ne peuvent pas détenir de droits d'usage du sol, mais peuvent être propriétaires d'un nombre limité

> de logements. Les sociétés et les citoyens vietnamiens disposent de voies plus larges, notamment l'acquisition de droits d'usage du sol auprès d'autres usagers et la reprise par cession de terres agricoles.

Des droits d'usage du sol, non la propriété

L'article 53 de la Constitution et la Loi foncière traitent le sol comme la propriété du peuple tout entier, l'État en étant le propriétaire représentant et le gestionnaire unique. Ce qu'acquièrent les investisseurs est un droit d'usage du sol : un droit consenti pour une finalité déterminée, habituellement pour une durée fixe, moyennant un paiement à l'État, et constaté par un certificat de droits d'usage du sol et de propriété des biens attachés au sol. La Loi foncière n° 31/2024/QH15, en vigueur depuis le 1er août 2024, est le texte de référence ; elle est mise en œuvre par un ensemble de décrets de 2024 et, depuis le 1er janvier 2026, modifiée par la résolution de l'Assemblée nationale n° 254/2025/QH15. Le cadre, les catégories de terres et d'usagers du sol, le certificat et les autorités compétentes sont exposés dans Les droits d'usage du sol et la Loi foncière.

Deux conséquences traversent l'ensemble du chapitre. Premièrement, le droit ne vaut que par sa forme : les terres attribuées moyennant une redevance d'usage du sol, ou louées avec un loyer payé en une seule fois pour toute la durée du bail, peuvent être cédées, sous-louées, hypothéquées et apportées en capital, tandis que les terres louées avec un loyer annuel ne le peuvent en général pas, même si les bâtiments qui y sont édifiés peuvent faire l'objet d'opérations. Deuxièmement, le droit est attaché à un projet : la durée, la finalité et le calendrier sont fixés conjointement par l'enregistrement de l'investissement et la décision foncière, et les terres laissées inutilisées peuvent être reprises.

Comment un investisseur étranger accède au foncier

Une personne physique étrangère ne peut pas détenir de droits d'usage du sol. Une entreprise à capitaux étrangers le peut. Au sens du droit foncier, une société n'est à capitaux étrangers que si elle doit suivre les procédures applicables aux investisseurs étrangers au titre de la Loi sur l'investissement, en substance lorsqu'elle est détenue à plus de 50 % par des étrangers (article 3, paragraphe 46, de la Loi foncière) ; une société située à ce seuil ou en deçà est un usager du sol national. L'article 28 de la Loi foncière énumère les voies ouvertes à une entreprise à capitaux étrangers : un bail consenti par l'État, la sous-location de terrains viabilisés dans un parc industriel, un parc de haute technologie ou un groupement industriel, l'attribution de terres pour un projet de logements destinés à la vente, l'apport en capital de droits d'usage du sol par un partenaire vietnamien et l'acquisition d'une société déjà titulaire de droits fonciers. L'acquisition directe de droits d'usage du sol auprès de ménages vietnamiens, ouverte aux sociétés vietnamiennes, lui est en général fermée. Chaque voie comporte ses propres autorisations, sa structure de paiement et ses risques, et le choix est habituellement arrêté avant l'enregistrement du projet ; la comparaison et un guide de décision figurent dans L'accès au foncier des entreprises à capitaux étrangers. Les projets qui sollicitent de l'État des terres sans enchères ni appel d'offres, ou un changement d'affectation du sol, requièrent au préalable une approbation de la politique d'investissement, exposée dans L'approbation de la politique d'investissement, ainsi qu'un dépôt de garantie au titre de l'article 30 de la Loi sur l'investissement, traité dans Le certificat d'enregistrement de l'investissement.

Le coût du foncier : loyer, redevance et réformes des prix de 2026

L'État perçoit une redevance d'usage du sol sur les terres attribuées et un loyer sur les terres louées, payé annuellement ou en une seule fois pour toute la durée du bail. Le loyer annuel correspond au prix foncier multiplié par un pourcentage compris entre 0,25 % et 3 % fixé par la province, figé par cycles de cinq ans, les hausses étant plafonnées par référence à l'inflation. La résolution n° 254/2025/QH15 a apporté deux changements que tout investisseur doit comprendre : le barème des prix fonciers arrêté par le conseil populaire provincial, multiplié par un coefficient d'ajustement fixé chaque année par le comité populaire, détermine désormais dans la plupart des cas la redevance, le loyer et l'indemnisation ; et les preneurs peuvent en général choisir leur mode de paiement, de sorte qu'un industriel soumis à un loyer annuel peut passer à un loyer payé en une seule fois et acquérir des droits cessibles et susceptibles d'hypothèque. Les calculs, une comparaison chiffrée du loyer annuel et du loyer unique, la taxe sur l'usage du sol et le lien avec les incitations en matière de loyer foncier figurent dans Loyer foncier, prix fonciers et résolution 254 ; les incitations elles-mêmes sont présentées dans Les incitations à l'investissement.

Parcs industriels, logements et bureaux

La plupart des industriels étrangers n'ont jamais l'État pour bailleur. Ils sous-louent des terrains viabilisés auprès d'un aménageur de parc industriel, ou louent une usine clés en main, et leurs droits suivent le bail et le mode de paiement propres à l'aménageur en vertu de l'article 202 de la Loi foncière. Le choix d'un parc relève donc autant de l'audit d'acquisition sur l'aménageur que de la négociation commerciale, et depuis le 1er octobre 2025 une implantation dans un parc n'ouvre plus droit, à elle seule, à une incitation au titre de l'impôt sur les sociétés. Les types de zones, le rôle des comités de gestion, la procédure d'investissement spéciale de l'article 28 et une liste de contrôle du bail figurent dans Parcs industriels et zones économiques.

Les personnes physiques étrangères et les entreprises à capitaux étrangers peuvent être propriétaires de logements dans des projets de logements commerciaux, dans la limite de 30 % des appartements d'un immeuble et de 250 maisons par circonscription de niveau quartier, et la propriété d'une personne physique dure 50 ans, renouvelable une fois. Un projet de modification publié en septembre 2026 interdirait aux étrangers l'acquisition de villas et de maisons de ville. Les bureaux sont loués en vertu du Code civil et de la Loi sur les activités immobilières, et un appartement à usage d'habitation ne peut pas servir de siège social à une société. Ces règles sont exposées dans Logements et bureaux pour les étrangers.

Protéger l'investissement : titres, sûretés et reprise

Avant d'acheter, de louer ou de prêter sur la garantie d'un terrain, l'investisseur rapproche le certificat du registre foncier et vérifie la situation au regard de la planification, la durée et la situation des paiements, les charges, les permis de construire et les procès-verbaux d'achèvement. Les hypothèques sur des droits d'usage du sol ne peuvent être consenties qu'à des établissements de crédit autorisés à exercer au Vietnam, doivent faire l'objet d'une authentification notariée et sont enregistrées auprès du bureau d'enregistrement foncier en application du décret n° 99/2022/ND-CP, de sorte que les prêteurs étrangers recourent à des agents des sûretés locaux. La méthode et une liste de contrôle figurent dans Audit des titres et sûretés sur le foncier.

L'État peut reprendre des terres pour les besoins de la défense et de la sécurité, pour le développement socio-économique dans les 31 cas prévus à l'article 79 de la Loi foncière et dans ceux ajoutés par la résolution n° 254/2025/QH15, ainsi qu'en cas d'infraction, notamment lorsque des terres restent inutilisées pendant 12 mois ou accusent 24 mois de retard sur le calendrier. L'indemnisation repose désormais sur le barème et le coefficient, et un preneur soumis à un loyer annuel est indemnisé au titre de son investissement restant et de ses biens plutôt qu'au titre du terrain. La procédure, les délais, les voies de réclamation et le recours aux garanties d'investissement sont exposés dans Reprise de terres, indemnisation et non-utilisation, et la position au regard des traités dans Garanties d'investissement et traités.

La promotion immobilière, et ce qui se prépare

La promotion de biens destinés à la vente ou à la location est un secteur d'activité soumis à conditions pour les investisseurs étrangers et une activité réglementée pour tous en vertu de la Loi n° 29/2023/QH15 sur les activités immobilières. Un promoteur doit être une entreprise disposant de fonds propres d'au moins 20 % du capital d'investissement du projet, ou 15 % pour les projets de 20 hectares ou plus ; un promoteur majoritairement détenu par des étrangers peut construire en vue de la vente, de la location et de la location-accession sur des terres qui lui sont attribuées ou louées, mais ne peut percevoir plus de 50 % du prix d'un logement vendu sur plan avant la remise. Les ventes sur plan requièrent une garantie bancaire, et les projets ne peuvent être cédés que sous conditions. Les règles et les structures utilisées en pratique par les promoteurs étrangers figurent dans Activité immobilière et projets de promotion, et les acquisitions de sociétés de projet au chapitre 8.

Le régime est sur le point d'évoluer à nouveau. Une Loi foncière modifiée, publiée sous forme de projet le 20 juillet 2026, est soumise à l'Assemblée nationale lors de sa session d'octobre 2026 avec une date d'entrée en vigueur proposée au 1er mars 2027 ; elle supprimerait le mécanisme du prix foncier spécifique, modifierait le traitement des terres inutilisées et élargirait les motifs de reprise. Les investisseurs qui négocient actuellement des positions foncières devraient intégrer l'éventualité de ces changements dans leurs calendriers et leurs contrats, et vérifier le texte définitif une fois celui-ci adopté.

SOURCES OFFICIELLES

- Base de données juridique nationale (vbpl.vn) : Loi foncière n° 31/2024/QH15, articles 3, paragraphe 46, 4, 9, 27, 28, 41, 121 et 172 ; résolution n° 254/2025/QH15 — https://vbpl.vn
- Ministère de l'Agriculture et de l'Environnement (administration foncière) — https://mae.gov.vn
- Portail du Gouvernement (chinhphu.vn) : décrets n° 101/2024/ND-CP, 102/2024/ND-CP, 49/2026/ND-CP et 50/2026/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Journal officiel (congbao.chinhphu.vn) — https://congbao.chinhphu.vn
- Ministère des Finances : loi n° 143/2025/QH15 sur l'investissement, articles 21, 24 et 30 — https://mof.gov.vn
- Portail national d'enregistrement des entreprises (changements d'associés et d'actionnaires) — https://dangkykinhdoanh.gov.vn
- Département des impôts (administration du loyer foncier et de la taxe sur l'usage du sol) — https://gdt.gov.vn
- Ministère de l'Industrie et du Commerce : transfert des attributions relatives aux parcs industriels à compter du 15 septembre 2026 — https://moit.gov.vn
- Ministère de la Construction (logement et marché immobilier) — https://moc.gov.vn
- Département de l'immigration (résidence temporaire des étrangers) — https://xuatnhapcanh.gov.vn
- Ministère de la Justice (enregistrement des sûretés sur biens meubles) — https://moj.gov.vn
- Banque d'État du Vietnam (établissements de crédit agréés) — https://www.sbv.gov.vn

Les droits d'usage du sol et la Loi foncière de 2024 : propriété de l'État au nom du peuple, catégories de terres et usagers du sol, certificat et autorités chargées de l'administration foncière

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste spécialisé en investissement étranger (aujourd'hui retraité), fort de 20 ans d'expérience de conseil en droit vietnamien de l'investissement · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l'application

L'ESSENTIEL

- Le sol appartient au peuple tout entier, l'État en étant le propriétaire représentant et le gestionnaire unique ; les investisseurs détiennent des droits d'usage du sol pour une finalité déterminée et, pour les projets, pour une durée pouvant atteindre 50 ans, ou 70 ans dans des cas déterminés (article 53 de la Constitution ; articles 4 et 172 de la Loi foncière n° 31/2024/QH15).
- La Loi foncière en vigueur depuis le 1er août 2024 est mise en œuvre par les décrets n° 101/2024/ND-CP, 102/2024/ND-CP, 103/2024/ND-CP, 71/2024/ND-CP et 88/2024/ND-CP, et a été modifiée à compter du 1er janvier 2026 par la résolution n° 254/2025/QH15, qui prévaut en cas de divergence (article 13 de la résolution).
- Les terres sont classées en terres agricoles, terres non agricoles et terres inutilisées (article 9), et tout changement d'affectation requiert une autorisation conforme à la planification (article 121).
- Une entreprise à capitaux étrangers est un usager du sol ; une personne physique étrangère ne l'est pas et ne peut être propriétaire que d'un logement en vertu de la Loi sur le logement ; les droits dont bénéficie une société dépendent du point de savoir si son terrain a été attribué, loué avec un loyer payé en une seule fois ou loué avec un loyer annuel (articles 4, 28 et 41).
- Les droits sont constatés par un certificat unique de droits d'usage du sol et de propriété des biens attachés au sol, délivré et enregistré par le bureau d'enregistrement foncier du Service provincial de l'agriculture et de l'environnement ; la politique nationale relève du ministère de l'Agriculture et de l'Environnement.

Nul n'est propriétaire du sol : ce que détient réellement l'investisseur

L'article 53 de la Constitution dispose que la terre, l'eau et les autres ressources naturelles sont des biens publics appartenant au peuple tout entier, l'État en étant le propriétaire représentant et le gestionnaire unique. La Loi foncière n° 31/2024/QH15 repose sur ce principe. L'État, agissant en qualité de représentant du propriétaire, arrête la planification de l'usage des sols, fixe la finalité pour laquelle chaque parcelle peut être utilisée, attribue ou loue des terres ou reconnaît un usage existant, fixe les prix fonciers, détermine les obligations financières des usagers du sol et reprend les terres dans les cas prévus par la loi. Il ne vend pas de terres. Ce qu'acquiert une entreprise est un **droit d'usage du sol** (quyền sử dụng đất) : un droit réel, reconnu par le Code civil, d'utiliser une superficie déterminée pour une finalité déterminée, habituellement pour une durée déterminée, moyennant un paiement à l'État.

Un droit d'usage du sol n'en constitue pas moins un actif de valeur et négociable. Selon la forme sous laquelle il est détenu, il peut être cédé, loué, sous-loué, hypothéqué et apporté en capital. Les bâtiments édifiés sur le terrain appartiennent en pleine propriété à celui qui les a construits ou achetés, et le droit d'usage du sol et les biens attachés au sol sont normalement inscrits et traités ensemble. La question pratique est donc de savoir quelle forme de droit d'usage du sol l'investisseur peut obtenir et ce que cette forme lui permet de faire ; les voies d'accès figurent dans L'accès au foncier des entreprises à capitaux étrangers.

Les terres utilisées pour un projet d'investissement sont détenues pour une durée déterminée. En vertu de l'article 172 de la Loi foncière, cette durée correspond en général à la durée d'exploitation du projet, dans la limite de 50 ans, et de 70 ans pour les projets à capital important et à retour sur investissement lent ou situés dans des zones aux conditions socio-économiques difficiles ou extrêmement difficiles ; un usager du sol en règle peut demander une prorogation avant l'expiration. Les terres résidentielles utilisées par des ménages et des personnes physiques vietnamiens sont, en revanche, détenues de manière stable et à long terme, sans durée fixe. La durée inscrite dans la décision foncière et sur le certificat doit correspondre à celle du certificat d'enregistrement de l'investissement, fixée en vertu de l'article 31 de la Loi sur l'investissement (Le certificat d'enregistrement de l'investissement).

La Loi foncière de 2024 et ses textes d'application

La Loi foncière a été adoptée le 18 janvier 2024 et est entrée en vigueur le 1er août 2024, cinq mois plus tôt que prévu initialement, en remplacement de la Loi foncière de 2013. Elle a depuis été modifiée par douze lois : la loi n° 43/2024/QH15, qui a avancé la date d'entrée en vigueur ; les lois n° 47/2024/QH15 et 58/2024/QH15 relatives à la planification urbaine et rurale et à l'investissement public ; les lois n° 71/2025/QH15, 84/2025/QH15, 93/2025/QH15 et 95/2025/QH15 ; les lois n° 116/2025/QH15 sur la cybersécurité et 130/2025/QH15 sur l'aviation civile, toutes deux adoptées le 10 décembre 2025 et en vigueur depuis le 1er juillet 2026 ; et les lois n° 142/2025/QH15, 146/2025/QH15 et 147/2025/QH15, adoptées le 11 décembre 2025. Le Bureau de l'Assemblée nationale les a consolidées dans le texte n° 44/VBHN-VPQH du 16 mars 2026. La plupart des modifications alignent la loi sur la réorganisation des collectivités locales de 2025 et sur d'autres lois nouvelles ; une Loi foncière modifiée de plus large portée est soumise à l'Assemblée nationale lors de sa session d'octobre 2026 (voir les perspectives 2027 ci-dessous). Le Gouvernement l'a mise en œuvre par un ensemble de décrets pris à la mi-2024 : le décret n° 101/2024/ND-CP relatif aux levés, à l'enregistrement et aux certificats ; le décret n° 102/2024/ND-CP précisant les dispositions générales de la loi, notamment l'attribution de terres, le bail foncier et la reprise de terres pour infraction ; le décret n° 103/2024/ND-CP relatif à la redevance d'usage du sol et au loyer foncier ; le décret n° 71/2024/ND-CP relatif aux prix fonciers ; et le décret n° 88/2024/ND-CP relatif à l'indemnisation, à l'aide et à la réinstallation. Les décrets n° 151/2025/ND-CP et 226/2025/ND-CP ont ensuite redistribué les compétences à la suite de la réforme des collectivités locales de 2025 et modifié les décrets de 2024.

Le 11 décembre 2025, l'Assemblée nationale a adopté la résolution n° 254/2025/QH15, en vigueur depuis le 1er janvier 2026, afin de résoudre les difficultés apparues dans l'application de la loi. Elle ajoute des motifs de reprise de terres, permet aux preneurs de choisir leur mode de paiement du loyer, fait du barème provincial des prix fonciers et d'un coefficient d'ajustement annuel la base de la plupart des charges foncières et de l'indemnisation, et assouplit plusieurs règles relatives aux transactions et à l'enregistrement. L'article 13 dispose que, pendant sa période d'application, la résolution prévaut sur

toute loi qui traite différemment la même matière. Les décrets n° 49/2026/ND-CP et 50/2026/ND-CP, tous deux en vigueur depuis le 31 janvier 2026, la mettent en œuvre, respectivement pour les prix fonciers et les procédures et pour la redevance d'usage du sol et le loyer foncier. Les modifications relatives aux prix fonciers et au loyer sont expliquées dans Loyer foncier, prix fonciers et résolution 254 ; la Loi sur l'investissement détermine quand un projet requiert une approbation de la politique d'investissement avant que des terres puissent être attribuées ou louées (L'approbation de la politique d'investissement).

Catégories de terres et finalité d'usage

L'article 9 de la Loi foncière répartit les terres en trois groupes. Les **terres agricoles** comprennent les terres destinées aux cultures annuelles et pérennes (les rizières bénéficiant d'une protection particulière), les forêts de production, de protection et à usage spécial, l'aquaculture, la production de sel et d'autres usages agricoles. Les **terres non agricoles** comprennent les terres résidentielles en zone urbaine et rurale, les terres destinées aux bureaux des organes de l'État, les terres de défense et de sécurité, les terres destinées aux ouvrages d'utilité publique et les catégories les plus pertinentes pour les investisseurs : les terres destinées aux parcs industriels, aux groupements industriels et aux parcs de haute technologie, les terres commerciales et de services, les terres destinées aux installations de production non agricole et les terres destinées aux activités minières. Les **terres inutilisées** sont les terres qui n'ont encore reçu aucun usage.

Chaque parcelle est assortie d'une finalité inscrite, qui détermine à la fois ce qui peut être fait sur le terrain et son prix. L'utilisation d'un terrain pour une autre finalité constitue une infraction pouvant aboutir à une reprise en vertu de l'article 81. Un changement d'affectation, par exemple de terres agricoles en terres commerciales et de services, requiert l'autorisation du comité populaire compétent en vertu de l'article 121, doit être conforme au plan d'usage des sols, entraîne le paiement de la différence de redevance d'usage du sol ou de loyer et, pour un projet, requiert habituellement aussi une approbation de la politique d'investissement. La résolution n° 254/2025/QH15 fixe la méthode de paiement de la différence de redevance ou de loyer en cas de changement d'affectation (article 10) et supprime l'exigence d'une approbation par le conseil populaire provincial des conversions de rizières et de terres forestières avant la décision de l'autorité compétente (article 4). Les conversions de vastes superficies de rizières ou de terres forestières requièrent toujours une approbation de la politique d'investissement en vertu de la Loi sur l'investissement.

Les usagers du sol, et qui peut détenir quoi

L'article 4 de la Loi foncière énumère les personnes reconnues comme usagers du sol : les organisations nationales (y compris les sociétés vietnamiennes), les organisations religieuses, les communautés résidentielles, les ménages et personnes physiques vietnamiens, les personnes d'origine vietnamienne résidant à l'étranger, les organisations étrangères ayant des fonctions diplomatiques et les **organisations économiques à capitaux étrangers**. L'article 3, paragraphe 46, définit l'organisation économique à capitaux étrangers comme une organisation économique tenue de remplir les conditions et de suivre les procédures d'investissement applicables aux investisseurs étrangers en vertu de la Loi sur l'investissement pour réaliser un projet utilisant des terres. En vertu de l'article 20 de la loi n° 143/2025/QH15, il s'agit en substance d'une société dont plus de 50 % du capital social est détenu par

des investisseurs étrangers, ou qui est détenue à plus de 50 % par une telle société (La Loi sur l'investissement de 2025). Une société vietnamienne située à ce seuil ou en deçà est donc, au sens du droit foncier, une organisation économique nationale au titre de l'article 4, paragraphe 1, point b, même si elle compte des actionnaires étrangers, et peut emprunter les voies d'accès au foncier ouvertes aux nationaux ; le même seuil détermine les formes d'activité immobilière qu'une société peut exercer.

Une **personne physique étrangère** ou une société étrangère dépourvue de filiale vietnamienne n'est pas un usager du sol. Elle ne peut pas détenir de droits d'usage du sol, sauf dans la mesure limitée où la propriété d'une maison ou d'un appartement en vertu de la Loi sur le logement emporte le droit d'utiliser le terrain d'assiette (Logements et bureaux pour les étrangers). Un investisseur étranger qui a besoin de terrains constitue ou acquiert donc une société vietnamienne, qui détient ensuite le terrain en son nom propre.

L'État consent des terres selon trois modalités principales. L'**attribution** (giao đất) peut intervenir sans redevance, à des fins publiques et de défense, ou moyennant une redevance d'usage du sol, principalement pour des projets de logements destinés à la vente. Le **bail** (cho thuê đất) est la forme normale pour les projets d'entreprise, le loyer étant payé soit annuellement, soit en une seule fois pour toute la durée. La **reconnaissance** (công nhận) confirme des droits sur des terres déjà utilisées de manière stable, principalement par des ménages. Les droits qui en découlent sont fixés à l'article 41 pour les entreprises à capitaux étrangers : les terres attribuées et les terres louées avec un loyer payé en une seule fois peuvent être cédées, louées, hypothéquées au profit d'un établissement de crédit autorisé au Vietnam et apportées en capital ; les terres louées avec un loyer annuel permettent seulement à la société d'hypothéquer, de vendre, de louer ou d'apporter ses propres biens édifiés sur le terrain et ses droits au titre du contrat de bail, sous réserve d'exceptions déterminées pour les aménageurs de parcs industriels. Le tableau ci-dessous résume la situation.

GUIDE DE DÉCISION

Cet investisseur peut-il détenir ce droit foncier ?

Répondez pour la personne qui sera l'usager du sol ; les voies d'accès sont comparées à la section 5.2.

Q1 **Le titulaire envisagé est-il une personne physique étrangère, ou une société étrangère dépourvue de société vietnamienne ?**

Oui Il ne peut pas détenir de droits d'usage du sol. Une personne physique étrangère peut acheter un logement dans un projet de logements commerciaux dans les limites prévues par la Loi sur le logement ; pour tout usage professionnel, constituez ou acquérez une société vietnamienne.

Non Passez à Q2.

Q2 **Le titulaire est-il une société vietnamienne tenue de suivre les procédures applicables aux investisseurs étrangers en vertu de la Loi sur l'investissement, en substance parce que des investisseurs étrangers détiennent plus de 50 % de son capital social ?**

Oui Il s'agit d'une organisation économique à capitaux étrangers (article 3, paragraphe 46, de la Loi foncière). Passez à la Q3.

Non Il s'agit d'une organisation nationale, même si elle compte des actionnaires étrangers à ce seuil ou en deçà, qui dispose du choix le plus large de voies d'accès, y compris l'acquisition par cession de droits d'usage du sol auprès d'autres usagers. Passez à la Q3 pour l'incidence du mode de paiement.

Q3 **Le terrain sera-t-il attribué moyennant une redevance d'usage du sol, ou loué avec un loyer payé en une seule fois pour toute la durée ?**

Oui La société peut céder, louer, hypothéquer au profit d'un établissement de crédit autorisé et apporter en capital le droit d'usage du sol et ses biens (article 41, paragraphe 3).

Non Passez à la question 4.

Q4 **Le terrain sera-t-il loué avec un loyer annuel ?**

Oui La société peut disposer de ses biens édifiés sur le terrain et de ses droits de preneur, mais non du droit d'usage du sol lui-même (article 41, paragraphe 2) ; depuis le 1er janvier 2026, elle peut vendre les bâtiments achevés et réguliers (article 11 de la résolution n° 254/2025/QH15) et peut demander à passer à un loyer payé en une seule fois.

Non Vérifiez si le terrain fait l'objet d'une sous-location consentie par un aménageur de parc industriel (article 202) ou est détenu par l'intermédiaire d'une autre société (article 41, paragraphe 4) ; les droits suivent le mode de paiement sous-jacent.

Le certificat : un document unique pour le terrain et les bâtiments

Les droits sont constatés par le **certificat de droits d'usage du sol et de propriété des biens attachés au sol** (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất). Les investisseurs et le marché parlent encore du livret rouge (sổ đỏ) et du livret rose (sổ hồng), appellations héritées de formulaires antérieurs ; depuis la Loi foncière de 2024, il existe un certificat unique, délivré à compter du 1er août 2024 sous une nouvelle forme comportant un code QR relié à la base de données foncière. Les certificats antérieurs restent valables.

Le certificat mentionne l'usager du sol, le numéro de parcelle et la feuille de plan, l'adresse et la superficie, la catégorie de terre et la finalité, la durée, la forme d'usage (attribution avec ou sans redevance, bail avec loyer annuel ou payé en une seule fois, reconnaissance) et l'origine du droit, ainsi que les bâtiments et autres biens dont le titulaire est propriétaire. Les modifications sont inscrites soit

sur le certificat, soit, de plus en plus, uniquement dans la base de données foncière : en vertu de l'article 11 de la résolution n° 254/2025/QH15, une hypothèque est désormais enregistrée par mise à jour de la base de données, sans mention sur le certificat. Le certificat constitue donc le point de départ, et non l'aboutissement, d'une vérification des titres, et le registre foncier tenu par le bureau d'enregistrement foncier fait foi (Audit des titres et sûretés sur le foncier).

Les transactions portant sur des droits d'usage du sol prennent effet à leur enregistrement auprès du bureau d'enregistrement foncier, et les contrats de cession, de donation, d'hypothèque ou d'apport en capital de droits d'usage du sol doivent faire l'objet d'une authentification notariée ou d'une certification, sauf si l'une des parties est une entreprise immobilière et que le contrat porte sur une cession ou un apport, auquel cas l'authentification notariée est facultative (article 27, paragraphe 3). Les baux et sous-locations de droits d'usage du sol n'ont pas à faire l'objet d'une authentification notariée.

Qui administre le foncier

Au niveau national, le **ministère de l'Agriculture et de l'Environnement** (MAE), créé en mars 2025 à partir de l'ancien ministère des Ressources naturelles et de l'Environnement et du ministère de l'Agriculture et du Développement rural, est chargé de la politique foncière, du plan national d'usage des sols, du système national d'information foncière et des normes relatives à l'enregistrement et aux certificats. Le **ministère des Finances** fixe les règles applicables à la redevance d'usage du sol et au loyer foncier, que le **Département des impôts** et ses services locaux établissent et recouvrent. Le **ministère de la Construction** réglemente le logement et le marché immobilier.

Au niveau provincial, le **conseil populaire** arrête le barème des prix fonciers et, depuis la résolution n° 254/2025/QH15, approuve la reprise du terrain restant en application de la règle des 75 %. Le **comité populaire** décide des attributions, des baux, des changements d'affectation et des reprises concernant les organisations, y compris les entreprises à capitaux étrangers, et fixe le coefficient annuel d'ajustement des prix fonciers. Le **Service provincial de l'agriculture et de l'environnement** instruit ces décisions, et son **bureau d'enregistrement foncier** (văn phòng đăng ký đất đai), qui agit par l'intermédiaire d'antennes locales, tient le registre foncier, délivre les certificats et enregistre les transactions et les hypothèques. Depuis le 1er juillet 2025, les comités populaires de niveau communal traitent la plupart des dossiers des ménages et des personnes physiques. Depuis le 15 septembre 2026, la gestion étatique des parcs industriels est passée du ministère des Finances au ministère de l'Industrie et du Commerce (Parcs industriels et zones économiques).

Qui peut détenir quels droits fonciers

Usager du sol	Principales modalités d'accès au foncier	Peut-il céder et hypothéquer le droit d'usage du sol ?	Fondement juridique
Société vietnamienne, y compris détenue à 50 % ou moins par des étrangers	Attribution ou bail par l'État ; cession par d'autres usagers, y compris de terres agricoles couvertes par un plan d'usage des sols approuvé ; apport en capital ; enchères	Oui si le terrain est attribué moyennant redevance, loué avec un loyer payé en une seule fois ou reçu par cession ; biens seulement en cas de loyer annuel	Loi foncière, articles 3, paragraphe 46, 28, 33 et 34

Usager du sol	Principales modalités d'accès au foncier	Peut-il céder et hypothéquer le droit d'usage du sol ?	Fondement juridique
Entreprise à capitaux étrangers (en substance, détenue à plus de 50 % par des étrangers)	Bail consenti par l'État ; sous-location en parc industriel ; attribution pour des projets de logement ; apport en capital par un usager vietnamien ; acquisition d'une société titulaire de droits fonciers	Oui sur les terres attribuées ou à loyer payé en une seule fois, l'hypothèque n'étant possible qu'au profit d'établissements de crédit autorisés au Vietnam ; biens et droits de preneur seulement sur les terres à loyer annuel	Loi foncière, articles 28 et 41
Ménage ou personne physique vietnamiens	Attribution, bail, reconnaissance, cession, succession	Oui, sous réserve de limites pour les terres agricoles	Loi foncière, dispositions relatives aux usagers personnes physiques
Personne physique étrangère	Aucune pour le foncier ; peut être propriétaire d'un logement dans des projets commerciaux	Aucun droit d'usage du sol propre ; peut hypothéquer son logement au profit d'un établissement de crédit	Loi sur le logement, articles 17 à 20
Société étrangère sans entité vietnamienne	Aucune ; un bureau de représentation ou une succursale peut louer des locaux	Non	Loi foncière, article 4

EXEMPLE CHIFFRÉ

Lecture du certificat d'un site industriel de 2,4 hectares à Dong Nai

Un fabricant japonais de composants se voit proposer le terrain et les bâtiments d'une société vietnamienne. Le certificat et un extrait du registre font apparaître les éléments suivants. Les faits sont fournis à titre d'illustration.

Usager du sol	Société par actions vietnamienne, à 100 % nationale. Correspond au vendeur désigné dans la lettre d'intention.
Finalité et catégorie	Terres destinées aux installations de production non agricole. Compatible avec une usine ; aucun changement d'affectation n'est nécessaire.
Forme d'usage	Bail consenti par l'État, loyer payé annuellement. Le vendeur ne peut pas céder le droit d'usage du sol lui-même ; il peut vendre les bâtiments et ses droits de preneur.
Condition	50 ans à compter de 2012, soit 36 ans restant à courir en 2026. La durée de l'IRC de l'acquéreur ne doit pas excéder la durée foncière restante, à moins qu'un ajustement ne soit obtenu.

Biens inscrits	Deux bâtiments industriels (14 000 m^2) et un immeuble de bureaux, avec permis de construire et procès-verbal de réception des travaux au dossier ; une extension d'entrepôt réalisée en 2019 n'est pas inscrite.
Extrait du registre	Une hypothèque au profit d'une banque vietnamienne sur les bâtiments ; aucun litige, aucune saisie ni aucun avis de reprise inscrit.
Options identifiées	a) Acheter les bâtiments et reprendre le bail dans les conditions de l'article 46 et de l'article 11 de la résolution n° 254/2025/QH15 ; b) demander au vendeur de passer d'abord à un loyer payé en une seule fois, puis acquérir le droit d'usage du sol par cession ; c) acheter la société venderesse elle-même.
Calendrier	Semaine 1 : examen du certificat ; semaines 2 à 3 : recherche au registre, confirmation par le service fiscal du paiement du loyer, vérification de la planification ; semaine 4 : décision sur la structure.

L'extension d'entrepôt non inscrite doit être régularisée ou prise en compte dans le prix en tant que risque avant la signature.

L'option c) ferait de la cible une entreprise à capitaux étrangers et pourrait nécessiter un enregistrement au titre de l'article 21 de la Loi sur l'investissement ; voir la section 5.2.

Les questions des investisseurs sur les droits d'usage du sol

Peut-on être propriétaire d'un terrain au Vietnam ?

Non. En vertu de l'article 53 de la Constitution et de la Loi foncière n° 31/2024/QH15, le sol appartient au peuple tout entier et l'État le gère en qualité de propriétaire représentant. Les investisseurs, vietnamiens ou étrangers, détiennent des droits d'usage du sol pour une finalité déterminée et, pour les projets, pour une durée pouvant atteindre 50 ou 70 ans, constatés par un certificat.

Quelle est la différence entre le livret rouge et le livret rose ?

Ce sont les anciennes appellations des certificats de droits d'usage du sol et de propriété de logements. Depuis le 1er août 2024, il existe un certificat unique de droits d'usage du sol et de propriété des biens attachés au sol, sous une nouvelle forme comportant un code QR. Les anciens certificats restent valables jusqu'à leur remplacement à l'occasion d'une transaction ou sur demande.

Une entreprise à capitaux étrangers peut-elle détenir un terrain en son nom propre ?

Oui. Une société vietnamienne ayant des actionnaires étrangers est un usager du sol au sens de l'article 4 et détient le terrain en son nom propre. Si elle doit suivre les procédures applicables aux investisseurs étrangers, en substance parce qu'elle est détenue à plus de 50 % par des étrangers, elle est une organisation économique à capitaux étrangers (article 3, paragraphe 46) et obtient des terres principalement par bail consenti par l'État, sous-location en parc industriel, attribution pour un projet de logement, apport en capital ou acquisition ; à ce seuil ou en deçà, elle est un usager du sol national. Ce qu'elle peut faire du terrain dépend du mode de paiement du loyer ou de la redevance.

La résolution 254 remplace-t-elle la Loi foncière ?

Non. La résolution n° 254/2025/QH15 modifie des règles particulières à compter du 1er janvier 2026, principalement en matière de reprise de terres, de paiement du loyer, de prix fonciers et d'enregistrement, et prévaut lorsqu'elle diffère de la loi. Pour le reste, la Loi foncière et ses décrets de 2024 continuent de s'appliquer, et une Loi foncière modifiée est attendue à compter du 1er mars 2027.

Qui délivre les certificats fonciers et enregistre les hypothèques ?

Le bureau d'enregistrement foncier du Service provincial de l'agriculture et de l'environnement, par l'intermédiaire de ses antennes locales. Il tient le registre foncier, délivre les certificats, enregistre les cessions et inscrit les hypothèques en application du décret n° 99/2022/ND-CP, lesquelles sont, depuis 2026, mises à jour dans la base de données sans mention sur le certificat.

PERSPECTIVES 2027

- Une Loi foncière modifiée, publiée sous forme de projet le 20 juillet 2026 et soumise à l'Assemblée nationale lors de sa session d'octobre 2026, a une date d'entrée en vigueur proposée au 1er mars 2027. Elle supprimerait le mécanisme du prix foncier spécifique, modifierait la règle de prorogation applicable aux terres inutilisées et élargirait les motifs de reprise ; le texte définitif peut différer.
- Le Gouvernement s'est fixé pour objectif d'achever la base de données foncière nationale d'ici la fin de 2026, avec une couverture cadastrale des zones restantes d'ici la fin de 2027, et le projet de loi imposerait l'enregistrement numérique des transactions foncières.
- Le chapitre IV du décret n° 49/2026/ND-CP s'applique jusqu'au 1er mars 2027, ce qui indique que les décrets d'application seront repris lors de l'entrée en vigueur de la loi modifiée.

Termes que vous rencontrerez dans les documents

Anglais	Vietnamien	Signification
Land use right	*Quyền sử dụng đất*	Le droit d'utiliser un terrain, attribué, loué ou reconnu par l'État ; l'actif que détiennent les investisseurs.

Anglais	Vietnamien	Signification
Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land	*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*	Le titre unique délivré depuis le 1er août 2024.
Land allocation	*Giao đất*	Octroi de terres par l'État, avec ou sans redevance d'usage du sol.
Land lease	*Cho thuê đất*	Location de terres par l'État avec un loyer annuel ou payé en une seule fois.
Land use levy	*Tiền sử dụng đất*	Le paiement dû pour des terres attribuées ou pour un changement d'affectation.
Purpose of land use	*Mục đích sử dụng đất*	L'usage inscrit ; sa modification requiert une autorisation (article 121).
Foreign-invested economic organisation	*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài*	Une société tenue de suivre les procédures applicables aux investisseurs étrangers au titre de la Loi sur l'investissement, en substance une société détenue à plus de 50 % par des étrangers (article 3, paragraphe 46) ; un usager du sol au sens de l'article 4, paragraphe 7.
Land registration office	*Văn phòng đăng ký đất đai*	Tient le registre, délivre les certificats, enregistre les transactions et les hypothèques.

INVESTISSEUR ÉTRANGER OU VIETNAMIEN

Une société vietnamienne, y compris détenue à 50 % ou moins par des étrangers, est un usager du sol national et peut acquérir par cession des droits d'usage du sol auprès d'autres usagers, y compris des terres agricoles couvertes par un plan d'usage des sols approuvé. Une entreprise à capitaux étrangers est limitée aux voies prévues à l'article 28 et ne peut hypothéquer un terrain qu'au profit d'établissements de crédit autorisés au Vietnam. Une personne physique étrangère ne peut détenir aucun droit d'usage du sol, alors qu'une personne physique vietnamienne peut détenir des terres résidentielles sans durée fixe.

POINTS DE VIGILANCE

- Les commentaires rédigés en 2024 ou 2025, antérieurs à la résolution n° 254/2025/QH15 : les règles relatives au paiement du loyer, aux prix fonciers et à la reprise de terres ont changé le 1er janvier 2026.
- Supposer que le certificat dit tout : les hypothèques sont désormais inscrites dans la base de données foncière sans mention sur le certificat.
- Une durée foncière plus courte que celle de l'IRC ou du financement ; alignez les trois avant la signature.
- Utiliser un terrain en dehors de sa finalité inscrite, même temporairement ; il s'agit d'une infraction pouvant aboutir à une reprise.
- Traiter un terrain à loyer annuel comme s'il emportait un droit d'usage du sol cessible ; seuls les biens et les droits de preneur peuvent faire l'objet d'opérations.

SOURCES OFFICIELLES

- Base de données juridique nationale (vbpl.vn) : Loi foncière n° 31/2024/QH15, articles 3, paragraphe 46, 4, 9, 27, 28, 41, 121 et 172 ; résolution n° 254/2025/QH15 — https://vbpl.vn
- Ministère de l'Agriculture et de l'Environnement (administration foncière) — https://mae.gov.vn
- Portail du Gouvernement (chinhphu.vn) : décrets n° 101/2024/ND-CP, 102/2024/ND-CP, 49/2026/ND-CP et 50/2026/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Journal officiel (congbao.chinhphu.vn) — https://congbao.chinhphu.vn

L’accès au foncier des entreprises à capitaux étrangers : bail consenti par l’État, sous-location en parc industriel, attribution pour le logement, apport en capital, acquisition d’une société titulaire de droits fonciers, et restrictions relatives aux terres agricoles et sensibles

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste spécialisé en investissement étranger (aujourd’hui retraité), fort de 20 ans d’expérience de conseil en droit vietnamien de l’investissement · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l’application

L’ESSENTIEL

- Une entreprise à capitaux étrangers peut obtenir des terres par bail consenti par l’État, par sous-location ou cession dans un parc industriel, un groupement industriel ou un parc de haute technologie, par attribution de l’État pour un projet de logement, par apport en capital ou cession de capital de la part d’un usager du sol vietnamien et, dans des cas particuliers, notamment par voie d’enchères et de réalisation d’hypothèques (article 28 de la Loi foncière n° 31/2024/QH15).
- Les terres de l’État sont louées par enchères de droits d’usage du sol, par appel d’offres de sélection d’un investisseur, ou sans l’un ni l’autre dans les cas prévus à l’article 124 de la Loi foncière et à l’article 4, paragraphe 4, de la résolution n° 254/2025/QH15 ; une demande de terres de l’État sans enchères ni appel d’offres, ou de changement d’affectation du sol, requiert une approbation de la politique d’investissement (article 24 de la loi n° 143/2025/QH15).
- Une entreprise à capitaux étrangers issue de l’acquisition d’actions d’une société vietnamienne titulaire de droits fonciers conserve les droits fonciers de cette société en l’état (article 41, paragraphe 4, de la Loi foncière), mais l’acquisition doit être enregistrée au préalable si la cible détient des terres sur des îles, dans des communes frontalières ou côtières ou dans des zones sensibles pour la défense (article 21 de la Loi sur l’investissement).
- Une entreprise à capitaux étrangers ne peut pas acheter de terres agricoles auprès de ménages et de personnes physiques ; elle loue des terres agricoles auprès de l’État pour un projet approuvé ou les reçoit en apport en capital, et les rizières ainsi que les forêts de protection et à usage spécial font l’objet d’une protection stricte.
- Les droits suivent le mode de paiement : l’attribution ou le loyer payé en une seule fois confère un droit d’usage du sol cessible et susceptible d’hypothèque ; le loyer annuel ne confère de droits que sur les bâtiments et le bail (article 41).

Le point de départ : l'article 28 et les limites applicables à une entreprise à capitaux étrangers

Une société vietnamienne dispose d'une large liberté pour acquérir des terres : elle peut louer auprès de l'État, acquérir par cession des droits d'usage du sol auprès d'autres usagers, recevoir des terres en apport en capital et acheter aux enchères. Une organisation économique à capitaux étrangers dispose d'une liste plus restreinte. L'article 3, paragraphe 46, de la Loi foncière n° 31/2024/QH15 la définit comme une organisation économique tenue de remplir les conditions et de suivre les procédures d'investissement applicables aux investisseurs étrangers en vertu de la Loi sur l'investissement pour réaliser un projet utilisant des terres, ce qui, en vertu de l'article 20 de la loi n° 143/2025/QH15, désigne en substance une société détenue à plus de 50 % par des étrangers ; une société située à ce seuil ou en deçà est un usager du sol national bénéficiant des voies plus larges, même si elle compte des actionnaires étrangers. L'article 28 de la Loi foncière permet à une organisation économique à capitaux étrangers de recevoir des droits d'usage du sol par six voies : un bail consenti par l'État ; un apport en capital de droits d'usage du sol ; une cession de capital d'investissement dont la valeur est constituée de droits d'usage du sol, c'est-à-dire l'acquisition d'une société ou d'un projet titulaire de terres ; une cession ou une sous-location de droits d'usage du sol dans un parc industriel, un groupement industriel ou un parc de haute technologie ; l'attribution par l'État de terres pour un projet de logements destinés à la vente ou à la vente et à la location ; et des cas particuliers tels que l'adjudication lors d'enchères de droits d'usage du sol, la réalisation d'une hypothèque, ou une décision de justice, une sentence arbitrale ou un accord de médiation reconnu. En dehors d'une zone industrielle, elle ne peut pas simplement acheter des droits d'usage du sol à une société ou à un ménage vietnamiens.

La voie choisie détermine le délai d'obtention du terrain, la nécessité ou non d'une approbation de la politique d'investissement et d'un dépôt de garantie, les paiements, la possibilité d'hypothéquer le terrain et le risque lié à la libération des terrains. L'investisseur étranger doit arrêter la voie avant de déposer sa demande de certificat d'enregistrement de l'investissement, car l'IRC mentionne l'emplacement et la superficie du terrain et les documents fonciers font partie du dossier (Le certificat d'enregistrement de l'investissement).

Voie 1 : un bail consenti par l'État

Le bail consenti par l'État (thuê đất của Nhà nước) est la voie adaptée à un projet situé hors zone industrielle qui a besoin de terres que l'investisseur ne contrôle pas déjà. Le comité populaire provincial décide du bail, l'autorité foncière signe le contrat de bail et le service fiscal émet les avis de loyer. L'investisseur choisit de payer le loyer annuellement ou en une seule fois pour toute la durée ; depuis le 1er janvier 2026, l'article 4, paragraphe 2, de la résolution n° 254/2025/QH15 autorise en général l'une ou l'autre formule, sauf lorsque le terrain provient d'un fonds géré par un organe de l'État et est loué à loyer annuel, et les terrains loués par enchères à partir d'un tel fonds doivent être payés en une seule fois pour toute la durée. Les enjeux économiques de ce choix sont exposés dans Loyer foncier, prix fonciers et résolution 254.

L'État sélectionne le preneur selon l'une de trois modalités. Les terrains libérés et destinés par la planification à un usage sont habituellement **mis aux enchères**, et l'offre retenue devient le loyer. Lorsque le terrain n'a pas été libéré ou que le projet est un aménagement urbain ou de logements, l'État organise un **appel d'offres de sélection d'un investisseur** en vertu de la Loi sur les appels d'offres. Les

terres ne sont louées **sans enchères ni appel d'offres** que dans les cas prévus à l'article 124 de la Loi foncière et dans ceux ajoutés par l'article 4, paragraphe 4, de la résolution n° 254/2025/QH15, qui comprennent les terres utilisées en paiement de contrats de construction-transfert, les projets relevant des cas de reprise de l'article 79 qui n'utilisent pas de capitaux publics et disposent déjà d'une approbation de la politique d'investissement et d'un investisseur agréé, ainsi que les projets énergétiques et les projets touristiques comportant des services commerciaux dans des zones particulièrement défavorisées. Une demande de terres sans enchères ni appel d'offres, ou de changement d'affectation du sol, fait relever le projet de l'article 24 de la Loi sur l'investissement et requiert au préalable une approbation de la politique d'investissement, comme l'explique L'approbation de la politique d'investissement, ainsi que le dépôt de garantie prévu à l'article 30.

L'État ne loue des terres que pour un usage conforme à la planification approuvée, principalement les objectifs d'usage des sols du plan provincial et, pour la construction, les plans de zonage établis en vertu de la loi n° 47/2024/QH15 sur la planification urbaine et rurale. Lorsque le terrain est occupé, l'État le reprend aux usagers actuels, les indemnise, puis le loue à l'investisseur. La libération des terrains est la principale source de retard sur cette voie, et les investisseurs avancent souvent les sommes d'indemnisation, qui sont ensuite déduites du loyer (Reprise de terres, indemnisation et non-utilisation).

Voie 2 : une sous-location dans un parc industriel, un groupement industriel ou un parc de haute technologie

La plupart des industriels étrangers obtiennent des terres en sous-louant des parcelles viabilisées auprès de l'aménageur d'un parc industriel, d'un groupement industriel ou d'un parc de haute technologie, ou en louant une usine clés en main. L'aménageur a déjà obtenu l'approbation de la politique d'investissement, loué le terrain auprès de l'État, libéré celui-ci et réalisé les voiries, les réseaux d'électricité et d'eau et le traitement des eaux usées. Le locataire n'a besoin d'aucune approbation de la politique d'investissement pour son propre projet, ne verse aucun dépôt de garantie et peut passer de la signature à la construction en quelques semaines. En vertu de l'article 202 de la Loi foncière, un aménageur qui paie un loyer annuel ne peut sous-louer qu'à loyer annuel, tandis qu'un aménageur ayant payé le loyer en une seule fois pour toute la durée peut sous-louer avec un paiement unique ou annuel, et la durée du locataire suit la durée restante du projet d'infrastructure du parc. Les mécanismes, les types de zones, l'audit d'acquisition sur l'aménageur et une liste de contrôle du bail figurent dans Parcs industriels et zones économiques.

Voie 3 : l'attribution pour un projet de logement

Une entreprise à capitaux étrangers qui développe des logements destinés à la vente, ou à la vente et à la location, peut recevoir des terres de l'État par attribution moyennant une redevance d'usage du sol, sur un pied d'égalité avec un promoteur national. L'investisseur est choisi par enchères ou appel d'offres, à moins qu'il ne détienne déjà le terrain ou ne l'ait constitué par accord avec les usagers existants, et les projets de logement et d'aménagement urbain requièrent toujours une approbation de la politique d'investissement. Depuis le 1er avril 2025, la résolution n° 171/2024/QH15 autorise également, à titre expérimental pour cinq ans, des projets de logements commerciaux sur des terres acquises par accord

ou déjà détenues qui ne sont pas des terres résidentielles, sur des sites inscrits sur une liste par le conseil populaire provincial. Les conditions d'exercice de l'activité immobilière, les ventes sur plan et les cessions de projets sont exposées dans Activité immobilière et projets de promotion.

Voie 4 : des terres d'un partenaire vietnamien, par apport en capital ou par bail

Une société ou une personne physique vietnamienne titulaire de terres assorties de droits cessibles, c'est-à-dire des terres attribuées moyennant redevance, louées avec un loyer payé en une seule fois ou reçues par cession, peut apporter ses droits d'usage du sol en capital à une coentreprise, y compris une coentreprise ayant des actionnaires étrangers. La coentreprise détient alors le terrain pour la durée restante avec les droits qui y étaient attachés. L'apport est évalué à l'unanimité des associés ou par un organisme d'évaluation agréé en vertu de l'article 36 de la Loi sur les entreprises, le contrat d'apport doit faire l'objet d'une authentification notariée ou d'une certification en vertu de l'article 27, paragraphe 3, de la Loi foncière, et le changement d'usager du sol est enregistré auprès du bureau d'enregistrement foncier, qui délivre un certificat au nom de la société. Les terres détenues par le partenaire à loyer annuel ne peuvent pas être apportées en tant que droit d'usage du sol ; seuls les bâtiments et les droits de preneur peuvent l'être (article 41, paragraphe 2). Le terrain du partenaire constitue souvent son principal actif, de sorte que son évaluation et son titre méritent un examen attentif (Capital social et apport en capital).

Une entreprise à capitaux étrangers peut également louer des terrains ou des bâtiments auprès d'un usager du sol vietnamien dans le cadre d'un bail de droit privé. Lorsque le bailleur détient des terres attribuées ou à loyer payé en une seule fois, il peut louer le droit d'usage du sol lui-même ; lorsqu'il détient des terres à loyer annuel, il peut louer ses bâtiments et sous-louer ses droits de preneur. La position du locataire dépend du respect continu de ses obligations par le bailleur, de sorte que le bail doit imposer au bailleur de maintenir son loyer à jour, ses permis en vigueur et son terrain à l'abri de tout risque de reprise.

Voie 5 : l'acquisition d'une société déjà titulaire de droits fonciers

Pour de nombreux investisseurs étrangers, et pour la quasi-totalité des promoteurs immobiliers étrangers, la voie la plus efficace consiste à acheter des actions ou des parts d'une société vietnamienne déjà titulaire de droits fonciers. Le terrain reste à la société, de sorte qu'aucune nouvelle décision foncière n'est nécessaire, et, en vertu de l'article 41, paragraphe 4, de la Loi foncière, une société qui devient à capitaux étrangers à la suite d'une telle acquisition conserve les droits et obligations attachés à son terrain, selon qu'elle détient des terres attribuées, à loyer payé en une seule fois ou à loyer annuel.

L'acquisition est soumise à ses propres autorisations. En vertu de l'article 21 de la loi n° 143/2025/QH15, l'acquéreur étranger doit enregistrer l'achat auprès de l'autorité d'enregistrement des investissements avant l'inscription du changement d'actionnaires lorsque la participation étrangère dépassera 50 % ou augmentera au-delà de ce niveau, lorsque la cible exerce dans un secteur d'activité soumis à des conditions d'accès au marché pour les étrangers, ou lorsque la cible détient des terres sur des îles, dans des communes frontalières ou côtières ou dans des zones intéressant la défense et la sécurité. Le

contrôle des concentrations peut s'appliquer au-delà des seuils décrits dans la FAQ 87, et un vendeur personne morale étrangère est imposé à 2 % du produit brut en vertu du décret n° 320/2025/ND-CP (Imposition des cessions d'actions et des dividendes). Acheter la société, c'est aussi acheter son passé : loyers impayés, bâtiments non inscrits, manquements à la planification et retards susceptibles d'entraîner une reprise suivent tous la société, de sorte que l'audit foncier décrit dans Audit des titres et sûretés sur le foncier est au cœur de l'opération. La structuration de la transaction est traitée au chapitre 8.

Restrictions : terres agricoles, zones frontalières et côtières, terres de défense

Terres agricoles. Une entreprise à capitaux étrangers peut utiliser des terres agricoles, mais habituellement en les louant auprès de l'État pour un projet agricole, forestier ou aquacole approuvé, le loyer payé en une seule fois étant possible en vertu de l'article 120, paragraphe 2, ou en les recevant en apport en capital ou avec une société acquise. Elle ne peut pas acquérir par cession des terres agricoles auprès de ménages et de personnes physiques, ce que peut faire une société nationale, y compris détenue à 50 % ou moins par des étrangers, une fois que le comité populaire compétent a approuvé son plan d'usage des terres agricoles. Les rizières ainsi que les forêts de protection et à usage spécial font l'objet d'une protection stricte, leur conversion à un usage non agricole requiert une autorisation conforme au plan d'usage des sols, et la conversion de vastes superficies de rizières ou de terres forestières requiert une approbation de la politique d'investissement (FAQ 48).

Zones frontalières, côtières, insulaires et de défense. Les terres situées dans ces zones ne sont pas fermées en tant que telles aux entreprises à capitaux étrangers, mais leur contrôle fait l'objet d'un filtrage. L'acquisition d'une société titulaire de telles terres doit être enregistrée en vertu de l'article 21 de la Loi sur l'investissement, et l'autorité consulte les ministères de la Défense et de la Sécurité publique ; un projet sollicitant l'attribution de zones intéressant la défense ou la sécurité nationales requiert une approbation de la politique d'investissement ; et les personnes physiques et organisations étrangères ne peuvent pas être propriétaires de logements dans les zones réservées à la défense et à la sécurité en vertu de l'article 16 de la Loi sur le logement.

GUIDE DE DÉCISION

Quelle voie d'accès au foncier convient à mon projet ?

Un guide de décision pour une entreprise à capitaux étrangers. Répondez dans l'ordre ; le premier résultat atteint est la voie de départ habituelle, non la seule.

Q1 **Le projet porte-t-il sur une activité de fabrication, d'assemblage ou de logistique pouvant s'exercer dans un parc industriel, un groupement industriel ou un parc de haute technologie ?**

Oui Commencez par une sous-location en parc industriel ou une usine clés en main : aucune approbation de la politique d'investissement, aucun dépôt de garantie, et la voie la plus rapide vers la construction. Voir la section 5.4.

Non Passez à Q2.

Q2 **Un partenaire vietnamien ou une société cible détient-il déjà un terrain approprié assorti de droits cessibles ?**

Oui Envisagez un apport en capital de droits d'usage du sol à une coentreprise, ou l'acquisition de la société titulaire des droits fonciers avec, le cas échéant, l'enregistrement prévu à l'article 21.

Non Passez à Q3.

Q3 **Le projet est-il un programme de logements ou d'aménagement urbain destiné à la vente ou à la location ?**

Oui Attribution par l'État moyennant une redevance d'usage du sol, après approbation de la politique d'investissement et sélection par enchères ou appel d'offres, ou acquisition d'un projet ; voir la section 5.8.

Non Passez à la question 4.

Q4 **Le site requiert-il des terres de l'État situées hors zone, ou un changement d'affectation du sol ?**

Oui Un bail consenti par l'État après approbation de la politique d'investissement, par enchères, appel d'offres ou décision directe ; prévoyez le dépôt de garantie, la libération des terrains et six à douze mois de plus que dans un parc.

Non Un bail de droit privé portant sur des bâtiments ou des terrains consenti par un usager du sol vietnamien peut suffire ; vérifiez le titre du bailleur et son mode de paiement.

Comparaison des voies d'accès

Voie retenue	Autorisations	Paiement	Le droit d'usage du sol peut-il être hypothéqué ?	Usage type
Bail consenti par l'État hors zone	Approbation de la politique d'investissement en l'absence d'enchères ou d'appel d'offres, ou en cas de changement d'affectation ; IRC ; décision de bail ; dépôt de garantie au titre de l'article 30	Loyer annuel ou payé en une seule fois à l'État ; indemnisation avancée si le terrain est occupé	Uniquement avec un loyer payé en une seule fois	Usines isolées, centres logistiques, projets énergétiques et touristiques
Sous-location en parc industriel	IRC uniquement (ou procédure spéciale de l'article 28)	Prix de sous-location versé à l'aménageur, en une seule fois ou annuellement, plus les frais de gestion	Uniquement en cas de sous-location à paiement unique consentie par un aménageur ayant lui-même payé en une seule fois	Fabrication et entreposage
Attribution pour le logement	Approbation de la politique d'investissement ; enchères ou appel d'offres sauf si le terrain est déjà détenu ; IRC	Redevance d'usage du sol	Oui	Projets résidentiels et d'aménagement urbain
Apport en capital par un partenaire vietnamien	IRC pour la coentreprise ; apport authentifié par acte notarié ; enregistrement du changement	Parts de la coentreprise en contrepartie du terrain	Oui si le terrain du partenaire était attribué ou à loyer payé en une seule fois	Hôtels, complexes touristiques, agriculture, coentreprises
Acquisition d'une société titulaire de droits fonciers	Enregistrement au titre de l'article 21 lorsqu'il est requis ; contrôle des concentrations au-delà des seuils	Prix des actions versé au vendeur ; les paiements fonciers restent à la charge de la société	Selon la situation de la cible	Promotion immobilière, reprise d'usines existantes
Bail de droit privé consenti par un usager vietnamien	Aucune au-delà de l'IRC et du bail	Loyer versé au bailleur	Non	Bureaux, entrepôts, petites usines

EXEMPLE CHIFFRÉ

Choix d'une voie d'accès pour une usine agroalimentaire de 6 hectares

Un groupe agroalimentaire coréen projette de créer une filiale à 100 % pour construire une usine de 6 hectares dans le delta du Mékong. Il compare trois voies. Tous les prix, loyers et délais sont des hypothèses illustratives, et non des cotations de marché.

Option A : parc industriel	Sous-location de 6 ha consentie par un aménageur de parc ayant payé le loyer en une seule fois ; il reste 38 ans sur le projet du parc. Prix supposé de 110 USD par m^2, payé en une seule fois : 6,6 millions USD, plus des frais de gestion.
Option A : délais	IRC délivré par le comité de gestion de la zone en quatre semaines environ ; sous-location signée la semaine 6 ; construction à partir du 3e mois. Ni approbation de la politique d'investissement ni dépôt de garantie.
Option B : bail consenti par l'État	Terres agricoles proches d'un port fluvial, à convertir et à louer auprès de l'État. Approbation de la politique d'investissement par le président du comité populaire provincial, dépôt de garantie de 3 % du capital, libération des terrains occupés par 40 ménages.
Option B : délais et coût	Approbation aux mois 2 à 5 ; indemnisation avancée par l'investisseur et déduite du loyer ; décision de bail aux mois 8 à 12 ; construction à partir du 12e mois environ. Loyer annuel choisi pour préserver la trésorerie ; la durée peut atteindre les 50 ans.
Option C : acquisition	Une société vietnamienne de produits de la mer détient 7 ha à loyer payé en une seule fois, avec 41 ans restant à courir, et des bâtiments anciens. Achat de 100 % de son capital : enregistrement au titre de l'article 21 car la participation étrangère dépasse 50 % ; le vendeur, une société vietnamienne, acquitte l'impôt sur les sociétés sur sa plus-value.
Option C : délais	Audit d'acquisition (due diligence) aux semaines 1 à 8 ; dépôt de l'enregistrement au titre de l'article 21 la semaine 9 ; réalisation au 4e mois ; reconstruction à partir du 6e mois. Risques : bâtiments non inscrits et ancienne infraction environnementale.
Décision	Le groupe retient l'option A pour sa rapidité et sa sécurité, en gardant l'option C ouverte pour une seconde usine.

Les chiffres illustrent l'arbitrage habituel : un parc coûte plus cher au mètre carré mais supprime les autorisations, le dépôt de garantie et le risque lié à la libération des terrains ; un bail consenti par l'État est moins cher au mètre carré et peut offrir une durée plus longue, mais ajoute six à douze mois.

L'option C est souvent la voie la moins coûteuse vers un terrain finançable, car le terrain à loyer payé en une seule fois de la cible peut être hypothéqué au profit d'un prêteur local.

Les questions des investisseurs sur l'accès au foncier

Une entreprise à capitaux étrangers peut-elle acheter des droits d'usage du sol à une société vietnamienne ?

Pas directement en dehors des zones industrielles. L'article 28 de la Loi foncière permet à une entreprise à capitaux étrangers de recevoir des terres par bail consenti par l'État, sous-location ou cession en parc, attribution pour le logement, apport en capital ou acquisition d'une société ou d'un projet titulaire de terres, de sorte que les achats hors zone sont habituellement structurés sous la forme d'un apport à une coentreprise ou d'une acquisition d'actions.

Une usine implantée dans un parc industriel requiert-elle une approbation de la politique d'investissement ?

Non. Le projet d'un locataire sur un terrain sous-loué auprès de l'aménageur du parc n'est pas un projet relevant de l'article 24 ; il ne requiert donc que l'IRC, ou la procédure spéciale de l'article 28 avec un IRC délivré en 15 jours ouvrables. Le projet d'infrastructure de l'aménageur lui-même a nécessité une approbation, que le locataire doit vérifier lors de l'audit d'acquisition (due diligence).

Un partenaire vietnamien peut-il apporter un terrain à une coentreprise avec un investisseur étranger ?

Oui, si le terrain du partenaire a été attribué moyennant redevance, loué avec un loyer payé en une seule fois ou reçu par cession. L'apport est évalué en vertu de l'article 36 de la Loi sur les entreprises, authentifié par acte notarié en vertu de l'article 27, paragraphe 3, de la Loi foncière et enregistré. Un terrain à loyer annuel ne peut pas être apporté en tant que droit d'usage du sol.

Quelles autorisations faut-il pour acheter une société vietnamienne titulaire de droits fonciers ?

Un enregistrement en vertu de l'article 21 de la Loi sur l'investissement lorsque la participation étrangère dépasse 50 %, augmente dans un secteur d'activité soumis à conditions, ou lorsque la cible détient des terres sur des îles, dans des communes frontalières ou côtières ou dans des zones sensibles pour la défense ; le contrôle des concentrations au-delà des seuils ; et la mise à jour de l'enregistrement de l'entreprise. Le terrain reste à la société.

Une entreprise à capitaux étrangers peut-elle louer des terres agricoles ?

Oui. Elle peut louer des terres agricoles auprès de l'État pour un projet agricole, forestier ou aquacole approuvé, avec un loyer payé en une seule fois ou annuel, ou les recevoir en apport en capital. Elle ne peut pas acheter de terres agricoles auprès de ménages et de personnes physiques, et la conversion de rizières ou de terres forestières requiert une autorisation et, pour de vastes superficies, une approbation de la politique d'investissement.

PERSPECTIVES 2027

- Le projet de Loi foncière modifiée soumis à l'Assemblée nationale en octobre 2026 (date d'entrée en vigueur proposée le 1er mars 2027) refondrait les cas d'attribution et de bail sans enchères ni appel d'offres et ajouterait des motifs de reprise pour les zones de technologies numériques et les grands centres logistiques rattachés aux ports et aux aéroports, ce qui modifierait la manière dont certains projets sur bail consenti par l'État sont constitués.
- Le même projet transférerait au niveau provincial toutes les décisions foncières concernant les organisations, y compris les entreprises à capitaux étrangers, consolidant la situation issue de 2025.
- Le dispositif expérimental de cinq ans prévu par la résolution n° 171/2024/QH15 pour les logements commerciaux sur des terres acquises par accord court jusqu'en 2030 ; un bilan de ses résultats devrait éclairer le traitement des terres destinées au logement dans la loi modifiée.

Termes que vous rencontrerez dans les documents

Anglais	Vietnamien	Signification
Receiving land use rights	*Nhận quyền sử dụng đất*	Les modalités par lesquelles un usager du sol acquiert des droits (article 28).
Capital contribution in land use rights	*Góp vốn bằng quyền sử dụng đất*	L'apport par un usager du sol de ses droits à une société en contrepartie de capital.
Land use rights auction	*Đấu giá quyền sử dụng đất*	Vente au plus offrant de droits sur des terres de l'État.
Bidding to select an investor	*Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư*	Sélection par mise en concurrence de l'investisseur d'un projet utilisant des terres.
Sublease	*Cho thuê lại đất*	Location de terrains viabilisés par un aménageur de parc à un locataire.
Agricultural land use plan	*Phương án sử dụng đất nông nghiệp*	Le plan qu'une société nationale doit faire approuver pour acquérir des terres agricoles par cession.
Land clearance	*Giải phóng mặt bằng*	La reprise de terres occupées et l'indemnisation de leurs usagers avant la remise.

INVESTISSEUR ÉTRANGER OU VIETNAMIEN

Une société vietnamienne peut acheter des droits d'usage du sol à d'autres sociétés et à des ménages, y compris des terres agricoles en vertu d'un plan approuvé, et peut ainsi constituer des sites par voie privée. Une entreprise à capitaux étrangers ne le peut pas en dehors des zones industrielles, et recourt aux baux consentis par l'État, aux sous-locations en parc, aux apports à des coentreprises et aux acquisitions. Toutes deux requièrent une approbation de la politique d'investissement pour les mêmes catégories de l'article 24, et toutes deux versent le dépôt de garantie pour les terres de l'État.

POINTS DE VIGILANCE

- S'engager à acheter des droits d'usage du sol directement à une société ou à un ménage vietnamiens hors zone : la cession ne peut pas être enregistrée au profit d'une entreprise à capitaux étrangers.
- Un partenaire qui apporte un terrain qu'il détient à loyer annuel : seuls ses bâtiments et ses droits de preneur peuvent être apportés, et non le droit d'usage du sol.
- Les acquisitions de sociétés titulaires de terres dans des zones frontalières, côtières, insulaires ou de défense sans accomplissement préalable de l'enregistrement prévu à l'article 21.
- Miser sur un bail consenti par l'État sans budgéter la libération des terrains, qui est souvent l'étape la plus longue et échappe au contrôle de l'investisseur.
- Signer un accord foncier ferme avant d'avoir vérifié que la planification du site autorise l'usage envisagé.

SOURCES OFFICIELLES

- Base de données juridique nationale (vbpl.vn) : Loi foncière n° 31/2024/QH15, articles 27, 28, 41, 120, 124 et 202 ; résolution n° 254/2025/QH15, article 4 ; résolution n° 171/2024/QH15 — https://vbpl.vn
- Ministère de l'Agriculture et de l'Environnement (administration foncière) — https://mae.gov.vn
- Ministère des Finances : loi n° 143/2025/QH15 sur l'investissement, articles 21, 24 et 30 — https://mof.gov.vn
- Portail national d'enregistrement des entreprises (changements d'associés et d'actionnaires) — https://dangkykinhdoanh.gov.vn

Loyer foncier, prix fonciers et résolution 254 : loyer annuel ou payé en une seule fois et droits attachés à chacun, barème des prix fonciers et coefficient d'ajustement, méthodes d'évaluation, incitations en matière de loyer et taxe sur l'usage du sol

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste spécialisé en investissement étranger (aujourd'hui retraité), fort de 20 ans d'expérience de conseil en droit vietnamien de l'investissement · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l'application

L'ESSENTIEL

- Les terres louées auprès de l'État sont payées par un loyer annuel ou par un loyer payé en une seule fois pour toute la durée ; depuis le 1er janvier 2026, le preneur peut en général choisir l'une ou l'autre formule, y compris dans le cadre de baux existants, sauf pour les baux annuels portant sur des fonds fonciers gérés par l'État (article 4 de la résolution n° 254/2025/QH15 ; article 30 de la Loi foncière n° 31/2024/QH15).
- Le loyer payé en une seule fois ou l'attribution moyennant redevance confère un droit d'usage du sol pouvant être cédé, sous-loué, hypothéqué et apporté en capital ; le loyer annuel limite le preneur à ses bâtiments et à ses droits de preneur, même si les bâtiments achevés et réguliers peuvent désormais être vendus (article 41 de la Loi foncière ; article 11 de la résolution).
- La redevance d'usage du sol, le loyer et l'indemnisation sont calculés sur la base du barème provincial des prix fonciers, arrêté par le conseil populaire et applicable depuis le 1er janvier 2026, multiplié par un coefficient d'ajustement fixé chaque année par le comité populaire ; les évaluations foncières spécifiques ne subsistent que pour la poldérisation et les cas que le barème ne peut couvrir (articles 5, 7 et 8 de la résolution).
- Le loyer annuel est égal au prix foncier multiplié par un pourcentage compris entre 0,25 % et 3 % fixé par la province, figé par cycles de cinq ans, les hausses à chaque cycle étant plafonnées par référence à l'indice national des prix à la consommation (article 26 du décret n° 103/2024/ND-CP, modifié par le décret n° 291/2025/ND-CP ; article 153 de la Loi foncière).
- Les exonérations et réductions de loyer sont des incitations constatées lors de la signature du bail, et les terres non agricoles sont soumises à la taxe sur l'usage du sol au taux de 0,03 % de la valeur imposable pour les terres de production et d'activité commerciale (loi n° 48/2010/QH12, article 7).

Deux modes de paiement, deux actifs différents

Lorsque l'État loue des terres, le preneur acquitte soit un **loyer annuel** (thuê đất trả tiền hằng năm), soit un **loyer payé en une seule fois pour toute la durée du bail** (thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê). Lorsqu'il attribue des terres pour un projet de logement, il perçoit une **redevance d'usage du sol** (tiền sử dụng đất), qui fonctionne comme un loyer payé en une seule fois. Le mode de paiement n'est pas un simple choix de trésorerie. Il détermine la nature juridique de l'actif que détient l'investisseur.

En vertu de l'article 41, paragraphe 3, de la Loi foncière n° 31/2024/QH15, une entreprise à capitaux étrangers titulaire de terres attribuées ou acquittant un loyer payé en une seule fois peut céder le droit d'usage du sol et ses bâtiments, les louer et les sous-louer, les hypothéquer au profit d'un établissement de crédit autorisé au Vietnam et les apporter en capital, le tout pour la durée restante. En vertu de l'article 41, paragraphe 2, une société acquittant un loyer annuel ne peut hypothéquer, apporter et sous-louer que ses propres biens édifiés sur le terrain et ses droits au titre du contrat de bail, et peut vendre ces biens avec les droits de preneur dans les conditions de l'article 46. L'article 11 de la résolution n° 254/2025/QH15 a assoupli la règle de vente à compter du 1er janvier 2026 : un preneur à loyer annuel peut vendre ses bâtiments dès lors qu'ils disposent d'un permis de construire (lorsqu'il était requis) et ont été achevés conformément au plan et au projet approuvés. En pratique, le loyer payé en une seule fois produit un actif que les prêteurs accepteront en garantie et que les acquéreurs paieront, tandis que le loyer annuel produit un droit plus difficile à financer et à vendre.

Avant 2026, l'article 120 de la Loi foncière réservait le loyer payé en une seule fois aux projets agricoles, forestiers, aquacoles et salicoles, aux terres situées dans les parcs industriels, les groupements industriels et les parcs de haute technologie et aux logements de leurs travailleurs, aux terres commerciales et de services utilisées pour le tourisme ou la location de bureaux, ainsi qu'aux logements sociaux locatifs. Tout le reste était soumis au loyer annuel. L'article 4, paragraphe 2, de la résolution n° 254/2025/QH15 a levé cette restriction : l'État loue les terres, hors cas d'attribution prévus aux articles 118 et 119, et l'usager du sol peut choisir un loyer payé en une seule fois ou un loyer annuel, à l'exception d'une unité de service public utilisant à des fins commerciales des terres attribuées en vertu de l'article 30, paragraphe 3. Deux limites supplémentaires s'appliquent aux fonds fonciers gérés par des organes de l'État : les terres louées par enchères à partir d'un tel fonds doivent être payées en une seule fois, et un projet déjà soumis à un loyer annuel au titre d'un tel fonds ne peut pas passer à un loyer payé en une seule fois. En vertu de l'article 4, paragraphe 9, point a, les preneurs dont le bail est antérieur à la résolution peuvent également choisir, sous réserve de la même exception relative aux fonds fonciers de l'État.

Passer du loyer annuel au loyer payé en une seule fois, et inversement

L'article 30 de la Loi foncière permet à un preneur à loyer annuel de passer à un loyer payé en une seule fois pour la durée restante, le prix foncier étant déterminé à nouveau à la date d'approbation du changement, et à un preneur à loyer payé en une seule fois de passer à un loyer annuel, le loyer déjà payé étant déduit du loyer annuel dû. Combiné au choix élargi prévu par la résolution n° 254/2025/QH15, ce mécanisme offre aux investisseurs à loyer annuel une voie vers un actif finançable : un industriel qui a loué un terrain à loyer annuel en 2015 peut désormais demander à payer en une seule fois le loyer de la durée restante, obtenir un certificat mentionnant le paiement unique, puis

hypothéquer le droit d'usage du sol pour financer une extension ou le vendre avec l'usine. Le coût correspond à la valeur totale du terrain pour la durée restante, sur la base du barème et du coefficient actuels, de sorte que la décision doit être modélisée, comme le montre l'exemple ci-dessous.

Les aménageurs de parcs industriels suivent le même schéma en vertu de l'article 202, paragraphe 3 : un aménageur à loyer annuel peut passer à un loyer payé en une seule fois pour la durée restante, et sa capacité à proposer des sous-locations à paiement unique dépend de ce changement (Parcs industriels et zones économiques).

La fixation des prix fonciers après la résolution 254

La Loi foncière de 2024 reconnaissait deux types de prix foncier. Le **barème des prix fonciers** (bảng giá đất), publié par chaque province, fixait les prix par type de terre, zone et position et servait principalement pour les ménages et les personnes physiques, les impôts et les amendes. Le **prix foncier spécifique** (giá đất cụ thể), déterminé au cas par cas par une évaluation en vertu de l'article 160, servait pour les sociétés recevant des terres attribuées ou des baux à loyer payé en une seule fois, ainsi que pour l'indemnisation. L'évaluation au cas par cas s'est révélée lente et source de contentieux, et la résolution n° 254/2025/QH15 l'a largement remplacée.

En vertu de l'article 7 de la résolution, le barème des prix fonciers est arrêté par le conseil populaire provincial, appliqué depuis le 1er janvier 2026 et modifié en tant que de besoin, et est établi par type de terre, zone et position, jusqu'au niveau de chaque parcelle lorsqu'existent des plans cadastraux numériques et des bases de données de prix. En vertu de l'article 8, le comité populaire provincial fixe un **coefficient d'ajustement des prix fonciers** (hệ số điều chỉnh giá đất), pourcentage par lequel le prix du barème pour chaque type de terre, zone et position est augmenté ou diminué, appliqué à compter du 1er janvier de chaque année et ajustable en cours d'année ou pour des zones particulières. En vertu de l'article 5, la redevance d'usage du sol, le loyer foncier et l'indemnisation sont calculés sur la base du prix du barème multiplié par le coefficient, et les décisions d'attribution et de bail n'ont plus à mentionner de prix foncier. Lorsque des terres sont mises aux enchères, l'offre retenue remplace le prix du barème. Un prix foncier spécifique est encore déterminé pour les projets de poldérisation et les autres cas dans lesquels le barème ne peut être appliqué. Les données utilisées pour établir le barème et le coefficient doivent dater des 24 mois précédant l'instruction de l'autorité de les préparer (article 6, paragraphe 2), et un conseil provincial d'évaluation présidé par un dirigeant du comité populaire examine l'un et l'autre (article 9). Le décret n° 49/2026/ND-CP permet de modifier le barème lorsque le coefficient de fluctuation du marché sort des limites fixées par le conseil populaire.

L'article 158 de la Loi foncière énumère toujours les méthodes d'évaluation utilisées pour établir le barème et, lorsqu'un prix spécifique est nécessaire, pour évaluer une parcelle : la méthode par **comparaison**, lorsqu'il existe au moins trois transactions ou enchères comparables ; la méthode par le **revenu**, pour les terres agricoles et les terres non résidentielles produisant un revenu mesurable ; la méthode **résiduelle**, pour les terres de projet dont les recettes et les coûts de développement peuvent être estimés ; et la méthode du **coefficient d'ajustement des prix fonciers**, pour l'indemnisation sur des parcelles adjacentes dotées de prix au barème. Les données utilisées doivent en général dater des 24 mois précédant l'évaluation.

Le calcul du loyer

Le **loyer annuel** correspond à la superficie louée multipliée par un prix unitaire annuel, qui est un pourcentage du prix foncier retenu pour le loyer. En vertu de l'article 26 du décret n° 103/2024/ND-CP, modifié par le décret n° 291/2025/ND-CP à compter du 6 novembre 2025, ce pourcentage est compris entre 0,25 % et 3 %, fixé par le comité populaire provincial après consultation du conseil populaire, par zone, tronçon de voirie et finalité d'usage, et peut distinguer les terrains constructibles des terrains utilisés uniquement pour l'aménagement paysager ou à des fins accessoires. En vertu de l'article 153, paragraphe 2, de la Loi foncière, le loyer annuel est figé par cycles de cinq ans à compter de la date de la décision de bail ; à chaque nouveau cycle, il est recalculé sur la base du barème alors en vigueur, mais toute hausse par rapport au cycle précédent ne peut excéder le taux fixé par le Gouvernement, lequel ne peut lui-même excéder l'indice national cumulé des prix à la consommation des cinq années précédentes.

Le **loyer payé en une seule fois** correspond à la superficie louée multipliée par le prix foncier pour la durée du bail, désormais déterminé à partir du barème et du coefficient plutôt que par une évaluation au cas par cas. Lorsque des terres sont mises aux enchères, le prix de l'offre s'applique à l'un et l'autre mode. Lorsque l'investisseur a réalisé des infrastructures reconnues par l'État, leur coût peut être déduit. Le décret n° 50/2026/ND-CP fixe les règles détaillées d'application de la résolution, notamment le loyer dû par un investisseur qui reprend le projet d'un investisseur dissous ou en faillite, lequel peut désormais, en vertu de l'article 4, paragraphe 7, de la résolution, bénéficier d'une durée foncière ajustée moyennant le paiement d'un loyer supplémentaire.

Le loyer est établi par le service fiscal à partir du dossier de l'autorité foncière et payé selon les montants et aux dates indiqués dans l'avis du service fiscal. Le retard de paiement donne lieu à des intérêts au taux prévu par la législation relative à l'administration fiscale, actuellement de 0,03 % par jour (FAQ 30), et le défaut persistant de paiement constitue un motif de reprise en vertu de l'article 81, paragraphe 6, de la Loi foncière.

De la décision de bail au premier paiement du loyer

1. **Choisir le mode de paiement dans la demande**
   Indiquez dans la demande de bail si le loyer sera annuel ou payé en une seule fois, après avoir modélisé les deux options ; ce choix est inscrit dans la décision de bail et dans le contrat de bail.

2. **Obtenir la décision de bail et signer le contrat de bail**
   Le comité populaire provincial décide du bail ; l'autorité foncière signe le contrat mentionnant la superficie, la durée, la finalité et le mode de paiement. Depuis 2026, la décision n'a pas à mentionner de prix foncier.

3. **Demander les exonérations et réductions**
   Lorsque le projet remplit les conditions d'une exonération ou d'une réduction pluriannuelle de loyer, déposez la demande avec le dossier de bail afin qu'elle soit enregistrée ; les exonérations portant sur toute la durée ne requièrent aucune demande distincte en vertu de l'article 10 de la résolution n° 254/2025/QH15 (Les incitations à l'investissement).

4 Recevoir l'avis de loyer

L'autorité foncière transmet le dossier au service fiscal, qui calcule le loyer sur la base du prix du barème, du coefficient et du pourcentage provincial, et émet un avis indiquant le montant et les dates de paiement.

5 Déduire l'indemnisation avancée

Lorsque l'investisseur a avancé l'indemnisation due au titre de la libération des terrains en vertu d'un plan approuvé, demandez sa déduction du loyer ou de la redevance en vertu de l'article 94, paragraphe 2, de la Loi foncière ; l'article 3, paragraphe 8, de la résolution applique cette déduction à l'ensemble du projet et à chaque décision.

6 Payer et obtenir le certificat

Payez aux dates indiquées dans l'avis ; une fois le loyer payé en une seule fois ou la redevance acquittés, le bureau d'enregistrement foncier délivre le certificat mentionnant le mode de paiement, que les prêteurs vérifieront.

7 Inscrire le cycle de cinq ans à l'échéancier

En cas de loyer annuel, inscrivez à l'échéancier la fin de chaque cycle de stabilité de cinq ans et vérifiez le nouvel avis au regard du barème, du coefficient et du plafond lié à l'inflation.

Comparaison du loyer annuel et du loyer payé en une seule fois

Critère	Loyer annuel	Loyer payé en une seule fois (ou attribution moyennant redevance)	Source
Décaissement	Annuel, à compter de la décision de bail ; périodes sans loyer en cas d'incitation	Valeur totale du terrain pour la durée, au départ	Décret n° 103/2024/ND-CP ; décret n° 50/2026/ND-CP
Base de prix depuis 2026	Prix du barème × coefficient × 0,25 % à 3 %	Prix du barème × coefficient pour la durée	Résolution n° 254/2025/QH15, articles 5, 7 et 8
Évolution du prix	Figé pour 5 ans ; hausse plafonnée par référence à l'IPC	Aucune après paiement	Loi foncière, article 153
Cession du droit d'usage du sol	Non ; les bâtiments et les droits de preneur peuvent être vendus une fois achevés et réguliers	Oui, pour la durée restante	Loi foncière, article 41 ; résolution, article 11
Hypothèque	Bâtiments uniquement, au profit d'un établissement de crédit autorisé au Vietnam	Droit d'usage du sol et bâtiments, au profit d'un établissement de crédit autorisé au Vietnam	Loi foncière, article 41

Critère	Loyer annuel	Loyer payé en une seule fois (ou attribution moyennant redevance)	Source
Sous-location	Bâtiments et droits de preneur ; les aménageurs de parcs peuvent sous-louer des terrains à loyer annuel	Droit d'usage du sol et bâtiments	Loi foncière, articles 41 et 202
Indemnisation en cas de reprise	Coûts d'investissement restants dans le terrain et les biens, et non le terrain	Valeur du terrain pour la durée restante sur la base du barème et du coefficient, plus les biens	Loi foncière ; résolution, article 5, paragraphe 3
Changement de mode	Possibilité de passer au paiement unique à un prix réactualisé	Possibilité de passer au loyer annuel, avec imputation du loyer déjà payé	Loi foncière, article 30

EXEMPLE CHIFFRÉ

Loyer annuel ou payé en une seule fois sur 3 hectares de terres commerciales et de services

Une société de logistique à capitaux étrangers se voit louer 30 000 m^2 de terres commerciales et de services hors parc pour 50 ans. Les chiffres reposent sur des hypothèses illustratives : un prix du barème multiplié par le coefficient de 4,8 millions de VND par m^2 pour la durée, un pourcentage provincial de 1,5 %, des hausses plafonnées par l'inflation de 15 % à chaque cycle de cinq ans et un taux d'actualisation de 8 %. Aucune incitation n'est supposée.

Loyer annuel	30 000 m^2 × 4 800 000 VND × 1,5 % = 2,16 milliards de VND par an pour les années 1 à 5.
Loyer annuel sur 50 ans	108 milliards de VND en valeur nominale si le loyer reste inchangé ; environ 219 milliards de VND s'il augmente de 15 % à chacun des neuf cycles suivants. Valeur actualisée à 8 % : environ 26 milliards de VND sans changement, environ 36 milliards de VND avec les hausses.
Loyer payé en une seule fois	30 000 m^2 × 4 800 000 VND = 144 milliards de VND, payables au départ.
Ce que procure le décaissement supplémentaire	Un droit d'usage du sol que la société peut hypothéquer au profit d'une banque locale, vendre avec l'entrepôt, sous-louer ou apporter à une coentreprise, ainsi qu'une indemnisation au titre du terrain lui-même si l'État le reprend.
Point de vue du financement	Un prêteur local propose un prêt pouvant atteindre 60 % de la valeur expertisée d'un terrain à loyer payé en une seule fois et de ses bâtiments, mais n'acceptera que les bâtiments en garantie si le loyer est annuel.

Décision	La société choisit le loyer annuel pour préserver ses capitaux pendant la première phase, et inscrit à l'échéancier un réexamen en année 5, date à laquelle elle pourra passer à un loyer payé en une seule fois pour les 45 années restantes sur la base du barème alors en vigueur si elle a besoin d'emprunter sur la garantie du terrain.

Le montant du paiement unique paraît élevé au regard de la valeur actualisée du loyer annuel parce qu'il procure un actif différent. La comparaison doit intégrer la valeur de la capacité hypothécaire, la valeur de sortie et la protection en matière d'indemnisation, et non le seul loyer.

Un changement ultérieur est valorisé sur la base du barème et du coefficient en vigueur à la date du changement, qui peuvent être plus élevés qu'aujourd'hui.

Incitations en matière de loyer et taxe sur l'usage du sol

L'exonération ou la réduction de la redevance d'usage du sol et du loyer foncier est l'une des quatre formes d'incitation à l'investissement prévues par la Loi sur l'investissement. En vertu des décrets d'application de la Loi foncière, les exonérations couvrent habituellement la période de construction, puis des périodes d'incitation qui s'allongent selon la priorité du secteur et la difficulté de la localisation, jusqu'à toute la durée pour les projets bénéficiant d'incitations particulières. Les conditions d'éligibilité, et leur articulation avec les incitations au titre de l'impôt sur les sociétés qui ne récompensent plus la seule implantation dans un parc, sont exposées dans Les incitations à l'investissement. L'article 10 de la résolution n° 254/2025/QH15 simplifie la procédure : lorsque le terrain est entièrement exonéré, aucun prix foncier n'est déterminé et aucune demande d'exonération n'est nécessaire, et les réductions annuelles décidées par le Gouvernement en fonction de la conjoncture économique s'appliquent sans demande.

Par ailleurs, les titulaires de terres non agricoles acquittent la **taxe sur l'usage des terres non agricoles** en vertu de la loi n° 48/2010/QH12. La valeur imposable correspond à la superficie de terrain utilisée multipliée par le prix au mètre carré figurant au barème des prix fonciers, figé pour cinq ans (article 6) ; dans un parc industriel, la superficie exclut les infrastructures communes. Les terres de production et d'activité commerciale sont taxées à 0,03 %, et les terres résidentielles à des taux progressifs de 0,03 %, 0,07 % et 0,15 % par référence au quota de terres résidentielles (article 7). Lorsque l'État loue des terres pour un projet, le preneur est le redevable ; dans le cadre d'un bail de droit privé, le contrat peut répartir la charge de la taxe (article 4). Les montants sont modestes au regard du loyer, mais la taxe est déclarée et payée séparément. Le ministère des Finances a proposé en juillet 2026 des modifications de cette taxe afin d'aligner ses catégories sur la Loi foncière de 2024.

Les questions des investisseurs sur le loyer foncier et les prix fonciers

Puis-je choisir de payer le loyer foncier en une seule fois pour toute la durée ?

En général oui, depuis le 1er janvier 2026. L'article 4 de la résolution n° 254/2025/QH15 permet à l'usager du sol de choisir un loyer payé en une seule fois ou un loyer annuel, y compris dans le cadre de baux existants, à l'exception des unités de service public utilisant à des fins commerciales des terres attribuées et des baux annuels portant sur des fonds fonciers gérés par des organes de l'État, qui ne peuvent pas passer à un loyer payé en une seule fois.

Pourquoi payer un loyer en une seule fois si le loyer annuel est moins cher en valeur actualisée ?

Parce qu'il procure un actif différent. Le loyer payé en une seule fois confère un droit d'usage du sol pouvant être cédé, sous-loué, apporté et hypothéqué au profit d'un établissement de crédit autorisé, ainsi qu'une indemnisation au titre du terrain en cas de reprise. Le loyer annuel ne permet d'opérations que sur les bâtiments et les droits de preneur, ce qui limite le financement et la sortie.

Comment le loyer foncier annuel est-il calculé au Vietnam ?

Il correspond à la superficie multipliée par le prix foncier issu du barème provincial et du coefficient d'ajustement annuel, multiplié par un pourcentage provincial compris entre 0,25 % et 3 % en vertu du décret n° 103/2024/ND-CP tel que modifié. Le loyer est figé pour cinq ans, et les hausses à chaque nouveau cycle sont plafonnées par référence à l'inflation nationale.

Qu'est-ce que le coefficient d'ajustement des prix fonciers ?

Un pourcentage, fixé par le comité populaire provincial et appliqué à compter du 1er janvier de chaque année, par lequel le prix figurant au barème des prix fonciers est augmenté ou diminué pour chaque type de terre, zone et position. Depuis 2026, le prix du barème multiplié par le coefficient sert de base à la plupart des calculs de redevance, de loyer et d'indemnisation.

Dois-je payer la taxe sur l'usage du sol en plus du loyer foncier ?

Oui. La taxe sur l'usage des terres non agricoles prévue par la loi n° 48/2010/QH12 s'applique au taux de 0,03 % de la valeur imposable pour les terres de production et d'activité commerciale, calculée sur la base du barème des prix fonciers, et le preneur de l'État en est le redevable. Elle est déclarée et payée séparément du loyer.

PERSPECTIVES 2027

- Le projet de Loi foncière modifiée (date d'entrée en vigueur proposée le 1er mars 2027) supprimerait le mécanisme du prix foncier spécifique et fonderait la redevance, le loyer, l'indemnisation et les mises à prix des enchères sur des barèmes annuels et des coefficients provinciaux, pérennisant l'approche de 2026 ; les critères de fixation des coefficients seraient largement renvoyés à un décret du Gouvernement.
- La proposition du ministère des Finances de juillet 2026 visant à modifier la Loi sur la taxe sur l'usage des terres non agricoles alignerait les catégories imposables sur la Loi foncière de 2024 ; les taux n'ont pas été annoncés.
- Les barèmes provinciaux des prix fonciers publiés pour 2026 peuvent être modifiés en 2027 en vertu du décret n° 49/2026/ND-CP lorsque les coefficients de marché sortent des limites fixées par le conseil populaire, de sorte que les cycles de loyer commençant en 2027 doivent être vérifiés au regard du barème le plus récent.

Termes que vous rencontrerez dans les documents

Anglais	Vietnamien	Signification
Annual rent	*Thuê đất trả tiền hằng năm*	Bail consenti par l'État avec un loyer payé chaque année.
One-off rent for the whole term	*Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê*	Bail consenti par l'État avec un loyer payé en une seule fois au départ.
Land price table	*Bảng giá đất*	Liste provinciale des prix arrêtée par le conseil populaire ; base de la plupart des charges depuis 2026.
Land price adjustment coefficient	*Hệ số điều chỉnh giá đất*	Pourcentage annuel appliqué aux prix du barème par le comité populaire.
Specific land price	*Giá đất cụ thể*	Une évaluation au cas par cas, désormais utilisée uniquement lorsque le barème ne peut s'appliquer.
Annual rent unit price	*Đơn giá thuê đất hằng năm*	Le prix foncier multiplié par le pourcentage provincial de 0,25 % à 3 %.
Land rent exemption	*Miễn tiền thuê đất*	Une incitation inscrite au dossier de bail.
Non-agricultural land use tax	*Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp*	Taxe annuelle sur les terres non agricoles prévue par la loi n° 48/2010/QH12.

INVESTISSEUR ÉTRANGER OU VIETNAMIEN

Les règles relatives au loyer, le barème, le coefficient et le droit de choisir le mode de paiement s'appliquent de la même manière aux preneurs vietnamiens et aux preneurs à capitaux étrangers, et les incitations en matière de loyer dépendent du secteur et de la localisation, non de la nationalité. La différence tient à l'usage qui peut ensuite être fait du terrain : une société vietnamienne peut hypothéquer au profit de tout prêteur autorisé par la loi et céder à tout acquéreur national, tandis qu'une entreprise à capitaux étrangers ne peut hypothéquer qu'au profit d'établissements de crédit autorisés au Vietnam.

POINTS DE VIGILANCE

- Choisir le loyer annuel sans modéliser la conséquence sur le financement : les prêteurs accepteront les bâtiments, mais non le terrain, en garantie.
- Supposer que le loyer annuel est figé pour toute la durée ; il est révisé tous les cinq ans sur la base du barème alors en vigueur, sous réserve du plafond lié à l'inflation.
- Les baux portant sur des fonds fonciers gérés par des organes de l'État, qui ne peuvent pas passer d'un loyer annuel à un loyer payé en une seule fois.
- Omettre de déposer la demande d'exonération pluriannuelle de loyer avec le dossier de bail ; les retards dans l'accomplissement des procédures peuvent faire perdre l'exonération pour la période de retard.
- Négliger la taxe sur l'usage des terres non agricoles, qui est déclarée et payée séparément du loyer.

SOURCES OFFICIELLES

- Base de données juridique nationale (vbpl.vn) : résolution n° 254/2025/QH15, articles 4 à 11 ; Loi foncière n° 31/2024/QH15, articles 30, 41, 120, 153 et 158 — https://vbpl.vn
- Portail du Gouvernement (chinhphu.vn) : décrets n° 103/2024/ND-CP, 291/2025/ND-CP, 49/2026/ND-CP et 50/2026/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Département des impôts (administration du loyer foncier et de la taxe sur l'usage du sol) — https://gdt.gov.vn
- Ministère des Finances (politique financière foncière) — https://mof.gov.vn

Parcs industriels et zones économiques : fonctionnement des sous-locations, usines clés en main, comités de gestion, types de zones, audit de l'aménageur, procédure accélérée de l'article 28 et liste de contrôle du bail

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste spécialisé en investissement étranger (aujourd'hui retraité), fort de 20 ans d'expérience de conseil en droit vietnamien de l'investissement · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l'application

L'ESSENTIEL

- Un aménageur de parc loue des terres auprès de l'État et sous-loue des parcelles viabilisées ; un aménageur acquittant un loyer annuel ne peut sous-louer qu'à loyer annuel, tandis qu'un aménageur ayant payé en une seule fois pour toute la durée peut sous-louer avec un paiement unique ou annuel, et les droits du locataire suivent son mode de paiement (articles 202 et 41 de la Loi foncière n° 31/2024/QH15).
- La sous-location ne peut pas survivre au projet d'infrastructure du parc ; un projet locataire nécessitant une durée plus longue doit faire ajuster la durée foncière, dans la limite de 70 ans au total, moyennant paiement (article 202, paragraphe 4).
- Les parcs industriels, les zones de transformation pour l'exportation et les zones économiques sont régis par le décret n° 35/2022/ND-CP, tel que modifié et toujours en vigueur en octobre 2026 ; la gestion étatique des parcs industriels est passée du ministère des Finances au ministère de l'Industrie et du Commerce le 15 septembre 2026 (résolution du Gouvernement n° 66.25/2026/NQ-CP).
- Un projet locataire dans une zone ne requiert aucune approbation de la politique d'investissement et peut recourir à la procédure d'investissement spéciale de l'article 28, l'IRC étant délivré par le comité de gestion en 15 jours ouvrables (article 28 de la loi n° 143/2025/QH15).
- Depuis le 1er octobre 2025, un nouveau projet dans un parc industriel ne bénéficie d'aucune incitation au titre de l'impôt sur les sociétés du seul fait de sa localisation, sauf si le parc est situé dans une zone défavorisée ou si le projet est éligible en raison de son secteur (loi n° 67/2025/QH15).

Pourquoi la plupart des industriels étrangers commencent dans un parc

Le Vietnam compte plusieurs centaines de parcs industriels en activité, concentrés autour de Hanoï et de Hai Phong au nord, de Da Nang au centre, et de Hô Chi Minh-Ville, Dong Nai et Binh Duong au sud. Pour un industriel étranger, ils résolvent d'un coup les trois problèmes fonciers les plus difficiles du Vietnam. L'aménageur a déjà obtenu l'approbation de la politique d'investissement pour les infrastructures du parc, loué le terrain auprès de l'État et libéré celui-ci ; il a réalisé les voiries, les raccordements à l'électricité et à l'eau et une station centrale de traitement des eaux usées ; et il peut

proposer une parcelle au titre clair et à la durée restante connue. Le projet propre du locataire ne requiert aucune approbation de la politique d'investissement, n'exige aucun dépôt de garantie au titre des terres de l'État et évite la libération des terrains, de sorte qu'un parc peut réduire de six à douze mois le délai avant construction par rapport à des terres de l'État situées hors zone (L'accès au foncier des entreprises à capitaux étrangers).

Au sein d'un parc, le locataire traite principalement avec deux interlocuteurs : l'aménageur, en qualité de bailleur et de prestataire de services, et le comité de gestion de la zone, qui délivre le certificat d'enregistrement de l'investissement et exerce nombre des compétences provinciales qui relèveraient autrement de services distincts.

Le fonctionnement d'une sous-location

En vertu de l'article 202, paragraphe 2, de la Loi foncière n° 31/2024/QH15, l'État loue les terres à l'investisseur chargé des infrastructures du parc industriel. L'aménageur choisit de payer à l'État un loyer annuel ou un loyer payé en une seule fois, et peut passer du loyer annuel au paiement unique pour la durée restante (article 202, paragraphe 3). Les terres destinées aux infrastructures communes prévues au plan approuvé sont exonérées de loyer. L'aménageur sous-loue ensuite des parcelles viabilisées aux locataires. Lorsque l'aménageur acquitte un loyer annuel, il ne peut sous-louer qu'à loyer annuel ; lorsqu'il a payé le loyer en une seule fois pour toute la durée, il peut sous-louer moyennant un paiement unique ou des paiements annuels.

Les droits du locataire suivent son mode de paiement. L'article 202, paragraphe 5, confère aux sous-locataires les droits et obligations des usagers du sol prévus par les dispositions générales applicables aux redevables d'un paiement unique et d'un loyer annuel, de sorte qu'un locataire qui paie en une seule fois pour la durée restante peut céder, sous-louer, apporter et hypothéquer son droit d'usage du sol au profit d'un établissement de crédit autorisé au Vietnam, ses droits étant enregistrés auprès du bureau d'enregistrement foncier ; un locataire à paiement annuel ne peut disposer que de ses bâtiments et de ses droits de preneur. En pratique, la plupart des locataires étrangers paient un prix de sous-location unique, exprimé au mètre carré pour la durée restante, car il crée un actif finançable et fige le coût ; ils acquittent ensuite des frais annuels de gestion et d'entretien des infrastructures ainsi que les charges de fluides.

La durée est le chiffre déterminant. En vertu de l'article 202, paragraphe 4, la durée foncière du locataire suit la durée d'exploitation du projet d'infrastructure du parc. Un parc autorisé en 2008 pour 50 ans a 32 ans restant à courir en 2026, et un locataire ne peut pas obtenir de sous-location plus longue. Lorsque le projet du locataire requiert une durée plus longue, l'aménageur doit solliciter un ajustement de la durée foncière du parc, dans la limite de 70 ans au total, moyennant le paiement du loyer correspondant ; cet ajustement n'est pas automatique et doit être convenu avant la signature. La durée de l'IRC du locataire et la maturité de son financement ne doivent pas excéder la durée foncière (Le certificat d'enregistrement de l'investissement).

L'article 202 impose également aux aménageurs de réserver des terrains viabilisés aux petites et moyennes entreprises et aux installations délocalisées pour cause de pollution, avec d'éventuelles réductions de loyer imputées sur le loyer propre de l'aménageur, et traite les dortoirs ouvriers situés dans un parc comme des terres commerciales et de services.

Usines et entrepôts clés en main

De nombreux locataires, en particulier durant les premières années, ne prennent pas de terrain du tout mais louent une usine ou un entrepôt clés en main auprès de l'aménageur ou d'un bailleur industriel spécialisé. Il s'agit d'un bail commercial portant sur un bâtiment, régi par le Code civil et la loi n° 29/2023/QH15 sur les activités immobilières, et non d'un droit foncier : le locataire n'est pas inscrit comme usager du sol, ne peut pas hypothéquer les locaux et dépend du respect continu de ses obligations par le bailleur. Les baux ont habituellement une durée de trois à dix ans avec des options de renouvellement, un loyer en VND ou, lorsque les parties y sont autorisées, une référence en devises, un dépôt de garantie et des charges locatives. Leurs avantages sont la rapidité, un faible investissement initial et la souplesse ; l'usine peut être opérationnelle quelques semaines après l'IRC.

Le titre du bailleur étant la seule protection du locataire, ce dernier doit vérifier que le bâtiment dispose d'un permis de construire et d'un procès-verbal de réception des travaux, que l'autorisation de sécurité incendie couvre l'usage envisagé, que le terrain d'assiette est détenu pour une durée supérieure à celle du bail et que toute hypothèque grevant le bâtiment comporte le consentement du prêteur au bail. Le bail lui-même doit régler la propriété des aménagements à la sortie, les responsabilités environnementales et les conséquences de la vente ou de la défaillance du bailleur. Les points de rédaction contractuelle figurent dans Les contrats commerciaux au Vietnam.

Les types de zones et leur fondement juridique

Les **parcs industriels** (khu công nghiệp) sont créés en vertu du décret n° 35/2022/ND-CP relatif à la gestion des parcs industriels et des zones économiques, entré en vigueur le 15 juillet 2022 et qui, tel que modifié, reste en vigueur en octobre 2026. Le décret reconnaît les parcs spécialisés, les parcs d'industries de soutien, les parcs industriels de haute technologie et les parcs éco-industriels, ainsi que la **zone de transformation pour l'exportation** (khu chế xuất), parc dont les entreprises produisent pour l'exportation et sont considérées, au regard des droits de douane, comme situées hors du territoire douanier vietnamien. Les **zones économiques** (khu kinh tế), côtières et frontalières, sont des espaces plus vastes comportant des sous-zones fonctionnelles, notamment des parcs industriels et des zones franches, et les projets qui y sont réalisés peuvent avoir une durée allant jusqu'à 70 ans. Les **groupements industriels** (cụm công nghiệp), plus petits et gérés localement, sont régis par le décret n° 32/2024/ND-CP.

Les **parcs de haute technologie** (khu công nghệ cao) sont créés en vertu de la législation sur la haute technologie et disposent de leurs propres comités de gestion et incitations. Les **zones concentrées de technologies numériques** ont reçu une base légale avec la loi n° 71/2025/QH15 sur l'industrie des technologies numériques à compter du 1er janvier 2026. Des **zones de libre-échange** sont en cours de création dans les grandes villes portuaires en vertu de mécanismes spéciaux de l'Assemblée nationale, et la résolution n° 254/2025/QH15 a ajouté les projets situés dans les zones de libre-échange et le **centre financier international** aux cas dans lesquels l'État peut reprendre des terres, afin que des sites puissent être constitués pour eux. Tous ces types de zones sont éligibles à la procédure d'investissement spéciale de l'article 28.

La répartition institutionnelle des compétences a changé en 2026. La résolution du Gouvernement n° 66.25/2026/NQ-CP du 4 septembre 2026 a transféré au ministère de l'Industrie et du Commerce, à compter du 15 septembre 2026, les missions de gestion étatique des parcs industriels dévolues au ministère des Finances par la Loi sur l'investissement et le décret n° 35/2022/ND-CP, et le décret n° 351/2026/ND-CP a fixé les nouvelles attributions de ce ministère. La résolution précise qu'elle s'applique jusqu'au 28 février 2027. Les licences et les demandes en cours ne sont pas affectées. Le ministère des Finances avait publié en octobre 2025 un projet de décret destiné à remplacer le décret n° 35/2022/ND-CP ; ce texte de remplacement n'avait pas été pris à la date de mise à jour.

Le rôle du comité de gestion

Chaque province dotée de parcs industriels ou de zones économiques dispose d'un comité de gestion (ban quản lý), organe du comité populaire provincial. En vertu de l'article 27 de la loi n° 143/2025/QH15, il délivre les IRC pour les projets situés dans ses zones et, en vertu de l'article 25, il accorde l'approbation de la politique d'investissement pour les projets de niveau provincial qui y sont implantés. Il agrée également les bureaux de représentation situés dans les zones (Succursales et bureaux de représentation) et, selon la province, exerce des compétences déléguées en matière de planification et de permis de construire, d'environnement et de travail. Le comité est donc le principal régulateur du locataire, et un contact précoce avec lui sur la planification du projet et son classement environnemental est habituellement utile.

Un locataire situé dans une zone éligible peut opter pour la **procédure d'investissement spéciale** prévue à l'article 28 de la Loi sur l'investissement : il dépose un engagement écrit de respecter les conditions relatives à la technologie, à l'environnement, à la planification, à la construction et à la sécurité incendie, reçoit son IRC dans un délai de 15 jours ouvrables et est dispensé du rapport d'étude d'impact environnemental, de la planification détaillée et du permis de construire, en déposant avant la construction une déclaration et une étude de faisabilité vérifiée de manière indépendante et en acceptant un contrôle ultérieur. La procédure est expliquée dans L'approbation de la politique d'investissement.

Les incitations après le 1er octobre 2025

Jusqu'en 2025, un projet manufacturier dans un parc industriel pouvait prétendre à une incitation au titre de l'impôt sur les sociétés du seul fait de sa localisation. La loi n° 67/2025/QH15 sur l'impôt sur les sociétés y a mis fin pour les nouveaux projets à compter du 1er octobre 2025 : une implantation dans un parc n'ouvre désormais droit à une incitation que si le parc est situé dans une zone défavorisée ou particulièrement défavorisée, ou si le projet est éligible en raison de son secteur, tel que la haute technologie, les semi-conducteurs ou les industries de soutien prioritaires, et les projets situés dans des zones économiques et des parcs de haute technologie conservent leurs incitations. Les exonérations de droits à l'importation, le régime des zones de transformation pour l'exportation et les incitations en matière de loyer foncier liées à la zone peuvent encore s'appliquer. Les investisseurs qui comparent des parcs doivent donc comparer le coût du foncier, les infrastructures, la main-d'œuvre et la logistique plutôt que de présumer un avantage fiscal (Les incitations à l'investissement ; L'impôt sur les sociétés).

Liste de contrôle avant de signer une sous-location en parc industriel

Demandez chaque élément à l'aménageur et vérifiez-le, si possible, auprès du registre foncier et du comité de gestion. Les mêmes vérifications, adaptées, s'appliquent au bail d'une usine clés en main.

- [ ] **Les autorisations du parc**
  Approbation de la politique d'investissement et IRC du projet d'infrastructure, acte de création du parc et plan de zonage approuvé, indiquant l'usage autorisé de la parcelle.
- [ ] **Le titre foncier de l'aménageur**
  Décision et contrat de bail foncier consentis par l'État, certificat portant sur le terrain du parc et confirmation du mode de paiement. Les sous-locations à paiement unique supposent que l'aménageur ait payé en une seule fois le loyer de la superficie concernée.
- [ ] **Situation du paiement du loyer et de la redevance**
  Confirmation écrite du service fiscal ou quittances de l'aménageur attestant que le loyer de la parcelle a été payé et qu'aucun avis de reprise n'a été émis.
- [ ] **Durée restante**
  La date d'expiration du projet du parc et du bail foncier, comparée à la durée d'IRC dont le locataire a besoin et à la maturité de son financement ; tout ajustement que l'aménageur sollicitera.
- [ ] **Libération des terrains et litiges**
  La preuve que l'indemnisation relative à la parcelle a été menée à terme et que la parcelle a été remise, sans réclamation pendante des anciens usagers.
- [ ] **Hypothèques de l'aménageur**
  Si l'aménageur a hypothéqué le terrain du parc ; dans l'affirmative, la mainlevée ou le consentement écrit du prêteur, afin que la sous-location et le certificat du locataire ne soient pas affectés.
- [ ] **Conformité environnementale**
  La licence environnementale du parc et la capacité et le permis de la station centrale de traitement des eaux usées ; les normes de raccordement applicables aux rejets du locataire.
- [ ] **Fluides et charges**
  Capacité électrique et calendrier du poste de transformation, alimentation en eau, frais de gestion et d'entretien, modalités et fréquence de leur révision, et redevances d'assainissement.
- [ ] **Conditions de la sous-location**
  Prix et échéancier, date et état de remise, usage autorisé, délais de construction reflétant les risques de non-utilisation de l'article 81, consentement à la cession et à l'hypothèque, et obligations de l'aménageur si son projet est suspendu ou repris.
- [ ] **Certificat**
  L'engagement de l'aménageur d'appuyer la demande de certificat propre du locataire après le paiement unique.

Les types de zones en un coup d'œil

Type de zone	Fondement juridique	Caractéristiques essentielles pour un locataire	Autorité de délivrance de l'IRC
Parc industriel (y compris parcs spécialisés, d'industries de soutien, de haute technologie et éco-industriels)	Décret n° 35/2022/ND-CP ; Loi foncière, article 202	Parcelles viabilisées en sous-location ; usines clés en main ; pas d'approbation de la politique d'investissement pour les locataires ; procédure de l'article 28 disponible	Comité provincial de gestion des zones
Zone de transformation pour l'exportation	Décret n° 35/2022/ND-CP	Hors territoire douanier au regard des droits ; production orientée vers l'exportation	Comité provincial de gestion des zones
Zone économique (côtière, frontalière)	Décret n° 35/2022/ND-CP	Vastes espaces multifonctionnels comprenant des parcs industriels et des zones franches ; durée des projets jusqu'à 70 ans	Comité provincial de gestion des zones
Parc de haute technologie	Législation sur la haute technologie	Projets de haute technologie et de R&D ; incitations et comité de gestion propres	Comité de gestion du parc de haute technologie
Zone concentrée de technologies numériques	Loi n° 71/2025/QH15	Projets de technologies numériques et de semi-conducteurs ; secteurs bénéficiant d'incitations particulières	Comité de gestion ou autorité provinciale désignée
Zone de libre-échange ; centre financier international	Résolutions de l'Assemblée nationale ; résolution n° 222/2025/QH15 (centre financier)	Régimes spéciaux ; l'État peut reprendre des terres pour les projets (résolution n° 254/2025/QH15)	Selon la désignation propre à chaque zone
Groupement industriel	Décret n° 32/2024/ND-CP	Plus petit, géré localement ; terrains en sous-location auprès de l'aménageur du groupement	Service provincial des finances

EXEMPLE CHIFFRÉ

Une sous-location de 3 hectares pour un fournisseur d'électronique à Bac Ninh

Un fournisseur taïwanais sous-loue 30 000 m² dans un parc établi dont le projet court jusqu'en 2061. Les prix et frais sont des hypothèses illustratives propres à l'exemple ; les honoraires professionnels correspondent à des fourchettes de marché habituelles en octobre 2026, et non à des devis.

Foncier	30 000 m² à un prix supposé de 140 USD par m² pour les 35 années restantes, payés en une seule fois : 4,2 millions USD, en trois versements (acompte, signature, remise). L'aménageur a payé à l'État un loyer en une seule fois, de sorte qu'une sous-location à paiement unique est possible.
Charges courantes	Frais de gestion et d'entretien supposés de 0,6 USD par m² et par an : 18 000 USD par an, révisables tous les trois ans ; électricité, eau et eaux usées facturées à la consommation.
Semaines 1 à 4	Audit de l'aménageur à l'aide de la liste de contrôle ; le prêteur de l'aménageur confirme la mainlevée de l'hypothèque sur la parcelle ; protocole d'accord signé.
Semaines 4 à 7	IRC délivré selon la procédure spéciale de l'article 28, sur engagement écrit, par le comité de gestion le 14e jour ouvrable ; société constituée.
Semaines 7 à 10	Contrat de sous-location signé et premiers versements effectués ; terrain remis ; demande de certificat du locataire déposée.
Mois 3 à 12	Déclaration de construction accompagnée d'une étude de faisabilité vérifiée de manière indépendante ; construction de 18 000 m² de surfaces industrielles ; contrôle par le comité.
Situation fiscale	Aucune incitation au titre de la CIT liée à l'implantation dans le parc ; tout taux préférentiel dépend de l'éligibilité des produits en raison de leur secteur, appréciée séparément au regard de la loi relative à la CIT.
Honoraires professionnels (fourchettes habituelles)	Cabinet vietnamien pour l'IRC, la constitution et l'examen de la sous-location : 6 000 à 15 000 USD ; cabinet international, audit d'acquisition compris : 15 000 à 40 000 USD.

Si le fournisseur avait plutôt loué une usine clés en main de 10 000 m², il aurait pu commencer la production au 3e mois, mais ne détiendrait aucun droit foncier à hypothéquer.

La durée restante de 35 ans limite à 2061 la durée de l'IRC et de tout prêt garanti par le terrain, à moins que la durée du parc ne soit ajustée.

Les questions des investisseurs sur les parcs industriels

Obtient-on un certificat de droits d'usage du sol pour une sous-location en parc industriel ?

Habituellement oui, lorsque le locataire paie un prix de sous-location unique à un aménageur ayant lui-même payé à l'État un loyer en une seule fois. Le droit d'usage du sol du locataire est enregistré et peut être cédé et hypothéqué au profit d'un établissement de crédit autorisé. En cas de paiement annuel, le locataire ne peut disposer que de ses bâtiments et de ses droits de preneur (articles 41 et 202 de la Loi foncière).

Quelle peut être la durée d'une sous-location en parc industriel ?

Elle ne peut excéder la durée restante du projet d'infrastructure du parc en vertu de l'article 202, paragraphe 4, de la Loi foncière. Si le projet du locataire nécessite plus de temps, l'aménageur doit demander l'ajustement de la durée foncière du parc, dans la limite de 70 ans au total, moyennant paiement. Vérifiez le nombre d'années restantes avant de signer.

Le décret 35/2022 relatif aux parcs industriels est-il toujours en vigueur ?

Oui, tel que modifié, au 10 octobre 2026. Le ministère des Finances a publié en octobre 2025 un projet de texte de remplacement qui n'a pas été pris, et depuis le 15 septembre 2026, la gestion étatique des parcs industriels relève du ministère de l'Industrie et du Commerce en vertu de la résolution du Gouvernement n° 66.25/2026/NQ-CP.

Une implantation en parc industriel ouvre-t-elle encore droit à une incitation fiscale ?

Pas à elle seule pour les nouveaux projets à compter du 1er octobre 2025. En vertu de la loi n° 67/2025/QH15, une implantation en parc n'ouvre droit à une incitation que dans les zones défavorisées, ou lorsque le projet est éligible en raison de son secteur ; les zones économiques et les parcs de haute technologie conservent leurs incitations. Les incitations en matière de droits de douane et de loyer foncier liées à la zone peuvent encore s'appliquer.

La location d'une usine clés en main constitue-t-elle un droit foncier ?

Non. Il s'agit d'un bail commercial portant sur un bâtiment, régi par le Code civil et la Loi sur les activités immobilières. Le locataire n'est pas un usager du sol, ne peut pas hypothéquer les locaux et dépend du titre, des permis et de la conformité du bailleur, qui doivent être vérifiés et protégés dans le bail.

PERSPECTIVES 2027

- Le transfert des attributions relatives aux parcs industriels au ministère de l'Industrie et du Commerce en vertu de la résolution du Gouvernement n° 66.25/2026/NQ-CP est présenté comme applicable jusqu'au 28 février 2027 ; une répartition définitive est attendue dans le texte remplaçant le décret n° 35/2022/ND-CP ou dans les décrets de réorganisation.
- Le projet de décret destiné à remplacer le décret n° 35/2022/ND-CP, publié en octobre 2025, supprimerait l'exigence d'un plan général de construction pour les parcs, autoriserait des projets d'infrastructure par phases en cas de conversion de rizières et permettrait aux provinces de convertir des parcs en zones de services urbains ; sa forme définitive n'est pas encore connue.
- Le projet de Loi foncière modifiée (date d'entrée en vigueur proposée le 1er mars 2027) ajouterait les zones de technologies numériques et les grands centres logistiques rattachés aux ports et aux aéroports aux cas de reprise, ce qui pourrait accélérer la constitution de sites pour de nouvelles zones.

Termes que vous rencontrerez dans les documents

Anglais	Vietnamien	Signification
Industrial park	*Khu công nghiệp*	Une zone aux limites définies destinée à la production industrielle et aux services, régie par le décret n° 35/2022/ND-CP.
Export processing zone	*Khu chế xuất*	Un parc industriel destiné à la production pour l'exportation, situé hors du territoire douanier au regard des droits.
Economic zone	*Khu kinh tế*	Une zone côtière ou frontalière comportant des sous-zones fonctionnelles.
High-tech park	*Khu công nghệ cao*	Une zone destinée aux projets de haute technologie et de R&D.
Industrial cluster	*Cụm công nghiệp*	Une zone industrielle plus petite, gérée localement.
Management board	*Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế*	L'organe provincial qui délivre les IRC dans les zones.
Infrastructure developer	*Chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng*	L'investisseur qui construit et exploite le parc et sous-loue les terrains.
Ready-built factory	*Nhà xưởng xây sẵn*	Une usine louée en tant que bâtiment plutôt qu'en tant que terrain.

INVESTISSEUR ÉTRANGER OU VIETNAMIEN

Les règles de sous-location de l'article 202, le rôle du comité de gestion et la procédure spéciale de l'article 28 s'appliquent de la même manière aux locataires vietnamiens et étrangers. Les différences sont d'ordre procédural : un locataire étranger, ou une société détenue à plus de 50 % par des étrangers, a besoin d'un IRC délivré par le comité, tandis qu'un locataire national immatricule sa société et notifie son projet au comité ; et seule une entreprise à capitaux étrangers est limitée aux établissements de crédit autorisés au Vietnam lorsqu'elle hypothèque sa sous-location.

POINTS DE VIGILANCE

- Une sous-location à paiement unique proposée par un aménageur qui paie à l'État un loyer annuel : l'article 202 n'autorise dans ce cas que des sous-locations à loyer annuel.
- Une durée restante du parc plus courte que la durée d'IRC ou la maturité du prêt dont le locataire a besoin.
- Des hypothèques de l'aménageur sur le terrain du parc qui n'ont pas fait l'objet d'une mainlevée pour la parcelle du locataire.
- Supposer qu'une implantation en parc ouvre droit à une incitation fiscale pour un projet enregistré après le 1er octobre 2025.
- Des délais de construction prévus dans la sous-location plus souples que les seuils de non-utilisation de 12 et 24 mois de l'article 81 de la Loi foncière.

SOURCES OFFICIELLES

- Base de données juridique nationale (vbpl.vn) : Loi foncière n° 31/2024/QH15, article 202 ; décret n° 35/2022/ND-CP ; décret n° 32/2024/ND-CP — https://vbpl.vn
- Ministère de l'Industrie et du Commerce : transfert des attributions relatives aux parcs industriels à compter du 15 septembre 2026 — https://moit.gov.vn
- Ministère des Finances : loi n° 143/2025/QH15, articles 25, 27 et 28 ; projet de décret relatif aux parcs industriels et aux zones économiques — https://mof.gov.vn
- Portail du Gouvernement (chinhphu.vn) : résolution du Gouvernement n° 66.25/2026/NQ-CP — https://chinhphu.vn

Logements et bureaux pour les étrangers : qui peut être propriétaire d'un logement, les plafonds de 30 % et de 250 maisons, la durée de 50 ans, la procédure d'achat, la location de logements et de bureaux, et le lieu du siège social d'une société

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste spécialisé en investissement étranger (aujourd'hui retraité), fort de 20 ans d'expérience de conseil en droit vietnamien de l'investissement · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l'application

L'ESSENTIEL

- Les personnes physiques étrangères autorisées à entrer au Vietnam, les entreprises à capitaux étrangers, les succursales et bureaux de représentation d'entreprises étrangères, les fonds d'investissement étrangers et les succursales de banques étrangères peuvent être propriétaires de logements commerciaux dans des projets de promotion situés hors des zones réservées à la défense et à la sécurité (articles 16 et 17 de la Loi sur le logement n° 27/2023/QH15).
- Les étrangers ne peuvent détenir ensemble plus de 30 % des appartements d'un immeuble ni plus de 250 maisons dans une circonscription de niveau quartier (article 19 et décret n° 95/2024/ND-CP).
- Une personne physique étrangère est propriétaire pour une durée maximale de 50 ans à compter du certificat, renouvelable une fois pour 50 ans au plus ; une organisation est propriétaire pour la durée de son enregistrement de l'investissement ; un étranger marié à un citoyen vietnamien et vivant au Vietnam est propriétaire dans les mêmes conditions qu'un citoyen (article 20).
- Les bureaux sont loués en vertu du Code civil et de la loi n° 29/2023/QH15 sur les activités immobilières, avec un prix en général fixé et payé en VND, et les baux de locaux n'ont pas à faire l'objet d'une authentification notariée.
- L'utilisation d'un appartement à des fins autres que l'habitation est interdite (article 3 de la Loi sur le logement), de sorte que les bureaux d'enregistrement des entreprises n'acceptent pas un appartement à usage d'habitation comme siège social d'une société.

Le cadre juridique

La Loi sur le logement n° 27/2023/QH15 est entrée en vigueur le 1er août 2024, en même temps que la Loi foncière et la Loi sur les activités immobilières, et est mise en œuvre, pour la propriété étrangère, par le décret n° 95/2024/ND-CP. Elle confère aux étrangers un droit que la Loi foncière leur refuse : bien qu'une personne physique étrangère ne puisse pas détenir de droits d'usage du sol, une personne physique étrangère propriétaire d'une maison ou d'un appartement détient aussi le droit d'utiliser le terrain d'assiette pendant la durée de sa propriété. Ce droit est limité de quatre manières : quant à la

personne du propriétaire, au lieu, au nombre de logements et à la durée. Les citoyens vietnamiens sont propriétaires de leur logement sans limite de durée ni plafond, et achètent directement des droits d'usage du sol sur des terres résidentielles.

Cette section traite des logements et des bureaux en tant que locaux. La promotion de logements destinés à la vente, qu'une entreprise à capitaux étrangers peut exercer sous conditions, est traitée dans Activité immobilière et projets de promotion.

Qui peut être propriétaire, et où

L'article 17 de la Loi sur le logement énumère trois catégories. Premièrement, les entreprises à capitaux étrangers qui construisent des logements dans le cadre d'un projet d'investissement au Vietnam sont propriétaires de ce qu'elles construisent. Deuxièmement, les entreprises à capitaux étrangers, les succursales et bureaux de représentation d'entreprises étrangères, les fonds d'investissement étrangers et les succursales de banques étrangères exerçant au Vietnam peuvent acheter des logements commerciaux ou les acquérir en location-accession. Troisièmement, les **personnes physiques étrangères autorisées à entrer au Vietnam** peuvent acheter des logements commerciaux ou les acquérir en location-accession, en pratique sur présentation d'un passeport valide revêtu d'un cachet d'entrée vietnamien et à condition de ne pas bénéficier de privilèges et immunités diplomatiques. Les deuxième et troisième catégories peuvent acheter des appartements et des maisons individuelles auprès d'un promoteur de projet, les recevoir par donation ou succession, ou les acheter à un autre propriétaire étranger qui les a acquis régulièrement.

Deux limites tenant à la localisation s'appliquent. Le logement doit se trouver dans un projet de promotion de logements commerciaux ; un étranger ne peut pas acheter une maison isolée à une famille vietnamienne en dehors d'un projet. Et le projet doit être situé hors des zones que l'article 16 réserve à la défense et à la sécurité, que les ministères de la Défense et de la Sécurité publique identifient et que les autorités provinciales reprennent dans la liste des projets ouverts aux acquéreurs étrangers. Un acquéreur doit demander au promoteur une confirmation écrite que le projet figure sur cette liste avant de verser un dépôt.

Une personne physique étrangère mariée à un citoyen vietnamien et vivant au Vietnam bénéficie des droits de propriété d'un citoyen vietnamien, sans plafond ni limite de durée (article 20, paragraphe 3).

Combien de logements, et pour quelle durée

En vertu de l'article 19 et du décret n° 95/2024/ND-CP, les organisations et personnes physiques étrangères ne peuvent détenir ensemble plus de **30 % des appartements d'un immeuble d'habitation collective** et, pour les maisons individuelles, plus de **250 maisons dans une zone dont la population correspond à celle d'une unité administrative de niveau quartier**. Les plafonds s'apprécient par immeuble et par zone, et non par acquéreur, de sorte que dans les projets prisés, le quota étranger peut être épuisé rapidement ; le promoteur en assure le suivi et le bureau d'enregistrement foncier ne délivrera pas de certificat au-delà. Un logement reçu par donation ou succession au-delà des plafonds, ou dans une zone soumise à restriction, ne peut pas être détenu en propriété, et le bénéficiaire n'a droit qu'à sa valeur (article 20, paragraphe 2).

La propriété d'une personne physique dure le temps convenu dans la transaction, mais au plus **50 ans à compter de la date du certificat**, et peut être renouvelée une fois pour une nouvelle période de 50 ans au plus, sur demande présentée au moins trois mois avant l'expiration. La propriété d'une organisation ne peut excéder la durée prévue dans son enregistrement de l'investissement, prorogations comprises. La durée est inscrite sur le certificat. Avant son terme, le propriétaire peut vendre ou donner le bien à toute personne autorisée à être propriétaire d'un logement au Vietnam ; si la durée expire sans vente ni renouvellement, le logement devient propriété publique (article 20, paragraphe 4). Les propriétaires étrangers doivent donc inscrire à l'échéancier l'expiration et la fenêtre de renouvellement dès la délivrance du certificat.

Un propriétaire étranger dispose, dans ces limites, des droits de propriété d'un propriétaire vietnamien : il peut habiter son logement, le vendre, le donner, l'hypothéquer au profit d'un établissement de crédit exerçant au Vietnam et le donner en location à des fins que la loi n'interdit pas, en déclarant et en acquittant l'impôt sur les revenus locatifs (L'impôt sur le revenu des personnes physiques et les expatriés).

Comment une personne physique étrangère achète un appartement auprès d'un promoteur

1. **Vérifier le projet et le quota**
   Faites confirmer par écrit que le projet est un projet de logements commerciaux ouvert aux acquéreurs étrangers, situé hors des zones de défense et de sécurité, et qu'il reste du quota étranger dans l'immeuble. Demandez les documents fonciers du projet, le permis de construire et, pour les logements vendus sur plan, l'avis de l'autorité provinciale du logement attestant que les logements peuvent être mis en vente.

2. **Réserver et verser le dépôt**
   Pour les logements vendus sur plan, le promoteur ne peut percevoir un dépôt supérieur à 5 % du prix de vente, et seulement une fois le projet éligible à la vente (article 23, paragraphe 5, de la loi n° 29/2023/QH15). La convention de dépôt mentionne le prix et la superficie.

3. **Signer le contrat de vente**
   Le contrat suit le modèle figurant dans le décret n° 96/2024/ND-CP. Le paiement s'effectue en VND par virement bancaire ; un acquéreur étranger paie habituellement à partir d'un compte en VND alimenté par des transferts depuis l'étranger, en conservant les justificatifs bancaires en vue d'une revente et d'un rapatriement ultérieurs.

4. **Payer par échéances**
   Pour les logements vendus sur plan, le premier paiement est plafonné à 30 %, dépôt compris, et les paiements avant la remise à 70 %, ou à 50 % lorsque le promoteur est une entreprise à capitaux étrangers soumise aux procédures applicables aux investisseurs étrangers (article 10, paragraphe 4) ; les derniers 5 % sont payés à la délivrance du certificat (article 25). Le promoteur doit fournir une garantie bancaire pour les ventes sur plan (article 26).

5 **Prendre livraison**

Inspectez le logement au regard des spécifications contractuelles, consignez les défauts et recevez le règlement intérieur de l'immeuble ; les frais de gestion et la contribution au fonds d'entretien deviennent exigibles.

6 **Obtenir le certificat**

Le promoteur dépose la demande auprès du bureau d'enregistrement foncier ; le certificat est délivré au nom de l'acquéreur, mentionne la durée de propriété et le droit d'usage du sol attaché à l'appartement, et fait courir la période de 50 ans.

7 **Déclarer la résidence et s'enregistrer auprès de l'administration fiscale**

Déclarez votre résidence temporaire dans le logement, comme l'exige la réglementation applicable aux étrangers, et immatriculez-vous auprès de l'administration fiscale si le logement doit être loué.

Le projet de septembre 2026 sur les villas et maisons de ville

Un projet de modification de la réglementation du logement publié en septembre 2026 interdirait aux étrangers d'être propriétaires de villas et de maisons de ville, les cantonnant en pratique aux appartements. Le projet n'avait pas été adopté à la date de mise à jour, et ses dispositions transitoires pour les propriétaires étrangers existants et pour les contrats signés avant toute modification ne sont pas encore arrêtées. Un étranger qui négocie l'achat d'une villa ou d'une maison de ville devrait demander conseil sur l'état d'avancement du projet et rechercher une protection contractuelle, telle qu'un droit de résilier le contrat et de récupérer les sommes versées, si la loi change avant la délivrance du certificat.

Louer un logement

La plupart des expatriés sont locataires. Le bail d'habitation est régi par la Loi sur le logement et le Code civil, est conclu par écrit et n'a pas à faire l'objet d'une authentification notariée, sauf si les parties le décident. Le loyer est en général fixé et payé en VND, bien que le paiement des dépenses des salariés étrangers bénéficie d'exceptions limitées en vertu de la réglementation des changes (FAQ 64). Le bailleur, ou le gestionnaire du bien, doit déclarer la résidence temporaire du locataire étranger à la police locale, et un bailleur qui loue de manière habituelle doit déclarer et acquitter l'impôt sur les loyers. Les points pratiques portent sur le dépôt de garantie (souvent un à trois mois), la prise en charge des frais de gestion de l'immeuble et des fluides, le délai de préavis et le titre du bailleur : un bail consenti par une personne qui n'est pas propriétaire de l'appartement, ou par un propriétaire étranger dont la durée de propriété arrive à expiration, offre peu de protection au locataire. Lorsqu'un employeur loue un logement pour son personnel, le loyer peut constituer un avantage imposable pour le salarié, dans les limites prévues par les règles relatives à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Louer des bureaux

Un bail commercial de bureaux dans un immeuble appartenant à une entreprise immobilière est un bail portant sur un ouvrage de construction régi par la loi n° 29/2023/QH15 sur les activités immobilières et le Code civil. Le bailleur doit être habilité à louer les locaux, ce qui suppose en pratique que l'immeuble dispose d'un permis de construire, d'un procès-verbal de réception des travaux et d'une autorisation de sécurité incendie pour un usage de bureaux, et que le bailleur détienne le terrain pour une durée supérieure à celle du bail. Les baux n'ont pas à faire l'objet d'une authentification notariée ni d'un enregistrement. Le loyer et les charges sont fixés et payés en VND, sauf si la réglementation des changes en dispose autrement, et sont soumis à la TVA au taux de 10 %, l'activité immobilière étant exclue du taux temporaire de 8 % (FAQ 22).

Les clauses importantes au Vietnam portent notamment sur la durée initiale et le renouvellement, l'indexation du loyer et la référence monétaire, le dépôt de garantie (couramment trois mois dans les immeubles de catégorie A, selon les usages du marché), les charges et leur révision, les périodes d'aménagement et les mois de franchise de loyer, la remise en état à la sortie, les droits de résiliation anticipée, le consentement du bailleur à l'enregistrement des locaux comme siège social du locataire, et les obligations du bailleur en cas de vente ou d'hypothèque de l'immeuble. Le bail fera partie des documents que la société dépose pour justifier de son adresse et, pour un bureau de représentation ou une succursale, il constitue une condition d'agrément (Succursales et bureaux de représentation).

Les règles relatives au siège social

Toute société doit disposer au Vietnam d'un siège social doté d'une adresse complète, inscrite dans son certificat d'enregistrement d'entreprise en vertu de la Loi sur les entreprises (Créer une société étape par étape). L'article 3 de la Loi sur le logement interdit l'utilisation d'un appartement situé dans un immeuble d'habitation collective à des fins autres que l'habitation, et les bureaux d'enregistrement des entreprises refusent donc un appartement à usage d'habitation comme adresse de siège social. Les niveaux commerciaux et de services d'un immeuble mixte, un lot dans un immeuble de bureaux et un espace dans un centre d'affaires disposant d'un titre régulier sur des locaux commerciaux sont acceptés.

Les bureaux équipés et partagés sont largement utilisés comme première adresse de siège, et les autorités d'enregistrement les acceptent lorsque les locaux du prestataire sont des locaux commerciaux réguliers et que celui-ci consent par écrit à l'enregistrement. La société doit effectivement pouvoir y être jointe : les services fiscaux vérifient les adresses, et une société dont il est constaté qu'elle n'exerce pas à son adresse enregistrée peut voir le statut de son code fiscal modifié, ce qui interrompt la facturation et les opérations bancaires. Une adresse virtuelle utilisée sans présence réelle constitue donc un risque, en particulier pour les sociétés qui détiendront des permis de travail pour du personnel étranger ou solliciteront des licences.

La propriété de logements par les étrangers : les règles en un seul endroit

Critère	Personne physique étrangère	Organisation étrangère (autre qu'un promoteur)	Source
Bénéficiaires	Autorisée à entrer au Vietnam ; ne bénéficiant pas de l'immunité diplomatique	Entreprise à capitaux étrangers, succursale ou bureau de représentation d'une entreprise étrangère, fonds d'investissement étranger, succursale de banque étrangère	Loi sur le logement, article 17
Biens pouvant être détenus	Appartements et maisons individuelles dans des projets de logements commerciaux	Idem	Loi sur le logement, article 17
Localisation	Hors des zones de défense et de sécurité	Idem	Loi sur le logement, article 16
Plafonds	30 % des appartements par immeuble ; 250 maisons par circonscription de niveau quartier (tous étrangers confondus)	Idem	Loi sur le logement, article 19 ; décret n° 95/2024/ND-CP
Condition	Jusqu'à 50 ans à compter du certificat, renouvelable une fois pour 50 ans au plus	Durée de l'enregistrement de l'investissement, prorogations comprises	Loi sur le logement, article 20
À l'expiration sans vente	Devient propriété publique	Idem	Loi sur le logement, article 20, paragraphe 4
Conjoint d'un citoyen vietnamien vivant au Vietnam	Propriétaire dans les mêmes conditions qu'un citoyen vietnamien	Sans objet	Loi sur le logement, article 20, paragraphe 3
Modification en cours	Le projet de septembre 2026 interdirait les villas et maisons de ville	Idem	Projet de modification (non adopté)

EXEMPLE CHIFFRÉ

Un cadre étranger achète un appartement sur plan à Hô Chi Minh-Ville

Un cadre français titulaire d'un permis de travail achète auprès d'un promoteur vietnamien un appartement de deux chambres sur plan pour 8 milliards de VND. Le projet est ouvert aux acquéreurs étrangers et le quota étranger de l'immeuble est utilisé à 70 %. Les chiffres et les délais sont fournis à titre d'illustration.

Mois 0	Confirmation écrite de l'éligibilité des étrangers et du quota restant ; dépôt de 400 millions de VND (5 %) après que le promoteur a présenté l'avis provincial attestant que les logements peuvent être mis en vente.
Mois 1	Contrat de vente conforme au modèle du décret n° 96/2024/ND-CP ; garantie bancaire de la vente sur plan émise par une banque commerciale au profit de l'acquéreur. Le premier paiement porte le total à 2,4 milliards de VND (30 %).
Mois 2 à 20	Paiements liés aux étapes de construction ; total versé avant la remise plafonné à 5,6 milliards de VND (70 %). Fonds transférés depuis la France sur un compte en VND, justificatifs bancaires conservés.
Mois 22	Remise ; les paiements atteignent 95 % (7,6 milliards de VND) ; frais de gestion et fonds d'entretien de 2 % exigibles en vertu du règlement de l'immeuble.
Mois 26	Certificat délivré au nom de l'acquéreur avec une durée de propriété allant jusqu'en 2076 ; derniers 400 millions de VND payés.
Ultérieurement	Le cadre est muté en 2030 et loue l'appartement en déclarant les revenus locatifs ; le renouvellement de la durée peut être demandé au moins trois mois avant l'expiration, ou le logement vendu à un acquéreur éligible.

Si le promoteur avait été une société majoritairement détenue par des étrangers soumise aux procédures applicables aux investisseurs étrangers, les paiements avant la remise auraient été plafonnés à 50 % du prix (article 25 de la loi n° 29/2023/QH15).

Si le cadre avait été marié à un citoyen vietnamien vivant au Vietnam, la propriété n'aurait été soumise à aucune limite de durée et le quota étranger ne se serait pas appliqué.

Les questions des étrangers sur l'immobilier

Un étranger peut-il acheter une maison ou un appartement au Vietnam ?

Oui, dans certaines limites. Une personne physique étrangère autorisée à entrer au Vietnam peut acheter un logement commercial dans un projet de promotion situé hors des zones de défense et de sécurité en vertu de la Loi sur le logement n° 27/2023/QH15, sous réserve de plafonds de 30 % des appartements par immeuble et de 250 maisons par circonscription de niveau quartier, pour une durée maximale de 50 ans renouvelable une fois.

Un étranger peut-il acheter une maison à une famille vietnamienne ?

En général non. Les personnes physiques étrangères peuvent acheter des logements commerciaux dans des projets de promotion, auprès du promoteur ou d'un autre propriétaire étranger éligible, mais non une maison isolée hors projet. Un étranger marié à un citoyen vietnamien et vivant au Vietnam bénéficie des droits d'un citoyen et n'est pas soumis à cette limite.

Que se passe-t-il à l'expiration de la durée de 50 ans ?

Le propriétaire peut demander un renouvellement unique pour 50 ans au plus, au moins trois mois avant l'expiration, ou vendre ou donner le bien à un acquéreur éligible avant le terme. Si la durée expire sans renouvellement ni vente, le logement devient propriété publique en vertu de l'article 20 de la Loi sur le logement.

Ma société peut-elle utiliser un appartement comme siège social ?

Non. L'article 3 de la Loi sur le logement interdit l'utilisation d'appartements à des fins autres que l'habitation, et les bureaux d'enregistrement des entreprises refusent les appartements à usage d'habitation comme siège social. Utilisez un lot de bureaux, les niveaux commerciaux d'un immeuble mixte ou un bureau équipé dont le prestataire dispose de locaux commerciaux réguliers et donne son consentement écrit.

Une société étrangère peut-elle acheter des appartements pour son personnel ?

Oui. Les entreprises à capitaux étrangers, ainsi que les succursales et bureaux de représentation d'entreprises étrangères, peuvent acheter des logements commerciaux dans des projets ouverts aux étrangers, dans la limite des plafonds, pour la durée de leur enregistrement de l'investissement. La propriété est constatée par un certificat et prend fin avec la durée de l'organisation, à moins que le bien ne soit vendu auparavant.

PERSPECTIVES 2027

- Le projet de modification de la réglementation du logement publié en septembre 2026 interdirait aux étrangers l'acquisition de villas et de maisons de ville ; s'il est adopté, le régime transitoire applicable aux propriétaires existants et aux contrats signés sera déterminant.
- Les mêmes réformes du logement modifieraient les règles de sélection des investisseurs pour les projets de logement, ce qui affecte l'offre de projets ouverts aux acquéreurs étrangers.
- Le projet de Loi foncière modifiée (date d'entrée en vigueur proposée le 1er mars 2027) imposerait que les transactions foncières, y compris l'enregistrement des achats de logements, soient accomplies par voie numérique, avec paiement scriptural des obligations correspondantes.

Termes que vous rencontrerez dans les documents

Anglais	Vietnamien	Signification
Commercial housing	*Nhà ở thương mại*	Logements construits par un promoteur en vue de la vente, de la location ou de la location-accession.
Apartment building	*Nhà chung cư*	Un immeuble collectif ; les étrangers peuvent détenir jusqu'à 30 % de ses appartements.
Detached house	*Nhà ở riêng lẻ*	Une maison édifiée sur sa propre parcelle ; plafonnée à 250 par circonscription de niveau quartier pour les étrangers.
Housing ownership term	*Thời hạn sở hữu nhà ở*	Jusqu'à 50 ans pour une personne physique étrangère, renouvelable une fois.
Sale and purchase contract	*Hợp đồng mua bán nhà ở*	Le contrat d'achat d'un logement, conforme au modèle du décret.
Off-plan housing	*Nhà ở hình thành trong tương lai*	Logement en cours de construction ou dont la construction n'a pas encore commencé.
Head office	*Trụ sở chính*	L'adresse enregistrée d'une société.
Temporary residence declaration	*Khai báo tạm trú*	La déclaration à la police du lieu de séjour d'un étranger.

INVESTISSEUR ÉTRANGER OU VIETNAMIEN

Un citoyen vietnamien peut acheter tout logement régulier, y compris des maisons hors projet et des droits d'usage du sol sur des terres résidentielles, sans plafond ni limite de durée. Une personne physique étrangère ne peut acheter que dans des projets de logements commerciaux ouverts aux étrangers, dans la limite des plafonds de 30 % et de 250 maisons, pour 50 ans renouvelables une fois, sauf si elle est mariée à un citoyen vietnamien vivant au Vietnam. Les règles relatives au siège social et aux baux de bureaux s'appliquent de la même manière aux sociétés nationales et aux entreprises à capitaux étrangers.

POINTS DE VIGILANCE

- Verser un dépôt avant d'avoir obtenu la confirmation écrite que le projet est ouvert aux acquéreurs étrangers et que le quota étranger de l'immeuble n'est pas épuisé.
- Les achats par prête-nom au nom d'un ami ou d'un salarié vietnamien afin de contourner les plafonds ; l'étranger ne détient aucun droit enregistré et ne bénéficie que d'une faible protection en droit civil si le prête-nom vend, hypothèque ou décède.
- Laisser passer la durée de 50 ans ou la fenêtre de renouvellement ; un logement non vendu devient propriété publique à l'expiration.
- Enregistrer le siège social d'une société dans un appartement à usage d'habitation, ou à une adresse virtuelle où la société est introuvable.
- Acheter une villa ou une maison de ville alors que le projet de septembre 2026 est en cours, sans possibilité contractuelle de sortie si la loi change.

SOURCES OFFICIELLES

- Base de données juridique nationale (vbpl.vn) : Loi sur le logement n° 27/2023/QH15, articles 3 et 16 à 20 ; décret n° 95/2024/ND-CP — https://vbpl.vn
- Ministère de la Construction (logement et marché immobilier) — https://moc.gov.vn
- Portail du Gouvernement (chinhphu.vn) : loi n° 29/2023/QH15 sur les activités immobilières ; décret n° 96/2024/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Département de l'immigration (résidence temporaire des étrangers) — https://xuatnhapcanh.gov.vn

Audit des titres et sûretés sur le foncier : vérification du certificat et du registre foncier, de la planification, des charges, de la durée et de la situation des paiements, des permis, et modalités de constitution, d'authentification notariée et d'enregistrement des hypothèques sur des droits d'usage du sol

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste spécialisé en investissement étranger (aujourd'hui retraité), fort de 20 ans d'expérience de conseil en droit vietnamien de l'investissement · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l'application

L'ESSENTIEL

- Le certificat de droits d'usage du sol et de propriété des biens attachés au sol est le point de départ ; le registre foncier tenu par le bureau d'enregistrement foncier du Service provincial de l'agriculture et de l'environnement fait foi, et depuis 2026, les hypothèques sont inscrites dans la base de données foncière sans mention sur le certificat (article 11 de la résolution n° 254/2025/QH15).
- Une vérification complète porte sur l'usager du sol, la finalité, la durée et le mode de paiement, le paiement du loyer ou de la redevance, les charges, les litiges et les avis de reprise, la situation au regard de la planification en vertu de la loi n° 47/2024/QH15, ainsi que les permis de construire, les procès-verbaux de réception des travaux et les autorisations de sécurité incendie des bâtiments.
- Une entreprise à capitaux étrangers peut hypothéquer les droits d'usage du sol et les bâtiments détenus par attribution ou à loyer payé en une seule fois, et seulement les bâtiments en cas de loyer annuel, et ce uniquement au profit d'établissements de crédit autorisés à exercer au Vietnam (article 41 de la Loi foncière n° 31/2024/QH15) ; les prêteurs étrangers recourent donc à un agent des sûretés local.
- Les contrats d'hypothèque portant sur des droits d'usage du sol doivent faire l'objet d'une authentification notariée ou d'une certification (article 27, paragraphe 3) et deviennent opposables aux tiers par leur enregistrement auprès du bureau d'enregistrement foncier en vertu du décret n° 99/2022/ND-CP, le rang suivant en général l'ordre des enregistrements.
- En cas d'acquisition d'une société, l'examen foncier s'étend à son enregistrement de l'investissement, au calendrier du projet et au respect de ses obligations, car un retard peut entraîner une reprise sans indemnisation en vertu de l'article 81.

Pourquoi le certificat ne suffit pas

Au Vietnam, c'est le registre foncier de l'État, et non les documents des parties, qui détermine qui détient un droit d'usage du sol et à quelles conditions. Le certificat délivré à l'usager du sol reflète la situation à un instant donné, et plusieurs éléments peuvent évoluer sans que le certificat change : une

hypothèque enregistrée après le 1er janvier 2026 n'est désormais inscrite que dans la base de données foncière (article 11 de la résolution n° 254/2025/QH15) ; un avis de reprise, une saisie d'exécution ou un litige peuvent être en cours ; le loyer peut être impayé ; et les bâtiments édifiés sur le terrain peuvent avoir été modifiés sans permis. Des décisions de planification prises après la délivrance du certificat peuvent également restreindre l'usage autorisé du terrain ou le destiner à une reprise.

L'audit des titres associe donc l'examen de documents, des recherches au registre et des demandes de renseignements auprès des autorités, et il doit être mené que l'investisseur acquière des droits d'usage du sol, prenne une sous-location dans un parc industriel, reçoive un terrain en apport en capital, acquière une société titulaire de droits fonciers ou prête sur la garantie d'un terrain. L'étendue de l'examen dépend de la transaction, mais les catégories ci-dessous s'appliquent à toutes. Les voies d'accès dans le cadre desquelles ces vérifications interviennent sont décrites dans L'accès au foncier des entreprises à capitaux étrangers.

Le certificat et le registre foncier

Commencez par l'original du certificat, et non une copie, et vérifiez qu'il s'agit de la forme actuelle ou d'une forme antérieure valable, que l'usager du sol qui y est désigné est bien le cocontractant (ou la société cible), et que le numéro de parcelle, la feuille de plan, l'adresse et la superficie correspondent au plan du site et au site physique. Lisez la catégorie de terre et la finalité, la durée et sa date d'expiration, la forme d'usage (attribution avec ou sans redevance, bail avec loyer annuel ou payé en une seule fois, reconnaissance) et l'origine du droit. La forme d'usage détermine ce que le cocontractant peut légalement faire : une société preneuse à loyer annuel ne peut pas céder le droit d'usage du sol lui-même, mais seulement ses bâtiments et ses droits de preneur, et ne peut pas hypothéquer le terrain (Loyer foncier, prix fonciers et résolution 254).

Obtenez ensuite un extrait du registre foncier auprès du bureau d'enregistrement foncier ou de son antenne locale. En pratique, la demande est présentée avec l'autorisation écrite de l'usager du sol, qu'un vendeur ou un emprunteur doit fournir comme condition de la transaction. L'extrait fait apparaître les hypothèques et autres sûretés enregistrées, les interdictions de transaction, les saisies pratiquées par les organismes d'exécution des jugements civils, les modifications enregistrées et les procédures en cours. Demandez au comité populaire de niveau communal si un litige relatif au terrain a été introduit et si un avis de reprise a été émis, et consultez les portails des juridictions pour identifier tout contentieux impliquant l'usager du sol.

Planification, risque de reprise et usage autorisé

L'État n'attribue et ne loue des terres que pour des usages conformes à la planification, et un plan ultérieur peut modifier l'usage autorisé d'une parcelle. Vérifiez les objectifs d'usage des sols du plan provincial et, pour la construction, le plan de zonage et tout plan détaillé établi en vertu de la loi n° 47/2024/QH15 sur la planification urbaine et rurale, auprès du Service provincial de la construction ou des portails d'information sur la planification que la plupart des provinces tiennent désormais. Faites confirmer par écrit que l'usage envisagé est autorisé, si tout ou partie de la parcelle est destiné à des voiries, à des ouvrages publics ou à d'autres projets relevant des cas de reprise de l'article 79 de la Loi

foncière, ainsi que les paramètres de construction applicables (densité, hauteur, reculs). Une parcelle destinée à une reprise peut encore faire l'objet de transactions, mais sa valeur et sa capacité de financement chutent fortement (Reprise de terres, indemnisation et non-utilisation).

Durée, situation des paiements et conformité du projet

Confirmez la durée foncière restante et comparez-la aux besoins propres de l'investisseur, à la durée de son IRC et à la maturité de tout prêt. Obtenez une confirmation écrite du service fiscal, ou les quittances et avis originaux, attestant que la redevance d'usage du sol ou le loyer ont été intégralement payés, que le loyer annuel est à jour et que la taxe sur l'usage des terres non agricoles a été déclarée. Lorsque l'usager du sol bénéficie d'une exonération ou d'une réduction de loyer, identifiez-en les conditions, car un changement de projet ou d'usage peut mettre fin à l'incitation et entraîner un remboursement.

Lorsque le terrain est détenu pour un projet d'investissement, examinez l'approbation de la politique d'investissement et l'IRC, le calendrier du projet et l'avancement réel. En vertu de l'article 81, paragraphe 8, de la Loi foncière, un terrain non utilisé pendant 12 mois consécutifs après sa remise, ou dont l'utilisation accuse plus de 24 mois de retard sur le calendrier, peut être repris après une prorogation payante de 24 mois au plus, sans indemnisation au titre du terrain ni des bâtiments. L'acquéreur d'une société ou le prêteur qui consent un crédit garanti par son terrain hérite de ce risque, de sorte que l'examen doit établir si le calendrier a été respecté, ajusté ou prorogé, et si une amende administrative a été infligée.

Bâtiments : permis, achèvement et enregistrement

Pour les bâtiments, vérifiez le permis de construire (ou le fondement de la dispense, telle que la procédure spéciale de l'article 28 dans une zone), la conception approuvée, le procès-verbal de réception des travaux, la réception en matière de prévention et de lutte contre l'incendie pour l'usage effectif, et la licence ou l'enregistrement environnemental pour les activités exercées. Comparez les bâtiments tels que construits avec le permis et avec les biens inscrits sur le certificat : les extensions et mezzanines construites sans permis sont fréquentes, ne peuvent pas être inscrites sur le certificat, ne peuvent pas être hypothéquées et peuvent devoir être régularisées ou démolies. En vertu de l'article 11 de la résolution n° 254/2025/QH15, un preneur à loyer annuel ne peut vendre ses bâtiments que s'ils disposent d'un permis lorsque celui-ci était requis et ont été achevés conformément au plan et au projet approuvés, de sorte que les défauts de permis affectent désormais directement leur cessibilité.

Hypothèques sur des droits d'usage du sol et des bâtiments

Qui peut consentir et recevoir une hypothèque. En vertu de l'article 41 de la Loi foncière, une entreprise à capitaux étrangers peut hypothéquer son droit d'usage du sol et ses bâtiments lorsque le terrain a été attribué moyennant redevance ou loué avec un loyer payé en une seule fois, et seulement ses bâtiments en cas de loyer annuel, et dans les deux cas uniquement au profit d'**établissements de crédit autorisés à exercer au Vietnam**, ce qui comprend en pratique les banques vietnamiennes, les banques à capitaux étrangers et les succursales de banques étrangères agréées par la Banque d'État. La Loi foncière de 2024 n'a pas ouvert les hypothèques foncières aux prêteurs étrangers (FAQ 80). Les sociétés vietnamiennes sont soumises à leurs propres règles quant aux créanciers hypothécaires admissibles.

Prêteurs étrangers et agents des sûretés. Un prêteur étranger, ou un syndicat de prêteurs étrangers, ne peut pas détenir directement une hypothèque sur des droits d'usage du sol. La structure habituelle consiste à désigner un établissement de crédit local comme agent des sûretés chargé de prendre et de détenir l'hypothèque pour le compte des prêteurs, une convention intercréanciers ou une convention d'agent des sûretés régissant la réalisation et le partage du produit. Lorsque tous les prêteurs sont étrangers, l'agent local doit lui-même être partie au financement, souvent au moyen d'une participation symbolique ou d'une lettre de crédit stand-by, et les praticiens considèrent que ces structures n'ont pas encore été éprouvées devant les juridictions vietnamiennes. Les emprunts étrangers doivent en outre être enregistrés auprès de la Banque d'État (Les emprunts étrangers et leur enregistrement auprès de la Banque d'État) ; les structures de financement de projets sont examinées dans Financement de projets, sûretés et centre financier.

Forme, authentification notariée et enregistrement. L'hypothèque est constituée par un contrat écrit en vertu du Code civil (loi n° 91/2015/QH13). Un contrat d'hypothèque sur des droits d'usage du sol, avec ou sans bâtiments, doit faire l'objet d'une authentification notariée ou d'une certification en vertu de l'article 27, paragraphe 3, de la Loi foncière. Il devient opposable aux tiers par son enregistrement auprès du bureau d'enregistrement foncier en vertu du décret n° 99/2022/ND-CP, et le rang entre créanciers garantis suit en général l'ordre des enregistrements. Depuis le 1er janvier 2026, l'enregistrement est inscrit dans la base de données foncière sans mention sur le certificat. Les hypothèques sur des bâtiments en construction, sur des biens futurs et sur une sous-location en parc industriel suivent la même voie d'enregistrement, avec le consentement de l'aménageur et le respect des exigences propres au parc le cas échéant. Les sûretés sur des biens meubles, tels que les machines et les créances, sont enregistrées séparément auprès de l'organisme d'enregistrement du ministère de la Justice.

Réalisation. En cas de défaillance, le créancier hypothécaire peut réaliser la sûreté par vente amiable, par enchères ou, lorsque les parties en sont convenues et que la loi le permet, par attribution du bien en paiement, mais tout acquéreur ou cessionnaire doit être habilité à détenir le droit d'usage du sol. Un prêteur étranger ne peut jamais se voir attribuer le terrain lui-même, et un agent local le vendra. La réalisation est plus lente lorsque le constituant s'y oppose, ce qui explique en partie que les prêteurs prennent également des nantissements d'actions, des cessions de contrats de projet et des sûretés sur comptes.

Liste de contrôle de l'audit foncier

Pour un achat, une sous-location, un apport à une coentreprise, une acquisition ou un prêt. Demandez les documents au cocontractant, vérifiez-les auprès des autorités et consignez toute lacune sous forme de condition suspensive ou d'ajustement de prix.

- ☐ **Original du certificat**
  Forme actuelle ou forme antérieure valable ; usager du sol ; parcelle, feuille de plan, adresse et superficie ; finalité ; durée ; forme d'usage ; origine ; bâtiments inscrits.

- ☐ **Extrait du registre foncier**
  Hypothèques et autres sûretés, interdictions, saisies, modifications enregistrées et procédures en cours, obtenues auprès du bureau d'enregistrement foncier avec l'autorisation de l'usager du sol.

- [ ] **Décisions et contrats fonciers**
  Décision d'attribution ou de bail, contrat de bail, décisions de changement d'affectation et, pour une sous-location, documents de l'aménageur.
- [ ] **Situation des paiements**
  Confirmation du service fiscal ou quittances relatives à la redevance d'usage du sol ou au loyer, avis de loyer annuel en cours, déclarations de taxe sur l'usage du sol, et toute incitation en matière de loyer avec ses conditions.
- [ ] **Planification**
  Informations écrites de planification relatives à la parcelle : usage autorisé, paramètres de construction, toute destination à des ouvrages publics ou à une reprise.
- [ ] **Litiges et reprise**
  Demande de renseignements auprès de la commune sur les litiges et les avis de reprise ; recherches auprès des juridictions concernant l'usager du sol ; réclamations des anciens usagers.
- [ ] **Situation du projet**
  Approbation de la politique d'investissement, IRC, calendrier, avancement réel, prorogations, amendes ; risque au titre de l'article 81, paragraphe 8.
- [ ] **Bâtiments**
  Permis de construire ou dispense, approbation de la conception, procès-verbal de réception des travaux, réception en matière de sécurité incendie, licence environnementale ; comparaison des ouvrages tels que construits avec les permis et le certificat.
- [ ] **Inspection physique et levé**
  Limites au regard du plan cadastral, occupation par des tiers, accès à une voie publique, réseaux, pollution.
- [ ] **Formalités de la transaction**
  Authentification notariée lorsqu'elle est requise (article 27, paragraphe 3) ; enregistrement de la cession, de l'apport ou de l'hypothèque ; enregistrement de l'investissement au titre de l'article 21 pour l'acquisition d'une société titulaire de terres sensibles.

Où vérifier quoi

Objet	Localisation	Ce qu'il révèle
Titre, finalité, durée, forme d'usage	Certificat ; bureau d'enregistrement foncier	Qui détient quel droit, pour quelle durée, et si ce droit est cessible et susceptible d'hypothèque
Hypothèques, saisies, interdictions	Extrait du registre foncier (bureau d'enregistrement foncier)	Charges, y compris les hypothèques inscrites uniquement dans la base de données depuis 2026
Loyer, redevance et taxe sur l'usage du sol	Service fiscal local ; quittances et avis de paiement	Arriérés constituant un motif de reprise et attachés au terrain

Objet	Localisation	Ce qu'il révèle
Situation au regard de la planification	Service provincial de la construction ; commune ; portails de planification	Usage autorisé, paramètres de construction, destination à des ouvrages publics
Litiges et avis de reprise	Comité populaire de niveau communal ; juridictions	Réclamations pendantes de voisins ou d'anciens usagers ; projets de reprise de l'État
Conformité du projet	Autorité d'enregistrement des investissements ou comité de gestion de la zone ; IRC et rapports	Retards de calendrier pouvant entraîner une reprise en vertu de l'article 81
Bâtiments	Permis de construire, procès-verbaux d'achèvement et de sécurité incendie ; Service provincial de la construction	Ouvrages non autorisés qui ne peuvent être inscrits, hypothéqués ni vendus

EXEMPLE CHIFFRÉ

Audit d'acquisition et prêt garanti pour la reprise d'une usine existante

Une société à capitaux allemands achète à une société vietnamienne le droit d'usage du sol et les bâtiments d'une usine de 5 hectares à Hai Phong pour 180 milliards de VND, financés en partie par un prêt de 100 milliards de VND consenti par la filiale vietnamienne d'une banque étrangère. Les faits et les délais sont fournis à titre d'illustration.

Certificat	Terrain situé dans un groupement industriel, sous-loué auprès de l'aménageur du groupement avec paiement unique en 2010, durée jusqu'en 2060. Une entreprise à capitaux étrangers peut acquérir par cession des droits d'usage du sol dans un groupement industriel en vertu de l'article 28, de sorte qu'un achat direct d'actifs est possible.
Extrait du registre (semaine 2)	Une hypothèque au profit d'une banque vietnamienne, enregistrée en 2026 et visible uniquement dans la base de données ; le vendeur ne l'avait pas révélée. La mainlevée est érigée en condition suspensive, le prix d'achat étant versé en partie au prêteur existant.
Planification (semaine 3)	Une bande de 900 m^2 le long de la façade sur rue est destinée à un élargissement de voirie ; prix réduit de 3 milliards de VND et superficie de l'IRC de l'acquéreur ajustée.
Bâtiments (semaines 3 à 4)	Une extension d'entrepôt de 2000 m^2 n'a pas de permis et ne figure pas sur le certificat ; le vendeur la régularise avant la réalisation, faute de quoi 6 milliards de VND sont conservés sous séquestre.
Situation des paiements	Confirmation du service fiscal de l'absence d'arriérés ; taxe sur l'usage du sol à jour.
Cession (semaines 6 à 9)	Contrat de cession authentifié par acte notarié ; enregistrement auprès du bureau d'enregistrement foncier ; nouveau certificat délivré au nom de l'acquéreur en quatre semaines environ.

Hypothèque (semaines 9 à 10)	Hypothèque authentifiée par acte notarié sur le droit d'usage du sol et les bâtiments au profit du prêteur, établissement de crédit autorisé au Vietnam ; enregistrée auprès du bureau d'enregistrement foncier en vertu du décret n° 99/2022/ND-CP ; machines données en gage et enregistrées auprès du registre du ministère de la Justice.

Si le prêteur avait été la banque étrangère de la société mère allemande, il n'aurait pas pu prendre l'hypothèque foncière ; un agent des sûretés local aurait été nécessaire.

Si le terrain avait été détenu à loyer annuel, seuls les bâtiments auraient pu être hypothéqués et l'acquéreur n'aurait pas pu acquérir par cession le droit d'usage du sol, mais seulement les bâtiments et les droits de preneur.

Les questions des investisseurs sur les titres et les sûretés

Comment vérifier un titre foncier au Vietnam ?

Examinez l'original du certificat, puis obtenez un extrait du registre foncier auprès du bureau d'enregistrement foncier avec l'autorisation du titulaire. Vérifiez l'usager du sol, la finalité, la durée, la forme d'usage, les hypothèques, saisies et interdictions, le paiement du loyer ou de la redevance, la situation au regard de la planification, les litiges et avis de reprise, ainsi que les permis relatifs aux bâtiments.

Une banque étrangère peut-elle prendre une hypothèque sur un terrain au Vietnam ?

Pas directement depuis l'étranger. En vertu de l'article 41 de la Loi foncière, une entreprise à capitaux étrangers ne peut hypothéquer des droits d'usage du sol et des bâtiments qu'au profit d'établissements de crédit autorisés à exercer au Vietnam, ce qui comprend les succursales et filiales de banques étrangères agréées par la Banque d'État. Les prêteurs étrangers recourent à un agent des sûretés local pour détenir l'hypothèque.

Une hypothèque foncière doit-elle être authentifiée par acte notarié et enregistrée ?

Oui. Un contrat d'hypothèque sur des droits d'usage du sol doit faire l'objet d'une authentification notariée ou d'une certification en vertu de l'article 27, paragraphe 3, de la Loi foncière, et il devient opposable aux tiers par son enregistrement auprès du bureau d'enregistrement foncier en vertu du décret n° 99/2022/ND-CP. Le rang suit en général l'ordre des enregistrements.

Pourquoi une hypothèque peut-elle ne pas figurer sur le certificat ?

Depuis le 1er janvier 2026, l'article 11 de la résolution n° 254/2025/QH15 prévoit que l'enregistrement d'une hypothèque sur des droits d'usage du sol et des biens attachés est effectué par mise à jour de la base de données foncière, sans mention sur le certificat. Un acquéreur ou un prêteur doit donc consulter le registre plutôt que de se fier au certificat.

Un terrain à loyer annuel peut-il être hypothéqué ?

Seuls les bâtiments et autres biens dont le preneur est propriétaire sur le terrain peuvent l'être, et non le droit d'usage du sol, et uniquement au profit d'un établissement de crédit autorisé au Vietnam. Les preneurs qui ont besoin d'emprunter sur la garantie du terrain lui-même peuvent demander à passer à un loyer payé en une seule fois, possibilité en général ouverte depuis 2026, puis hypothéquer le droit d'usage du sol.

PERSPECTIVES 2027

- Un nouveau décret destiné à remplacer le décret n° 99/2022/ND-CP relatif à l'enregistrement des sûretés est en cours d'élaboration ; les procédures d'enregistrement, les droits perçus et l'interface avec la base de données foncière pourraient changer.
- Le projet de Loi foncière modifiée (date d'entrée en vigueur proposée le 1er mars 2027) imposerait l'enregistrement numérique des transactions foncières, l'achèvement de la base de données foncière nationale étant visé pour la fin de 2026, ce qui devrait rendre les recherches au registre plus rapides et plus complètes.
- Ni la résolution n° 254/2025/QH15 ni les projets de modification publiés n'ouvrent les hypothèques foncières aux prêteurs étrangers ; les investisseurs doivent partir du principe que les structures d'agent des sûretés local resteront nécessaires.

Termes que vous rencontrerez dans les documents

Anglais	Vietnamien	Signification
Mortgage	*Thế chấp*	Sûreté portant sur des droits d'usage du sol et des biens attachés, sans dépossession.
Registration of security	*Đăng ký biện pháp bảo đảm*	Enregistrement qui rend la sûreté opposable aux tiers.
Notarisation	*Công chứng*	Certification formelle d'un contrat par un notaire ; requise pour les cessions et hypothèques foncières.
Credit institution	*Tổ chức tín dụng*	Une banque ou un autre prêteur agréé par la Banque d'État du Vietnam.
Security agent	*Đại lý bảo đảm*	Un prêteur local détenant les sûretés pour le compte d'un syndicat.
Land information extract	*Trích lục thông tin đất đai*	Informations issues du registre foncier concernant une parcelle.
Completion acceptance	*Nghiệm thu hoàn thành công trình*	Constat qu'un bâtiment a été achevé conformément à ce qui a été approuvé.
Zoning plan	*Quy hoạch phân khu*	Le plan fixant les usages des sols et les paramètres applicables à une zone.

INVESTISSEUR ÉTRANGER OU VIETNAMIEN

Les étapes de l'audit sont les mêmes pour les acquéreurs nationaux et étrangers. Les différences tiennent à la personne qui peut détenir le résultat : une entreprise à capitaux étrangers ne peut acquérir par cession des droits d'usage du sol que par les voies prévues à l'article 28 et ne peut hypothéquer qu'au profit d'établissements de crédit autorisés au Vietnam, tandis qu'un prêteur étranger ne peut prendre aucune sûreté foncière et a besoin d'un agent local.

POINTS DE VIGILANCE

- Se fier au seul certificat : les hypothèques enregistrées depuis le 1er janvier 2026 n'apparaissent que dans la base de données foncière.
- Un cocontractant à loyer annuel qui propose de céder ou d'hypothéquer le terrain lui-même.
- Les extensions non autorisées et les bâtiments non inscrits sur le certificat, qui ne peuvent pas être hypothéqués et limitent désormais une vente.
- Les projets en retard sur le calendrier, qui comportent un risque de reprise sans indemnisation en vertu de l'article 81, paragraphe 8.
- Les emprunts étrangers documentés par une hypothèque foncière directe au profit du prêteur étranger, qui ne peut pas être enregistrée.

SOURCES OFFICIELLES

- Base de données juridique nationale (vbpl.vn) : Loi foncière n° 31/2024/QH15, articles 27, 41 et 81 ; résolution n° 254/2025/QH15, article 11 ; décret n° 99/2022/ND-CP — https://vbpl.vn
- Ministère de la Justice (enregistrement des sûretés sur biens meubles) — https://moj.gov.vn
- Ministère de l'Agriculture et de l'Environnement (enregistrement foncier et système d'information foncière) — https://mae.gov.vn
- Banque d'État du Vietnam (établissements de crédit agréés) — https://www.sbv.gov.vn

Reprise de terres, indemnisation et non-utilisation : quand l'État peut reprendre des terres, les ajouts de 2026 dont la règle des 75 %, la reprise des terres inutilisées, l'indemnisation, l'aide et la réinstallation, la procédure et les délais, et les recours de l'investisseur

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste spécialisé en investissement étranger (aujourd'hui retraité), fort de 20 ans d'expérience de conseil en droit vietnamien de l'investissement · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l'application

L'ESSENTIEL

- L'État peut reprendre des terres pour les besoins de la défense et de la sécurité (article 78), pour le développement socio-économique dans l'intérêt national ou public dans les 31 cas prévus à l'article 79, en cas d'infraction à la législation foncière (article 81) et à la cessation régulière de l'usage du sol (article 82) de la Loi foncière n° 31/2024/QH15.
- Depuis le 1er janvier 2026, la résolution n° 254/2025/QH15 a ajouté la reprise pour des projets situés dans des zones de libre-échange et dans le centre financier international, ainsi que la reprise du terrain restant lorsqu'un investisseur s'est accordé avec plus de 75 % de la superficie et plus de 75 % des usagers du sol, avec l'approbation du conseil populaire provincial (article 3).
- Les terres de projet non utilisées pendant 12 mois consécutifs après leur remise, ou accusant plus de 24 mois de retard sur le calendrier, peuvent être reprises après une prorogation payante de 24 mois au plus, sans indemnisation au titre du terrain ni des bâtiments, sauf en cas de force majeure (article 81, paragraphes 8 et 9).
- L'indemnisation au titre du terrain est calculée sur la base du barème provincial des prix fonciers et du coefficient d'ajustement (article 5, paragraphe 3, de la résolution) ; un preneur à loyer annuel est indemnisé au titre de ses coûts d'investissement restants dans le terrain et de ses biens, et non au titre du terrain ; l'aide et la réinstallation sont régies par le décret n° 88/2024/ND-CP tel que modifié.
- L'avis de reprise doit être notifié au moins 60 jours avant la décision pour les terres agricoles et 120 jours pour les terres non agricoles, et les décisions peuvent être contestées par une réclamation administrative et devant le tribunal administratif, avec, en toile de fond, les garanties d'investissement et les traités.

La reprise dans un système sans propriété privée

Le sol appartenant au peuple tout entier, l'État n'exproprie pas au sens occidental du terme ; il **reprend** (thu hồi) les droits d'usage du sol qu'il a précédemment attribués ou reconnus. La Loi foncière énumère de manière limitative les cas dans lesquels il peut le faire, et en dehors de ces cas la reprise est illégale. Pour les investisseurs, ce régime importe à trois égards. Il constitue un risque pour les terres que

l'investisseur détient déjà, que ce soit du fait d'un projet public ou de ses propres retards. Il est un outil sur lequel l'investisseur s'appuie lorsqu'il a besoin de terres occupées par d'autres, car le processus de reprise et d'indemnisation de l'État est le moyen par lequel la plupart des sites de projets sont libérés. Et il détermine ce que l'investisseur reçoit si son terrain lui est repris.

La Loi foncière n° 31/2024/QH15 répartit la reprise en quatre catégories : la défense et la sécurité nationales (article 78) ; le développement socio-économique dans l'intérêt national ou public (article 79) ; les infractions à la législation foncière (article 81) ; et la cessation régulière de l'usage du sol, la restitution volontaire et le danger pour la vie humaine (article 82). La résolution n° 254/2025/QH15 a ajouté des cas et modifié la procédure et l'indemnisation à compter du 1er janvier 2026.

La reprise pour la défense, la sécurité et le développement socio-économique

L'article 78 autorise la reprise à des fins de défense et de sécurité, par exemple pour des bases militaires, des ouvrages de défense et des installations de police, et l'article 3, paragraphe 1, de la résolution y ajoute les centres de désintoxication obligatoire gérés par les forces armées. L'article 79 énumère 31 cas de développement socio-économique dans l'intérêt national ou public, allant des infrastructures de transport, d'énergie, d'irrigation et de télécommunications et des équipements publics, en passant par le logement social et la réinstallation, jusqu'aux **parcs industriels, groupements industriels, parcs de haute technologie** et zones franches dans les zones économiques (point 22), à l'extraction minière autorisée (point 25), aux **projets urbains mixtes et aux projets résidentiels ruraux** (point 27) et aux projets approuvés par l'Assemblée nationale ou le Premier ministre (point 31). Les projets purement commerciaux ne relevant pas de ces cas, tels qu'un immeuble de bureaux ou une usine isolés, ne peuvent pas être constitués par voie de reprise par l'État et doivent être édifiés sur des terres que l'investisseur détient déjà, obtient aux enchères ou acquiert par accord.

L'article 3, paragraphe 2, de la résolution n° 254/2025/QH15 a ajouté trois cas : les projets situés dans des **zones de libre-échange** et dans le **centre financier international** ; la constitution de fonds fonciers destinés à rémunérer des contrats de construction-transfert ou à être loués à des organisations dont les terres ont été reprises afin qu'elles puissent poursuivre leur activité ; et, point le plus important pour les promoteurs privés, la **règle des 75 %**. Lorsqu'un investisseur constitue l'assiette foncière d'un projet par voie d'accord avec les usagers existants, que le délai pour conclure les accords (prorogation comprise) a expiré et que l'investisseur est parvenu à un accord portant sur plus de 75 % de la superficie et avec plus de 75 % des usagers du sol, le conseil populaire provincial peut approuver la reprise par l'État du terrain restant et son attribution ou sa location à l'investisseur. Les récalcitrants sont indemnisés comme dans le cadre d'une reprise au titre des articles 78 ou 79 et, si l'indemnisation par unité de superficie est inférieure au prix moyen convenu avec les autres usagers, ils perçoivent la différence, que l'investisseur avance et peut inclure dans le coût d'investissement du projet (article 3, paragraphe 7).

La reprise à ces fins ne peut intervenir qu'une fois le plan d'indemnisation, d'aide et de réinstallation approuvé et la réinstallation organisée, sauf dans des cas déterminés : les projets nationaux importants et les projets d'investissement public urgents dont le plan a été affiché publiquement, les autres projets pour lesquels plus de 75 % des usagers du sol acceptent la reprise avant l'approbation, et les projets réinstallant les usagers sur place ou le long du tracé des ouvrages principaux (article 3, paragraphe 3).

La reprise pour infraction, y compris pour non-utilisation

L'article 81 énumère les infractions pour lesquelles des terres peuvent être reprises : la poursuite d'un usage non autorisé après une amende ; la poursuite de la dégradation des terres après une amende ; l'attribution ou la location à une personne non habilitée ou par un organe incompétent ; la réception de terres d'une personne non habilitée à les céder ; le fait de laisser empiéter sur des terres gérées par l'État ; le manquement aux obligations financières envers l'État ; et la non-utilisation. Pour les terres agricoles, la non-utilisation s'entend de 12, 18 ou 24 mois consécutifs selon le type de culture, cumulés avec une amende et l'absence de mise en usage à la date fixée.

Pour les investisseurs, la disposition déterminante est l'article 81, paragraphe 8. Les terres attribuées, louées, converties ou reçues par cession pour un projet d'investissement peuvent être reprises si elles ne sont **pas utilisées pendant 12 mois consécutifs à compter de leur remise matérielle**, ou si leur utilisation accuse **plus de 24 mois de retard sur le calendrier** du projet d'investissement. L'investisseur peut obtenir une prorogation de 24 mois au plus, mais doit verser à l'État un montant supplémentaire égal à la redevance d'usage du sol ou au loyer correspondant à la période de prorogation. Si le terrain n'est toujours pas mis en usage à l'issue de la prorogation, l'État le reprend **sans indemnisation au titre du terrain, des biens qui y sont édifiés ni des coûts d'investissement restants** dans le terrain. La force majeure est exclue (article 81, paragraphe 9), et le décret n° 226/2025/ND-CP a précisé le point de départ de la période de prorogation. L'article 3, paragraphe 10, de la résolution confirme qu'aucune indemnisation au titre du terrain n'est versée en cas de reprise en vertu de l'article 81 ou des paragraphes 1 et 2 de l'article 82.

Cette règle s'articule avec la Loi sur l'investissement, en vertu de laquelle un projet accusant 24 mois de retard sur le calendrier de son IRC sans prorogation approuvée peut être résilié (Le certificat d'enregistrement de l'investissement). Les investisseurs doivent donc fixer des étapes réalistes dans l'IRC et les documents fonciers, les ajuster formellement avant qu'elles ne soient manquées et conserver la preuve de tout événement de force majeure. Les rapports trimestriels d'investissement, qui rendent compte de l'utilisation des terres, constituent la première source d'information de l'autorité sur les retards (Rapports et obligations continues).

L'article 82 vise la cessation régulière de l'usage du sol : notamment la dissolution ou la faillite de l'usager du sol, l'expiration de la durée foncière sans prorogation, la résiliation du projet d'investissement, la restitution volontaire du terrain et les terres devenues dangereuses pour la vie humaine. À l'expiration ou en cas de résiliation, ce que l'investisseur peut récupérer au titre de ses bâtiments dépend des conditions de son projet et de son bail.

Indemnisation, aide et réinstallation

L'indemnisation en cas de reprise au titre des articles 78 et 79 et des nouveaux cas prévus par la résolution couvre le terrain, les biens qui y sont édifiés et les pertes résultant de l'interruption de la production et de l'activité, ainsi qu'une aide et, pour les ménages, la réinstallation. L'article 5, paragraphe 3, de la résolution n° 254/2025/QH15 fixe la base de l'indemnisation au titre du terrain : la superficie reprise, la durée d'usage du sol, le prix figurant au barème provincial des prix fonciers multiplié par le coefficient d'ajustement, ainsi que la finalité et la forme d'usage. Avant 2026, un prix

foncier spécifique était déterminé pour chaque projet ; l'indemnisation repose désormais sur le barème et le coefficient sans attendre une évaluation spécifique, ce qui est plus rapide mais peut être inférieur à la valeur de marché dans certaines zones (Loyer foncier, prix fonciers et résolution 254).

La forme d'usage est déterminante. Un usager du sol qui détient des terres par attribution moyennant redevance ou par bail à loyer payé en une seule fois est indemnisé au titre du terrain pour la durée restante. Un preneur acquittant un **loyer annuel** n'est en général pas indemnisé au titre du terrain lui-même, mais au titre de ses coûts d'investissement restants dans le terrain et de ses biens qui y sont édifiés. Les biens sont indemnisés à leur valeur : en vertu de l'article 3, paragraphe 11, de la résolution, un bâtiment qui doit être démoli en tout ou en partie de sorte que le reste ne satisfait plus aux normes techniques est indemnisé au coût d'une construction neuve de standing équivalent, et sinon au montant du préjudice réel selon les règles provinciales. Les provinces fixent des prix unitaires pour les cultures, le bétail et les forêts et arrêtent des mesures d'aide supplémentaires (article 3, paragraphes 11 et 12). Les règles détaillées figurent dans le décret n° 88/2024/ND-CP relatif à l'indemnisation, à l'aide et à la réinstallation, modifié par le décret n° 226/2025/ND-CP et complété par le décret n° 49/2026/ND-CP, ainsi que dans les décisions provinciales prises en application de ces textes.

Les investisseurs qui ont besoin de faire libérer des terrains avancent habituellement les sommes d'indemnisation au titre du plan approuvé. En vertu de l'article 94, paragraphe 2, de la Loi foncière, l'avance est déduite de la redevance d'usage du sol ou du loyer dus, et l'article 3, paragraphe 8, de la résolution applique cette déduction à l'ensemble du projet et à chaque décision foncière. Un investisseur qui avance plus qu'il ne peut déduire doit convenir à l'avance du traitement avec la province.

Le déroulement d'une reprise pour un projet public

1. **Planification et plan d'usage des sols**
   Le projet doit relever d'un cas visé aux articles 78 ou 79 ou d'un cas ajouté par la résolution, et figurer dans le plan d'usage des sols et la planification approuvée.

2. **Avis de reprise**
   L'autorité compétente notifie l'usager du sol, les propriétaires des biens et les autres intéressés au moins 60 jours avant la décision de reprise pour les terres agricoles et 120 jours pour les terres non agricoles (article 3, paragraphe 9, point a, de la résolution n° 254/2025/QH15, qui réduit les délais de 90 et 180 jours prévus à l'article 85 de la Loi foncière).

3. **Levé et inventaire**
   Les agents mesurent le terrain et recensent les biens, cultures et activités affectés ; l'usager du sol doit être présent, vérifier le procès-verbal et y joindre les justificatifs de ses coûts d'investissement.

4. **Plan d'indemnisation, affichage et concertation**
   Un plan d'indemnisation, d'aide et de réinstallation est établi sur la base du barème et du coefficient, et affiché au comité populaire de la commune, dans la zone résidentielle et sur le portail de la commune pendant 10 jours ; si des objections subsistent, une concertation est organisée dans les 30 jours suivant la consultation (article 3, paragraphe 9, point b).

5 **Approbation et décision de reprise**

Le plan est approuvé et la décision de reprise prise, normalement seulement après l'approbation du plan et l'organisation de la réinstallation, sous réserve des exceptions prévues à l'article 3, paragraphe 3.

6 **Paiement et remise**

L'indemnisation et l'aide sont versées et le terrain est remis ; si l'usager refuse, l'autorité peut procéder à l'exécution forcée de la décision selon la procédure prévue par la Loi foncière.

7 **Réclamation ou action en justice**

L'usager du sol peut présenter une réclamation à l'autorité auteur de la décision puis à son supérieur hiérarchique, ou saisir le tribunal administratif ; la décision reste en général exécutoire dans l'intervalle.

Protection et recours de l'investisseur

En droit vietnamien, un usager du sol peut contester une décision de reprise ou un plan d'indemnisation par une réclamation en vertu de la Loi sur les réclamations, d'abord auprès de l'autorité qui l'a pris puis auprès de l'échelon supérieur, ou engager une procédure devant le tribunal administratif ; depuis le 1er juillet 2025, les affaires administratives en premier ressort sont jugées par les tribunaux régionaux et provinciaux réorganisés (FAQ 71). Les réclamations doivent être présentées dans les délais légaux, et l'investisseur doit conserver les preuves dès le stade de l'inventaire : factures, contrats de construction, évaluations, photographies et comptes attestant de l'investissement dans le terrain.

Au-dessus du droit interne se situent les garanties de la Loi sur l'investissement. L'article 9 de la loi n° 143/2025/QH15 protège les biens détenus régulièrement contre la nationalisation et la confiscation par voie administrative et, lorsque l'État réquisitionne ou reprend des biens pour des raisons de défense, de sécurité ou d'intérêt national, il doit indemniser conformément à la loi. Un investisseur étranger protégé par un traité bilatéral d'investissement ou par un chapitre consacré à l'investissement dans un accord de libre-échange peut également disposer d'une action pour expropriation sans indemnisation, ou pour traitement inéquitable, susceptible d'être portée devant l'arbitrage international (Garanties d'investissement et traités ; chapitre 9). Les actions fondées sur les traités sont un ultime recours, mais structurer l'investissement par l'intermédiaire d'une juridiction protégée et tenir des dossiers en vue d'une éventuelle action ne coûte pas grand-chose au départ (FAQ 50).

Motifs de reprise et ce que reçoit l'usager du sol

Motif	Fondement juridique	Indemnisation au titre du terrain	Observations
Défense et sécurité	Loi foncière, article 78 ; résolution n° 254/2025/QH15, article 3, paragraphe 1	Oui, sur la base du barème et du coefficient (aucune pour les terres à loyer annuel, qui donnent lieu au remboursement des coûts d'investissement restants)	Biens, interruption d'activité et aide également indemnisés

Motif	Fondement juridique	Indemnisation au titre du terrain	Observations
Développement socio-économique (31 cas)	Loi foncière, article 79	Comme ci-dessus	Comprend les parcs industriels, les parcs de haute technologie et les projets résidentiels urbains et ruraux
Zones de libre-échange et centre financier international	Résolution, article 3, paragraphe 2, point a	Comme ci-dessus	Nouveau depuis le 1er janvier 2026
Terrain restant au titre de la règle des 75 %	Résolution, article 3, paragraphe 2, point b, et paragraphe 7	Comme ci-dessus, avec complément jusqu'au prix moyen convenu	Requiert l'approbation du conseil populaire provincial ; l'investisseur avance le complément
Non-utilisation ou retard de 24 mois après une prorogation payante	Loi foncière, article 81, paragraphe 8	Aucune, ni pour les bâtiments ni pour les coûts d'investissement restants	Force majeure exclue ; prorogation de 24 mois au plus moyennant paiement
Autres infractions (usage non conforme, obligations impayées)	Loi foncière, article 81	Aucune	Habituellement après une amende et l'absence de régularisation
Expiration, résiliation, dissolution, restitution	Loi foncière, article 82	Aucune pour le terrain dans les cas visés aux paragraphes 1 et 2	Le traitement des bâtiments dépend du projet et du bail

EXEMPLE CHIFFRÉ

Une reprise pour élargissement de voirie affectant une usine à loyer annuel

Une société textile à capitaux étrangers loue 4 hectares hors parc à loyer annuel et exerce depuis 2016. La province prévoit d'élargir la route nationale et reprendra une bande de 6000 m², comprenant un entrepôt. Les montants sont fournis à titre d'illustration.

Avis (mois 0)	Avis de reprise reçu 120 jours avant la décision prévue, le terrain étant non agricole.
Inventaire (mois 1)	Les agents recensent la bande de 6000 m², un entrepôt de 2500 m² construit en 2017 avec permis, un pont-bascule et des voiries internes. La société produit les contrats de construction et ses comptes.
Indemnisation au titre du terrain	Aucune au titre du terrain lui-même, le loyer étant annuel. Coûts d'investissement restants dans le terrain (nivellement et remblaiement en 2016), tels qu'ils ressortent des pièces : 1,8 milliard de VND.
Indemnisation au titre des biens	L'entrepôt ne peut être partiellement démoli tout en restant conforme ; il est donc indemnisé au coût d'une construction neuve de standing équivalent : 9,5 milliards de VND ; pont-bascule et voiries : 1,2 milliard de VND.

Aide	Aide au déménagement des stocks et à l'interruption de la production en vertu de la décision provinciale : 0,8 milliard de VND.
Plan et concertation (mois 2 à 3)	Plan affiché pendant 10 jours ; la société conteste le montant des coûts fonciers ; une concertation est organisée dans les 30 jours et le montant est relevé après la production de factures supplémentaires par la société.
Décision et paiement (mois 4)	Décision de reprise ; paiement ; remise de la bande. Le loyer annuel est réduit au prorata à compter de la date de la reprise, et le certificat et le bail de la société sont modifiés.

Si la société avait payé un loyer en une seule fois, elle aurait également été indemnisée au titre du terrain pour la durée restante, sur la base du barème et du coefficient.

Ce sont les pièces justificatives propres à la société qui ont déterminé le résultat ; sans factures, l'élément relatif aux coûts fonciers aurait été minime.

Les questions des investisseurs sur la reprise de terres

L'État peut-il reprendre mon terrain pour un projet privé ?

Uniquement dans les cas énumérés. L'article 79 de la Loi foncière vise 31 cas d'intérêt public, notamment les parcs industriels et les projets résidentiels urbains, et la résolution n° 254/2025/QH15 y ajoute les projets situés dans des zones de libre-échange et le centre financier, ainsi que le terrain restant lorsqu'un investisseur s'est accordé avec plus de 75 % des usagers et de la superficie.

Qu'est-ce que la règle des 75 % ?

En vertu de l'article 3, paragraphe 2, point b, de la résolution n° 254/2025/QH15, lorsqu'un investisseur constituant l'assiette foncière par voie d'accord est parvenu, à l'échéance, à un accord portant sur plus de 75 % de la superficie et avec plus de 75 % des usagers, le conseil populaire provincial peut approuver la reprise du reste par l'État, les récalcitrants étant indemnisés et percevant un complément jusqu'au prix moyen convenu.

Que se passe-t-il si je n'utilise pas le terrain de mon projet ?

En vertu de l'article 81, paragraphe 8, de la Loi foncière, un terrain non utilisé pendant 12 mois consécutifs après sa remise, ou accusant plus de 24 mois de retard sur le calendrier, peut être repris après une prorogation payante de 24 mois au plus. S'il reste inutilisé, il est repris sans indemnisation au titre du terrain, des bâtiments ni des coûts d'investissement restants, sauf en cas de force majeure.

Comment l'indemnisation est-elle calculée depuis la résolution 254 ?

Sur la base de la superficie, de la durée d'usage du sol, du barème provincial des prix fonciers multiplié par le coefficient d'ajustement, ainsi que de la finalité et de la forme d'usage, en vertu de l'article 5, paragraphe 3, de la résolution. Un preneur à loyer annuel perçoit ses coûts d'investissement restants dans le terrain et la valeur de ses biens, et non la valeur du terrain.

Quel préavis de reprise doit être donné ?

Au moins 60 jours avant la décision de reprise pour les terres agricoles et 120 jours pour les terres non agricoles, en vertu de l'article 3, paragraphe 9, point a, de la résolution n° 254/2025/QH15, qui a réduit les délais de 90 et 180 jours prévus à l'article 85 de la Loi foncière. Le plan d'indemnisation est affiché pendant 10 jours, une concertation étant organisée dans les 30 jours si des objections subsistent.

PERSPECTIVES 2027

- Le projet de Loi foncière modifiée (date d'entrée en vigueur proposée le 1er mars 2027) pérenniserait la règle des 75 % et ajouterait aux cas de reprise le logement social locatif, les zones de technologies numériques et les grands centres logistiques rattachés aux ports, aux aéroports ou aux voies navigables intérieures.
- Le même projet remplacerait la prorogation payante fixe de 24 mois applicable aux terres inutilisées par une reprise déclenchée par la poursuite de la non-utilisation après une sanction administrative, rendant le calendrier de la reprise moins prévisible ; les investisseurs doivent suivre de près la rédaction définitive.
- Les commentaires sur le projet ont mis en doute les conséquences juridiques et sociales de la reprise forcée au-delà du seuil de 75 %, et l'Assemblée nationale pourrait ajouter des garde-fous avant l'adoption.

Termes que vous rencontrerez dans les documents

Anglais	Vietnamien	Signification
Land recovery	*Thu hồi đất*	Le retrait par l'État de droits d'usage du sol dans les cas énumérés par la loi.
Notice of land recovery	*Thông báo thu hồi đất*	Notification préalable adressée à l'usager du sol avant la décision de reprise.
Compensation, support and resettlement plan	*Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*	Le plan fixant ce que reçoit chaque usager affecté.
Remaining investment cost in the land	*Chi phí đầu tư vào đất còn lại*	Ce au titre de quoi un preneur à loyer annuel est indemnisé à la place du terrain.
Extension of land use for a delayed project	*Gia hạn sử dụng đất*	Jusqu'à 24 mois moyennant paiement en vertu de l'article 81, paragraphe 8.

Anglais	Vietnamien	Signification
Force majeure	*Sự kiện bất khả kháng*	Un événement qui exclut la reprise pour non-utilisation et pour obligations impayées.
Administrative complaint	*Khiếu nại hành chính*	Une contestation d'une décision adressée à l'autorité qui l'a prise.
Enforcement of a recovery decision	*Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất*	Remise forcée lorsque l'usager refuse.

INVESTISSEUR ÉTRANGER OU VIETNAMIEN

Les motifs de reprise, les règles d'indemnisation et la règle de non-utilisation s'appliquent de la même manière aux usagers du sol vietnamiens et à capitaux étrangers. Un investisseur étranger bénéficie de deux niveaux de protection supplémentaires : les garanties de l'article 9 de la Loi sur l'investissement, qui s'appliquent à tous les investisseurs, et, lorsque son État d'origine est lié au Vietnam par un traité, la possibilité d'une action internationale pour expropriation sans indemnisation.

POINTS DE VIGILANCE

- Laisser un projet dépasser les seuils de 12 ou 24 mois sans prorogation formelle ; la reprise après la prorogation intervient sans aucune indemnisation.
- Supposer qu'un terrain à loyer annuel sera indemnisé à sa valeur foncière ; il ne le sera pas.
- Des pièces insuffisantes sur l'investissement réalisé dans le terrain et les bâtiments, qui fondent l'indemnisation des preneurs à loyer annuel.
- Des recherches de planification qui omettent un projet de voirie, de réseau ou d'urbanisme grevant une partie du site.
- Laisser expirer les délais de réclamation et de recours administratif pendant des négociations informelles.

SOURCES OFFICIELLES

- Base de données juridique nationale (vbpl.vn) : Loi foncière n° 31/2024/QH15, articles 78 à 85 et 94 ; résolution n° 254/2025/QH15, articles 3 et 5 — https://vbpl.vn
- Portail du Gouvernement (chinhphu.vn) : décret n° 88/2024/ND-CP, décret n° 226/2025/ND-CP et décret n° 49/2026/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Ministère de l'Agriculture et de l'Environnement (politique de reprise de terres et d'indemnisation) — https://mae.gov.vn
- Journal officiel (congbao.chinhphu.vn) — https://congbao.chinhphu.vn

Activité immobilière et projets de promotion : conditions applicables aux promoteurs, activités ouvertes aux entreprises à capitaux étrangers, ventes sur plan et garanties bancaires, cessions de projets, sélection des investisseurs pour le logement, condotels et structures utilisées par les promoteurs étrangers

Mis à jour le 10 octobre 2026 · Rédigé par un juriste spécialisé en investissement étranger (aujourd'hui retraité), fort de 20 ans d'expérience de conseil en droit vietnamien de l'investissement · Informations juridiques et fiscales, et non des conseils juridiques · Nos vérifications (en anglais) · Ouvrir dans l'application

L'ESSENTIEL

- L'activité immobilière doit être exercée par l'intermédiaire d'une entreprise (ou d'une coopérative), sauf pour les personnes physiques opérant à petite échelle, et un promoteur de projet doit disposer de fonds propres d'au moins 20 % du capital d'investissement total pour un projet utilisant moins de 20 hectares et de 15 % pour 20 hectares ou plus (article 9 de la loi n° 29/2023/QH15, en vigueur depuis le 1er août 2024 ; décret n° 96/2024/ND-CP).
- Une entreprise à capitaux étrangers soumise aux procédures applicables aux investisseurs étrangers peut construire des logements et d'autres ouvrages en vue de la vente, de la location et de la location-accession sur des terres qui lui sont attribuées ou louées, investir dans des infrastructures, acquérir des projets par cession et prendre à bail des biens en vue de les sous-louer ; elle ne peut pas, par exemple, acheter des biens achevés à des tiers en vue de les revendre (article 10).
- Les logements sur plan ne peuvent être vendus qu'une fois remplies les conditions de l'article 24 ; les dépôts sont plafonnés à 5 % du prix, le premier paiement à 30 %, les paiements avant la remise à 70 %, ou à 50 % pour un vendeur soumis aux procédures applicables aux investisseurs étrangers, et à 95 % jusqu'à la délivrance du certificat, et la vente doit être assortie d'une garantie bancaire (articles 23, 25 et 26).
- Un projet ne peut être cédé en tout ou en partie que s'il dispose d'une approbation de la politique d'investissement et d'un investisseur, d'un plan détaillé approuvé, d'une indemnisation achevée et d'un terrain libre de tout litige, saisie et hypothèque, et si le cessionnaire remplit les conditions de l'article 9 (articles 39 à 42).
- La plupart des promoteurs étrangers entrent sur le marché en acquérant une société vietnamienne déjà titulaire d'un projet approuvé ou en s'associant avec elle, car l'attribution directe de terres destinées au logement requiert une approbation de la politique d'investissement et des enchères ou un appel d'offres, à moins que l'investisseur ne détienne déjà le terrain.

Le cadre juridique de l'activité immobilière

La loi n° 29/2023/QH15 sur les activités immobilières a été adoptée le 28 novembre 2023 et est entrée en vigueur le 1er août 2024, en même temps que la Loi foncière et la Loi sur le logement. Elle est mise en œuvre principalement par le décret n° 96/2024/ND-CP, qui précise les conditions applicables aux entreprises immobilières et fixe les contrats types, et par le décret n° 357/2025/ND-CP, qui régit depuis le 1er mars 2026 le système d'information sur le logement et le marché immobilier. L'activité immobilière, c'est-à-dire le fait d'investir dans des biens, de les construire, de les acheter ou de les acquérir par cession en vue de les vendre, de les céder, de les louer, de les sous-louer ou de les donner en location-accession dans un but lucratif, ainsi que les services de courtage immobilier, de plateformes de transaction, de conseil et de gestion, constitue un secteur d'activité soumis à conditions en vertu de l'article 7 de la Loi sur l'investissement, et l'immobilier figure parmi les secteurs ouverts aux investisseurs étrangers uniquement sous conditions à l'annexe I du décret n° 96/2026/ND-CP (L'accès au marché pour les investisseurs étrangers).

Le ministère de la Construction et les services provinciaux de la construction régulent le marché. Les terres destinées aux projets sont obtenues en vertu de la Loi foncière (L'accès au foncier des entreprises à capitaux étrangers), et les projets de logement et d'aménagement urbain requièrent une approbation de la politique d'investissement en vertu de l'article 24 de la Loi sur l'investissement avant l'attribution des terres ou la sélection de l'investisseur (L'approbation de la politique d'investissement).

Conditions applicables aux entreprises immobilières et aux promoteurs

En vertu de l'article 9 de la loi, une organisation ou une personne physique exerçant une activité immobilière doit constituer une entreprise ou une coopérative ; seules les personnes physiques opérant à petite échelle, au sens défini par le Gouvernement, peuvent s'en dispenser, en déclarant et en acquittant l'impôt. L'entreprise ne doit pas se trouver dans une situation lui interdisant d'exercer, et doit publier des informations sur elle-même et sur les biens qu'elle propose sur son site internet et par l'intermédiaire du système national d'information.

Un promoteur de projet immobilier doit également remplir des conditions financières. L'article 9, paragraphe 2, exige des fonds propres d'au moins **20 % du capital d'investissement total pour un projet utilisant moins de 20 hectares** et d'au moins **15 % pour un projet utilisant 20 hectares ou plus**, et le décret n° 96/2024/ND-CP plafonne le ratio entre l'encours de crédit et d'obligations d'entreprise du promoteur et ses fonds propres et fixe les modalités de justification des fonds propres, en général par des états financiers audités ou un rapport d'audit indépendant sur le capital. Le promoteur doit avoir été sélectionné ou reconnu comme investisseur du projet en vertu des législations sur l'investissement et le foncier. Les fonds propres doivent couvrir l'ensemble des projets d'un promoteur pris globalement, ce qui explique en partie que les promoteurs utilisent une société distincte pour chaque opération.

Les entreprises de services immobiliers sont soumises à leurs propres conditions. Une agence de courtage doit compter au moins une personne titulaire d'un certificat d'exercice du courtage immobilier et doit enregistrer ses informations avant de commencer son activité, les courtiers personnes physiques doivent exercer au sein d'une entreprise de services, et les paiements dans le cadre de l'activité

immobilière doivent transiter par des comptes bancaires. Les entreprises immobilières sont assujetties à la loi n° 14/2022/QH15 sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et doivent identifier leurs clients et déclarer les transactions suspectes et de montant élevé (FAQ 86).

Ce que peut faire une entreprise à capitaux étrangers

L'article 10 de la loi fixe les formes d'activité immobilière ouvertes à chaque catégorie d'investisseur. Les organisations et personnes physiques vietnamiennes peuvent recourir à toutes les formes. Une entreprise à capitaux étrangers tenue de suivre les conditions et procédures applicables aux investisseurs étrangers en vertu de la Loi sur l'investissement, en substance une société détenue à plus de 50 % par des étrangers (La Loi sur l'investissement de 2025), peut : construire des maisons et d'autres ouvrages en vue de la vente, de la location et de la location-accession, sur des terres qui lui sont attribuées ou louées en vertu de la Loi foncière ; investir dans des infrastructures techniques au sein de projets immobiliers en vue de leur cession ou de leur location ; acquérir par cession tout ou partie d'un projet immobilier pour en poursuivre le développement ; et prendre à bail des maisons ou des ouvrages en vue de les sous-louer. Une entreprise à capitaux étrangers située au seuil de 50 % ou en deçà peut recourir aux mêmes formes qu'une société vietnamienne.

Les lacunes pratiques pour une société majoritairement détenue par des étrangers tiennent à ce qu'elle développe plutôt qu'elle ne négocie : elle ne peut pas acheter à des tiers des maisons ou des immeubles achevés dans le seul but de les revendre, ni acquérir par cession des droits d'usage du sol sur des parcelles résidentielles hors projet. Elle peut en revanche agir comme promoteur de projets résidentiels, commerciaux, de bureaux, industriels, touristiques et mixtes, vendre et louer les biens réalisés et fournir des services immobiliers.

Ventes sur plan, dépôts et garanties bancaires

La plupart des projets résidentiels sont financés en partie par la vente sur plan de logements, que la loi qualifie de logements à former à l'avenir. L'article 24 fixe les conditions préalables à la vente, à la location ou à la location-accession de ces logements : le projet doit avoir été approuvé aux fins de construction en vue de la vente ou de la location-accession, les documents fonciers doivent être en place et la redevance d'usage du sol ou le loyer payés, la construction doit avoir commencé conformément à la législation sur la construction avec un permis de construire lorsqu'il est requis, le terrain doit être libre de tout litige et de toute saisie, les informations relatives au projet doivent avoir été publiées, et l'autorité provinciale du logement doit avoir confirmé par écrit que les logements peuvent être mis en vente. Un promoteur ne peut percevoir un dépôt qu'une fois que le projet remplit les conditions de commercialisation, et dans la limite de **5 % du prix**, en vertu d'une convention mentionnant le prix et la surface de plancher (article 23, paragraphe 5).

L'article 25 plafonne les paiements. Le premier paiement ne peut excéder **30 %** de la valeur du contrat, dépôt compris ; les paiements ultérieurs suivent l'avancement des travaux, et le total avant la remise ne peut excéder **70 %**, ou **50 %** lorsque le vendeur est une entreprise à capitaux étrangers relevant de l'article 10, paragraphe 4, c'est-à-dire soumise aux procédures applicables aux investisseurs étrangers ; et jusqu'à ce que l'acquéreur reçoive le certificat, le vendeur ne peut percevoir plus de **95 %**, les derniers 5 % étant payés à la délivrance du certificat. Pour la location-accession, le premier paiement est également plafonné à 30 % et les paiements anticipés à 50 %. L'article 26 impose au promoteur

d'obtenir une garantie d'une banque commerciale ou d'une succursale de banque étrangère couvrant ses obligations envers les acquéreurs de logements sur plan, afin que ceux-ci soient remboursés si le promoteur ne livre pas dans les délais. Le coût de la garantie, le plafond des encaissements avant la remise et la règle des fonds propres déterminent ensemble la part d'un projet qu'un promoteur étranger doit financer lui-même ou par un financement de projet (Financement de projets, sûretés et centre financier).

La mise sur le marché de logements sur plan

1. **Obtenir les autorisations du projet**
   Approbation de la politique d'investissement avec approbation ou sélection du promoteur, IRC, décision d'attribution ou de bail foncier et plan détaillé ; l'approbation doit mentionner la finalité de construction en vue de la vente ou de la location-accession.

2. **Acquitter les obligations foncières et commencer la construction**
   Payez la redevance d'usage du sol ou le loyer, obtenez le permis de construire lorsqu'il est requis et commencez la construction conformément à la législation sur la construction.

3. **Publier les informations relatives au projet**
   Publiez le projet, les documents juridiques et les logements proposés sur le site internet du promoteur et dans le système national d'information.

4. **Obtenir la garantie bancaire**
   Obtenez d'une banque commerciale ou d'une succursale de banque étrangère une garantie couvrant les obligations du promoteur envers les acquéreurs sur plan en vertu de l'article 26.

5. **Obtenir la confirmation provinciale**
   Demandez à l'autorité provinciale du logement une confirmation écrite que les logements peuvent être mis en vente ; ce n'est qu'ensuite que des dépôts, plafonnés à 5 %, peuvent être perçus.

6. **Signer les contrats conformes au modèle et encaisser les paiements**
   Utilisez les contrats types du décret n° 96/2024/ND-CP, encaissez les paiements par virement bancaire dans la limite des plafonds de l'article 25, puis procédez à la remise et demandez les certificats des acquéreurs à l'achèvement.

Les cessions de projets immobiliers

Un promoteur peut céder tout ou partie d'un projet immobilier à un autre investisseur, qui se substitue alors au promoteur, en vertu des articles 39 à 42 de la loi. L'article 40 en fixe les conditions. Le projet doit disposer d'une approbation de la politique d'investissement ou d'une approbation équivalente et d'un investisseur sélectionné ou reconnu, d'un plan détaillé approuvé et d'une indemnisation et d'une réinstallation achevées, et, pour les projets d'infrastructure, les infrastructures correspondantes doivent avoir été réalisées ; le terrain doit être libre de tout litige, de toute saisie et de toute interdiction de transaction, toute hypothèque doit avoir fait l'objet d'une mainlevée, le projet ne doit pas être suspendu,

résilié ni visé par une décision de reprise, et il doit encore se trouver dans sa période de réalisation ; une cession partielle doit porter sur une partie susceptible d'être exploitée de manière autonome. Le cédant doit détenir la décision foncière et avoir acquitté ses obligations foncières, mais n'a pas nécessairement à détenir déjà un certificat ; le cessionnaire doit remplir les conditions de l'article 9 et poursuivre le projet tel qu'approuvé. Les articles 41 et 42 désignent l'autorité d'approbation et fixent la procédure.

La résolution n° 254/2025/QH15 a assoupli deux points : un cessionnaire peut obtenir une durée foncière ajustée moyennant le paiement d'un loyer supplémentaire (article 4, paragraphe 7), et, dans les situations transitoires, le cessionnaire bénéficie des obligations foncières déjà exécutées par le cédant (article 11, paragraphe 7). La cession d'un projet requérant l'approbation de l'État et rouvrant l'examen de la conformité du projet, de nombreux investisseurs préfèrent acquérir les actions de la société de projet, en laissant le projet et le terrain en place ; cette voie requiert l'enregistrement prévu à l'article 21 lorsqu'il est déclenché, le contrôle des concentrations au-delà des seuils et une planification fiscale attentive (Imposition des cessions d'actions et des dividendes ; chapitre 8).

La sélection de l'investisseur pour les projets de logement

Les projets de logement et d'aménagement urbain requièrent toujours une approbation de la politique d'investissement, et l'investisseur est ensuite choisi selon l'une de trois modalités, exposées dans L'approbation de la politique d'investissement : par enchères de droits d'usage du sol lorsque le terrain est libéré et planifié, par appel d'offres de sélection d'un investisseur pour les projets résidentiels urbains et ruraux, ou par approbation d'un investisseur qui détient déjà les droits d'usage du sol ou les a acquis par accord. L'article 4, paragraphes 5 et 6, de la résolution n° 254/2025/QH15 permet désormais d'organiser les enchères et appels d'offres pour les projets de logement et d'aménagement urbain sur la base d'un plan de zonage ou d'un plan général, sans attendre un plan détaillé. Depuis le 1er avril 2025, la résolution n° 171/2024/QH15 autorise, pour cinq ans, des projets de logements commerciaux sur des terres agricoles ou non résidentielles acquises par accord ou déjà détenues, sur des sites inscrits sur une liste par le conseil populaire provincial. Un soumissionnaire étranger retenu doit réaliser le projet par l'intermédiaire d'une société constituée au Vietnam (FAQ 46).

Condotels, officetels et autres lots non résidentiels

Les lots situés dans des immeubles d'hébergement touristique (condotels, parfois commercialisés comme appartements ou villas touristiques) et les lots mixtes bureau-habitation (officetels) ne sont pas des logements. L'article 5, paragraphe 2, de la loi traite les ouvrages touristiques et d'hébergement et les ouvrages mixtes comme des ouvrages de construction pouvant être vendus, donnés en location-accession ou loués, y compris sur plan une fois remplies les conditions de l'article 24, et le décret n° 96/2024/ND-CP prévoit des contrats types. Les acquéreurs peuvent désormais obtenir des certificats pour ces lots pour la durée des terres commerciales et de services d'assiette, plutôt que pour la durée indéterminée des terres résidentielles. Selon l'interprétation retenue par la plupart des praticiens, les personnes physiques étrangères et les organisations étrangères dépourvues d'entité vietnamienne peuvent louer mais non acheter de tels lots, tandis que les entreprises à capitaux étrangers peuvent les acheter. Le régime ayant changé à plusieurs reprises, un conseil spécifique est nécessaire avant tout engagement.

Pratique du marché et structures habituelles des promoteurs étrangers

Les promoteurs étrangers partent rarement de terres nues de l'État. Les structures habituelles sont : l'**acquisition d'une société de projet** déjà titulaire d'un projet approuvé et du terrain, souvent par étapes liées aux autorisations, avec l'enregistrement prévu à l'article 21 et un contrat de cession d'actions (SPA) comportant des garanties foncières détaillées ; une **coentreprise** avec un promoteur vietnamien qui apporte les droits d'usage du sol ou la société de projet, la partie étrangère apportant les capitaux et le savoir-faire, la participation étrangère étant parfois maintenue à 50 % ou moins afin que la société puisse recourir aux formes ouvertes aux nationaux par l'article 10 ; une **cession d'actifs** portant sur tout ou partie d'un projet en vertu de l'article 40 ; et le **financement ou l'achat en état futur** d'immeubles achevés, tels que des bureaux, des installations logistiques ou des logements locatifs, par une entreprise à capitaux étrangers qui les donnera en location. Les contrats de coopération commerciale sans société sont utilisés pour certains montages de partage des recettes, mais ne peuvent pas détenir de terres.

Chaque structure comporte les mêmes risques essentiels : savoir si l'approbation de la politique d'investissement, la planification et l'attribution des terres sont achevées ; si la redevance d'usage du sol a été définitivement fixée et payée, une redevance impayée constituant souvent le passif caché le plus important ; si l'indemnisation est terminée ; si l'exigence de fonds propres peut être satisfaite ; et si le projet respecte son calendrier au regard de son IRC et de la Loi foncière. La TVA sur l'immobilier est perçue au taux de 10 %, le secteur ayant été exclu du taux temporaire de 8 % (FAQ 22), et un vendeur personne morale étrangère d'une société de projet est imposé à 2 % du produit brut.

Règles essentielles pour les promoteurs et les ventes sur plan

Règle	Exigence	Source
Forme d'exercice	Entreprise ou coopérative, sauf personnes physiques opérant à petite échelle	Loi n° 29/2023/QH15, article 9
Fonds propres du promoteur	Au moins 20 % de l'investissement total (moins de 20 ha) ; 15 % (20 ha ou plus) ; limites du crédit et des obligations par rapport aux fonds propres	Article 9, paragraphe 2 ; décret n° 96/2024/ND-CP
Entreprise à capitaux étrangers (procédures applicables aux investisseurs étrangers)	Promotion en vue de la vente, de la location et de la location-accession ; infrastructures ; cessions de projets ; prise à bail en vue de sous-louer	Article 10
Dépôt pour une vente sur plan	Uniquement une fois le projet éligible ; au plus 5 % du prix	Article 23, paragraphe 5
Paiements sur plan	Premier paiement 30 % ; avant la remise 70 % (50 % si le vendeur est soumis aux procédures applicables aux investisseurs étrangers) ; 95 % jusqu'au certificat	Article 25
Garantie bancaire	Requise pour la vente sur plan et la location-accession de logements	Article 26

Règle	Exigence	Source
Cession de projet	Projet approuvé, terrain libéré, absence de litige et d'hypothèque, période de réalisation en cours ; le cessionnaire remplit les conditions de l'article 9	Articles 39 à 42
Accès au marché	L'activité immobilière est un secteur soumis à conditions pour les investisseurs étrangers	Décret n° 96/2026/ND-CP, annexe I

EXEMPLE CHIFFRÉ

Un promoteur étranger acquiert 70 % d'un projet résidentiel de 8 hectares

Un promoteur singapourien convient d'acquérir 70 % d'une société de projet vietnamienne titulaire d'un projet résidentiel approuvé de 8 hectares à Dong Nai, pour un capital d'investissement total de 4 000 milliards de VND. Les chiffres et les délais sont fournis à titre d'illustration ; les honoraires professionnels correspondent à des fourchettes de marché habituelles, et non à des devis.

Test des fonds propres	Projet de moins de 20 ha : le promoteur doit donc disposer de fonds propres d'au moins 20 % de 4 000 milliards de VND, soit 800 milliards de VND. Le capital social de la société de projet est porté à 850 milliards de VND dans le cadre de l'opération.
Situation foncière	Approbation de la politique d'investissement désignant la société comme investisseur agréé ; terrain attribué moyennant redevance ; indemnisation achevée à 92 % ; redevance d'usage du sol établie à titre provisoire, avis définitif en attente. La redevance non réglée est prise en compte dans le prix au moyen d'une retenue.
Autorisations relatives à l'acquisition d'actions	Enregistrement au titre de l'article 21, car la participation étrangère dépasse 50 % et l'immobilier est un secteur soumis à conditions ; contrôle des concentrations vérifié au regard des seuils ; enregistrement de l'entreprise mis à jour.
Mois 1 à 4	Audit d'acquisition (due diligence) ; contrat de cession d'actions comportant des garanties relatives au foncier, à la redevance et à l'indemnisation ; enregistrement au titre de l'article 21 déposé au 3e mois et obtenu au 4e mois ; première tranche payée.
Mois 5 à 12	Achèvement de l'indemnisation ; permis de construire ; garantie bancaire mise en place ; confirmation provinciale de l'éligibilité à la vente au 11e mois ; dépôts plafonnés à 5 %.
Économie des ventes	La société est désormais détenue à plus de 50 % par des étrangers et relève de l'article 10, paragraphe 4, de sorte que les paiements avant la remise sont plafonnés à 50 % de chaque prix au lieu de 70 %, ce qui accroît le financement que les actionnaires et les prêteurs doivent fournir.
Honoraires professionnels (fourchettes habituelles)	Audit juridique et documentation de l'opération : 80 000 à 250 000 USD pour un cabinet international ; audit fiscal et financier en sus.

Si le promoteur singapourien avait pris 49 %, la société ne serait pas soumise aux procédures applicables aux investisseurs étrangers et pourrait vendre avec le plafond de 70 % avant la remise, au prix d'un contrôle minoritaire.

Une cession d'actifs du projet en vertu de l'article 40 aurait exigé l'achèvement préalable de la situation foncière et de l'indemnisation, ainsi que l'approbation provinciale de la cession.

Les questions des investisseurs sur la promotion immobilière

Une entreprise à capitaux étrangers peut-elle promouvoir et vendre des logements au Vietnam ?

Oui. En vertu de l'article 10 de la loi n° 29/2023/QH15, une entreprise à capitaux étrangers peut construire des logements et d'autres ouvrages en vue de la vente, de la location et de la location-accession sur des terres qui lui sont attribuées ou louées, acquérir des projets par cession et prendre à bail des biens en vue de les sous-louer. Elle ne peut pas acheter à des tiers des biens achevés dans le seul but de les revendre, et doit obtenir une approbation de la politique d'investissement pour les projets de logement.

De quels fonds propres un promoteur immobilier doit-il disposer ?

D'au moins 20 % du capital d'investissement total pour un projet utilisant moins de 20 hectares et de 15 % pour un projet de 20 hectares ou plus, en vertu de l'article 9, paragraphe 2, de la loi n° 29/2023/QH15 et du décret n° 96/2024/ND-CP, qui limite également l'encours de crédit et d'obligations par rapport aux fonds propres. Les fonds propres doivent couvrir l'ensemble des projets du promoteur.

Combien un promoteur peut-il percevoir avant la remise d'un appartement vendu sur plan ?

Au plus 70 % de la valeur du contrat, ou 50 % lorsque le vendeur est une entreprise à capitaux étrangers soumise aux procédures applicables aux investisseurs étrangers, le premier paiement étant plafonné à 30 %, dépôt de 5 % au plus compris. Jusqu'à la délivrance du certificat, le vendeur ne peut percevoir plus de 95 % (articles 23 et 25 de la loi n° 29/2023/QH15).

Un projet immobilier peut-il être vendu à un investisseur étranger ?

Oui, par cession de projet en vertu des articles 39 à 42 de la loi n° 29/2023/QH15, si le projet est approuvé, le terrain libéré et libre de tout litige et de toute hypothèque, et si l'acquéreur remplit les conditions de l'article 9, avec l'approbation de l'État ; ou, plus couramment, par l'acquisition des actions de la société de projet, avec l'enregistrement prévu à l'article 21 lorsqu'il est requis.

Les étrangers peuvent-ils acheter des lots de condotel ?

Les entreprises à capitaux étrangers peuvent les acheter. Selon l'interprétation retenue par la plupart des praticiens, les personnes physiques étrangères et les organisations étrangères dépourvues d'entité vietnamienne peuvent louer des lots de condotel en vertu de la loi n° 29/2023/QH15, mais non les acheter, et les certificats relatifs à ces lots courent pour la durée des terres commerciales. Obtenez un conseil spécifique avant tout engagement.

PERSPECTIVES 2027

- Le projet de modification de la réglementation du logement publié en septembre 2026 modifierait les règles de sélection des investisseurs pour les projets de logement et interdirait aux étrangers d'être propriétaires de villas et de maisons de ville, ce qui affecterait la gamme de produits que les promoteurs étrangers peuvent vendre à des acquéreurs étrangers.
- Le projet de Loi foncière modifiée (date d'entrée en vigueur proposée le 1er mars 2027) fonderait durablement la redevance d'usage du sol sur le barème et le coefficient, réduisant l'incertitude quant à la redevance définitive qui a retardé de nombreux projets, et imposerait l'enregistrement numérique des transactions.
- Le dispositif expérimental de cinq ans prévu par la résolution n° 171/2024/QH15 pour les logements commerciaux sur des terres acquises par accord court jusqu'en 2030 ; sa prorogation ou son intégration dans la loi modifiée est en discussion.

Termes que vous rencontrerez dans les documents

Anglais	Vietnamien	Signification
Real estate business	*Kinh doanh bất động sản*	Le fait d'investir dans des biens en vue de les vendre, de les louer ou de les donner en location-accession dans un but lucratif, ainsi que les services connexes.
Real estate project	*Dự án bất động sản*	Un projet de promotion de logements, d'ouvrages ou d'infrastructures.
Housing formed in the future	*Nhà ở hình thành trong tương lai*	Logement vendu sur plan et non encore achevé.
Lease-purchase	*Thuê mua*	Un bail en vertu duquel le preneur devient propriétaire après avoir payé les sommes convenues.
Transfer of a real estate project	*Chuyển nhượng dự án bất động sản*	Vente de tout ou partie d'un projet à un autre investisseur, avec l'approbation de l'État.
Owner's equity	*Vốn chủ sở hữu*	Les capitaux propres du promoteur, soit au moins 20 % ou 15 % du capital du projet.
Real estate trading floor	*Sàn giao dịch bất động sản*	Une plateforme agréée pour les transactions immobilières.
Tourism accommodation work (condotel)	*Công trình lưu trú du lịch (condotel)*	Un lot non résidentiel vendu ou loué en vertu de la Loi sur les activités immobilières.

INVESTISSEUR ÉTRANGER OU VIETNAMIEN

Un promoteur vietnamien, ou une société détenue à 50 % ou moins par des étrangers, peut recourir à toutes les formes d'activité immobilière, y compris l'achat de biens achevés en vue de leur revente, et peut percevoir jusqu'à 70 % du prix d'une vente sur plan avant la remise. Une société soumise aux procédures applicables aux investisseurs étrangers est limitée aux formes de promotion prévues à l'article 10, ne perçoit pas plus de 50 % avant la remise et doit procéder à l'enregistrement prévu à l'article 21 lorsqu'elle entre au capital d'une société de projet. Les règles relatives aux fonds propres, à la garantie et à la cession s'appliquent aux deux.

POINTS DE VIGILANCE

- Une redevance d'usage du sol impayée ou établie à titre provisoire dans une société de projet cible, souvent le passif caché le plus important d'une opération immobilière.
- Percevoir des dépôts ou signer des contrats de vente sur plan avant la confirmation provinciale de l'éligibilité à la vente.
- Le plafond de 50 % avant la remise applicable aux vendeurs relevant de l'article 10, paragraphe 4, qui modifie la trésorerie du projet dès que la participation étrangère dépasse le seuil.
- Des fonds propres répartis entre plusieurs projets au sein d'une même société et tombant sous l'exigence de 20 % ou de 15 %.
- Les structures de condotel et d'officetel dont la durée foncière, la situation au regard du certificat ou l'éligibilité des étrangers n'ont pas été confirmées pour le projet concerné.

SOURCES OFFICIELLES

- Base de données juridique nationale (vbpl.vn) : loi n° 29/2023/QH15 sur les activités immobilières, articles 9, 10, 23 à 26 et 39 à 42 ; décret n° 96/2024/ND-CP — https://vbpl.vn
- Ministère de la Construction (logement et marché immobilier) — https://moc.gov.vn
- Portail du Gouvernement (chinhphu.vn) : résolution n° 171/2024/QH15 et décret n° 357/2025/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Ministère des Finances : loi n° 143/2025/QH15 sur l'investissement et décret n° 96/2026/ND-CP (accès au marché) — https://mof.gov.vn