

INVESTIR EN FRANCE

Fiscalité immobilière 2026



L'ÉQUIPE ROCHE & CIE



Depuis sa fondation en 1948, le Cabinet d'expert-comptable Roche & Cie a su s'entourer de collaborateurs chevronnés aux parcours et expériences professionnelles variés dans le but de vous proposer un large éventail de services.

Chaque jour, ils mettent leur savoir-faire à votre disposition pour vous aider à relever les défis et saisir les opportunités qui généreront de la valeur.

Cabinet Roche & Cie

38 Rue du Président Édouard Herriot
69001 LYON



Laurent De Sars



Natacha Dupont



Alban Iacovella



Sandy Dalmas



Audran Petot



*Jean-Baptiste
Dupont*



*Steffi-Anne
Robardet*



Dimitri Blanc

Contact

+33 (0) 4 78 27 43 06
www.cabinet-roche.com
contact@cabinet-roche.com

ÉDITO

Dans le monde de l'investissement immobilier en France, les investisseurs non-résidents sont confrontés à un défi unique : comprendre et naviguer à travers le labyrinthe complexe de la fiscalité française. Face à une multitude d'impôts, de réglementations et de subtilités, il est essentiel pour les investisseurs internationaux de maîtriser les aspects fiscaux de leurs investissements afin de maximiser les rendements et de respecter les exigences légales.

C'est avec cet objectif à l'esprit que nous sommes fiers de vous présenter ce guide exhaustif sur la fiscalité immobilière française destiné aux investisseurs non-résidents. Fruit d'une expertise approfondie et d'un engagement envers la transparence, ce guide a été conçu pour vous fournir les connaissances nécessaires pour naviguer en toute confiance dans le paysage fiscal français.

Que vous soyez un investisseur étranger cherchant à comprendre les nuances de la fiscalité française ou un professionnel du secteur immobilier désireux d'approfondir vos connaissances, ce guide est spécialement conçu pour vous accompagner à chaque étape de votre parcours.

De la compréhension des différentes taxes et impôts applicables à la gestion optimale de votre patrimoine immobilier, nous abordons une gamme complète de sujets avec clarté, précision et pertinence pour les investisseurs internationaux.

Nous reconnaissons que la fiscalité immobilière en France peut sembler intimidante, surtout pour ceux qui ne sont pas familiers avec ses particularités. Cependant, nous croyons fermement que l'éducation est la clé du succès. Notre objectif est de vous fournir les outils nécessaires pour comprendre, planifier et optimiser vos investissements immobiliers en France, quel que soit votre lieu de résidence.

Ensemble, plongeons dans les arcanes de la fiscalité immobilière française et transformons les défis en opportunités. Nous sommes convaincus que ce guide deviendra une ressource précieuse dans votre parcours d'investissement immobilier en France.



ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER EN FRANCE

FRAIS D'ACQUISITION

Seul l'acquéreur est redevable des frais de notaire.
Il s'acquitte également des droits d'enregistrement.

LOGEMENT
NEUF

2 à 3%

ÉTAT 0,75%
Droits d'enregistrement

+

HONORAIRES
DU NOTAIRE

LOGEMENT
ANCIEN

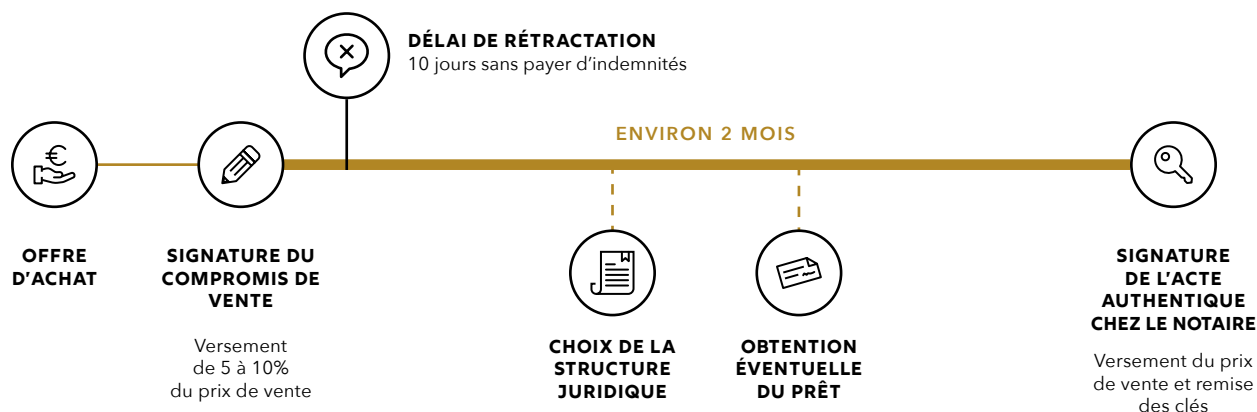
7,5 à 8,5 %

ÉTAT 6,30%
Droits de mutation

+

HONORAIRES
DU NOTAIRE

LES ÉTAPES CLÉS



LE RÔLE DU NOTAIRE

Le Notaire assure un rôle central dans la transaction immobilière. Il intervient dans la rédaction de l'acte de vente, et garantit la sécurité juridique de l'opération : il se charge de collecter et de vérifier la validité des documents relatifs à la propriété, puis procède à l'enregistrement public de la vente.

De par son rôle de conseiller impartial, il veille à ce que toutes les parties comprennent pleinement les implications de la transaction immobilière. Ses honoraires sont compris dans les frais d'acquisition obligatoires, ils représentent en moyenne 0,9% du prix d'acquisition.



LE CHOIX DE LA STRUCTURE JURIDIQUE

Pour votre investissement immobilier en France, le choix de la structure juridique dépend de nombreux facteurs tels que le nombre d'investisseurs, leurs liens familiaux, l'objectif de l'investissement, le pays de résidence fiscale de l'investisseur, etc.

ACQUISITION EN NOM PROPRE

Schéma d'investissement simple mais très souple, et unanimement compris à l'international

Attention si plusieurs propriétaires indivis : prise de décision à l'unanimité, ce qui est parfois source de conflits

LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

Objectif : faciliter la gestion d'un patrimoine immobilier appartenant à plusieurs personnes (prise de décision)

Société fiscalement transparente de nature (impôt sur le revenu) mais option possible pour l'IS

Adaptée à une utilisation privative du bien (pas d'avantage en nature)

La SCI peut louer des biens nus/vides, en revanche elle est inadaptée à la location meublée.

Attention : la transparence fiscale de cette société n'est pas toujours reconnue à l'étranger

LA SARL DE FAMILLE

Société commerciale constituée entre membres d'une même famille.

Société fiscalement transparente (impôt sur le revenu)

Adaptée à la location meublée

Attention : la transparence fiscale de cette société n'est pas toujours reconnue à l'étranger

SOCIÉTÉS DE DROIT ÉTRANGER*

Souvent assimilées à des sociétés commerciales fiscalement opaques (impôt sur les sociétés)

De nombreuses obligations déclaratives en France

Attention si utilisation privative du bien immobilier : déclaration d'un avantage en nature (loyer)

*hors France



En France, il existe principalement deux taxes locales appelées taxe d'habitation et taxe foncière.

LA TAXE FONCIÈRE

Cette taxe est due chaque année par les propriétaires des biens bâtis et non bâtis (habitations, locaux industriels et commerciaux, terrains, etc...).

La taxe foncière est calculée par l'administration fiscale en fonction de la valeur locative cadastrale du bien et des taux déterminés par les collectivités locales.

Date limite de paiement
MI-OCTOBRE

LA TAXE D'HABITATION

Cette taxe ne concerne que les résidences secondaires et est due par les propriétaires ou les usufruitiers. Cette taxe est calculée directement par l'administration fiscale en fonction de la situation de l'occupant au 1^{er} Janvier de l'année d'imposition. Le montant dû est calculé en multipliant la valeur locative nette du bien immobilier par les taux d'imposition déterminés par les collectivités territoriales.

Date limite de paiement
MI-NOVEMBRE

IMPOSITION DES REVENUS LOCATIFS

LOCATIONS SAISONNIÈRES

Régime	FORFAITAIRE	RÉEL
Conditions	Loyers < 15 000 € / an	Loyers > 15 000 € / an ou sur option
Détermination du bénéfice imposable	Application d'un abattement forfaitaire pour charges de 30% (50% pour les logements classés « meublés de tourisme » avec un plafond de revenus locatifs de 83 600 €)	Déduction des frais et charges réels : Eau, électricité, assurance, charges de copropriété, frais d'entretien et de réparation, intérêts d'emprunt, taxe foncière, amortissement comptable...
Déclaration	Revenus déclarés par année civile. Report des loyers directement sur la déclaration d'impôt sur le revenu. Date limite de la déclaration. Le 31 mai de l'année suivante.	Revenus déclarés par année civile. Dépôt de la déclaration de résultat avant le 3 mai de l'année suivante.

NB

TRAITEMENT DES AMORTISSEMENTS

En cas de revente d'un bien dont les revenus locatifs meublés sont déclarés sous le régime réel, la plus-value imposable sera majorée des amortissements déduits

LE BÉNÉFICE EST TAXÉ

Pour les résidents français : selon le barème d'impôt en vigueur + contributions sociales de 18,6%

Pour les non-résidents : Selon un taux minimal d'imposition de 20% + contributions sociales de 18,6% (7,5% sous conditions pour les résidents de l'Espace Economique Européen + Suisse + Royaume-Uni).



L'IMPÔT SUR LE REVENU EN FRANCE

COMMENT EST CALCULÉ L'IMPÔT EN FRANCE ?

Si vous êtes fiscalement domicilié en France

L'impôt est calculé en tenant compte du nombre de personnes composant le foyer fiscal. Un célibataire compte pour "1 part", un couple marié ou lié par un pacte civil pour "2 parts", les deux premiers enfants à charge représentent chacun "0,5 part", puis chaque enfant suivant représente une part entière.

Exemple

Un couple marié
avec 1 enfant
représente : **2,5 parts**

Un couple marié
avec 3 enfants
représente : **4 parts**

CALCUL DE L'IMPÔT

Le revenu net imposable est divisé par le nombre de parts composant le foyer fiscal. On applique le barème progressif ci-dessous, et on multiplie le résultat obtenu par le nombre de parts du foyer fiscal.

Fraction du revenu imposable (pour une part)

Taux d'imposition*

*à appliquer sur la tranche correspondante

Jusqu'à 11 600 €

0%

De 11 601 € à 29 579 €

11%

De 29 580 € à 84 577 €

30%

84 578 € à 181 917 €

41%

À partir de 181 917 €

45%

Si vous êtes

FISCALEMENT DOMICILIÉ EN FRANCE

Il est déterminé par année civile : vous devez donc déclarer les revenus perçus entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre.

La déclaration d'impôt doit être établie fin mai / juin de l'année N+1 (les dates limites d'envoi varient selon le lieu de résidence).

Vous devez déclarer vos revenus de source française et étrangère (des crédits d'impôt pourront éventuellement vous être octroyés pour éviter les doubles impositions).

NON-RÉSIDENT

Vous devez déclarer vos revenus de source française uniquement. Pour les personnes mariées ou liées par un pacte civil, la déclaration d'impôt est établie de manière commune.

NB SI VOUS ÊTES NON-RÉSIDENT

On applique la même méthode de calcul, mais il convient d'appliquer des taux minimum d'imposition : 20% de 0 à 29 579 €, puis 30% au-delà.

CSG CRDS

Les revenus du patrimoine (revenus immobiliers, revenus de capitaux mobiliers...) sont également soumis aux contributions sociales « CSG CRDS » au taux de 17,2% ou 18,6% selon la nature des revenus perçus (voire 7,5% sous conditions pour les résidents des pays membres de l'Espace Économique Européen + Suisse + UK).

IFI

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Vous êtes redevable de l'IFI lorsque la valeur nette de votre patrimoine immobilier est supérieure à 1,3 million d'euros.

ACTIF - PASSIF = BASE IMPOSABLE

ACTIF TAXABLE

Immeubles bâtis et non bâtis (terrains à bâtir, terrains agricoles ...), droits immobiliers, parts ou actions de sociétés immobilières.

Résidence principale (si résidence fiscale en France) : abattement de 30%



Emprunts in fine

(Amortissement unique au terme de l'emprunt) : Ils deviennent partiellement déductibles. La dette est diminuée d'une somme proratisée tenant compte du nombre d'années écoulées sur le nombre d'années total de l'emprunt (créant ainsi un amortissement progressif et donc une réduction de la dette déductible).

Emprunts dans l'entourage familial

Ces dettes ne sont plus déductibles (sauf auprès des ascendants / descendants, frères/sœurs, et uniquement si le redevable justifie du caractère normal des conditions de prêt).

Limitation au-delà de 5M d'euros d'actifs

Lorsque la valeur des actifs taxables excède 5 millions d'euros et que le montant des dettes admises en déduction excède 60% de cette valeur, la part de la dette excédant les 60% n'est déductible que pour la moitié de sa valeur.

PASSIF DÉDUCTIBLE

Seules certaines dettes sont déductibles

RÈGLE GÉNÉRALE

Sont déductibles les dettes existantes au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et relatives à l'acquisition du bien, aux dépenses de réparation, d'entretien, aux dépenses d'amélioration, de construction, reconstruction, ou d'agrandissement.

DETTES FISCALES

uniquement celles se rapportant aux biens taxables.

EMPRUNTS ET DETTES BANCAIRES

BARÈME

(en vigueur au 1^{er} janvier 2026)

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux applicable
Jusqu'à 800 000 €	0%
de 800 000 € à 1,3 million d'€ (inclus)	0,50%
de 1,3 million d'€ à 2,57 millions d'€ (inclus)	0,70%
de 2,57 millions d'€ à 5 millions d'€ (inclus)	1,00%
entre 5 millions d'€ et 10 millions d'€ (inclus)	1,25%
Au delà de 10 millions d'€	1,50%



SIMULATEUR IFI

Calculez votre impôt sur la fortune immobilière rapidement et facilement sur notre site !

PARTICULARITÉS DES NON-RÉSIDENTS

Les non-résidents ne sont taxables qu'à raison de leurs biens immobiliers situés en France. Enfin, les nouveaux impatriés bénéficient d'une exonération sur leurs biens immobiliers situés à l'étranger jusqu'à la fin de la 5^e année suivant leur installation en France.



PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

COMMENT SE CALCULE LA PLUS-VALUE ?

$$\text{PRIX DE VENTE} - \text{PRIX D'ACQUISITION*} = \text{PLUS-VALUE BRUTE}$$

*Le prix d'acquisition peut être augmenté des charges suivantes :
Frais d'acquisition (montant réel ou forfait de 7,5% du prix d'acquisition)
Travaux de construction, reconstruction, agrandissement pour leur montant réel, ou si le bien est détenu depuis plus de 5 ans, option possible pour le forfait de 15% du prix d'acquisition.

LA PLUS-VALUE NETTE

Elle est déterminée après déduction des abattements pour durée de détention, selon le tableau ci-dessous.

Durée de détention	Assiette de l'impôt sur le revenu + taxe	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6 ^e à la 21 ^e année	6 %	1,65 %
22 ^e année révolue	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22 ^e année	Exonération	9 %
Au-delà de la 30 ^e année	Exonération	Exonération

Le taux d'abattement est applicable chaque année de détention.

TAUX D'IMPOSITION

19% au titre de l'impôt sur le revenu
+ Surtaxe additionnelle de 2 à 6%
+ Prélèvements sociaux de 17,2%
(7,5% sous conditions pour les résidents de l'Espace Economique Européen + Suisse + Royaume-Uni).

SUCCESSIONS EN FRANCE

TRANSMETTRE SON PATRIMOINE

Etes-vous soumis aux règles civiles françaises ? (dévolution)

Loi applicable = Loi civile du dernier domicile du défunt

SAUF SI : il avait été prévu dans un testament que la loi applicable serait celle du pays dont il a la nationalité.

La loi française prévoit qu'il n'est pas possible de déshériter ses enfants (principe de la réserve héréditaire).



EXONÉRÉ

Époux /
Épouse



Enfants
Abattement de
100 000€ / enfant,
tous les 15 ans

BARÈME

(Le taux diffère selon le lien de parenté)

TARIFS DES DROITS DE DONATION EN LIGNE DIRECTE

Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Moins de 8 072 €	5 %
Entre 8 072 € et 12 109 €	10 %
Entre 12 109 € et 15 932 €	15 %
Entre 15 932 € et 552 324 €	20 %
Entre 552 324 € et 902 838 €	30 %
Entre 902 838 € et 1 805 677 €	40 %
Supérieure à 1 805 677 €	45 %

FISCALITÉ DE LA SUCCESSION

La transmission de votre patrimoine est soumise à la fiscalité française si :

- Votre dernier domicile se situe en France
- Des biens sont situés en France
- Vos héritiers/donataires ont été domiciliés en France depuis au moins 6 années au cours des 10 années précédant la transmission en cas d'absence de convention fiscale.





ÊTES-VOUS FISCALEMENT DOMICILIÉ EN FRANCE ?

En droit interne, la notion de résidence fiscale est définie par l'article 4 B du Code Général des Impôts. Sous réserves des dispositions conventionnelles internationales*, vous êtes considéré comme fiscalement domicilié en France dès lors que **vous remplissez au moins l'un des critères suivants** :

VOTRE FOYER EST EN FRANCE

La France est le pays dans lequel vous et votre famille habitez normalement.

LA FRANCE EST VOTRE LIEU DE SÉJOUR PRINCIPAL

Vous séjournez en France plus de 183 jours par an.

VOUS EXERCEZ EN FRANCE VOTRE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE

Salariée ou indépendante.

LE CENTRE DE VOS INTÉRÊTS ÉCONOMIQUES SE SITUE EN FRANCE

La France est le pays où se concentrent vos principaux investissements, où se situe le siège de vos affaires.

* Il est assez fréquent qu'une personne physique réponde aux critères de domiciliation fiscale de deux pays différents. Dans ce cas, il convient de se référer aux dispositions de la convention fiscale signée entre ces deux pays pour déterminer le lieu d'imposition du contribuable (sous réserve bien sûr qu'une telle convention ait été signée).



Des questions sur votre fiscalité immobilière en France ?
Nos équipes sont là pour vous guider.



Cabinet
Roche & Cie

Cabinet Roche & Cie
38 Rue du Président Édouard Herriot
69001 LYON
+33 (0) 4 78 27 43 06
www.cabinet-roche.com