

L'essentiel de la Fiscalité dans l'Immobilier

L'immobilier est sans doute le domaine patrimonial où la fiscalité française est la plus riche et la plus dense : revenus fonciers, plus-values, taxe foncière, IFI, dispositifs de défiscalisation... Ce guide propose une vue d'ensemble structurée pour s'y retrouver, en renvoyant vers les guides dédiés pour chaque sujet approfondi.

Voyons la fiscalité des revenus fonciers, la fiscalité de la location meublée, la plus-value immobilière des particuliers, l'exonération de la résidence principale, la taxe foncière, les dispositifs de défiscalisation immobilière, l'Impôt sur la Fortune Immobilière, la fiscalité de la SCI, la fiscalité du marchand de biens, la TVA immobilière, comment optimiser sa fiscalité immobilière globale, et les termes fréquemment utilisés.

LA FISCALITÉ DES REVENUS FONCIERS

Les revenus tirés de la location nue d'un bien immobilier relèvent de la catégorie des revenus fonciers, avec un choix possible entre deux régimes d'imposition.

Le micro-foncier : Applicable si les recettes annuelles ne dépassent pas 15 000 €, il applique un abattement forfaitaire de 30 % censé couvrir l'ensemble des charges, sans possibilité de déduire les charges réelles.

Le régime réel : Permet de déduire l'ensemble des charges réelles (intérêts d'emprunt, taxe foncière, charges de copropriété, travaux d'entretien), avec un déficit foncier imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an en régime de droit commun.

LA FISCALITÉ DE LA LOCATION MEUBLÉE

Contrairement à la location nue, la location meublée relève de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), avec la possibilité d'amortir le bien et le mobilier au régime réel (voir le guide dédié au statut LMNP pour une présentation détaillée, incluant le mécanisme de réintégration des amortissements à la revente depuis 2025).

LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE DES PARTICULIERS

Le calcul de la plus-value : Différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition (majoré des frais d'acquisition et de certains travaux), imposée à 19 % au titre de l'impôt sur le revenu, plus les prélèvements sociaux. Aidez-vous de notre [simulateur](#).

Les abattements pour durée de détention : Exonération progressive à partir de la 6^e année de détention, totale pour l'impôt sur le revenu après 22 ans, et pour les prélèvements sociaux après 30 ans.

La surtaxe sur les plus-values importantes : Une taxe additionnelle s'applique aux plus-values immobilières supérieures à 50 000 €, selon un barème progressif propre, venant s'ajouter à l'imposition de droit commun.

L'EXONÉRATION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

La plus-value réalisée lors de la cession de la résidence principale est totalement exonérée d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, sans condition de durée de détention, à la seule condition que le bien constitue effectivement la résidence principale du vendeur au jour de la cession (ou l'ait été jusqu'à la mise en vente, sous certaines conditions de délai raisonnable).

LA TAXE FONCIÈRE

Impôt local dû par le propriétaire d'un bien immobilier au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, quelle que soit l'occupation du bien (résidence principale, secondaire, locative ou vacante).

Le calcul : Basé sur la valeur locative cadastrale du bien, revalorisée chaque année, à laquelle s'appliquent les taux votés par les collectivités locales (commune, intercommunalité, parfois département).

Les exonérations possibles : Certaines situations (logements neufs pendant les deux premières années, personnes âgées ou handicapées sous conditions de ressources) peuvent ouvrir droit à une exonération totale ou partielle de taxe foncière.

LES DISPOSITIFS DE DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

Plusieurs dispositifs permettent de réduire la fiscalité d'un investissement locatif, chacun avec ses propres conditions et contreparties d'engagement.

Le dispositif Jeanbrun : Amortissement fiscal pour la location nue de logements neufs ou anciens rénovés, avec plafonds de loyers selon le niveau de location choisi (voir le guide dédié).

Le dispositif Denormandie : Réduction d'impôt pour l'achat d'un logement ancien à rénover dans une ville éligible (voir le guide dédié).

Le dispositif Malraux : Réduction d'impôt pour la restauration complète d'un immeuble en site patrimonial remarquable, hors plafonnement des niches fiscales (voir le guide dédié).

Le régime des Monuments Historiques : Déduction sans plafond des travaux de restauration d'un bien classé ou inscrit (voir le guide dédié).

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

L'IFI concerne les foyers dont le patrimoine immobilier net taxable dépasse 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition, le barème 2026 restant inchangé par rapport à 2025.

Le barème progressif : 0 % jusqu'à 800 000 €, puis 0,5 % de 800 000 € à 1 300 000 €, 0,7 % de 1 300 000 € à 2 570 000 €, avec des taux progressifs plus élevés au-delà, le calcul s'effectuant par tranches successives sur l'ensemble du patrimoine net taxable une fois le seuil d'entrée franchi.

L'abattement sur la résidence principale : Un abattement de 30 % s'applique sur la valeur de la résidence principale pour le calcul de l'assiette taxable à l'IFI.

La décote d'entrée de barème : Un mécanisme de décote atténue l'effet de seuil pour les patrimoines nets taxables compris entre 1 300 000 € et 1 400 000 €, calculée selon la formule 17 500 € moins 1,25 % de la valeur du patrimoine net taxable.

Le plafonnement : La somme de l'IFI, de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux ne peut excéder 75 % des revenus de l'année précédente ; l'excédent éventuel vient en diminution de l'IFI dû.

LA FISCALITÉ DE LA SCI

Une SCI peut opter pour l'impôt sur le revenu (transparence fiscale, pas d'amortissement possible) ou pour l'impôt sur les sociétés (opacité fiscale,

amortissement possible mais fiscalité de sortie différente), un choix structurant à mûrement réfléchir (voir le guide dédié à la SCI à l'IS et à l'IR).

LA FISCALITÉ DU MARCHAND DE BIENS

L'activité de marchand de biens relève des BIC, avec un régime de TVA immobilière spécifique (TVA sur marge ou sur le prix total selon les cas) et sans les abattements pour durée de détention applicables aux particuliers (voir le guide dédié à l'activité de marchand de biens).

LA TVA IMMOBILIÈRE

Au-delà du marchand de biens, la TVA immobilière concerne également certains investissements en résidence de services neuve (LMNP), où l'assujettissement à la TVA sur les loyers ouvre droit à la récupération de la TVA payée à l'achat (voir le guide dédié au statut LMNP).

LES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES SPÉCIFIQUES À L'IMMOBILIER

La déclaration d'occupation des locaux : Depuis 2023, tout propriétaire doit déclarer à l'administration fiscale l'occupation de chacun de ses biens (résidence principale, secondaire, locatif, vacant), une obligation distincte de la déclaration de revenus classique.

Le formulaire 2044 ou 2044-SPE : Les revenus fonciers au régime réel doivent être déclarés via un formulaire dédié, distinct de la déclaration de revenus principale, détaillant l'ensemble des charges déduites bien par bien.

LA FISCALITÉ DE LA TRANSMISSION IMMOBILIÈRE

Au-delà de la détention et de la revente, la transmission d'un patrimoine immobilier (donation ou succession) suit les règles générales des droits de mutation à titre gratuit, avec des outils d'optimisation propres à l'immobilier.

Le démembrement de propriété : Donner la nue-propriété d'un bien immobilier tout en conservant l'usufruit réduit la base taxable de la donation, avec réunion automatique de la pleine propriété au décès de l'usufruitier, sans fiscalité supplémentaire (voir le guide dédié à la donation et à la succession).

La SCI comme outil de transmission progressive : Détenir un bien immobilier via une SCI facilite la donation progressive de parts sociales aux héritiers, avec une décote d'illiquidité généralement admise par l'administration fiscale (voir le guide dédié à la SCI).

COMMENT OPTIMISER SA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE GLOBALE

Choisir le bon mode de détention : Nom propre, SCI à l'IR ou à l'IS : chaque mode de détention a des conséquences fiscales propres, tant en cours de détention qu'à la revente ou lors de la transmission.

Arbitrer entre location nue et location meublée : Le choix entre revenus fonciers et BIC a un impact direct sur la possibilité d'amortir le bien et sur le régime de plus-value applicable à la revente.

Anticiper l'IFI dans une stratégie patrimoniale globale : Pour les patrimoines immobiliers importants, la structuration (SCI, démembrement, dispositifs spécifiques) peut permettre de réduire la base taxable à l'IFI dans le respect des règles applicables.

Combinaison des dispositifs incitatifs avec les autres leviers d'optimisation : Les dispositifs de défiscalisation immobilière se combinent souvent utilement avec d'autres leviers (PER, dons, Pacte Dutreil) pour construire une stratégie fiscale globale cohérente (voir le guide dédié à l'optimisation fiscale).

LES TERMES FRÉQUENTS

Revenus fonciers : Revenus tirés de la location nue d'un bien immobilier.

Micro-foncier : Régime forfaitaire appliquant un abattement de 30 % sur les recettes locatives, sous condition de seuil.

Déficit foncier : Excédent de charges déductibles sur les revenus fonciers, imputable sur le revenu global dans une certaine limite.

IFI : Impôt sur la Fortune Immobilière, dû par les foyers dont le patrimoine immobilier net taxable dépasse 1 300 000 €.

Plus-value immobilière : Gain réalisé lors de la cession d'un bien immobilier, imposé selon un régime spécifique avec abattements pour durée de détention.

TVA sur la marge : Régime de TVA appliqué uniquement sur la marge réalisée entre prix d'achat et prix de revente, pour certains biens anciens.