

La fiscalité immobilière

Description

La fiscalité immobilière représente un **poids à ne pas négliger** lorsque l'on souhaite acquérir sa résidence principale ou investir pour se constituer un patrimoine. Connaître les différentes taxes s'avère indispensable pour établir son budget et calculer sa rentabilité avant d'effectuer une [offre d'achat](#) ou de signer un [compromis de vente](#). Découvrez les impôts relatifs aux biens fonciers.

[Expertise comptable en immobilier : demander mon devis](#)

Les impôts locaux liés à l'immobilier

La fiscalité immobilière relative aux impôts locaux sert à **financer les collectivités locales** et la personne redevable diffère en fonction de la taxe. Les propriétaires fonciers s'acquittent de la taxe foncière, tandis que la taxe d'habitation incombe aux occupants du logement.

La taxe foncière

La taxe foncière désigne l'impôt auquel sont soumis tous les **propriétaires de biens immobiliers**, personne physique ou morale. Elle regroupe différentes taxes, notamment la [taxe sur les ordures ménagères](#), et s'applique aux propriétés bâties ainsi qu'aux propriétés non bâties.

Son calcul ne nécessite **aucune démarche** de la part des contribuables. Les collectivités locales déterminent le montant sur base de :

- Le coefficient de revalorisation ;
- La valeur locative cadastrale ;
- Le taux d'imposition voté par les collectivités locales.

Pour la location d'un **local commercial**, le bailleur peut prévoir le paiement par le locataire de la [taxe foncière au sein du bail commercial](#). Dans ce cas, le propriétaire ne peut plus déduire cette charge de ses revenus fonciers.

Pour limiter le poids de la fiscalité immobilière, il demeure possible de bénéficier d'un **plafonnement du montant** de la taxe foncière lorsqu'elle représente plus de la

moitié des revenus du propriétaire. De plus, une exonération, totale ou partielle, s'applique dans certains cas :

- Pour les personnes âgées de condition modeste ;
- Sur les logements neufs pendant une durée de 2 ans à compter de la livraison du bien ;
- Pour les titulaires de l'allocation aux adultes handicapés.

À noter : Lorsque le montant de la taxe foncière excède 300 euros, le règlement s'effectue obligatoirement par voie dématérialisée.

La taxe d'habitation

La taxe d'habitation s'applique à la résidence principale ainsi qu'aux résidences secondaires. C'est l'**occupant des lieux au 1^{er} janvier** qui doit s'acquitter de cet impôt pour la totalité de l'année, y compris en cas d'occupation du logement à titre gratuit.

À l'inverse de la taxe foncière, la [taxe d'habitation du locataire](#) ne constitue **pas une charge déductible** pour le bailleur. En effet, l'avis d'imposition s'établit au nom de l'occupant des lieux.

Les collectivités locales se chargent de procéder à son calcul sur base :

- Du taux voté par la commune ;
- Des caractéristiques du logement occupé, comme la superficie ou le nombre de pièces ;
- De sa localisation ;
- De la situation personnelle du contribuable, notamment son revenu fiscal de référence et la composition de son foyer.

Afin d'alléger la fiscalité immobilière liée à la résidence principale des assujettis, la législation prévoit la **suppression progressive** de la taxe d'habitation. Sa disparition complète doit intervenir en 2023 pour les ménages dont les revenus excèdent les conditions de ressources définies.

Bon à savoir : Malgré la disparition de la taxe d'habitation pour la résidence principale, l'occupant reste redevable de la contribution à l'audiovisuel public.

Quelle fiscalité immobilière lors de la cession d'un

bien immobilier ?

Chaque transaction immobilière peut entraîner le versement de différentes taxes pour les deux parties. L'acheteur s'acquitte des droits de mutation à titre onéreux. Tandis qu'en cas de plus-value, le vendeur paye des impôts sur cette dernière.

Les droits d'enregistrement

Lors de la vente d'un bien immobilier, c'est l'acquéreur qui supporte une partie de la fiscalité immobilière. Cette dernière prend la forme de droits d'enregistrement qui sont **à verser au notaire** au moment de la signature de l'[acte de vente](#).

Cet impôt fait partie de ce que l'on appelle communément les frais de notaire, bien que ce dernier ne soit pas le bénéficiaire de ce montant. Il se charge uniquement de la collecte de cette taxe et la **reverse aux différentes collectivités** :

- Entre 3,8 et 4,5 % du prix de vente pour le département où se situe le bien ;
- 1,2 % du montant de la transaction pour la taxe communale ;
- 2,37 % des droits d'enregistrement départementaux pour les frais d'assiette et de recouvrement.

Sur base des [articles 1594 G et suivants du Code général des impôts](#), les Conseils départementaux peuvent accorder **un abattement ou une exonération** de droits d'enregistrement pour certaines opérations immobilières. C'est le cas par exemple :

- Des cessions de logements par des organismes HLM ;
- De vente d'immeubles dans les zones de revitalisation rurale.

Bon à savoir : Lors de l'acquisition d'un logement neuf, le nouveau propriétaire s'acquitte de droits d'enregistrement à taux réduit. Ils correspondent à environ 0,715 % du prix de la transaction.

Les taxes sur les plus-values immobilières

Maîtriser les règles fiscales en cas de plus-value lors de la revente d'un bien s'avère crucial, car la **fiscalité immobilière s'élève à 36,2 %** entre l'impôt sur le revenu et les cotisations sociales. De plus, une surtaxe de 2 à 6 % s'ajoute pour les plus-values supérieures à 50 000 euros.

Le calcul de la base d'imposition

La plus-value immobilière correspond à la **différence entre le prix de vente et le prix d'achat**. Cette base d'imposition sert à calculer le montant d'impôt sur le revenu et de cotisations sociales, mais également à déterminer les éventuels [abattements](#).

Le prix de vente équivaut à la valeur indiquée dans l'acte de vente. Néanmoins, le cédant peut **déduire certaines dépenses** engagées dans le cadre de la transaction comme la :

- Réalisation des diagnostics obligatoires, comme le [diagnostic électrique](#) ;
- Rémunération de l'agence immobilière.

Le prix d'achat pris en compte pour évaluer la plus-value immobilière correspond à celui payé lors de l'acquisition majoré des frais liés à l'achat, comme les frais de notaire ou les droits d'enregistrement. En cas d'absence de justificatifs, une **majoration forfaitaire de 7,5 %** s'applique.

Le cédant peut aussi augmenter le prix d'achat des éventuelles dépenses effectuées **dans le cadre de travaux**. Si le bien est détenu depuis moins de 5 ans, il convient de fournir les factures pour prouver les montants.

Au-delà de 5 ans de détention, le propriétaire peut également opter pour une **majoration forfaitaire de 15 %** si ce montant s'avère plus avantageux ou s'il ne retrouve pas ses justificatifs.

Les abattements

L'abattement d'impôt sur le revenu lors de la vente d'un bien immobilier se calcule en fonction de la **durée de détention**. Le propriétaire profite d'une exonération totale d'impôt sur le revenu sur sa plus-value immobilière s'il possède le bien depuis 22 ans, car l'abattement s'élève à :

- 6 % par an entre la 6^e et la 21^e année de détention ;
- 4 % pour la 22^e année.

Concernant les prélèvements sociaux, il faut détenir le bien pendant **30 ans** pour bénéficier d'une exemption totale. L'abattement se chiffre à :

- 1,65 % par an entre la 6^e et la 21^e année de détention ;

- 1,60 % pour la 22^e année ;
- 9 % par an entre la 23^e et la 30^e année.

Les exonérations

Dans certains cas, la loi prévoit l'**exemption de fiscalité immobilière** pour les plus-values réalisées. Cette exonération concerne notamment :

- La cession de sa résidence principale ;
- Les transactions immobilières d'un montant inférieur à 15 000 euros ;
- La vente d'une résidence secondaire pour les cédants non propriétaires de leur résidence principale au cours des 4 dernières années.

Bon à savoir : En cas de réemploi dans les 12 mois pour acheter, construire ou agrandir un bien immobilier, les propriétaires expropriés pour cause d'utilité publique qui réalisent une plus-value bénéficient d'une exonération d'impôt.

Quelle fiscalité immobilière pour ses revenus fonciers ?

L'acquisition d'un bien immobilier pour le mettre en location, avec un [contrat de location de meublé de tourisme](#) par exemple, nécessite d'anticiper l'imposition des revenus fonciers. Une mauvaise appréciation de la fiscalité immobilière des loyers peut grever la **rentabilité de l'investissement**.

La location nue

La [fiscalité de la location vide](#) oblige à déclarer les loyers dans la catégorie des **revenus fonciers**. Le régime qui s'applique dépend du montant des loyers perçus chaque année.

Tant que les sommes encaissées ne dépassent pas 15 000 euros par an, le propriétaire relève du **régime du micro-foncier**. Ce dernier permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 30 % pour n'être taxé que sur 70 % de ses revenus locatifs lors du dépôt de la [déclaration n° 2042](#).

Dès lors que les charges supportées par le bailleur excèdent l'abattement, il est dans son intérêt d'opter pour le **régime réel** pour alléger sa fiscalité immobilière. Ce choix s'applique obligatoirement pour une durée de 3 ans.

Le franchissement du seuil du micro-foncier entraîne l'imposition de ses revenus immobiliers au régime réel. Ce dernier permet au propriétaire de **déduire de nombreuses dépenses** de ses loyers pour déterminer son revenu net foncier, comme :

- Les intérêts d'emprunt ;
- La taxe foncière ;
- Les travaux d'amélioration.

Après avoir calculé son revenu net foncier, deux cas de figure se présentent :

- Le bailleur réalise un bénéfice imposable ;
- Le propriétaire enregistre un déficit foncier.

Ce dernier s'impute sur le revenu global dans la **limite de 10 700 euros par an** et l'éventuel excédent se reporte pendant une période de dix ans.

De plus, les **déficits fonciers issus de différents logements** se cumulent lors de l'établissement de la [déclaration fiscale n° 2044](#), ce qui permet au propriétaire de :

- Diminuer l'ensemble des revenus imposables lors de gros travaux dans un de ses logements ;
- Réaliser un déficit foncier pour un de ses biens et profiter de différents abattements fiscaux sur les autres, comme le Pinel ou le Cosse ancien.

Bon à savoir : Le plafonnement des niches fiscales à 10 000 euros par an ne s'applique pas au mécanisme des déficits fonciers.

La location meublée

Les loyers perçus entrent dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) lorsqu'un propriétaire loue un bien immobilier pourvu du matériel nécessaire aux **besoins essentiels des occupants**. La [liste des équipements pour la location meublée](#) contient par exemple :

- Un lit ;
- Des ustensiles de cuisine ;
- Une table.

Tant que ses revenus locatifs se limitent à 72 600 euros par an, le bailleur bénéficie du [régime micro-BIC de la location meublée](#). Ce dernier permet de tirer profit d'un **abattement forfaitaire de 50 %**

sur ses loyers et impose de reporter ses revenus au sein de la déclaration n° 2042-C-PRO.

Dans le cas des propriétaires de **meublés de tourisme ou de chambres d'hôtes**, le seuil est majoré à 176 200 euros par an et le dégrèvement s'élève à 71 %.

Dès franchissement de ces seuils, ou sur option, les loyers sont soumis au régime réel. Ce statut autorise la déduction de diverses charges de ses revenus fonciers, mais également d'**amortir le bien immobilier par composant** afin d'alléger sa fiscalité immobilière.

À noter : Le régime réel oblige le propriétaire à tenir une comptabilité et à accomplir un plan d'amortissement.

L'impôt sur la fortune immobilière

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) a **remplacé l'impôt sur la fortune (ISF)**. Les deux taxes conservent de nombreux points de similitudes, car le seuil d'entrée reste fixé à 1,3 million d'euros et les tranches d'imposition demeurent les suivantes :

- 0,5 % pour une valeur nette taxable comprise entre 0,8 et 1,3 million d'euros ;
- 0,7 % entre 1,3 et 2,57 millions d'euros ;
- 1 % entre 2,57 et 5 millions d'euros ;
- 1,25 % entre 5 et 10 millions d'euros ;
- 1,5 % au-delà de 10 millions d'euros.

En revanche, la base taxable diffère puisque l'IFI se concentre **uniquement sur la fiscalité immobilière**. Il concerne les personnes physiques qui :

- Résident sur le territoire français et possèdent un patrimoine foncier d'une valeur nette taxable supérieure au seuil d'entrée ;
- Détiennent des biens immobiliers situés en France dont la valeur excède le seuil d'entrée, même si elles ne demeurent pas en France.

L'assiette de l'IFI comprend **tous les biens immobiliers** détenus par un foyer fiscal, y compris :

- Sa résidence principale, qui bénéficie d'un abattement de 30 % ;
- Les parts détenues dans des SCI, SCPI ou OPCI.

En revanche, certains actifs fonciers suivants sont **exclus de la base imposable**,

notamment :

- Les biens immobiliers affectés à une activité de location meublée professionnelle ;
- Les actions de foncières cotées.

Il convient de **prendre en compte les dettes déductibles** pour déterminer la valeur nette du patrimoine soumis à l'IFI, telles que les travaux d'amélioration ou les emprunts immobiliers. De plus, le montant théorique de l'IFI fait également partie des dettes déductibles.

Bon à savoir : il est intéressant de faire appel à un professionnel comme un [expert-comptable](#) afin d'optimiser au mieux la fiscalité d'une SCI.

FAQ

Comment investir dans l'immobilier sans payer d'impôt ?

Diverses solutions existent pour investir dans l'immobilier sans payer d'impôt, comme :

- Recourir au crédit immobilier ;
- Réaliser de gros travaux ;
- Profiter des différents dispositifs de défiscalisation ;
- Constituer une SCI soumise à l'IS ;
- Faire de la location meublée ;
- Opter pour le démembrement temporaire.

Quel régime d'imposition pour une SCI ?

Par nature, une SCI désigne une société transparente. Ce qui signifie qu'elle ne déclare aucun bénéfice et ne verse aucun impôt. Les associés personnes physiques sont redevables de l'impôt sur le revenu sur les revenus fonciers. Néanmoins, les actionnaires peuvent opter pour le régime de l'impôt sur les sociétés.

Quelles sont les charges déductibles d'une SCI ?

Les charges déductibles en SCI sont nombreuses, et comprennent notamment :

- Les dépenses liées travaux de réparation et d'entretien du bien immobilier ;
- Les primes d'assurance ;
- Certains impôts comme la taxe foncière ;
- Les intérêts d'emprunt ;
- Les frais de gestion, à l'exception de ceux engagés pour trouver un locataire.

Quelle comptabilité pour une SCI ?

Seule une SCI soumise à l'impôt sur le revenu peut recourir à une comptabilité de trésorerie. Les autres SCI ont l'obligation de tenir une comptabilité en partie double, ce qui se traduit par :

- La tenue de journaux comptables, d'un grand livre et d'un livre d'inventaire ;
- La préparation des comptes annuels.