

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE 2026

8 mesures qui changent les arbitrages immobiliers

Location nue, LMNP, SCI à l'IS, holding, apport-cession, bailleur privé et rénovation énergétique : le tableau de bord à utiliser avant de conseiller un client.

Le bon réflexe en 2026 : ne pas parler de “la fiscalité immobilière” comme d’un bloc unique. Le traitement diffère fortement selon le mode de détention, le type de location, la résidence fiscale et la structure patrimoniale.

Document de synthèse professionnelle

Mise à jour : septembre 2026

Source d'inspiration : Journal de l'Agence, 7 septembre 2026. Textes officiels : loi de finances pour 2026 et loi de financement de la sécurité sociale pour 2026.

1. Les 8 mesures à retenir

Mesure	Qui est concerné ?	Ce qui change / point de vigilance
1. Prélèvements sociaux	Revenus du capital, LMNP, dividendes de SCI à l'IS	CSG portée à 10,6 % sur certains revenus du capital, soit 18,6 % de prélèvements sociaux en principe. Exception maintenue pour revenus fonciers et plus-values immobilières.
2. Option PFU	Cessions de titres de sociétés soumises à l'IS	Possibilité de renoncer rétroactivement à l'option pour le PFU afin d'opter pour le barème progressif de l'IR.
3. Meublé non-résident	Loueurs meublés non-résidents	Pour apprécier le caractère professionnel, comparaison avec les revenus professionnels imposables en France et à l'étranger, et non plus seulement en France.
4. Apport-cession	Dirigeants cédant une société via une holding	Réinvestissement porté à 70 % du prix de cession dans les 3 ans. Champ éligible resserré, avec exclusion des activités immobilières évoquées par la doctrine.
5. Taxe sur certaines holdings	Sociétés à l'IS détenant des logements mis à disposition d'associés	Taxe de 20 % sur la valeur vénale dans les situations visées lorsque le logement est mis à disposition gratuitement ou sous le prix de marché.
6. Nouveaux dispositifs	Investisseurs locatifs / Fort des Têtes à Briançon	Statut du bailleur privé "Jeanbrun" : amortissement de 3,5 % à 5,5 % sous conditions. Dispositif spécifique de réduction d'impôt au Fort des Têtes.
7. Régimes prorogés	Bailleurs rénovant des passoires / cessions éligibles	Déficit foncier majoré jusqu'à 21 400 € prolongé pour certaines rénovations énergétiques payées en 2026-2027 ; prorogations de certains régimes de plus-values.
8. CDHR	Contribuables à hauts revenus	Pérennisation et aménagement de la contribution différentielle. Seuils rappelés par la source : 250 000 € / 500 000 € de RFR selon la situation familiale.

Attention : ce tableau restitue les mesures présentées dans la source. Leur application dépend de la situation exacte du contribuable et peut nécessiter une analyse fiscale individualisée.

2. Location nue, LMNP, SCI à l'IS : ne plus raisonner par réflexe

La hausse des prélèvements sociaux n'affecte pas toutes les catégories de revenus immobiliers de la même manière. C'est l'une des distinctions les plus importantes à faire comprendre aux clients.

Situation	Traitement présenté pour 2026	Question à poser
Location nue	Maintien du taux de CSG à 9,2 % selon l'exception décrite par la source ; prélèvements sociaux totaux 17,2 %.	Le choix du nu reste-t-il cohérent avec le rendement net et le projet patrimonial ?
LMNP	La source indique une CSG à 10,6 %, conduisant à 18,6 % de prélèvements sociaux sur les revenus concernés.	Le différentiel fiscal modifie-t-il la comparaison avec la location nue ?
SCI à l'IS - dividendes	Dividendes mentionnés parmi les revenus ne bénéficiant pas de l'exception, donc concernés par la hausse présentée.	La stratégie de distribution reste-t-elle optimale après prélèvements et IR ?
LMP	La source précise que les loueurs professionnels relèvent de la CSG sur revenus d'activité et échappent à cette hausse spécifique.	Le statut professionnel est-il réellement acquis au regard des critères applicables ?

Pour un professionnel de l'immobilier, l'enjeu n'est pas de se substituer au fiscaliste. Il est de repérer le changement de régime susceptible de modifier la stratégie du client et de déclencher, au bon moment, une validation par son conseil.

3. Les dossiers qui méritent une revue immédiate

1

Dirigeant d'agence préparant une cession

Le durcissement de l'apport-cession mérite une revue du schéma avant toute opération. La source mentionne notamment l'exclusion des activités immobilières du champ de certains réinvestissements.

2

Client utilisant une société pour loger un associé

La taxe sur certaines holdings rend nécessaire de vérifier la valeur locative de marché, la contrepartie réellement versée et la finalité de détention.

3

Investisseur hésitant entre nu et meublé

Le différentiel de prélèvements sociaux annoncé pour 2026 doit être réintégré dans le calcul de rendement net.

4

Propriétaire d'un logement E, F ou G

La prorogation du déficit foncier majoré peut rendre une rénovation plus intéressante, mais il faut vérifier les travaux, la classe énergétique cible et la période de paiement.

5

Investisseur cherchant un successeur au Pinel

Le statut du bailleur privé "Jeanbrun" ouvre un nouveau cadre, avec amortissement et contreparties en matière de location nue, durée et plafonds.

Mini-audit client : 9 questions

- Le client est-il résident fiscal de France ?
- Le bien est-il loué nu, en LMNP ou en LMP ?
- Le bien est-il détenu en direct, en SCI à l'IR, en SCI à l'IS ou via une holding ?
- Une société met-elle un logement à disposition d'un associé ou dirigeant ?
- Une cession de titres et un apport-cession sont-ils envisagés ?
- Le foyer dépasse-t-il les seuils de hauts revenus concernés par la CDHR ?
- Le logement est-il classé E, F ou G et des travaux sont-ils prévus ?
- Le projet vise-t-il une location nue sur une durée longue avec plafonds de loyers/ressources ?
- Un fiscaliste ou expert-comptable a-t-il validé les effets chiffrés avant décision ?

4. Sources officielles et limite d'usage

Source éditoriale : Journal de l'Agence, "Fiscalité immobilière 2026 : les mesures que les professionnels doivent retenir", 7 septembre 2026.

Loi de finances pour 2026 : loi n° 2026-103 du 19 février 2026, publiée au JORF du 20 février 2026. Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000053508155>

Loi de financement de la sécurité sociale pour 2026 : loi n° 2025-1403 du 30 décembre 2025, publiée au JORF du 31 décembre 2025. Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000053226384>

Cette synthèse est un outil de repérage à destination des professionnels de l'immobilier. Elle ne constitue ni un conseil fiscal personnalisé, ni une doctrine administrative exhaustive. Avant mise en œuvre d'un montage, les textes, commentaires administratifs et conditions propres au contribuable doivent être vérifiés.

Le message opérationnel

En 2026, le rôle du professionnel immobilier est aussi de savoir identifier le moment où une évolution fiscale peut changer la décision : mode de location, détention, travaux, cession, réinvestissement. Repérer le signal, documenter le dossier et orienter vers le bon conseil devient un véritable service au client.