



Le régime fiscal de l'immobilier de luxe

Actualité législative publié le 01/02/2025, vu 22 fois, Auteur : [Yanis MOUHOU](#)

L'immobilier de luxe est un secteur particulièrement complexe en matière de fiscalité

L'immobilier de luxe constitue un secteur d'investissement spécifique, caractérisé par des biens immobiliers de grande valeur, souvent situés dans des quartiers prestigieux ou dans des zones géographiques prisées. Bien que le processus d'acquisition et de gestion de ces biens puisse sembler similaire à celui de l'immobilier classique, le régime fiscal qui s'y applique présente des particularités importantes. Ces spécificités touchent tant les acquisitions, les revenus générés par les biens, que la transmission et la cession des biens.

Cet article propose une analyse approfondie des principales règles fiscales applicables à l'immobilier de luxe, avec un focus sur la France, tout en évoquant quelques comparaisons internationales pour illustrer l'impact de la fiscalité dans ce secteur.

1. La fiscalité applicable à l'acquisition de biens immobiliers de luxe

L'acquisition d'un bien immobilier de luxe en France entraîne plusieurs implications fiscales, en fonction du mode d'acquisition choisi par l'acquéreur (personne physique ou morale) et du type de bien (nouvelle construction, bien ancien, terrain, etc.).

1.1 Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Lors de l'achat d'un bien immobilier, l'acquéreur est soumis à des droits de mutation (souvent appelés "frais de notaire"), qui incluent principalement les droits d'enregistrement. Ces droits varient en fonction de la valeur du bien et de sa localisation.

- **Taux des droits de mutation** : En France, les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) s'élèvent à 5,8 % dans les départements de l'Hexagone, et peuvent atteindre 8 % dans certaines régions. Cette taxe est calculée sur le prix de vente du bien immobilier, avec un plafond applicable dans certaines situations.
- **Les exonérations** : Il existe des exonérations ou des réductions dans certaines situations, comme pour les achats dans le cadre de certaines zones géographiques (zones de revitalisation rurale, par exemple) ou pour l'acquisition de biens spécifiques (logements sociaux, monuments historiques, etc.).

1.2 TVA sur l'acquisition immobilière

En principe, l'achat de biens immobiliers de luxe n'est pas soumis à la TVA. Toutefois, des exceptions existent dans le cadre de l'acquisition de nouveaux biens (moins de 5 ans depuis la construction) ou lorsque des travaux de rénovation sont réalisés, ce qui peut entraîner l'application d'une TVA à 20 %. Cette TVA est récupérable si l'acquéreur est assujéti à la TVA dans le cadre de son activité professionnelle (investisseur immobilier, par exemple).

1.3 Les impositions spécifiques aux acquisitions par des sociétés

Les acquisitions effectuées par des sociétés, en particulier des sociétés civiles immobilières (SCI) ou des sociétés par actions simplifiées (SAS), sont soumises à des règles fiscales spécifiques. Si la société choisit d'être soumise à l'impôt sur les sociétés (IS), les plus-values réalisées lors de la cession d'un bien immobilier seront également imposées à un taux de 25 %.

De plus, il peut y avoir des répercussions fiscales pour les actionnaires ou les associés lors de la distribution de dividendes ou de la vente des parts sociales, en fonction du régime fiscal de la société.

2. La fiscalité des revenus générés par l'immobilier de luxe

Les revenus générés par un bien immobilier de luxe peuvent se diviser en plusieurs catégories : les loyers issus de la location, les revenus de la gestion et la valorisation du bien (par exemple, dans le cadre de la location saisonnière ou de la gestion de patrimoine immobilier). Ces revenus sont soumis à différents types d'imposition en fonction de la structure juridique de l'acquéreur.

2.1 Les revenus fonciers

Si le bien est loué, les revenus générés par la location sont soumis à l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des revenus fonciers. Selon le régime fiscal choisi, l'imposition peut varier :

- **Le régime réel** : Ce régime permet de déduire les charges liées à la gestion du bien (frais d'entretien, intérêts d'emprunt, taxe foncière, etc.) des revenus locatifs, ce qui réduit la base taxable.
- **Le régime micro-foncier** : Ce régime s'applique si les revenus fonciers bruts n'excèdent pas 15 000 € par an. L'imposition est alors simplifiée : l'administration applique un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus locatifs.

2.2 Les revenus de location meublée

Les biens de luxe peuvent aussi être mis en location meublée, que ce soit pour des locations de longue durée ou en location saisonnière (type Airbnb). Ces revenus sont alors considérés comme des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et sont soumis à un régime fiscal spécifique :

- **Le régime réel ou micro-BIC** : Si les recettes annuelles ne dépassent pas 72 600 €, l'investisseur peut opter pour le régime micro-BIC, qui offre un abattement forfaitaire de 50 % sur les revenus. Sinon, le régime réel permet de déduire les charges et amortissements, réduisant ainsi l'assiette fiscale.

2.3 Les plus-values immobilières

Lors de la revente d'un bien immobilier de luxe, la plus-value réalisée est soumise à l'impôt sur les plus-values immobilières. Cependant, il existe des exonérations et des abattements en fonction de la durée de détention du bien :

- **Imposition de la plus-value** : En France, la plus-value nette est soumise à une imposition de 19 % sur le montant net, plus 17,2 % de prélèvements sociaux. Toutefois, l'impôt peut être réduit par des abattements pour durée de détention (abattement de 6 % par an à partir de la 6ème année et de 4 % à partir de la 22ème année).
- **Exonération pour la résidence principale** : Si le bien vendu constitue la résidence principale du propriétaire, la plus-value est exonérée d'impôt.

3. La fiscalité de la transmission de l'immobilier de luxe

L'un des aspects les plus sensibles de l'immobilier de luxe est la transmission du patrimoine, qu'elle soit à titre gratuit (donation, succession) ou à titre onéreux (vente). Les biens immobiliers de luxe sont souvent inclus dans des stratégies de transmission patrimoniale complexes, en raison des droits de mutation qui peuvent être considérables.

3.1 Les droits de succession et de donation

Les biens immobiliers de luxe font l'objet de droits de succession ou de donation qui dépendent de la valeur du bien et du lien de parenté entre le donateur/décédé et le bénéficiaire :

- **Taux des droits** : En ligne directe (enfants, parents), les taux varient de 5 % à 45 % en fonction de la valeur du bien, avec une réduction en fonction du montant transmis. Les transmissions entre époux ou partenaires de PACS bénéficient d'une exonération de droits de succession jusqu'à un certain seuil.
- **Optimisation fiscale** : Il est souvent conseillé de structurer la transmission à l'aide de sociétés civiles immobilières (SCI), ce qui permet de partager le bien sous forme de parts sociales et d'optimiser ainsi les droits de donation en procédant à des donations successives sur les parts de la société.

3.2 Les transmissions internationales

Dans un contexte d'investissement international, les transmissions peuvent également être soumises à des problématiques fiscales transfrontalières. Par exemple, si un bien immobilier de luxe est situé en France, mais que le propriétaire est résident fiscal à l'étranger, la fiscalité applicable dépendra des conventions fiscales internationales entre la France et le pays de résidence du propriétaire.