EXPERTISE





BENJAMIN ROBINE
Expert associé, MRICS, Expert près la Cour d'appel de Paris
Robine Experts Immobiliers

ETIENNE BRILLAND
Expert associé
MRICS, REV-TEGOVA
Robine Experts Immobiliers

Holdings patrimoniales

La taxe de 20 % sur l'immobilier de jouissance

L'article 3 du PLF 2026 instaure une taxe annuelle de 20 % sur la valeur vénale des actifs non professionnels détenus en société. Pour les résidences d'exception ou les biens familiaux logés dans une holding patrimoniale, le dispositif appelle une vigilance immédiate en raison d'une entrée en vigueur fixée au 31 décembre 2026.

1 Un dispositif ciblant les holdings à prépondérance patrimoniale

Codifié à l'article 235 ter C du Code général des impôts, le texte institue une taxe annuelle de 20 % assise sur la valeur vénale des actifs non professionnels détenus au sein de holdings patrimoniales : un taux sensiblement supérieur au taux marginal de 1,5 % applicable en matière d'IFI. L'assujettissement se déclenche à la clôture de l'exercice dès lors que trois conditions sont réunies : un actif total égal ou supérieur à 5 M€, des revenus passifs (loyers, dividendes, intérêts, redevances) représentant plus de 50 % des produits, et un contrôle détenu à au moins 50 % par des personnes physiques. Le dispositif s'étend également aux structures étrangères contrôlées depuis la France : dans cette hypothèse, l'associé domicilié en France devient personnellement redevable de la taxe.

2 L'immobilier de jouissance visé explicitement

Sont directement visés les biens résidentiels occupés à titre gratuit par l'associé ou sa famille, loués en deçà des conditions de marché, ou simplement laissés sans exploitation commerciale. À l'inverse, les actifs mis en location dans des conditions normales de marché et ceux affectés à l'activité opérationnelle de la société demeurent exonérés. La taxe, non déductible de l'IS, s'applique à la valeur brute de l'actif, sans considération du passif. Pour éviter une double imposition, les biens soumis à cette taxe sont certes exonérés d'IFI, mais la charge nette demeure lourde pour les patrimoines concernés.

3 Calendrier : premier paiement attendu au printemps 2027

Le dispositif s'applique aux exercices clos à compter du 31 décembre 2026, pour un premier paiement attendu au printemps 2027 sur la base des valeurs arrêtées à cette même date. Le calendrier est donc serré et demande d'agir sans tarder. Plusieurs ajustements méritent d'être engagés sans attendre : vérification de la conformité au marché des loyers pratiqués, actualisation des évaluations de valeur vénale, réexamen de la détention sociétale et revue de la structure d'endettement.

4 Le défi méthodologique de la valeur locative sur le segment prime

Pour les actifs de prestige : résidences d'exception, villas de villégiature, appartements de standing, la seule voie d'exclusion consiste à démontrer que le bien est loué à des conditions normales de marché, y compris à la personne physique contrôlante elle-même. La qualification fiscale repose donc sur la détermination d'une valeur locative de marché défendable. C'est précisément là que la difficulté technique est la plus grande : sur le segment prime et ultra-prime, les comparables disponibles sont rares, les baux souvent confidentiels, et les biens de villégiature soumis à des variations saisonnières qui compliquent la démarche par comparaison. Les rendements affichés sur le marché de la location courte durée ne constituent pas une référence fiable : ils intègrent des prestations hôtelières et des commissions d'intermédiaires sans rapport avec un loyer de marché au sens fiscal du terme.

5 Le rapport d'expertise, un appui décisif et une précaution utile

Dans ce contexte, le rapport d'expertise immobilière remplit une fonction qui dépasse la déclaration de valeur : il documente la méthode retenue, justifie les comparables sélectionnés, motive les ajustements opérés et qualifie la situation de l'actif au regard du dispositif. C'est cette rigueur méthodologique qui, en cas de contrôle, permet d'étayer une position défendable. À défaut, et faute de qualification précise de la valeur locative, la taxe de 20 % constituera un prélèvement annuel ayant pour assiette la valeur brute de l'actif dont l'effet cumulé peut, en quelques années, excéder celui de toute autre imposition patrimoniale, atteignant théoriquement la valeur vénale du bien à l'issue du cinquième exercice.

Allez plus loin avec la formation Savoir M²

Marché et Valorisation

M² SAVOIR