Budget 2026 & Immobilier : Comprendre, Anticiper, Agir

Fiche récapitulative officielle – MaFormationImmo

1. Contexte général

Le Projet de Loi de Finances 2026 (PLF 2026) vise à réduire le déficit public sous les 3 % du PIB d'ici 2027. Il marque un tournant dans la politique fiscale immobilière : rigueur, simplification et recentrage sur la transition énergétique.

2. Principales mesures immobilières

1. Droit de succession : gel des abattements jusqu'en 2028

- Les montants des **abattements** sur les donations et successions sont **gelés jusqu'au 31 décembre 2028**.
- Conséquence : **hausse implicite de la fiscalité** sur les transmissions en raison de l'inflation.
- Recommandation : anticiper les transmissions (donations échelonnées, démembrement, assurance-vie).

---

2. Franchise en base de TVA : nouveaux seuils

- À compter du **1er janvier 2026**, les seuils sont **revalorisés** pour s'aligner sur la directive européenne.
- Objectif : simplification pour les petites structures (agences, formateurs, micro-entrepreneurs).
- Attention : dépassement = **assujettissement automatique à la TVA**.
- Seuils indicatifs :
  - Prestations de service : **91 900 €**
  - Seuil majoré de sortie : **101 000 €**

---

3. Déficit foncier : recentrage sur la rénovation énergétique

- Priorité donnée aux **travaux énergétiques** (isolation, chauffage, rénovation structurelle).
- Exclusion progressive des travaux de simple embellissement.
- Possibilité de **plafond majoré** en cas de rénovation complète améliorant le DPE (logements F ou G).
- Objectif : encourager la remise sur le marché des biens énergivores.

---

4. Réforme du statut LMNP : vers une fusion avec le micro-BIC

- Le régime **LMNP** (Loueur Meublé Non Professionnel) est **progressivement intégré** au **micro-BIC**.
- Suppression à terme du **régime réel** et de l'**amortissement du bien**.
- Maintien d'un **abattement unique** (pour simplification administrative).
- Effet principal : baisse de la rentabilité nette après impôt pour les loueurs meublés.

---

5. Nouvelles obligations pour les gestionnaires immobiliers

- Obligation de transmettre :
  - Identité des locataires et sous-locataires,
  - Dates d'entrée et de sortie,
  - Informations fiscales si mandat de gestion.
- Objectif : **lutter contre les sous-locations illégales** et renforcer la traçabilité des locations.

---

6. Révision des valeurs locatives cadastrales (à partir de 2027)

- Première révision nationale depuis les années 1970.
- Objectif : **actualiser les bases de calcul** de la taxe foncière et de la CFE.
- Mise en œuvre progressive via un **lissage sur 6 ans (2027–2032)**.
- Résultat attendu : **hausse des taxes locales** pour les biens actuellement sous-évalués.

---

7. Mesures transversales

- **MaPrimeRénov' recentrée** sur les logements F/G.
- Réflexion autour d'un **"statut du bailleur privé"** unifié.
- **Dématérialisation accrue** des échanges et transmissions fiscales.

Synthèse pédagogique

Enjeu	Objectif	Impact pour les pros de l'immo
Fiscalité patrimoniale	Gel des abattements	Transmission plus coûteuse à long terme
Fiscalité locative	Fusion LMNP/micro-BIC	Simplification mais perte d'avantages
Fiscalité foncière	Révision des bases	Hausse progressive des taxes
TVA et micro-entreprises	Seuils relevés	Meilleure lisibilité, vigilance sur dépassement
Déficit foncier	Encadrement rénové	Ciblage sur les logements énergivores
Gestion locative	Nouvelles obligations	Plus de transparence, contrôle accru

© MaFormationImmo – Votre plateforme de formation pour les professionnels de l'immobilier.