

ALERTE FISCALE – Septembre 2026
Actualités fiscales concernant le secteur immobilier

Pour plus d'information
concernant cette alerte,
vous pouvez contacter :

Sybille Salmon-Legagneur
E: ssalmon-legagneur@sl-avocats.fr

Marie Dessimond
E: mdessimond@sl-avocats.fr

Durcissement des mesures de contrôle : publication de la loi relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales¹

La loi prévoit² :

- La suppression de l'exonération de taxe de 3% sur engagement de communiquer et l'obligation pour toute entité ne bénéficiant pas d'une exonération par nature de déposer une déclaration annuelle ;
- L'obligation pour toute entité non établie en France de désigner une personne fiscalement domiciliée en France pour recevoir ses communications concernant la taxe de 3% ;
- La nécessité de recourir à un notaire, un avocat ou un expert-comptable pour les cessions de titres de société à prépondérance immobilière, sous peine de refus d'enregistrement.

La date de publication de la loi a pour conséquence son application :

- (i) à la taxe de 3% pour 2027 et à la déclaration de taxe de 3% à souscrire au plus tard le 15 mai 2027 et
- (ii) aux cessions de titres intervenant à compter du 27 juin 2026.

Extension du champ d'exclusion des activités immobilières aux activités de location meublée ou aménagée pour le maintien du report d'imposition des apport-cessions de titres³

Les commentaires administratifs sont actualisés concernant le report d'imposition, qui est maintenu à condition d'un réinvestissement dans des activités éligibles à la réduction "IR-PME/Madelin"⁴ à savoir :

- les activités industrielles et commerciales revêtant un caractère commercial en droit privé,
- les activités agricoles et libérales selon la définition des bénéfices agricoles et des bénéfices non commerciaux en matière fiscale.

Salmon-Legagneur & Associés
Avocats à la Cour
A.A.R.P.I.
217 rue du fbg Saint-Honoré
75008 Paris
www.sl-avocats.fr

Malgré une rédaction maladroite/contradictoire des commentaires actualisés, les modifications et suppressions par rapport à la précédente version permettent de conclure à une exclusion des activités de promotion immobilière et des activités immobilières (en particulier les marchands de biens, lotisseurs ou intermédiaires immobiliers)⁵ et des activités fiscalement réputées commerciales⁶ comme les locations meublées ou équipées.

¹ Loi 2026-534 du 25-6-2026

² Cf. Notre alerte fiscale de mars 2026 commentant les dispositions relatives à la taxe de 3% du projet de loi

³ BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20 du 10-8-2026 actualisé le 27-8-2026, suite à la loi de finances pour 2026 applicable aux cessions de titres apportés réalisées depuis le 21 février 2026

⁴ Article 199 terdecies -0 A, I-C-3° du CGI

⁵ BOI-IR-RICI-90-10-20-20 n°70 sur la réduction "Madelin "

⁶ Définies aux articles 34 et 35 du CGI