

Fiscalité immobilière : coup de chaud annoncé !

Par sa décision du 18 juin 2026, le Conseil constitutionnel a validé l'essentiel de la loi relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales. Ses mesures ne bouleversent pas la fiscalité immobilière, mais renforcent considérablement les obligations de documentation, de déclaration et de suivi.

1. Cessions de SPI : la fin de la liberté de forme

Les cessions de titres de sociétés non cotées à prépondérance immobilière, ou SPI, devront respecter un formalisme plus strict. Sont visées les personnes morales dont l'actif est principalement composé, directement ou indirectement, d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France, au sens de l'article 726, I, 2° du CGI.

Le nouvel article 1865-1 du Code civil impose que la cession soit constatée, à peine de nullité, par acte authentique, par acte contresigné par avocat ou, dans les seuls cas où la loi le permet, par acte établi par un expert-comptable. Les cessions de parts ou actions de placements collectifs mentionnées à l'article L. 214-1 du Code monétaire et financier sont exclues.

L'objectif est de faire intervenir un professionnel soumis aux obligations de vigilance et de déclaration en matière de lutte contre le blanchiment. Désormais, l'enregistrement de la cession est subordonné à la présentation d'une copie de l'acte répondant à ce formalisme.

Ce dispositif soulève une difficulté lorsque la société ne détient pas uniquement un immeuble. Prenons l'exemple d'une société détenant les murs et le fonds de commerce d'un hôtel : la qualification de SPI dépend alors de la valeur réelle respective des murs et du fonds. Si cette valorisation est remise en cause par l'administration, et aboutit à une requalification en SPI, l'enjeu ne se limite plus aux droits d'enregistrement, mais pourrait conduire à la nullité de la cession.

2. Taxe de 3 % : fin de l'engagement de communication et nouvelles obligations

La loi durcit le régime de la taxe annuelle de 3 % sur la valeur vénale des immeubles (articles 990 D et suivants du CGI).

Jusqu'à présent, certaines entités pouvaient bénéficier d'une exonération en prenant simplement l'engagement de communiquer à l'administration, sur demande, les informations relatives aux immeubles qu'elles détenaient et à leurs associés. Cette faculté disparaît obligeant toutes les entités interposées dans la chaîne de détention à déclarer annuellement, au plus tard le 15 mai, à moins qu'elles ne puissent se

prévaloir d'une exonération de droit.

Un nouvel article 990 FA du CGI impose aux entités étrangères sans établissement stable en France, mais soumises aux obligations déclaratives des articles 990 E et 990 F, de désigner dans leur déclaration une personne physique ou morale fiscalement domiciliée ou établie en France. Celle-ci sera habilitée à recevoir les communications, pièces de procédure et notifications de l'administration relatives au contrôle de la taxe de 3 %. À défaut de désignation, l'entité la plus proche des immeubles dans la chaîne de participations connue de l'administration sera réputée autorisée à les recevoir.

Il ne s'agit pas d'un représentant fiscal responsable du paiement de la taxe, mais d'un relais procédural obligatoire.

3. Taxes locales : un délai de reprise allongé

La loi allonge le délai de reprise applicable à plusieurs taxes locales liées à l'occupation des logements. L'administration pourra désormais rectifier pendant trois ans, et non plus seulement pendant un an, les omissions ou insuffisances concernant la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, la taxe annuelle sur les logements vacants et, pendant la période transitoire, la taxe d'habitation applicable à certains logements vacants.

La loi supprime également le verrou qui limitait la mise en recouvrement des rôles supplémentaires au 31 décembre de l'année suivant celle de l'imposition. Sans cette correction, l'allongement du délai de reprise serait resté théorique.

L'administration et les collectivités disposeront d'un temps plus long pour identifier les erreurs d'occupation, les résidences secondaires non correctement déclarées ou les logements vacants échappant à l'imposition. Ce durcissement ne s'accompagne pas d'un délai équivalent au bénéfice du contribuable pour corriger spontanément son imposition initiale, même si les impositions supplémentaires resteront naturellement contestables dans les délais de droit commun.

Ces dispositions ne redessinent pas les grands équilibres de la fiscalité immobilière mais déplacent plusieurs lignes de pratique. ■



Par Sandra Fernandes,
avocate associée,



et Matteo Delamotte,
avocat,
LPA Law