

AUGMENTATION DE L'IMPOSITION SUR LA PLUS VALUE IMMOBILIÈRE POUR LES NON-RÉSIDENTS DOMICILIÉS HORS DU TERRITOIRE EUROPÉEN A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2026

L'augmentation en 2026 de la contribution sociale généralisée (CSG) ne s'applique pas aux plus-values immobilières, sauf en ce qui concerne les non-résidents hors EEE, Suisse et Royaume-Uni, pour lesquels le taux d'imposition, avant abattement pour durée de détention, augmente de 1,4 %, pour atteindre 37,6%.

La loi du 31 décembre 2025 relative au financement de la sécurité sociale pour 2026 a augmenté de 9,2% à 10,6% le taux de la contribution sociale généralisée (CSG). Le nouveau IV de l'article L136-8 du Code de la sécurité sociale neutralise cette hausse de la CSG en ce qui concerne les plus-values immobilières lors de ventes par des résidents fiscaux français. Toutefois, a été omis de ce texte une référence aux articles qui organisent la taxation des plus-values immobilières lors de ventes par des non-résidents fiscaux français.

Les plus-values immobilières réalisées depuis le 1^{er} janvier 2026 par des non-résidents supportent donc la CSG au nouveau taux de 10,6%, soit des prélèvements sociaux totaux de 18,6%, et avec l'impôt sur le revenu à 19%, une imposition totale de 37,6%, avant abattement pour durée de détention.

Espérons que cette anomalie sera ajustée prochainement !

Pour rappel, les personnes justifiant au moment de la vente d'une affiliation à une caisse d'assurance maladie dans un pays de l'EEE, de la Suisse ou du Royaume-Uni et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français sont exonérées de CSG et CRDS. Elles ne sont donc pas concernées par cette augmentation.

Si l'on reprend l'esprit du texte dans ses rédactions antérieures, il est probable qu'il s'agisse d'un oubli qui sera corrigé d'ici peu. Et s'il ne s'agit pas d'une erreur matérielle, cette absence de parallélisme aura vraisemblablement matière à être remise en cause au titre de l'égalité de traitement face à l'impôt.

Ce texte étant applicable, l'imposition doit être retenue sur le prix de vente et versée au Trésor public pour les ventes signées depuis le 1^{er} janvier 2026, et si cette situation évolue dans le futur une démarche pour restitution devrait pouvoir être effectuée auprès de l'administration fiscale.

* * *

06.02.2026 Pauline-Alexia Palombo