

## Revenus immobiliers non résidents :

## Combien de prélèvements sociaux ?



*Qu'il s'agisse de revenus fonciers, de revenus de location meublée (BIC) ou de plus-values immobilières portant sur des immeubles situés en France et réalisés par des non-résidents, les prélèvements sociaux sont dus. Oui mais à combien ?*

Les revenus d'immeubles situés en France perçus par des non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux en France.

Le Conseil d'Etat précise qu'il n'y a pas lieu de distinguer ces revenus selon leur catégorie d'imposition ; les revenus de location nue imposés en tant que revenus fonciers comme les revenus de location meublée (LMNP) imposés en tant que BIC sont des « *revenus d'immeubles sis en France* » soumis aux prélèvements sociaux.

Pour rappel, les prélèvements sociaux sont en principe dus au taux de :

- 17,2 % pour les revenus fonciers en cas de location nue ;

- 18,6 %, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, pour les revenus de location meublée (LMNP).

En revanche, lorsqu'un non-résident est affilié dans un régime de sécurité sociale d'un Etat membre de l'EEE (comprenant les 27 pays de l'Union Européenne, l'Islande, la Norvège et le Liechtenstein) ou en Suisse, seul le prélèvement de solidarité de 7,5 % est dû.

### Synthèse des taux applicables – prélèvements sociaux

État d'affiliation pour le régime de sécurité sociale	Revenus immobiliers		Plus-values immobilières
	Location nue (revenus fonciers)	Location meublée (BIC)	
État membre de l'EEE / Suisse <u>et</u> pas d'affiliation en France	7,5 %	7,5 %	7,5 %
État non-membre de l'EEE / Suisse	17,2 %	18,6 %	18,6 %

### Des taux d'imposition différents...

#### ... selon la catégorie d'imposition des revenus

Cette décision confirme que la notion de « *revenus d'immeubles sis en France* » perçus par des non-résidents correspond à la fois aux revenus de location nue (revenus fonciers) ainsi qu'aux revenus de location meublée (BIC location meublée).

Toutefois, depuis l'adoption de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2026, le taux des prélèvements sociaux diffère selon la catégorie d'imposition des revenus :

- 17,2 % pour les revenus fonciers en cas de location nue ;
- 18,6 %, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, pour les revenus de location meublée (BIC location meublée).

Les revenus immobiliers concernés sont à la fois ceux perçus en cas de détention en direct de l'immeuble (détenu en pleine propriété ou en usufruit) ainsi que ceux perçus par l'intermédiaire d'une société à l'IR (revenus de SCI à l'IR, de SCPI, de SARL de famille, etc.).

En revanche, les revenus liés à des opérations immobilières (ex : marchands de biens) ne sont pas visés.

Les taux de prélèvements sociaux (7,5 %, 17,2 %, 18,6 %) s'appliquent indifféremment que le non-résident déclare ses revenus immobiliers au régime micro (micro-foncier, micro-BIC) ou réel.

### **... selon le régime d'affiliation sociale du non-résident**

Les non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux sur leurs revenus immobiliers, mais ceux affiliés dans un régime de sécurité sociale d'un Etat membre de l'EEE (comprenant les 27 pays de l'Union Européenne, l'Islande, la Norvège et le Liechtenstein) ou en Suisse bénéficient d'une exonération de CSG et CRDS. Ainsi, ces non-résidents sont soumis uniquement au prélèvement de solidarité de 7,5 %.

#### **Non-résident affilié dans un régime de sécurité sociale d'un Etat membre de l'EEE/Suisse :**

Dans les faits jugés, il s'agissait d'un couple de résidents fiscaux suisses, affiliés au régime de sécurité sociale suisse, percevant des revenus issus de la mise en location meublée d'un immeuble situé en France.

N'étant pas affilié à un régime de sécurité sociale en France et relevant du régime de sécurité sociale suisse, ils sont exonérés du paiement de la CSG et CRDS sur leurs revenus de location meublée en France.

Dans ces conditions, l'administration fiscale les a uniquement assujettis au prélèvement de solidarité de 7,5 %, ce que le Conseil d'Etat a confirmé.

Pour bénéficier de l'exonération de CSG/CRDS, il convient de cocher la case 8SH et / ou 8SI de la déclaration 2042 C.

#### **Non-résident affilié dans un régime de sécurité sociale en France ou d'un autre Etat non-membre de l'EEE/Suisse :**

Lorsque les revenus issus de la location d'un bien immobilier situé en France sont perçus par un non-résident affilié à un régime de sécurité sociale en France ou dans un Etat non-membre de l'EEE/Suisse, alors aucune exonération ne s'applique et les prélèvements sociaux sont dus en totalité (17,2 % si location nue et 18,6 % si location meublée).

La France assimile la CSG et la CRDS à l'impôt sur le revenu pour la lecture de ses conventions fiscales. Toutefois, ce n'est pas forcément le cas de certaines administrations étrangères qui peuvent refuser de les prendre en compte pour l'application d'un crédit d'impôt ou pour les déduire de leur impôt national, permettant normalement d'éliminer la double imposition.

## Location meublée exercée à titre occasionnelle, habituelle voire professionnelle : ça change la donne ?

Les modalités d'exercice de la location meublée impactent le traitement social des revenus :

Prélèvements sociaux	Cotisations sociales
<ul style="list-style-type: none"><li>• location meublée non professionnelle (LMNP)</li><li>• location saisonnière si recettes &lt; 23 000 € / an</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• location meublée professionnelle (LMP – voir bloc rappel)</li><li>• location saisonnière si recettes &gt; 23 000 € / an</li><li>• Revenus perçus par un gérant majoritaire de SARL de famille</li></ul>

Dans cette décision, il s'agissait de la mise en location à titre occasionnel de la résidence secondaire d'un couple résidents fiscaux suisses. Les revenus de cette location saisonnière exercée occasionnellement relèvent, selon les juges, de « revenus d'immeubles » au sens du a du I de l'article 164 B du CGI, soumis aux prélèvements sociaux.

Il ressort des conclusions du rapporteur public que les revenus de location meublée non professionnelle – LMNP (saisonnière ou non), même exercée à titre habituel, relèvent également de « revenus d'immeubles » au sens du a du I de l'article 164 B du CGI, soumis aux prélèvements sociaux.

En cas de location meublée entrant dans le champ d'application des cotisations sociales (LMP ou encore location saisonnière > 23 000 € /an), les choses sont plus incertaines. Bien qu'étant traités d'un point de vue social comme des revenus d'activité, ils correspondraient également à des revenus d'immeubles au sens du a du I de l'article 164 B du CGI, ce qui les assujettirait aux prélèvements sociaux, en plus des cotisations sociales (CSS art. L. 136-6 I bis).

Or en droit interne, les revenus de location meublée ne peuvent pas être soumis à la fois aux cotisations ET aux prélèvements sociaux.

Les non-résidents qui ne sont pas affiliés dans un régime de sécurité sociale d'un Etat membre de l'EEE/Suisse supporteraient alors un cumul des cotisations sociales et des prélèvements sociaux, ce qui marquerait une différence de traitement notable entre les contribuables résidents et non-résidents. Cette ambiguïté pourrait être source de contentieux. La question n'est, à ce jour, pas tranchée.

## Cas particulier des plus-values immobilières

---

Cette décision traitait des revenus de location saisonnière, comme étant des « *revenus d'immeubles sis en France* » au sens du a du I de l'article 164 B du CGI auquel renvoie le I bis de l'article L. 136-6 du CSS (CSG sur les revenus du patrimoine).

Les plus-values immobilières des non-résidents sont des gains immobiliers mais n'ont pas la nature de « *revenus d'immeubles* ». Pour autant, elles sont bien soumises aux prélèvements sociaux en France dès lors qu'elles portent sur des immeubles situés en France, en application du I bis de l'article L. 136-7 du CSS (CSG sur les revenus de placement).

Toutefois, il existe à ce jour une différence de traitement entre les plus-values immobilières des résidents et des non-résidents :

- les plus-values immobilières des résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ;
- les plus-values immobilières des non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux de 18,6 %, ou 7,5 % pour les non-résidents affiliés dans un régime de sécurité sociale d'un Etat membre de l'EEE/Suisse.

Cette différence de traitement s'explique par un mauvais renvoi de l'article L. 136-8 du CSS (IV 2°) vers le seul 2 du I de l'article L. 136-6 du CSS (et non au I bis). Cette différence de traitement (17,2 % ou 18,6 %) provient de la loi de finances pour 2026 et sera peut-être corrigée. En revanche, la différence de traitement (18,6 % ou 7,5 %) est pérenne.

## Nouvelle jurisprudence :

### Contexte

---

En principe, les non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux sur leurs revenus immobiliers en application de l'article L. 136-6 du CSS. Le I bis de l'article L. 136-6 du CSS disposent en effet que les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France sont assujettis aux prélèvements sociaux sur les revenus « visés au a du I de l'article 164 B du CGI », c'est-à-dire des « *revenus d'immeubles sis en France* ».

L'ambiguïté quant au fait de savoir si les revenus de location meublée correspondent à des « *revenus d'immeubles* » trouve sa source dans l'exposé des motifs de l'article, adopté dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2012, qui a étendu l'application des prélèvements sociaux aux non-résidents. En effet, l'exposé des motifs visait expressément les revenus fonciers. Projet de loi de finances rectificative pour 2012 art. 25

## Faits et procédure

---

Un couple de résidents fiscaux suisse détenait un bien immobilier en France. Il s'agissait de leur résidence secondaire qu'ils mettaient à titre occasionnel en location saisonnière.

Etant affiliés au régime de sécurité sociale suisse, ils sont exonérés de CSG et de CRDS. L'administration fiscale les a uniquement assujettis au prélèvement de solidarité de 7,5 %.

Le couple contestait le prélèvement de solidarité de 7,5 % en considérant que seuls les revenus fonciers étaient visés par le I bis de l'article L. 136-6 du Code de la sécurité sociale.

La Cour administrative d'appel de Paris a donné raison à l'administration fiscale en considérant que les revenus de location meublée des non-résidents sont également soumis aux prélèvements sociaux.

Le couple a formé un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat.

## Décision

---

Le Conseil d'Etat donne raison à l'administration fiscale et affirme que les revenus retirés de la location meublée d'un immeuble situé en France sont bien soumis aux prélèvements sociaux, nonobstant la catégorie d'imposition desdits revenus : revenus fonciers (location nue) ou BIC (location meublée).

**Vous souhaitez prendre contact avec notre avocat fiscaliste ?**

[\*\*Contact\*\*](#)