

Loi de Finances 2026 : Acheterpoulouer partage les opportunités pour les expatriés

Monde – 26 février 2026

Alors que les derniers votes de la Loi de Finances 2026 viennent de clore les débats à l'Assemblée, le paysage immobilier français s'offre un nouveau visage. Entre la naissance du dispositif Relance Logement et le durcissement de certaines niches, l'heure est au bilan pour les communautés françaises d'expatriés du monde entier. Faut-il accélérer ses projets ou revoir sa copie ? Décryptage des mesures phares.

Le dispositif Relance Logement : la nouvelle arme fiscale

Face à la crise de l'offre, le gouvernement a frappé fort avec le dispositif Relance Logement (parfois appelé dispositif Jeanbrun). Pour les investisseurs, c'est un changement de paradigme :

- L'amortissement pour tous : Contrairement aux anciens dispositifs (type Pinel), ce nouveau mécanisme permet d'amortir fiscalement une partie du prix d'achat (jusqu'à 5% par an) et de l'imputer sur le revenu global.
- Éligibilité : Il concerne les logements neufs ou anciens avec travaux (représentant au moins 30% de la valeur du bien). Une aubaine pour rénover le parc immobilier tout en réduisant drastiquement son imposition.

Statut LMNP : ce qui change et ce qui reste

Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP), très prisé par les français de l'étranger, a fait l'objet de vifs débats.

- La victoire du maintien : Malgré les craintes, l'amortissement comptable en régime réel est maintenu. C'est la pierre angulaire qui permet de percevoir des loyers quasi nets d'impôts sur le long terme.
- Le bémol des plus-values : Attention, la réforme amorcée en 2025 devrait s'installer : lors de la revente, les amortissements déduits sont désormais réintégrés dans le calcul de la plus-value immobilière. La stratégie d'investissement doit désormais s'envisager sur le long terme, privilégiant la constitution d'un patrimoine durable plutôt qu'une simple opération spéculative à court terme.

Focus Non-Résidents : L'harmonisation européenne

Pour les expatriés, la Loi de Finances 2026 apporte une précision cruciale sur la qualification de Loueur en Meublé Professionnel (LMP). Sous réserve de son adoption définitive, l'administration devrait désormais prendre en compte vos revenus mondiaux pour déterminer si vous basculez en LMP. Si vos

revenus sont élevés, vous resterez plus facilement sous le statut protecteur du LMNP pour vos biens français.

Rénovation énergétique : Le DPE ne pardonne plus

La loi confirme le calendrier de restriction de mise en location des passoires thermiques. En 2026, l'investissement "intelligent" passe obligatoirement par la performance énergétique.

Le conseil d'Acheterpoulouer : Ne voyez pas les travaux comme une charge, mais comme le levier fiscal principal de 2026. Entre le déficit foncier boosté et la forte décote sur les prix d'achat des logements énergivores, rénover est devenu le meilleur moyen de sécuriser une rentabilité immobilière élevée.

En résumé : 3 points clés pour votre stratégie 2026

Mesures	Impact pour l'expatrié
Relance Logement	Une opportunité de réduction d'impôt immédiate sur le revenu global.
Plus value LMNP	Nécessité de conserver ses biens plus longtemps pour gommer l'impact fiscal. Prise en compte des revenus mondiaux pour déterminer le basculement en LMP (sous réserve de son adoption définitive).
Prélèvements sociaux	Stabilité relative pour les non-résidents hors UE (taux global maintenu à 17,2 % pour l'immobilier).

La Loi de Finances 2026 ne ferme pas de portes, elle les déplace. Pour les expatriés du monde entier, l'immobilier français reste une valeur refuge, à condition de privilégier la qualité du bâti et d'optimiser les nouveaux leviers d'amortissement.

Vous souhaitez savoir comment ces mesures impactent directement votre projet ?

L'équipe d'Acheterpoulouer est à votre disposition pour une étude personnalisée de votre situation fiscale et patrimoniale depuis Hong Kong, Singapour, Bangkok, Montréal et New York.





À propos d'Acheterpourtouer

Acheterpourtouer accompagne les expatriés dans leurs projets d'investissement immobilier en France depuis l'étranger. Grâce à une approche globale qui inclut la recherche de biens, le financement et la gestion locative, les experts d'Acheterpourtouer simplifient le processus d'investissement pour les clients vivant à l'étranger.

Contact Presse :

Anaïs Bompuis

Responsable Evénements et Relations Publiques

anais.pr@acheterpourtouer.com

+852 7071 3991

acheterpourtouer.com