

SIMON DARAGON

**2^e édition
enrichie**

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

**OPTIMISER VOTRE
FISCALITÉ POUR CONSTRUIRE
VOTRE AVENIR**



**18 questions-clés
pour une fiscalité
accessible à tous**

Vuibert



SIMON DARAGON

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

**OPTIMISER VOTRE FISCALITÉ
POUR CONSTRUIRE VOTRE AVENIR**

Vuibert

Vuibert s'engage
durablement
pour l'environnement



Couverture : Valérie Le Roux

Photos de couverture : Jules Martinez, Polissons Prod

Conception graphique et mise en page : Sébastienne Ocampo

ISBN : 978-2-311-62839-5

La loi du 11 mars 1957 n'autorisant aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale, ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause, est illicite » (alinéa 1^{er} de l'article 40). Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Le « photocopillage », c'est l'usage abusif et collectif de la photocopie sans autorisation des auteurs et des éditeurs. Largement répandu dans les établissements d'enseignement, le « photocopillage » menace l'avenir du livre, car il met en danger son équilibre économique. Il prive les auteurs d'une juste rémunération. En dehors de l'usage privé du copiste, toute reproduction totale ou partielle de cet ouvrage est interdite. Des photocopies payantes peuvent être réalisées avec l'accord de l'éditeur. S'adresser au Centre français d'exploitation du droit de copie : 20, rue des Grands-Augustins, F-75006 Paris.
Tél. : 01 44 07 47 70

© Vuibert, mars 2026

5, allée de la 2^e DB, 75015 Paris

Site Internet : www.vuibert.fr

*« Vous ne devez pas chercher à baisser vos impôts.
Votre objectif doit être d'augmenter vos revenus
en maîtrisant vos impôts. »*

Simon Daragon



Retrouvez Simon Daragon
sur son compte Instagram *@daragonconseil*
Échangez avec lui et posez-lui vos questions !

Qu'il me soit ici permis d'exprimer ma sincère reconnaissance à tous ceux qui, depuis plusieurs années, me font confiance pour les former, pour les aider à prendre les bonnes décisions dans leurs stratégies fiscales et, plus généralement, dans les problématiques qu'ils rencontrent. Nos échanges sont toujours passionnants, et vos interrogations m'ont permis de me perfectionner dans cette matière que j'aime tant. Cette deuxième édition du livre est sans aucun doute le fruit de cette expérience acquise progressivement.

Évidemment, je souhaite également adresser ma gratitude à toute mon équipe, qui m'a accompagné au quotidien dans cette aventure. Je mesure pleinement vos efforts pour me supporter et accepter le rythme parfois imposé. Sans vous, nul doute que le résultat n'aurait pas été le même.

Je tiens aussi à remercier l'Université catholique de Lille pour la confiance qu'elle m'accorde au quotidien en tant que maître de conférences en droit fiscal et co-directeur du Master de Droit fiscal. C'est une grande fierté pour moi de former les fiscalistes de demain. Merci notamment à Madame le Doyen Sarah Durelle-Marc pour son soutien permanent et sa bienveillance dans le cadre de toutes les actions proposées et menées au sein de l'Université.

Au terme de la rédaction de cette deuxième édition, je ne peux pas non plus oublier le soutien qui m'est continuellement apporté par l'ensemble de mes proches. Je pense notamment à ma compagne, à mes parents et à mes frères, toujours là pour me soutenir dans mes projets. Leur présence est certainement ce qui me donne encore plus la force d'avancer et de me lancer sans cesse dans de nouveaux challenges.

Enfin, je tiens à exprimer ma profonde gratitude à tous ceux qui, de près ou de loin, de quelque manière que ce soit, ont contribué à la réalisation de ce travail. Je ne peux pas tous vous citer ici, mais j'ai conscience de ce que je vous dois, et vous suis éternellement reconnaissant.

SOMMAIRE

Introduction	1
6 actions simples et efficaces pour vous perfectionner !.....	11
Présentation générale du livre	13

0. LA SITUATION ÉCONOMIQUE ET FISCALE DE LA FRANCE..... 19

1. Une situation économique difficile pour la France	21
2. Le rôle essentiel de la loi de finances chaque année.....	25

1. AVOIR SON DOMICILE FISCALE EN FRANCE : QUELLES CONSÉQUENCES ?27

1. Comment détermine-t-on le domicile fiscal d'une personne ?.....	28
2. Comment détermine-t-on si les critères du domicile fiscal sont remplis ?....	30
3. Que se passe-t-il si je viens de transférer mon domicile fiscal en France ou à l'étranger ?	33
4. Je suis résident fiscal français et je dispose de revenus de source étrangère soumis au taux effectif d'imposition : qu'est-ce que cela signifie ?	33

2. COMMENT FONCTIONNE L'IMPOSITION DES REVENUS EN FRANCE ? 38

1. Que signifie le principe d'imposition par foyer fiscal ?	39
2. Quels sont les critères du revenu imposable ?.....	40
3. Comment déterminer le revenu imposable ?	41

3. COMMENT FONCTIONNE LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE ?.. 58

1. Pourquoi maintenir la déclaration de revenus en dépit du PAS ?	59
2. Suis-je concerné par le PAS ?	60
3. Mes revenus sont-ils soumis à la RAS ou aux acomptes ?	60
4. Comment mon PAS est-il calculé ?	62
5. Comment le paiement du solde de l'impôt sur le revenu est-il effectué ? ...	73
6. Comment le PAS des contributions et prélèvements sociaux se déroule-t-il ?.....	74

4. COMMENT SONT IMPOSÉS LES REVENUS LOCATIFS ISSUS DE LA LOCATION NUE ? 78

1. Quelles sont les personnes concernées par la déclaration et l'imposition à l'IR ? 79
2. Quels sont les différents régimes d'imposition ? 82

5. COMMENT SONT IMPOSÉS LES REVENUS LOCATIFS ISSUS DE LA LOCATION MEUBLÉE ? 104

1. Quand la location est-elle meublée ? 105
2. Le traitement fiscal de la location meublée 108
3. Les régimes d'imposition..... 113
4. Les cotisations sociales..... 120
5. Le traitement des plus-values 120

6. COMMENT LA SOUS-LOCATION EST-ELLE TRAITÉE FISCALEMENT ? 128

1. La sous-location est-elle autorisée ? 130
2. Sous-location illégale ou irrégulière : quelles sont les sanctions ? 131
3. La nature du logement donné en sous-location..... 131
4. Quels sont les droits du sous-locataire ? 133
5. Comment la sous-location est-elle traitée d'un point de vue fiscal ? 135

7. COMMENT SONT IMPOSÉES LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES RÉALISÉES EN FRANCE ? 139

1. Les opérations hors du champ ou dont la plus-value est exonérée 141
2. Le calcul de la plus-value imposable..... 147
3. L'imposition forfaitaire de la plus-value..... 156
4. La surtaxe des plus-values importantes 156
5. Le cas des moins-values 157
6. Les formalités..... 158
1. La différence entre plus-value de court terme (PVCT) et plus-value de long terme (PVLTL)..... 159
2. Les exonérations de plus-values professionnelles 161
3. L'imposition de la plus-value professionnelle 164

8. QUELLES SONT LES NICHES FISCALES QUI EXISTENT EN FRANCE EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE ? 170

1. MaPrimeRénov'	173
2. Le crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile	179
3. Le crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes	180
4. Le dispositif Pinel	182
5. Le dispositif Denormandie ancien	188
6. Le dispositif Censi-Bouvard	190
7. Le dispositif Malraux	192
8. Les anciens dispositifs	195

9. QUELLE PLACE LA TVA OCCUPE-T-ELLE EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE ? 202

1. Les notions clés pour comprendre la TVA	203
2. Le champ d'application — Les opérations immobilières	210
3. L'assiette de la TVA	213
4. Les modalités d'imposition	214
5. Les locations immobilières et la TVA	218
6. La tva à taux réduit pour les travaux	220

10. COMMENT FONCTIONNE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) ? 228

1. Quelles sont les personnes imposables à l'IFI ?	229
2. Quel est le patrimoine imposable à l'IFI ?	232
3. Quelles sont les règles d'évaluation ?	237
4. Comment calculer le montant de l'IFI ?	241
5. Les obligations déclaratives	245
6. Quel avenir pour l'IFI ?	245

11. QUELLES SONT LES TAXES À CONNAÎTRE ? 252

1. L'enregistrement	253
2. La contribution sur les revenus locatifs (CRL)	266
3. La taxe sur les logements vacants	268
4. La taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus ou rendus constructibles	270
5. La taxe 3 %	273

6. La taxe d'aménagement	277
7. La contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR).....	282

12. QUELLES SONT LES IMPOSITIONS LOCALES À CONNAÎTRE ? 287

1. Les taxes foncières	288
2. La taxe d'habitation.....	295
3. La contribution économique territoriale – CET (CFE et CVAE)	305
4. La taxe sur les surfaces commerciales	322

13. COMMENT SE DÉROULE UN CONTRÔLE FISCAL ET COMMENT RÉAGIR ? 326

1. Quels sont les pouvoirs de l'administration fiscale ?	327
2. La procédure de redressement	334
3. Les éléments permettant d'échapper au contrôle ou au rehaussement	337
4. La contestation de l'imposition	341
5. Les statistiques du contrôle fiscal en france.....	349

14. J'AI DES REVENUS EN FRANCE ET À L'ÉTRANGER : COMMENT SUIS-JE IMPOSÉ ? 354

1. Le droit interne	356
2. Les conventions fiscales bilatérales	361
3. Les autres sources internationales	370

15. QUELLES SONT MES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES EN FRANCE ? 374

1. Les différentes déclarations liées à l'immobilier	376
2. Déclarer le foyer et les changements survenus durant l'année d'imposition	379
3. Déclarer des revenus autres que des revenus issus de l'activité immobilière	379
4. Déclarer des revenus issus de la location nue.....	380
5. Déclarer des revenus issus de la location meublée	384
6. Déclarer des dispositifs immobiliers spécifiques.....	386
7. Les anciens dispositifs : la déclaration 2044 spéciale.....	390
8. Déclarer des réductions et crédits d'impôt	390

9. Déclarer des revenus issus de la location d'un bien situé dans un pays étranger	391
10. Souscrire la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière.....	393
11. Déclaration des comptes bancaires à l'étranger – 3916-3916 bis	394

16. INVESTIR EN SOCIÉTÉ : FOCUS SUR LA SCI ET LA SARL DE FAMILLE 397

1. La SCI.....	398
2. La SARL de famille.....	403

17. ACTUALITÉS FISCALES, LOI DE FINANCES POUR 2026 ET ORIENTATIONS POUR L'AVENIR.....409

1. La loi anti-Airbnb de novembre 2024 et la loi de finances pour 2025.....	410
2. Quelle fiscalité immobilière pour 2026 ?	414
Conclusion	420
Glossaire.....	422

INTRODUCTION

Nous sommes le dimanche 17 août 2025.

Levé comme presque chaque jour aux aurores, je décide de m'attaquer à la mise à jour de l'introduction que j'avais écrite pour la première édition de ce livre. Quatre ans plus tard, presque jour pour jour (voir ci-après).

Mettre à jour un ouvrage est un challenge bien particulier, puisqu'il faut non seulement identifier toutes les modifications à réaliser, mais aussi apporter un complément qui nous semble cohérent au regard de la conjoncture globale du pays.

Surtout, si j'ai décidé de publier cette deuxième édition, c'est parce que je n'ai sûrement jamais autant cru à l'investissement immobilier en France. À la nécessité de se constituer soi-même sa retraite. L'État français est chaque jour un peu plus en difficulté, et nous ne devons pas miser, pour notre avenir, sur sa capacité à nous verser un jour une retraite.

Ce livre est donc une incitation. Une volonté de pousser chaque lecteur (et même chaque Français !) à une prise de conscience, qui tient dans une affirmation simple : il faut investir dans l'immobilier.

Que ce soit pour faire l'acquisition de votre résidence principale ou pour investir et mettre en location le bien concerné, vous devez avancer dans cette direction. Je valide d'ailleurs en ce sens la volonté d'un des leaders de l'immobilier neuf en France, qui affirme régulièrement son ambition de « *faire de la France une nation de propriétaires* ».

À titre personnel, depuis la sortie de la première édition du livre, j'ai procédé à un certain nombre d'opérations immobilières. Sans rien revendre pour le moment (sauf peut-être ma résidence principale, mais vous savez pourquoi – ou vous le découvrirez au cours de la lecture de ce livre).

Pour quelle raison faut-il investir sans forcément revendre ? Tout simplement parce que lorsqu'on investit dans l'immobilier et que nos calculs sont bien faits, voici le raisonnement (quelque peu simplifié) qui s'applique :

Une entité que je ne connais pas vraiment (la banque) me prête une somme d'argent me permettant de procéder à l'acquisition d'un bien immobilier. Supposons que le montant de mon crédit à rembourser est de 1 000 €/mois.

Supposons ensuite que ce bien immobilier est mis en location 1 000 €/mois (hypothèse pessimiste).

Cela signifie donc qu'une deuxième personne que je ne connais pas, en l'occurrence mon locataire, me verse 1 000 €/mois, me permettant ainsi de rembourser chaque mois mon crédit.

Autrement dit, et sans tenir compte de la fiscalité dans mon raisonnement pour l'instant, je m'enrichis donc de 1 000 €/mois. Dans mon exemple, je n'ai certes pas de complément de revenus immédiat pendant la période de détention du bien. Mais je prépare l'avenir par un enrichissement progressif, qui portera nécessairement ses fruits une fois le crédit bancaire intégralement remboursé.

En d'autres termes, mon investissement immobilier me permet de m'enrichir progressivement pendant la durée du crédit.

Supposons maintenant que l'effort fiscal à réaliser soit de 300 €/mois (cela signifierait sûrement que vous n'avez pas lu ce livre), l'enrichissement serait tout de même de 700 €/mois. Certes avec un effort mensuel pour l'investisseur. Mais un enrichissement à long terme tout de même.

Ce raisonnement n'est pas contestable. Ainsi, si l'on maîtrise sa fiscalité, l'enrichissement peut être mensuellement important, sans effort de la part du propriétaire. Son seul « travail » consiste donc à maîtriser les bases de la fiscalité (c'est tout l'objet de ce livre) et à mettre un locataire dans le bien pour lequel il a contracté un crédit.

Bien entendu, la conjoncture est plus difficile qu'il y a quelques années (j'y reviendrai plus tard dans le livre). Les taux bancaires ont augmenté et les prix de l'immobilier sont plutôt en baisse. Mais le raisonnement présenté ci-dessus tient toujours. Et il ne changera pas.

Alors, plongez-vous dans cette analyse, faites de l'immobilier et, bien entendu, maîtrisez votre fiscalité ! C'est le sens de cet ouvrage : vous aider

à comprendre et à maîtriser les rouages de cette matière particulièrement complexe.

Je vous souhaite une excellente lecture, et vous remets ci-dessous une partie de l'introduction que j'avais écrite pour la sortie de la première édition. Exception faite de quelques dates, elle est toujours d'actualité.

Les années sont passées si vite. D'abord, il y a eu les études de droit, la spécialisation en fiscalité dans les masters parisiens les plus réputés, la rédaction de ma thèse de doctorat pendant plus de cinq années, la vie à Paris, le retour à Nice et, désormais, la découverte du Nord et du reste de la France. Ensuite, ce sont les expériences diverses, dans des cabinets d'avocats ou des entreprises, ou encore auprès du gouvernement de la principauté de Monaco. Et puis, évidemment, aujourd'hui, la passion pour l'enseignement, l'accompagnement de vous tous au quotidien, nos rencontres dans toute la France et à l'étranger. Enfin, il y a la rédaction de ce livre, pour poursuivre mon objectif principal, qui s'est dessiné progressivement depuis le début de ma spécialisation universitaire : rendre la fiscalité accessible à tous.

Démocratiser cette matière particulièrement complexe est une mission que je me suis fixée, et ce avec une remise en cause permanente de ma méthode de transmission. Depuis bien longtemps, j'estime que celui qui n'est pas capable de se faire comprendre de tous ne dispose pas lui-même d'une maîtrise suffisante de la connaissance pour la transmettre efficacement. Autrement dit, ce n'est pas en parlant de fiscalité avec un autre spécialiste de la matière que l'on sait si on la maîtrise : c'est justement, au contraire, en l'expliquant à quelqu'un qui n'y connaît rien et qui a tout à apprendre que l'on se rend compte de son propre niveau. En un mot, il n'y a pas de mauvais élèves : dès lors qu'une personne a la volonté d'apprendre et de comprendre, il n'y a que de mauvais enseignants. À quoi bon maîtriser des sujets techniques si c'est pour en discuter uniquement avec d'autres spécialistes ? Cela n'a aucun intérêt. Ce livre a donc l'ambition d'être pour tous.

Un autre point important : transmettre par écrit n'est pas aussi simple que transmettre à l'oral, où les termes employés peuvent être plus « familiers », les illustrations choisies plus « grossièrement » décrites, les explications plus directes. Dans un livre, un cadre doit être respecté et un certain

formalisme s'impose. Pour autant, l'avantage de l'écrit, qui n'existe pas lors d'explications orales, c'est que le lecteur a la possibilité de relire autant de fois qu'il le souhaite le développement. Ses chances de compréhension et de maîtrise sont donc tout aussi importantes.

Ce livre, je l'ai principalement écrit pour deux raisons.

D'une part, parce que la transmission est ma passion. D'autre part, parce que j'estime, depuis longtemps, qu'un certain nombre de sujets, en matière fiscale, méritent d'être maîtrisés par tous. Mais si ce livre est un préalable nécessaire à l'investissement immobilier, il ne peut évidemment pas couvrir l'ensemble du champ de la fiscalité immobilière.

1. La transmission est ma passion

*« On fait notre métier pour délivrer
et pour transmettre notre connaissance [...]. »*

Alain Ducasse

*« Il est plus beau de transmettre aux autres
ce qu'on a contemplé que de contempler seulement. »*

Saint Thomas d'Aquin

Ma passion pour l'écriture se manifeste dès le plus jeune âge. Celle pour la transmission est encore plus forte : j'ai su très tôt dans ma vie que j'aurai envie d'aider les autres et de transmettre. Je ne savais évidemment pas quelle serait ma spécialité avant mes études universitaires, mais j'ai rapidement tenu à me sentir utile.

J'ai pris conscience de l'importance de la matière fiscale lors de mes études de droit. Et plus précisément lorsque j'ai compris, en deuxième année, le fonctionnement des finances publiques de notre pays. Qui n'a pas entendu ses parents ou ses proches parler d'impôts, ou s'interroger sur l'utilisation qu'en font nos responsables politiques ? Comment sont réparties les sommes prélevées entre les différentes missions de service public ? C'est en effet important de le rappeler : nos impôts servent à financer les différentes missions de service public fournies par l'État et les différentes collectivités. Nous devons nécessairement payer des « impôts » (au sens large du terme) si nous voulons que l'État assure notre

sécurité, finance notre système de santé ou encore permette aux enfants d'aller à l'école gratuitement. Et pour autant, un foyer sur deux ne paye pas l'impôt sur le revenu. Ce sont ces constats et ces interrogations qui m'ont conduit à m'intéresser de près aux finances publiques et à la fiscalité. Dès que j'ai compris qu'il s'agissait d'une matière particulièrement complexe, avec très peu de spécialistes, et difficilement accessible, j'ai su qu'il s'agirait de mon domaine de compétence.

Par la suite, j'ai progressivement franchi les étapes pour me spécialiser. D'abord, un master en droit fiscal à l'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, puis un second master en fiscalité internationale, à Paris 2 cette fois-ci (université Assas et HEC Paris), afin de maîtriser également la dimension internationale des problématiques fiscales. J'ai ensuite rédigé ma thèse de doctorat, pendant plus de cinq années, afin de devenir docteur en droit fiscal, diplôme le plus élevé chez les juristes. Cette étape était obligatoire pour me permettre de devenir maître de conférences et ainsi pouvoir légitimement enseigner aux étudiants de l'université.

Dès l'âge de 23 ans, j'ai pris un immense plaisir à vulgariser la fiscalité lors de mes enseignements à l'université, et surtout à m'apercevoir que « ça marche ». Les étudiants sont intéressés, alors que, pour la plupart, ils démarrent le premier cours en traînant les pieds, sans motivation particulière.

En 2018, contacté par un responsable politique français, je suis parti donner des conférences en Europe pour les Français de l'étranger. Je me suis rendu compte que ces personnes, parties de France pour le travail ou pour des raisons familiales, ne savaient absolument rien du traitement fiscal des Français résidant à l'étranger. Comment sont-ils imposés sur leurs revenus locatifs de source française, alors qu'ils vivent à l'étranger ? Peuvent-ils bénéficier des mêmes avantages fiscaux que lorsqu'ils vivaient en France ? Là encore, ces rencontres, si enrichissantes, m'ont fait constater un problème de compréhension de la fiscalité chez les contribuables, quels qu'ils soient.

Que me manquait-il encore comme ingrédient pour atteindre mon objectif de transmission ? Quelque chose qui ne s'apprend pas : l'expérience par la pratique. Je l'ai acquise avec le temps. Aujourd'hui, et depuis six ans, mes rencontres quotidiennes avec chacun d'entre vous – particuliers, professionnels, investisseurs, sportifs de haut niveau, chefs d'entreprise de tous secteurs, « champions » du e-commerce et tant d'autres – me

permettent de perfectionner la transmission de connaissances avec des exemples concrets et par des problématiques réelles traitées au quotidien. Chaque journée est ponctuée de nouvelles situations, de nouvelles réflexions et de nouvelles solutions. C'est cette richesse supplémentaire qui confère un aspect différent aux enseignements et séminaires réalisés, ainsi qu'à tous nos rendez-vous. Et cette expérience, j'ai également décidé de la vulgariser, comme tout le reste.

Aujourd'hui, que l'on se rencontre à l'université, dans un séminaire ou en rendez-vous, je n'ai qu'un seul objectif : vous expliquer clairement, avec des mots simples, des notions potentiellement complexes. Grâce à nos échanges, vous devez certes acquérir des connaissances, mais aussi et surtout une certaine autonomie pratique. Quel serait sinon l'intérêt de parler de fiscalité ? Finalement, je veux éviter que vous ne sortiez d'un rendez-vous, d'un cours ou d'un séminaire avec le ressenti que j'ai lorsque je sors de chez mon garagiste : quoi qu'il me dise, n'ayant aucune maîtrise de son domaine d'expertise et dans la mesure où il ne m'apporte pas d'explications claires, je ne peux qu'acquiescer lorsqu'il me dit quelles sont les réparations à réaliser. Avec – je sais que vous l'avez déjà eu aussi – le sentiment, parfois, de « se faire avoir », à cause de son ignorance.

Aujourd'hui, j'ai la sensation d'être arrivé à maturité et d'être en mesure de transmettre au plus grand nombre par le biais de cet ouvrage.

L'immobilier et la fiscalité sont deux domaines qui occupent le quotidien des Français. L'immobilier constitue de surcroît leur placement préféré. Il s'agit ainsi d'au moins deux bonnes raisons de vouloir vulgariser les règles fiscales applicables en présence d'un investissement immobilier.

Dans ce livre, mon souhait, comme lorsque j'échange avec chacun d'entre vous, est donc de vous donner davantage d'autonomie dans les décisions que vous aurez à prendre, et surtout de vous aider à comprendre pourquoi il faut se positionner dans un sens ou dans un autre. La plupart du temps, lorsque vous consultez un fiscaliste, ou même tout autre professionnel, il vous dit ce qu'il faut faire, mais sans vous en expliquer clairement la raison. Appliquer une solution, c'est bien ; la comprendre, c'est mieux.

2. Certaines connaissances sont nécessaires avant de se lancer dans l'investissement immobilier

« Choisir c'est renoncer. »

*« La simplicité peut être plus difficile à atteindre que la complexité.
Il faut travailler dur pour arriver à faire simple. »*

Steve Jobs

Depuis de nombreuses années, je constate, en vous côtoyant au quotidien, que certaines connaissances essentielles à celui qui souhaite investir dans l'immobilier sont ignorées. Pour aller plus loin dans le raisonnement, je crois qu'il serait même intéressant d'envisager d'imposer un enseignement d'éducation fiscale et financière dès le lycée, afin de permettre à chacun d'entre nous, dès le plus jeune âge, de comprendre la société dans laquelle nous vivons et le fonctionnement du rouage essentiel de notre système que représente le paiement de l'impôt.

Les thèmes de ce livre ont été minutieusement choisis car ils représentent, à mon sens, ce qui est essentiel pour maîtriser les fondamentaux de la fiscalité immobilière. Un investisseur ne peut pas avancer sereinement sans disposer de ces connaissances. S'il le fait, il prend le risque de réaliser des choix inopportuns, avec potentiellement des conséquences financières importantes dans un avenir plus ou moins proche.

Pour autant, ce livre n'a pas la prétention de couvrir l'ensemble des questionnements de la fiscalité immobilière. D'ailleurs, si c'était le cas, il perdrait la dimension « accessible à tous » que je souhaite impérativement lui donner. J'ai donc fait le choix de me concentrer sur la compréhension des mécanismes fiscaux les plus importants, sur le traitement fiscal applicable lorsque vous investissez en nom propre, et sur les conséquences que peut avoir la fiscalité dans notre quotidien, notamment en présence d'un contrôle fiscal.

Dans cette seconde édition, j'ai ajouté un chapitre sur l'investissement par le biais de structures. C'est un sujet difficile à synthétiser, qui pourrait faire l'objet d'un ouvrage à lui-seul, et qui ne figurait pas dans la première édition. Intégrer certaines bases dans celle-ci me paraissait opportun.

En un mot, j'ai préféré m'assurer que vous serez tous en mesure de comprendre ce livre, et que tous les éléments y sont réunis pour vous permettre de véritablement avancer dans la maîtrise de la matière. Plutôt

que de tout y mettre, de manière trop théorique et trop complexe, et pour éviter qu'il ne s'agisse que d'un ouvrage réservé aux plus téméraires, j'ai fait le choix de l'essentiel plutôt que de l'exhaustivité. N'hésitez pas à vous imprégner des développements qui sont proposés. Vous verrez que, même si ce n'est pas dans l'immédiat, vous aurez à l'avenir certains déclics au niveau de la compréhension et des décisions à prendre. Tout a été pensé et réuni pour vous permettre d'avancer en ce sens.

Évidemment, les connaissances que comporte ce livre ne permettent pas à celui qui l'a lu de « foncer sans réfléchir » ou d'avoir des réponses précises à toutes ses interrogations. Au risque de vous décevoir, ce livre ne saurait donc vous garantir la réussite dans vos investissements immobiliers. Bien des paramètres sont à prendre en compte lorsque l'on investit, à commencer par l'état du marché immobilier et le choix des biens dans lesquels on investit. En revanche, les 18 thèmes de ce livre, une fois maîtrisés, vous permettront de comprendre l'environnement fiscal dans lequel nous vivons et de connaître les mécanismes fiscaux essentiels, en lien avec vos investissements immobiliers.

Et même si ce livre ne peut pas vous dispenser de voir un professionnel de la fiscalité pour cadrer votre stratégie, pour vous aider à prendre vos décisions, ou encore pour vous sécuriser complètement face à un contrôle fiscal, il vous permettra d'effectuer vos choix avec davantage de lucidité. Par exemple, si j'étais amené à vous accompagner à la suite de la lecture du livre, vos connaissances rendraient nos échanges bien plus intéressants et nous permettraient, ensemble, de prendre les bonnes décisions. Quelle est en effet la principale problématique que je rencontre aujourd'hui lorsque quelqu'un me présente sa situation et me demande de l'aider ? S'il n'a strictement aucune maîtrise de la matière fiscale, il omettra nécessairement de me communiquer des éléments importants de sa vie, dont je ne peux pas avoir connaissance. Et si je lui pose certes tout un tas de questions pour essayer de couvrir le champ de sa vie actuelle et future, personne d'autre que lui ne sait mieux ce qu'il veut pour l'avenir, et quels paramètres sont à prendre en considération. Comprendre et maîtriser la fiscalité, c'est non seulement se mettre en capacité de prendre les bonnes décisions, mais c'est aussi et surtout celle de se poser les bonnes questions.

Chères lectrices, chers lecteurs,

Il est temps de conclure cette introduction et de se tourner vers le cœur du livre.

Si je devais résumer le message global de ce livre en une phrase, ce serait de vous dire que, quand vous investissez ou que vous entreprenez, **vous ne devez généralement pas chercher à baisser vos impôts. Votre objectif doit être d'augmenter vos revenus sans augmenter vos impôts.**

Ne commettez pas l'erreur de penser que c'est en baissant votre fiscalité que vous vous sentirez mieux, car c'est une quête qui, sur le long terme, serait vaine. Bien sûr, vous parviendriez à réduire vos impôts pendant quelques années, mais à quel prix ? À quelques exceptions près (car il y en a toujours), pensez-vous véritablement que le dispositif Pinel ait été réellement intéressant ? Une acquisition généralement au-dessus du prix du marché, et tant de contraintes (durée minimum de location, plafonnement des loyers, etc.) pendant de nombreuses années pour faire le constat, à la sortie, que votre bien n'a pas (ou peu) pris de valeur, voire en a perdu. C'est une vision sur le court terme. C'est, d'une certaine manière, la solution apaisante à un instant « t », mais qui est généralement sans avantage financier réel. Elle est moralement satisfaisante, et vous avez la sensation, au moment où vos impôts sont particulièrement élevés et que vous prenez la décision d'utiliser le dispositif, que vous allez dans la bonne direction.

Je ne dis pas que ces dispositifs sont toujours inintéressants. Je ne dis pas non plus qu'il n'existe pas de moyen de baisser ses impôts et d'optimiser toutes les décisions prises au quotidien par les particuliers et les professionnels (c'est d'ailleurs mon rôle d'identifier les possibilités existantes). Je dis simplement qu'il existe une autre manière de raisonner pour celui qui investit dans l'immobilier, et qui est une « garantie » sur du plus long terme. Comme je l'ai écrit il y a quelques lignes, vous devez essayer d'augmenter vos revenus sans augmenter vos impôts.

Prenons un exemple très simple : supposons que vous avez des salaires de 100 et des impôts de 10. Votre première réaction est de vous demander comment réduire ce montant de 10. En réalité, vous ne devez pas nécessairement chercher à réduire le montant des impôts, mais plutôt à compléter vos salaires, grâce par exemple à vos investissements immobiliers.

Si vous parvenez, en quelques années, à avoir 10 de revenus locatifs nets sur lesquels la fiscalité est faible voire inexistante, vous aurez réussi à avoir des revenus de 110, avec des impôts toujours de 10. Quelle différence avec le fait d'avoir fait disparaître ses impôts grâce à un dispositif particulier ? Aucune, vous êtes à 0 dans les deux cas. Et pourtant il existe une différence très importante. Si vous êtes parvenu à réduire vos impôts à 0 grâce à un dispositif particulier, ce ne sera que provisoire, et généralement avec une conséquence financière négative à la fin (notamment au moment de la vente). L'augmentation de vos revenus sans fiscalité supplémentaire, ou avec une fiscalité limitée car maîtrisée, est en revanche une réalité potentiellement sans limite de durée, sur du long terme.

Vous devez suivre ce raisonnement dans l'investissement immobilier, mais plus généralement dans toutes vos décisions liées aux affaires. D'une certaine manière et – je vous l'accorde – assez schématiquement, soit on regarde vers le bas en essayant de réduire sa fiscalité (tout en sachant que lorsque l'on a des salaires, il existe un barème légal et peu de manières d'optimiser), soit on regarde vers le haut en se demandant comment faire en sorte que ses salaires soient complétés par d'autres sources de revenus, mais avec une fiscalité plus maîtrisée que celle applicable à ses salaires.

L'ensemble des développements de ce livre a donc pour ambition de vous préparer à avancer dans cette direction. Ce sont ensuite vos connaissances, vos raisonnements et vos stratégies qui vous permettront de trouver des solutions utiles sur la durée. Souvent, une fois ces connaissances maîtrisées, vous parviendrez à vous projeter sur plusieurs années et à identifier comment avancer.

Voilà ce que je voulais vous dire pour démarrer. L'introduction est la seule partie « romancée » de ce livre. Dès les prochaines pages, nous allons nous attaquer à la fiscalité à proprement parler, assez technique mais racontée avec la passion qui m'anime, et qui, je l'espère, sera perceptible au travers des mots employés.

Je vous souhaite une excellente lecture et suis impatient d'avoir vos retours.

Simon

6 ACTIONS SIMPLES ET EFFICACES POUR VOUS PERFECTIONNER !

Si vous souhaitez aller plus loin ou participer à des événements vous permettant de mieux préparer vos stratégies fiscales, vos investissements, ou plus généralement vos activités :

1. J'organise une fois par an un séminaire intitulé « La fiscalité pour tous ». Il réunit environ 500 participants venant de toute la France pour faire une journée entière de fiscalité. Travailler sur des montages, sur des cas concrets, et apprendre à faire les bons choix. La quatrième édition a lieu le samedi 11 avril 2026 à Grasse (Alpes-Maritimes).

2. J'organise deux ou trois fois par an un Mastermind réunissant entre 10 et 20 entrepreneurs et/ou investisseurs français. L'objectif étant, sur deux à quatre jours, d'approfondir certains sujets et de vivre des moments inoubliables en petits groupes. Les intervenants sont là aussi triés sur le volet. La dernière édition a eu lieu à Marrakech du 3 au 6 octobre 2025.

3. Vous pouvez également prendre un rendez-vous personnalisé avec moi-même ou un membre de mon équipe, en m'adressant un mail sur sd@daragonconseil.com.

4. Vous pouvez simplement suivre les actualités que je publie sur le compte Instagram [@daragonconseil](https://www.instagram.com/daragonconseil) afin de rester au courant des principales évolutions en matière fiscale.

5. Vous pouvez venir assister à une conférence du « Tour de France de la fiscalité ». En effet, au début de chaque année (normalement en janvier), je réalise un tour de France en organisant une conférence dans les principales villes de l'Hexagone. L'occasion de se rencontrer et de discuter de la loi de finances qui vient généralement d'être adoptée.

6. Enfin, vous pouvez également taper mon nom sur la plateforme musicale de votre choix (Spotify...) et découvrir mon album de slam, dans

lequel je partage ma vision de l'investissement et de l'entrepreneuriat. Et peut-être même plus globalement de la vie. J'ai hâte d'avoir vos retours.

Vous pouvez retrouver toutes ces informations sur mon site internet simondaragon.fr

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU LIVRE

*« En ce monde rien n'est certain,
à part la mort et les impôts. »*

Benjamin Franklin

*« Il faut apprendre, non pas pour l'amour de la connaissance,
mais pour se défendre contre le mépris
dans lequel le monde tient les ignorants. »*

Charlie Chaplin

La première édition du livre était structurée en 15 thèmes, répondant à 15 grandes interrogations. **Dans cette seconde édition, nous avons ajouté trois thèmes qui nous semblent essentiels et complémentaires de ce qui existait déjà.**

Le livre est donc désormais structuré en 18 thèmes.

Une rubrique « *Ce qu'il faut retenir* » permet de récapituler en quelques lignes l'ensemble des développements proposés, en fin de chapitre. Il me semble en effet essentiel de vous proposer une synthèse des éléments incontournables de chaque thème.

À la fin de chaque thème, vous trouverez également une foire aux questions (FAQ) afin de traiter les interrogations qui nous semblent revenir le plus régulièrement.

Voici présenté succinctement chaque thème du livre. Cette présentation générale permet de cerner les objectifs poursuivis et de comprendre la logique d'ensemble recherchée.

0. Thème introductif : la situation économique et fiscale de la France

Alors que la France traverse l'une des crises politiques les plus importantes de son histoire, il nous semblait nécessaire et opportun d'y consacrer quelques pages. En effet, il est essentiel que l'ensemble des citoyens comprenne ce qui se joue derrière ces difficultés politiques et derrière une situation économique préoccupante. Notre dette publique a explosé, nos dépenses publiques sont trop importantes, nos recettes publiques sont

depuis longtemps insuffisantes ou mal utilisées (à chacun d'en juger), et les conséquences pour notre avenir pourraient être extrêmement graves. Chacun doit prendre la mesure de cela, s'intéresser aux décisions prises par nos responsables politiques en place, et surtout s'impliquer dans les changements qui doivent impérativement se faire prochainement.

1. Avoir son domicile fiscal en France : quelles conséquences ?

Le point de départ, en matière de fiscalité française, est de savoir si vous avez ou non votre domicile fiscal en France. En effet, si la réponse est positive, vous serez imposé en France sur vos revenus de source française comme de source étrangère. Il est donc essentiel d'être capable, dans une situation précise, de savoir si vous êtes concerné ou non par la fiscalité française.

Ce thème vous permettra donc de maîtriser la définition du domicile fiscal et d'être en mesure, dans n'importe quelle situation qui vous concernerait ou qui toucherait un de vos proches, de savoir si le domicile fiscal du contribuable se trouve ou non en France, et quelles sont les conséquences sur sa fiscalité.

2. Comment fonctionne l'imposition des revenus en France ?

Une fois que vous serez en mesure de déterminer si un contribuable a son domicile fiscal en France ou non, vous devrez comprendre la logique générale de l'impôt sur le revenu. Très concrètement, il s'agit de maîtriser le cheminement qui permet, à partir d'une situation donnée, de calculer le montant de l'impôt sur le revenu dû par un contribuable.

Ici, nous aborderons plusieurs étapes, afin de partir du type de revenus perçu pour arriver au montant de l'impôt à payer. Des exemples chiffrés vous permettront de vérifier votre compréhension des différents mécanismes.

3. Comment fonctionne le prélèvement à la source ?

Une réforme importante est intervenue récemment en France, avec l'instauration du prélèvement à la source. Vous ne payez ainsi plus votre impôt sur le revenu avec un décalage d'un an, comme c'était le cas auparavant. Pour autant, le prélèvement à la source, censé simplifier la compréhension de la fiscalité française, a plutôt eu pour effet de complexifier la situation dès lors qu'un contribuable a d'autres revenus que des traitements et salaires. Par exemple, en présence de revenus locatifs, la situation est loin d'être simple, que ce soit pour le paiement de l'impôt sur le revenu ou pour les prélèvements sociaux.

Ce thème a pour ambition, d'une part, de tout vous expliquer pour éviter que vous ne soyez surpris par les prélèvements qui vous sont appliqués et, d'autre part, de décortiquer les situations existantes, afin que vous puissiez adopter les bons comportements face à ce nouveau mécanisme.

4. Comment sont imposés les revenus locatifs issus de la location nue ?

Dans ce thème, il s'agira de présenter la fiscalité applicable à vos revenus locatifs lorsque vous décidez de faire de la location nue. Les développements vous permettront de mieux maîtriser la fiscalité applicable, les subtilités des différents régimes, ainsi que les charges déductibles lorsque vous êtes au régime réel.

L'occasion vous sera ainsi donnée de comparer les explications avec celles du thème suivant.

5. Comment sont imposés les revenus locatifs issus de la location meublée ?

L'enjeu de ce thème sera de développer la fiscalité applicable aux revenus locatifs issus de la location meublée. En effet, un certain nombre de particularités, dans la location meublée, conduisent à bien dissocier cette dernière de ce qui aura été développé auparavant dans la location nue. Nul doute que la lecture de ce thème vous permettra de comprendre les détails et les exigences liés à ce type d'investissements.

6. Comment la sous-location est-elle traitée fiscalement ?

C'est un sujet de discussion souvent abordé lors de nos échanges, notamment lorsque nous nous rencontrons à l'occasion d'événements. Vous me demandez si la sous-location est légale et, si oui, comment elle est traitée fiscalement.

Ce thème vous apportera toutes les réponses juridiques et fiscales à ces interrogations, afin que vous puissiez vous sécuriser si vous décidez de sous-louer votre logement, ou si votre locataire souhaite sous-louer un bien dont vous êtes propriétaire.

7. Comment sont imposés les plus-values immobilières réalisées en France ?

Il s'agira, dans un premier temps, d'examiner les principaux cas d'exonérations qui existent lorsque vous revendez un de vos biens. Dans un second temps, je vous expliquerai comment calculer précisément le montant de l'impôt sur la plus-value dû au titre d'une cession que vous envisagez et qui ne rentrerait pas dans un cas d'exonération.

8. Quelles sont les niches fiscales qui existent en France en matière immobilière ?

Vous entendez souvent parler de « niches fiscales ». Mais qu'est-ce qu'une niche fiscale, et lesquelles d'entre elles sont susceptibles de vous intéresser lorsque vous faites de l'investissement immobilier ? Voilà les principales questions auxquelles nous répondrons dans ce thème : vous pourrez ainsi vous projeter concernant certaines dépenses que vous engagez dans vos investissements, et estimer si elles sont susceptibles de vous faire bénéficier d'un quelconque avantage fiscal.

9. Quelle place la TVA occupe-t-elle en matière immobilière ?

La TVA est un impôt complexe, dont le fonctionnement est souvent mal compris. Il n'est pas évident de comprendre que la TVA n'est souvent pas une charge pour une société.

Dans ce thème, il conviendra donc, dans un premier temps, de bien comprendre le mécanisme de la TVA, du fournisseur jusqu'au client final. Dans un second temps, une fois les fondamentaux de cet impôt maîtrisés, nous nous concentrerons sur la place de la TVA dans vos investissements immobiliers. Il sera notamment essentiel d'aborder le cas du marchand de biens.

10. Comment fonctionne l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ?

L'IFI, vous le savez certainement, a remplacé l'ISF il y a quelques années. Nos responsables politiques ont décidé, par cette réforme, de sortir le patrimoine mobilier des contribuables de l'assiette de l'impôt. Autrement dit, seul le patrimoine immobilier est désormais pris en compte pour savoir si un contribuable est soumis ou non à l'IFI.

Dans ce thème, nous nous intéresserons à toute la réglementation qui concerne l'IFI, en vous souhaitant évidemment à tous d'être le plus vite possible concerné par cet impôt.

11. Quelles sont les taxes à connaître ?

Le détail de toutes les taxes qu'il vous faut connaître lorsque vous faites de l'investissement immobilier est un thème important de ce livre. Régulièrement, lorsque l'on investit, on découvre certaines taxes, qui représentent des coûts supplémentaires qui n'ont pas été pris en compte au moment de l'investissement. Il en existe même certaines dont vous n'avez peut-être jamais entendu parler.

12. Quelles sont les impositions locales à connaître ?

Suite logique du thème précédent, il s'agira ici de faire un point sur toutes les impositions qui existent en France, mais au niveau local cette fois-ci. En effet, vous n'êtes pas sans connaître notre fameux « mille-feuille administratif », qui consiste certes à donner des compétences à l'État français, mais également aux régions, aux départements ou encore aux communes. Et ces collectivités, pour assurer les missions de service public qui leur sont confiées, ont aussi besoin de ressources. Les impositions locales sont là pour répondre à ce besoin, et vous devez également les connaître, afin de les prendre en compte dès le moment où vous investissez. Parmi les plus connues, nous aborderons évidemment le cas de la taxe d'habitation et de la taxe foncière.

13. Comment se déroule un contrôle fiscal et comment réagir ?

Ce thème s'écarte à première vue de la fiscalité immobilière à proprement parler, mais il est essentiel car il couvre la problématique générale du contrôle fiscal. Un tel contrôle pourrait vous concerner un jour, que ce soit en lien avec vos investissements immobiliers ou non.

Ici, il sera important que vous compreniez précisément ce à quoi vous vous exposez, quels sont les droits de l'administration fiscale et, surtout, comment réagir face à un tel contrôle. Il faut savoir que la majorité des contrôles fiscaux ne débouchent pas sur un contentieux (c'est-à-dire un procès devant un tribunal), puisqu'ils sont généralement réglés en amont grâce aux échanges que vous aurez avec l'administration fiscale.

14. J'ai des revenus en France et à l'étranger : comment suis-je imposé ?

Ce thème concerne tous les contribuables qui auraient des revenus en France et à l'étranger. La combinaison de ces deux sources de revenus est souvent complexe à comprendre, et les conséquences fiscales ne sont généralement pas maîtrisées.

Ici, il s'agira de vous expliquer le fonctionnement de l'imposition en présence de plusieurs sources de revenus, et de s'appuyer sur certaines conventions fiscales pour vous expliquer la logique d'ensemble et le raisonnement à mener si vous êtes concerné. Évidemment, chaque cas étant bien particulier, il vous faudra certainement vous assurer de votre analyse auprès d'un professionnel si le pays qui vous concerne n'est pas abordé dans le livre.

15. Quelles sont mes obligations déclaratives en France ?

Dans ce dernier thème, j'ai décidé de développer de manière détaillée l'ensemble des obligations déclaratives qui vous concerne lorsque vous

investissez dans l'immobilier. Je sais à quel point c'est un véritable casse-tête pour vous chaque année, et jamais aucun document n'avait été réalisé pour synthétiser tous les besoins des contribuables concernant les investissements immobiliers. Vous pourrez donc désormais vous référer aux développements de ce thème au moment de remplir vos déclarations de revenus.

16. Investir en société : focus sur la SCI et la SARL de famille

Alors que je ne l'avais pas proposé dans la première édition du livre, j'ai souhaité apporter un complément important concernant l'investissement en société. Pour deux raisons : d'une part, parce qu'il s'agit d'une alternative importante à l'investissement immobilier en nom propre, qui peut être plus adaptée à votre situation personnelle ; d'autre part, parce que le fonctionnement d'une société (notamment soumise à l'impôt sur les sociétés) a moins vocation à connaître des évolutions dans les prochains mois et dans les prochaines années. Si, certes, les taux d'imposition peuvent changer, le fonctionnement même ne devrait pas connaître de modification majeure (le risque serait sinon de déséquilibrer l'ensemble des business qui se développent en France).

17. Actualité fiscale, loi de finances pour 2026 et orientations pour l'avenir

Enfin, j'ai tenu à intégrer un chapitre d'actualité dans la deuxième édition de cet ouvrage, qui reprendrait les éléments essentiels contenus dans la dernière loi de finances. Il sera également intéressant d'aborder les mesures qui ont été envisagées (retenues ou non) dans le projet de loi de finances initial, afin de comprendre l'état d'esprit de nos dirigeants politiques. Alors que le reste de l'ouvrage a été finalisé en novembre 2025, la maison d'édition Vuibert m'a permis d'intégrer ce chapitre début janvier 2026, afin de tenir compte au mieux des dernières actualités fiscales. Je les en remercie.

Voici donc, présentés brièvement, les 18 thèmes qu'il vous faut impérativement maîtriser lorsque vous investissez dans l'immobilier, mais aussi, plus généralement, que chaque contribuable devrait connaître, afin de comprendre le fonctionnement de la fiscalité française.

LA SITUATION ÉCONOMIQUE ET FISCALE DE LA FRANCE



Dans ce chapitre introductif, j'aimerais rappeler plusieurs points qui me semblent essentiels et poser quelques interrogations. Avant toute chose, je tiens à préciser que ce chapitre a surtout vocation à inciter chaque contribuable à s'interroger sur le fonctionnement de l'État français et sur la difficulté de ce dernier à trouver un équilibre économique.

À l'origine, le rôle de l'État était d'assurer une seule et unique mission de service public : la sécurité de ses citoyens. Cependant, avec le temps, son rôle s'est considérablement étendu : les missions dites « de service public » se sont multipliées (éducation, santé, justice, transport, culture...), de même que la présence de l'État dans des domaines initialement réservés aux opérateurs privés s'est intensifiée. À tel point que l'on peut s'interroger aujourd'hui sur la confusion des domaines public et privé et sur la nécessité de prioriser les interventions publiques. En effet, certains secteurs ne méritent-ils pas de demeurer de la seule initiative privée ?

En outre, l'accroissement des activités relevant du public se traduit nécessairement par une explosion de la dépense publique. En effet, plus l'État doit assurer de missions de services publics, plus il a besoin de recettes pour financer ses interventions. Dès lors, l'augmentation des missions de services publics ne peut que se combiner avec une augmentation de la fiscalité pesant sur les citoyens. À juste titre ?

Une autre problématique majeure : lorsqu'une dépense publique est créée, il est extrêmement difficile de revenir dessus pour les années suivantes. En effet, un retour en arrière signifierait la suppression d'un avantage pour ceux qui en bénéficient. Or, l'être humain est ainsi fait que lorsqu'il bénéficie de quelque chose « gratuitement », il ne comprend pas pourquoi cette dernière deviendrait, à l'avenir, payante.

Ce qui explique le paiement de l'impôt par les contribuables, c'est un principe posé à la Révolution française et aujourd'hui repris à l'article 14 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen : le principe du consentement à l'impôt. En effet, l'impôt, au sens large du terme, n'est légitime que s'il résulte de la volonté du peuple. Or, comme vous le savez, dans notre société, le peuple s'exprime par l'intermédiaire de ses représentants. Par conséquent, en votant l'obligation de payer différentes impositions, le Parlement français ne fait que parler au nom du peuple français. Vous allez me dire : « *Oui, mais je ne suis pas d'accord pour payer davantage.* » Je vous réponds simplement que si, vous l'êtes. Et c'est justement pour cela qu'il existe des représentants de la nation, élus au suffrage universel direct pour le président de la République et les députés. Ils sont là pour voter les textes selon les exigences de l'intérêt général et non selon les intérêts particuliers. Le rôle de nos représentants (notamment des députés) est donc non seulement de voter les impositions qui s'imposent pour financer les services publics, mais également de contrôler que les fonds sont correctement utilisés par l'administration une

fois prélevés, c'est-à-dire de contrôler ce que le Conseil constitutionnel appelle le « *bon usage des deniers publics* ».

Si vous n'êtes pas en accord avec le fonctionnement actuel et que vous trouvez que le bon sens ne guide plus suffisamment nos responsables politiques, vous avez la capacité de changer les choses en votant différemment lors des prochaines élections. Autrement dit, nous sommes tous personnellement et collectivement responsables de la situation économique et fiscale actuelle.

Enfin, un dernier point qu'il est toujours bon de rappeler, et qui renvoie à des règles de mathématiques qui sont apprises dès l'école primaire.... En augmentant les dépenses publiques, l'État s'oblige à trouver les moyens de les financer. Ainsi, dès lors que nos responsables politiques ont pris des décisions, depuis plusieurs dizaines d'années, impliquant une augmentation des dépenses publiques, la conséquence inévitable est une augmentation de la fiscalité pour les contribuables français. En réalité, pour améliorer une situation économique difficile, il n'y a que deux possibilités : réduire les dépenses publiques et/ou augmenter les impôts. Et je crois que, comme moi, vous en avez plus qu'assez que seule la deuxième solution soit envisagée...

1. UNE SITUATION ÉCONOMIQUE DIFFICILE POUR LA FRANCE

Une situation déséquilibrée depuis 1974

En France, depuis la loi de finances pour 1975, le budget de l'État a chaque année été voté en déficit. En effet, la loi de finances adoptée en fin d'année fin d'année prévoit à chaque fois que le montant des recettes définitives (impôts, taxes, redevances, cotisations sociales...) de l'année à venir sera inférieur (voire très inférieur) à celui des dépenses envisagées. Pour combler ce déficit annuel, l'État français n'a donc aucun autre choix que d'emprunter et s'endetter.

En s'endettant davantage chaque année, l'État est emporté dans une spirale négative qui se traduit par de nombreux emprunts. Or, quand l'État emprunte pour faire face à ses dépenses, il doit non seulement

rembourser l'emprunt, mais également rembourser les intérêts d'emprunt. Ces derniers représentent aujourd'hui environ 50 milliards d'euros par an. Quand on sait que le budget alloué à la Défense pour 2024 est du même montant ou que l'on se situe non loin du budget prévu pour l'enseignement scolaire...

Une dette publique qui atteint un niveau très inquiétant

L'économie française traverse une période de fortes tensions budgétaires. Après des années de déficits chroniques, la dette publique a franchi la barre symbolique des 3 300 milliards d'euros, soit environ 110 % du PIB. Cette trajectoire s'explique par une accumulation de dépenses supérieures aux recettes depuis plus de quarante ans, aggravée par les crises successives : pandémie, inflation, guerre en Ukraine, puis ralentissement économique européen.

La France vit au-dessus de ses moyens depuis trop longtemps. Année après année, budget après budget, nous avons repoussé l'inévitable : affronter la réalité de nos comptes publics. Le niveau de notre dette publique, rappelé ci-dessus, traduit une dépendance grandissante à l'égard des marchés, qui financent un modèle social devenu insoutenable sans eux.

Chaque enfant qui naît en France porte déjà sur ses épaules plus de 45 000 euros de dette publique. Et pourtant, le pays continue de dépenser sans compter, sans réforme structurelle à la hauteur de l'enjeu.

Nos dépenses publiques atteignent 58 % du PIB, un record mondial. Notre déficit avoisine 5 % du PIB, loin des critères européens. La croissance, elle, s'essouffle : moins de 1 %, quand nos voisins réindustrialisent, innovent, produisent. Nous nous débattons encore pour maintenir en vie un modèle qui s'endette pour payer ses promesses.

Un véritable risque existe aujourd'hui. En effet, l'État français étant contraint d'emprunter sans cesse pour faire face à ses dépenses, mais étant dans le même temps dans une situation politique et économique difficile, les taux d'intérêt ne peuvent qu'augmenter. Nos responsables politiques sont alors contraints d'augmenter encore les impôts et/ou de réduire les dépenses publiques pour trouver un « équilibre » de survie. Une autre réalité inquiétante : il n'est pas exclu que nos créanciers (c'est-à-dire ceux à qui l'État français doit de l'argent) commencent prochainement

à hésiter à nous prêter de l'argent. Nous rappelant ainsi que le scénario catastrophe qu'a connu la Grèce en 2010 n'est pas si loin.

Une seule solution : la baisse drastique des dépenses publiques

Il n'y a pas de miracle : pour un État fortement endetté comme la France, l'urgence est claire : réduire massivement les dépenses publiques. Telle est la condition *sine qua non* de toute trajectoire de redressement budgétaire crédible. La dette publique reste un alourdissement pour l'économie, une épée de Damoclès qui rend chaque euro dépensé moins utile et chaque euro emprunté plus coûteux.

Pourquoi c'est indispensable ?

D'abord, parce que les contraintes sont tangibles. Quand l'État s'endette à plus de 100 % du PIB, les taux d'intérêt montent, la charge d'intérêt devient mécanique, et les marges de manœuvre s'amenuisent : chaque nouvelle dépense publique doit être financée par un prélèvement supplémentaire ou par de la dette – ce qui repousse le problème à plus tard.

Ensuite, parce que l'efficacité de la dépense publique est souvent remise en cause : beaucoup d'aides, de subventions, de fonctions publiques ou de services sont peu orientés vers la création de valeur ou la croissance, voire relèvent d'un modèle hérité du xx^e siècle. Réduire les dépenses ne veut pas dire affaiblir l'État mais le transformer, le recentrer sur ses missions essentielles : sécurité, justice, éducation, infrastructure productive.

Enfin, parce qu'un État qui dépense trop pèse sur la fiscalité, l'investissement privé, la compétitivité et la croissance. Une dépense publique dominante relègue souvent l'économie réelle à un statut secondaire et rend l'ensemble plus vulnérable en période de crise.

Trois exemples

Argentine : sous l'impulsion du président Javier Milei, le pays a opéré une réduction drastique des dépenses publiques, supprimant des milliers de postes dans l'administration, gelant des pensions, retirant des subventions et réduisant les ministères. En 2024, l'Argentine a même enregistré son

premier excédent budgétaire en plus de dix ans. Cet effort d'austérité a été dur socialement, mais il constitue un réel signal de discipline budgétaire.

Italie : le gouvernement italien prévoit un déficit ramené autour de 3 % du PIB pour 2025, soit un retour dans les clous européens après des années de flottement. Cette amélioration repose en partie sur une maîtrise des dépenses publiques et une meilleure gestion de la dette, démontrant que même une grande économie européenne peut retrouver de la stabilité par l'effort.

Portugal : le pays affiche un excédent budgétaire prévu pour 2025 ($\sim 0,3$ % du PIB) et une baisse de la dette publique à ~ 90 % du PIB. Le modèle portugais montre que la consolidation budgétaire, bien menée, est compatible avec une économie avancée.

Implications pour la France

Si la France veut s'inspirer de ces trajectoires, plusieurs leçons s'imposent :

- Il faut commencer par réduire les dépenses publiques qui ne répondent plus aux défis actuels (retraites, administrations en doublon, aides peu ciblées...).
- Il faut procéder à une réallocation stratégique : diminuer les fonctions secondaires, renforcer l'investissement productif (recherche, modernisation, transition), alléger la fiscalité qui pèse sur les entreprises et le travail.
- Il faut agir avec franchise : l'ajustement budgétaire, s'il est trop dilué ou différé, risque de s'éterniser et de perdre toute crédibilité.
- Il faut éviter de compter uniquement sur la croissance ou sur de futurs miracles fiscaux. La preuve est faite : même des pays avec une croissance modérée peuvent améliorer leurs comptes s'ils maîtrisent leurs dépenses.

Attention : cela ne sera pas suffisant !

Réduire les dépenses publiques ne suffit pas à garantir le redressement. Il faut aussi une croissance suffisante, une relance de l'investissement, une « réindustrialisation » et une réforme de l'appareil productif. Sans cela, l'ajustement budgétaire risque de peser sur la croissance et de fragiliser

le pacte social. Les pays cités illustrent les bons résultats, mais aussi les tensions sociales (notamment en Argentine).

Il est donc impératif de mener une politique budgétaire rigoureuse et une stratégie économique de long terme. Pour la France, cela signifie un tournant clair : moins d'État hors mission, plus d'effort vers ce qui crée de la valeur et un signal fort aux marchés, aux acteurs économiques et aux citoyens que la dette ne sera plus ignorée.

En conclusion : oui, la baisse drastique des dépenses publiques est la condition de la stabilisation économique. Mais elle doit être menée avec méthode, transparence et s'inscrire dans une vision globale. Les exemples de l'Argentine, de l'Italie et du Portugal montrent que tout est possible. Pour la France, cela veut « simplement » dire : arrêter de repousser l'effort, choisir la rigueur aujourd'hui pour libérer la prospérité demain. Cela veut aussi dire que nous devons nous doter de responsables politiques courageux, prêts à ces efforts et connectés avec la réalité.

2. LE RÔLE ESSENTIEL DE LA LOI DE FINANCES CHAQUE ANNÉE

Chaque année, l'État français doit se doter d'un budget. Une définition existe (dans un décret du 7 novembre 2012) : « *Le budget est l'acte par lequel sont prévues et autorisées les recettes et les dépenses. Le cas échéant, il prévoit et autorise les emplois et engagement de dépenses.* »

Comme le budget vacances que l'on se fixe avant de partir, ou encore le budget qu'on entend consacrer à l'acquisition d'une nouvelle voiture, le budget de l'État est un acte de prévision des recettes et des dépenses de l'année qui arrive. Autrement dit, fin 2025, on établit le budget de 2026, fin 2026 celui de 2027 et ainsi de suite.

Le budget de l'État (nous nous concentrerons sur celui-ci, quand bien même chaque administration a évidemment son propre budget), chaque année, est adopté sous la forme de lois de finances.

Concrètement, chaque année, le ministère de l'Économie publie un projet de loi de finances (PLF) à la fin du mois de septembre ou au début du mois d'octobre, dans lequel figurent les grandes orientations prévues pour

l'année suivante et, très concrètement, les dépenses publiques prévues ainsi que les mesures fiscales envisagées pour y faire face.

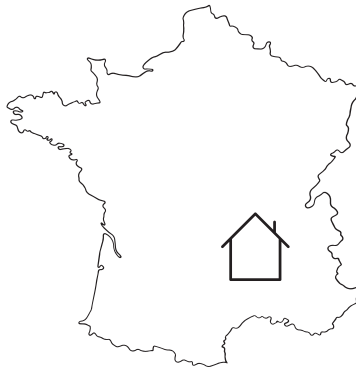
Ensuite, pendant plusieurs semaines (jusqu'à la fin du mois de décembre généralement), les parlementaires, à l'Assemblée nationale et au Sénat, viennent tenter de modifier ce PLF en fonction de leurs « convictions » et de faire adopter des mesures qu'ils estiment plus adaptées pour l'année qui arrive.

C'est à la fin de ces étapes qu'est adoptée la loi de finances de l'année, celle qui formalise chaque année le budget dont se dote l'État. La première partie de ce texte autorise, chaque année, la perception des impositions, consacrant ainsi le principe du consentement à l'impôt évoqué précédemment. Assez logiquement, cette autorisation est accompagnée de dispositions fiscales nouvelles, qui augmentent généralement la fiscalité des Français pour faire face aux nouvelles dépenses (encore et toujours) adoptées d'une année à l'autre.

Bien entendu, ce chapitre, consacré à la situation économique et fiscale de la France, aurait pu contenir une vingtaine de pages décrivant la conjoncture actuelle. Nous avons privilégié quelques développements rapides, destinés plutôt à poser des interrogations au lecteur, lui laissant ainsi la liberté de se forger sa propre opinion.

AVOIR SON DOMICILE FISCAL EN FRANCE :

QUELLES CONSÉQUENCES ?



OBJECTIFS À ATTEINDRE

1. Être en mesure de savoir quand vous avez (ou non) votre domicile fiscal en France.
2. Appréhender les conséquences du domicile fiscal, notamment concernant l'imposition de vos revenus (qu'ils soient de source française ou de source étrangère).

La notion de domiciliation fiscale est essentielle en fiscalité. D'après l'article 4 A du Code général des impôts (CGI), lorsqu'il est établi qu'une personne possède son **domicile fiscal** en France, elle est passible de l'impôt sur le revenu à raison de l'ensemble de ses revenus, qu'ils soient de source française et/ou de source étrangère. On dit que ses **obligations fiscales sont illimitées**. En d'autres termes, si j'ai mon domicile fiscal en France, tous mes revenus, qu'ils soient français ou étrangers, sont en principe imposés en France (sous réserve de ce qui suit).

Lorsqu'un contribuable présente des liens plus ou moins ténus avec un pays étranger, il convient de consulter la **convention fiscale bilatérale**, si elle existe, signée entre la France et ledit pays. Ce type de convention permet de répartir le droit d'imposer entre les deux États, après avoir déterminé la résidence fiscale du contribuable. Sont alors prises en considération la source et la nature des revenus – article 4 bis du CGI (voir thème 14).

Ainsi, si une personne a son domicile fiscal en France, elle est soumise à l'impôt sur le revenu français sur l'ensemble de ses revenus (français et étrangers), sauf disposition contraire dans la convention fiscale bilatérale existant potentiellement entre la France et le pays d'où sont issus les revenus. Et selon le type de revenus, le traitement fiscal peut être différent. Le domicile fiscal est donc la **condition préalable** pour être assujéti à l'impôt sur le revenu.

En revanche, la personne dont le domicile fiscal n'est pas établi en France est passible de l'impôt sur le revenu sur ses seuls revenus de **source** française (article 4 A du CGI).

Finalement, on constate que lorsque le droit interne (c'est-à-dire le droit national) est appliqué, c'est soit la notion de domicile fiscal soit celle de source des revenus qui permet d'imposer un contribuable.

1. COMMENT DÉTERMINE-T-ON LE DOMICILE FISCAL D'UNE PERSONNE ?

On apprécie la domiciliation fiscale en fonction de chaque personne physique, au regard exclusif de sa situation de fait.

La loi interne, précisément l'article 4 B du CGI, considère comme ayant leur domicile fiscal en France les personnes y ayant leur **foyer**, leur **lieu de**

séjour principal, leur **activité professionnelle** ou le **centre de leurs intérêts économiques**.

Le Conseil d'État a estimé qu'il s'agit de **critères alternatifs** et qu'ils doivent être analysés successivement dans cet ordre d'énonciation (CE, 3 novembre 1995, n° 126513, *Larcher*). Ce sont donc les critères personnels qui l'emportent sur les critères professionnels, qui l'emportent eux-mêmes sur les critères économiques. Le fait que les critères soient alternatifs signifie qu'il suffit qu'un seul de ces critères soit rempli pour qu'une personne soit domiciliée fiscalement en France, et donc que tous ses revenus, de source française comme de source étrangère, soient en principe imposés en France.

EXEMPLE

Une personne travaillant à l'étranger, mais dont le foyer est en France, sera considérée comme ayant son domicile fiscal en France. Le critère de foyer l'emportant sur celui de l'activité professionnelle, il n'est donc pas pertinent d'examiner ce dernier dans ce cas d'espèce.

Le cas d'un avocat syrien a ainsi été présenté devant le Conseil d'État. Son épouse résidait habituellement et effectivement en France et ses enfants étaient également scolarisés en France.

Le Conseil d'État, en application de l'article 4 B-1-A du CGI, a conclu que, même si l'avocat disposait également d'un appartement en Syrie – où il exerçait son activité professionnelle –, le simple fait que son foyer se situait en France impliquait que son domicile fiscal se trouvait également en France, sans considération de la durée de ses séjours en Syrie.

Quand le critère du foyer est rempli, celui du séjour principal ou celui d'ordre professionnel demeure sans effet.

Si le domicile fiscal en France est établi pour tous les membres du foyer fiscal, l'ensemble des revenus de ce foyer sont imposés en France (voir thème 2). *A contrario*, si un des membres du foyer fiscal ne répond pas à l'un des critères de la domiciliation fiscale en France, il est, sous réserve de l'application des conventions fiscales bilatérales, imposable uniquement sur ses revenus de source française (CE, 23 juin 2000, n° 196143).



2. COMMENT DÉTERMINE-T-ON SI LES CRITÈRES DU DOMICILE FISCAL SONT REMPLIS ?

Le foyer en France

On considère que le foyer correspond au **lieu où le contribuable habite normalement**, son lieu de **résidence habituelle** et présentant un **caractère permanent**. Les séjours temporaires réalisés à l'étranger pour des raisons professionnelles ou en raison de circonstances exceptionnelles sont par ailleurs sans effets.

Même si le contribuable n'y séjourne pas durant la plus grande partie de l'année, le fait que sa famille y habite (étant entendu les conjoints, les concubins et les enfants mineurs) suffit à établir la domiciliation fiscale en France.

EXEMPLE

La domiciliation fiscale en France est établie même si un salarié détaché à l'étranger a laissé sa femme et les personnes à sa charge en France.



Il convient dès lors de se demander comment déterminer le foyer d'une personne célibataire et sans enfant. Les contribuables vivant seuls et sans charge de famille constituent un foyer à eux seuls. Leur foyer est établi à **l'endroit où ils habitent normalement** et où se situe le **centre de leur vie personnelle** (CE, 17 mars 2010, n° 299770).

Par ailleurs, les juges du Conseil d'État ont considéré qu'au lieu de quatre critères de domiciliation fiscale, il fallait plutôt considérer que les critères du foyer et du lieu de séjour principal ne visaient en réalité qu'une seule hypothèse, celle du foyer ou, à défaut, le lieu de séjour principal du contribuable.

Le séjour principal en France

On recherche ici le critère des « six mois et un jour ». Il faut en effet que la présence du contribuable en France dépasse les 183 jours par an. Quand le contribuable réside dans plusieurs pays et qu'il passe moins de 183 jours dans ces États, il convient de déterminer dans lequel il réside le plus souvent. Par exemple, et sans que cette liste soit exhaustive, les factures d'électricité, les billets d'avion et de train, ou encore les retraits

bancaires peuvent constituer des moyens pour apporter la preuve du lieu où le contribuable passe le plus de temps sur l'année d'imposition.

La qualité du lieu où séjourne le contribuable n'est cependant en rien pertinente. Sa simple présence sur le territoire suffit à remplir ce critère. Qu'il ait séjourné dans un hôtel, chez des proches ou dans un appartement dont il a disposé à titre gratuit est indifférent pour établir sa domiciliation fiscale.

L'activité professionnelle principale en France

Sauf si cette activité présente un caractère accessoire, l'exercice d'une activité professionnelle en France, qu'elle soit salariée ou non, permet d'établir le domicile fiscal en France si les critères personnels précédents ne sont pas remplis.

L'activité est considérée comme principale si le contribuable y passe la majeure partie de son temps effectif. Si ce critère ne peut pas être vérifié, c'est le montant de ses revenus qui est étudié. Dans ce cas, l'activité principale du contribuable est établie en fonction du pays dont provient la plus grande part de ses revenus mondiaux.

Le centre des intérêts économiques en France

À l'origine, on recherchait le lieu où ont été effectués les principaux investissements du contribuable, notamment immobiliers, l'endroit où se situe le siège de ses affaires, où sont administrés ses biens, où se situe le centre de ses activités professionnelles, ou encore le pays d'où sont tirés la majeure partie de ses revenus.

Toutefois, au regard de la jurisprudence, ce critère de « centre des intérêts économiques » n'est pas stabilisé. Pour les juges, pour remplir ce critère, il faut que le contribuable possède sur le territoire français la majorité de son **patrimoine productif de revenus**. On ne tiendrait donc compte que de cet élément (CE, 7 oct. 2020, n° 426124).

EXEMPLE

Nous allons illustrer ce critère avec l'affaire de monsieur Caporal.

Après avoir quitté Beyrouth, Monsieur Caporal et son épouse se sont installés en France et ont eu deux enfants. Monsieur Caporal est ensuite parti seul



en Grèce pour y travailler, son épouse et ses enfants étant restés en France. Le couple s'est progressivement séparé et a changé petit à petit de régime matrimonial, pour passer de la communauté réduite aux acquêts à la séparation de biens, et finir par signer une convention de séparation amiable.

Pour le Conseil d'État, afin d'établir le lieu de la domiciliation fiscale de monsieur Caporal, il n'était pas possible de se fonder sur les critères de foyer, puisque le couple était en cours de séparation pendant les années litigieuses. De surcroît, son épouse était en concubinage notoire avec une autre personne et ses enfants étaient majeurs.

Par ailleurs, le Conseil d'État n'a pas eu à se prononcer sur l'établissement du lieu de séjour principal en France car la procédure suivie par l'administration pour en démontrer l'existence était irrégulière.

Le lieu de l'activité professionnelle était établi en Grèce.

Le dernier terrain exploitable était donc celui du centre des intérêts économiques.

Dans cette situation, le contribuable tirait d'importants revenus de Grèce et ne disposait en France que d'un patrimoine comprenant des biens immobiliers et des avoirs en compte courant non productifs de revenus dans des sociétés de golf (CE, 27 janv. 2010, n° 294784, *Caporal*).

Le Conseil d'État a finalement conclu qu'une personne qui dispose d'importants revenus professionnels dans un pays étranger, alors qu'elle ne dispose en France que d'un patrimoine immobilier non productif de revenus n'a pas le centre de ses intérêts économiques en France au sens de l'article 4 B, 1-c du CGI.

L'AVIS DE L'EXPERT

Dans la majorité des cas, la détermination du domicile fiscal est simple.

La question se pose de plus en plus avec l'émergence du statut de « nomade digital » (travailleur sans lieu de travail fixe, qui voyage en travaillant), ou encore depuis la dernière crise sanitaire, ayant forcé au télétravail dans des pays étrangers par exemple.

De façon plus classique, beaucoup de travailleurs résident en France et exercent leur profession à l'étranger. Dans ces cas, il convient de se référer à la convention fiscale bilatérale signée entre les deux pays, pour savoir à quel endroit les revenus sont imposés.

Si vous avez un doute sur le lieu de votre domiciliation fiscale, n'hésitez pas à consulter un professionnel, afin d'éviter tout rappel d'impôt avec majoration et intérêts de retard.

**2^e édition
enrichie,**
à jour des
réformes fiscales
récentes !

***Vous souhaitez investir dans l'immobilier ?
Vous vous interrogez sur la manière d'optimiser
au mieux vos investissements ?***

Depuis toujours, l'immobilier est considéré comme le placement préféré des Français. Sécurité pour les uns et outil d'investissement pour les autres, il représente un moyen de s'enrichir, notamment grâce au crédit bancaire. Pour autant, lorsque l'on envisage un investissement immobilier, la question centrale demeure celle de la fiscalité applicable, d'une part aux revenus locatifs, d'autre part à la plus-value espérée au moment de la revente.

Ce livre, accessible à tous, répond avec précision aux grandes questions que tout investisseur doit se poser pour prendre les bonnes décisions :

- Quelles sont les conséquences d'une domiciliation fiscale en France ?
- Comment sont imposés mes revenus locatifs, que j'investisse en location nue ou en location meublée ? Et qu'en sera-t-il de la fiscalité applicable au moment de la vente de mon bien ?
- Plus généralement, comment fonctionnent l'imposition des revenus, le prélèvement à la source ou encore l'impôt sur la fortune immobilière ?
- Que faut-il absolument connaître en matière de taxes, de TVA et d'impositions locales ?
- Comment sont imposés les revenus venant de l'étranger ?
- Quelles sont les niches fiscales susceptibles de vous intéresser ?
- Comment déclarer correctement vos revenus en ligne ?
- Quels sont les réflexes à avoir en cas de contrôle fiscal ?

Voici quelques-unes des interrogations traitées dans ce livre.

AUGMENTEZ VOS REVENUS EN MAÎTRISANT VOS IMPÔTS !



Simon Daragon est docteur en droit fiscal et maître de conférences à l'université, où il dirige un master de droit fiscal. Passionné de fiscalité, il donne des conférences en France et dans le monde avec un objectif : vulgariser la matière fiscale pour la rendre accessible à tous. Il accompagne également particuliers et professionnels dans tous leurs besoins.

Vuibert.fr



31 €
978-2-311-62839-5



9 782311 628395