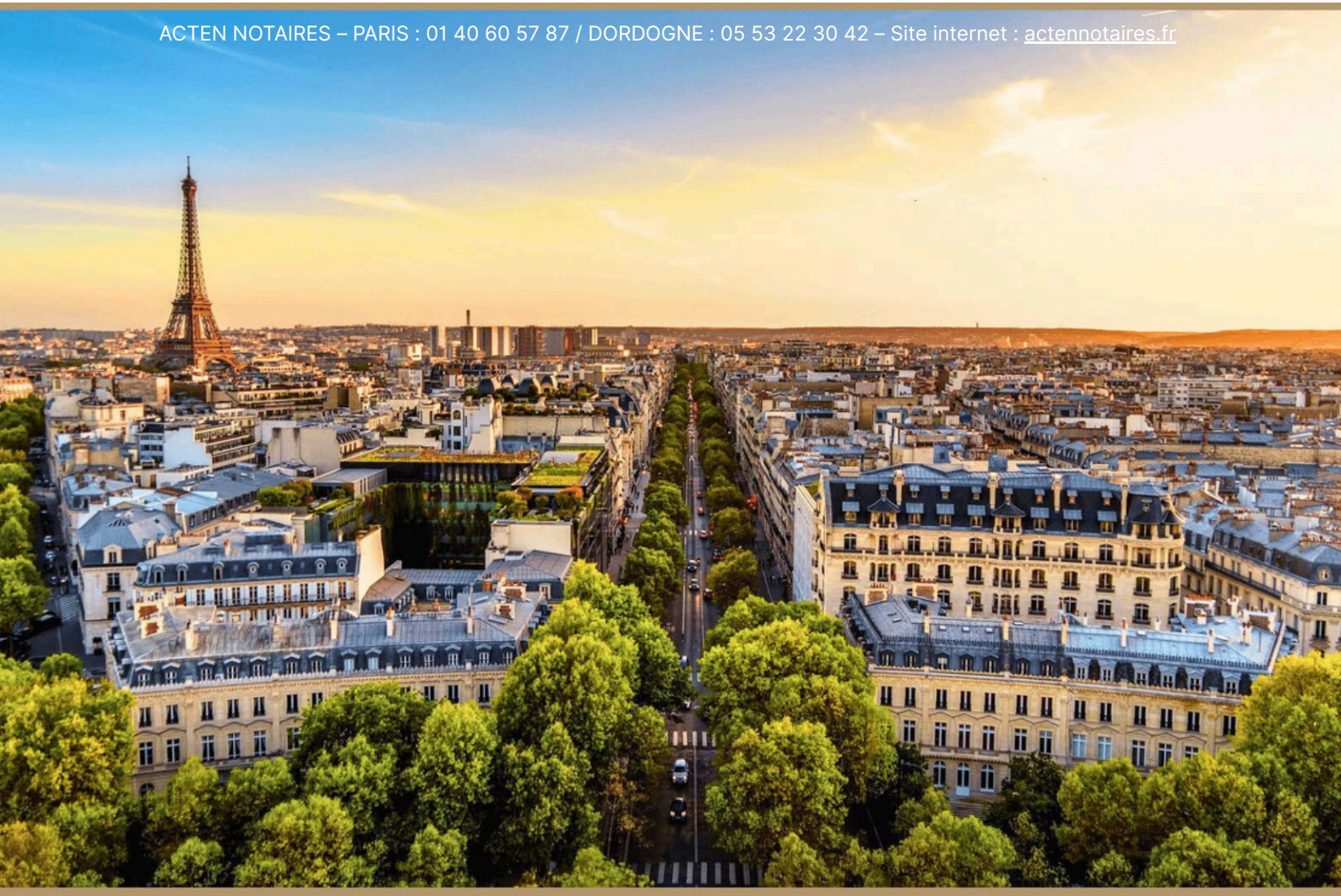


GUIDE JURIDIQUE

POUR LES ITALIENS QUI VEULENT INVESTIR EN FRANCE

11 mai 2026

ACTEN NOTAIRES – PARIS : 01 40 60 57 87 / DORDOGNE : 05 53 22 30 42 – Site internet : actennotaires.fr



CE GUIDE

S' adresse aux citoyens italiens souhaitant acheter un bien immobilier, investir ou organiser leur patrimoine en France.

Le système juridique français présente des spécificités importantes, notamment le rôle du notaire, les règles fiscales et les mécanismes de succession. Ces différences peuvent soulever des questions pour les investisseurs étrangers.

Ce document a pour objectif de vous fournir une information claire, synthétique et pratique afin de sécuriser votre projet immobilier en France.

ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER EN FRANCE

L'acquisition d'un bien immobilier en France suit un processus structuré en plusieurs étapes:



Recherche du bien

- via une agence immobilière
- entre particuliers
- par l'intermédiaire d'un notaire

Verification

- de sa situation juridique
- de son état général
- des diagnostics obligatoires



L'offre d'achat

- vous pouvez formuler une offre écrite au vendeur.
- si elle est acceptée, les parties s'engagent à poursuivre la vente.



Le compromis de vente

- le prix
- les conditions de vente
- les délais
- les conditions suspensives



L'acte authentique

- Signature chez le notaire
- Paiement final
- Remise des clés

Les délais et les coûts

- délai moyen : 2 à 3 mois entre compromis et signature finale
- frais d'acquisition : environ 7 à 8 % dans l'ancien, et environ 2 à 3 % dans le neuf

Ces frais comprennent principalement les taxes et les droits versés à l'État.

LE ROLE DU NOTAIRE EN FRANCE

Le notaire est un acteur central du système juridique français.

1. Une fonction publique

Le notaire est un officier public nommé par l'État. Il confère une valeur authentique aux actes qu'il rédige.

2. Ses missions principales

- sécuriser juridiquement les transactions
- vérifier les informations (propriété, dettes, urbanisme)
- rédiger les actes
- conserver les documents officiels

3. Neutralité et sécurité

Le notaire agit de manière impartiale, puisqu'il représente à la fois l'acheteur et le vendeur.

Son intervention garantit la sécurité juridique, la conformité de l'opération et la protection des parties

Son intervention est obligatoire pour toute vente immobilière.

FISCALITÉ IMMOBILIERE EN FRANCE

La fiscalité est un élément essentiel à anticiper.

Lors de l'achat, les frais d'acquisition incluent les droits de mutation, les taxes et les frais administratifs.

Pendant la détention, deux taxes principales peuvent s'appliquer: la taxe foncière, payée chaque année par le propriétaire et basée sur la valeur cadastrale, ainsi que la taxe d'habitation qui concerne principalement les résidences secondaires.

En cas de revente, la plus-value immobilière, correspondant à la différence entre le prix d'achat et le prix de vente, peut être imposée avec des exonérations possibles selon la durée de détention et la situation du propriétaire.

Enfin, en cas de mise en location, les loyers sont imposables en France et des conventions fiscales entre la France et l'Italie permettent d'éviter la double imposition.

Les conventions fiscales entre la France et l'Italie devront être étudiées au cas par cas. Nous vous accompagnerons avec grand plaisir dans ces démarches.

SUCCESSION ENTRE LA FRANCE ET L'ITALIE

Les successions internationales sont réglées par des normes européennes.

En principe, la loi applicable est celle du pays de résidence du défunt, mais il est possible de choisir la loi de sa nationalité notamment italienne.

Il est recommandé d'anticiper la transmission en rédigeant un testament et en organisant son patrimoine.

Le notaire intervient pour identifier les héritiers, liquider la succession et répartir les biens, tout en assurant la sécurité juridique entre les systèmes français et italien.

LE DECES: DEMARCHES EN FRANCE

En cas de décès, plusieurs formalités doivent être accomplies.

1. Étapes principales

- déclaration du décès auprès de la mairie
- ouverture du dossier de succession
- identification des héritiers
- évaluation du patrimoine (actif et passif)

2. Règlement de la succession

Le notaire :

- établit les actes nécessaires
- calcule les droits de succession
- organise la transmission des biens

Une succession doit généralement être réglée dans un délai de 6 mois pour les obligations fiscales.

LA LOCATION D'UN BIEN EN FRANCE

La location est une option fréquente pour les investisseurs étrangers.

Pour la mise en location, le propriétaire doit signer un contrat de location, fournir les diagnostics techniques et respecter les règles légales.

Il a également des obligations comme l'entretien du logement, le respect des droits du locataire et la déclaration des revenus.

Les revenus locatifs sont soumis à l'impôt en France y compris pour les non-résidents.

INVESTIR VIA UNE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE (SCI)

La SCI est une structure juridique utilisée pour détenir un bien à plusieurs.

1. Fonctionnement

- la société est propriétaire du bien
- les associés détiennent des parts

2. Avantages

- gestion facilitée
- transmission progressive du patrimoine
- organisation entre associés

3. Inconvénients

- formalités administratives
- coûts de création et de gestion

Le choix de créer une SCI dépend de votre situation personnelle et doit être étudié avec un professionnel.

Investir en France en tant que citoyen italien est une opportunité réelle et accessible, mais elle mérite d'être abordée avec clarté confiance et sérénité.

Derrière chaque projet il y a des enjeux importants, un patrimoine à protéger, des choix à sécuriser et souvent une histoire personnelle à construire entre deux Pays.

Le notaire devient alors bien plus qu'un simple intervenant: il est le garant de votre sécurité juridique, celui qui anticipe les risques, éclaire vos décisions et vous accompagne à chaque étape avec rigueur et engagement.

Chez Acten Notaires nous comprenons ces enjeux et nous mettons tout en œuvre pour vous offrir un accompagnement précis et sur mesure afin que votre projet prenne forme en toute confiance.

N'attendez pas que les questions deviennent des obstacles: prenez contact avec notre étude notariale et comptez sur un partenaire qui place vos intérêts au cœur de chaque décision

11 mai 2026