



Loi de Finances 2026

Qu'est ce qui change pour vous ?

Le projet de loi de finances 2026 est désormais considéré comme adopté, ce lundi 2 février, au terme de plusieurs semaines de tensions politiques et d'un nouveau recours au 49.3. Après l'avis du Conseil constitutionnel, le texte pourrait être promulgué mi-février.

Ce texte marque un tournant fiscal avec des mesures qui peuvent avoir un impact direct sur votre patrimoine, vos revenus et vos investissements. Nous avons synthétisé les points clés, classés par thématiques, pour vous permettre d'anticiper et d'optimiser vos choix.

Tour d'horizon des principales mesures ayant un impact sur les particuliers et les entreprises !



Fiscalité & Revenus

- Le **barème progressif de l'impôt est revalorisé à hauteur de 0,9 %**, pour tenir compte de l'inflation.
- La **Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (CDHR)**, visant à assurer une imposition minimale de 20 % pour les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence supérieur à 250 000 € (célibataires, veufs, divorcés) ou 500 000 € (couples soumis à imposition commune), **est prorogée**. Elle sera supprimée lorsque le déficit repassera sous les 3 % du PIB. Le mode de calcul a également été révisé, notamment en présence de revenus exceptionnels.
- À compter du 1^{er} janvier 2026, **les versements volontaires réalisés sur un PER individuel**, d'entreprise collectif ou un PER européen (y compris par un travailleur indépendant – versement « PER TNS ») **par un souscripteur âgé de 70 ans ou plus** (au jour du versement) **ne sont plus déductibles**.
- Dès l'imposition des revenus 2026, **l'option pour le barème progressif de l'IR** (prise lors de la déclaration en juin 2027) **n'est plus irrévocable**. Il est alors possible de révoquer son option pour le barème afin de bénéficier d'une imposition au PFU.
- Les souscriptions de **FCPI classiques** ne donnent plus droit à la réduction d'impôt IR-PME de 25 %. En revanche, **la réduction de 30 %** est maintenue pour les **FIP Corse et Outre-mer** ainsi que pour les **FCPI investis en jeunes entreprises innovantes (JEI)**. Les souscriptions au capital des **entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS)** et des **sociétés foncières solidaires (SFS)** conservent une **réduction d'impôt majorée de 25 %**, prorogée jusqu'au **31 décembre 2027**.
- Le **plafond des dons** bénéficiant de la réduction d'impôt de 75 % (aide aux plus démunis) est **doublé**, passant à 2 000 €.



Entreprises & Transmissions

- Une **taxe de 20 % assise sur les actifs dit « somptuaires »** non affectés à une activité opérationnelle détenus par **les sociétés holdings** est instaurée. Elle est due à partir des exercices clos à compter du 31 décembre 2026. Les sociétés visées sont celles qui répondent aux critères cumulatifs suivants :
 - La valeur vénale de ses actifs est supérieure ou égale à **5 millions d'euros** ;
 - Au moins **50 % de ses revenus sont des revenus dits « passifs »** ;
 - La **société IS est contrôlée**, directement ou indirectement, par une personne physique.

REMARQUE

Plusieurs fiscalistes soulignent toutefois un risque d'inconstitutionnalité de cette nouvelle taxe. En effet, une réponse ministérielle datant de janvier 2024 rappelait qu'il est juridiquement délicat d'imposer un contribuable en l'absence de perception effective de revenus, principe fondamental en matière fiscale. Dans ce contexte, l'avis du Conseil constitutionnel est très attendu, et pourrait conduire à une remise en cause partielle ou totale du dispositif.

- Les conditions d'exonération partielle (75 %) du **Pacte Dutreil** se durcissent pour les transmissions à compter du lendemain de la loi :
 - **L'assiette de l'exonération est réduite** : elle exclut désormais les biens somptuaires, la trésorerie ou l'immobilier non affecté à l'activité opérationnelle.
 - L'engagement individuel de conservation des titres (post-transmission) passe de 4 ans à **6 ans**.
- Le dispositif de **report d'imposition prévu par l'article 150-0 B ter du CGI** dans le cadre d'un apport-cession est durcit, notamment en cas de vente des titres apportés sous trois ans :
 - Nécessité de réinvestir **70 %** du produit de cession (contre 60 % auparavant).
 - Le délai de réinvestissement est porté à 3 ans (contre 2 ans auparavant)
 - Conservation des nouveaux actifs au moins **5 ans** (contre 1 an).

Épargne

- Des précisions sont apportées sur le régime fiscal des **Management Packages**. L'objectif est notamment de limiter les réintégrations abusives dans l'enveloppe fiscalement privilégiée du PEA. Désormais, pour les titres qui resteraient dans le PEA après l'entrée en vigueur de la loi, **le régime fiscal favorable du PEA ne s'applique plus** : les gains et plus-values ne sont plus exonérés, et toute cession de ces titres entraînera la **clôture automatique du plan**, quelle que soit son antériorité.

Immobilier

- **Bonne nouvelle** : un nouveau cadre fiscal fait son apparition pour l'investissement locatif ! Le **statut de « Bailleur privé »** (ou dispositif Jeanbrun) ouvre droit à la **déduction d'un amortissement** pour le calcul des revenus fonciers (location nue) des logements acquis neufs ou en VEFA.
 - Il permet de déduire un **amortissement forfaitaire** (calculé sur 80 % du prix) des revenus fonciers.
 - En contrepartie, le propriétaire s'engage à louer le bien nu à titre de résidence principale pendant **9 ans** avec des loyers plafonnés (intermédiaire, social ou très social).



- Le doublement du plafond d'imputation du **déficit foncier** (jusqu'à **21 400 €**) pour les **travaux de rénovation énergétique** est prorogé jusqu'au 31 décembre 2027.

⚡ Rappel d'une mesure phare de la LFSS 2026

- La CSG sur certains revenus de placement et du patrimoine passe de 9,2 % à 10,6 %, portant les prélèvements sociaux totaux à **18,6 %** (contre 17,2 % auparavant). Cette augmentation impacte mécaniquement le PFU qui atteint **31,4 %** sur ces revenus.

L'entrée en vigueur diffère selon la nature des revenus et leur date de réalisation.

REVENUS EXCLUS	REVENUS DU PATRIMOINE Réalisés depuis le 01/01/2025	REVENUS DE PLACEMENT Réalisés à compter du 01/01/2026
17,2 % (PFU 30 %) soit CSG à 9,2 %	18,6 % (PFU 31,4 %) soit CSG à 10,6 %	18,6 % (PFU 31,4 %) soit CSG à 10,6 %
- Revenus fonciers - Plus-values immobilières des particuliers et de biens meubles - Intérêts des contrats d'assurance-vie et de contrats de capitalisation - Produits, rentes viagères et primes d'épargne des PEP - Intérêts et primes d'épargne des CEL ouverts jusqu'au 31/12/2017 - Intérêts exonérés d'IR des PEL ouverts jusqu'au 31/12/2017 et primes lors de leur versement	- BIC non professionnels (y compris revenus de location meublée) - Plus-values de cessions de valeurs mobilières (dont compte-titres) - Plus-values professionnelles à long terme - Gains de management packages (si imposition en PVM) - Rentes viagères à titre onéreux - Gains de cryptomonnaies « non-professionnels »	- Dividendes - Gain net versé lors du retrait/clôture d'un PEA - Produits de placement à revenu fixe - Rentes de PER issues de versements volontaires déduits, et les intérêts des PER en cas de sortie en capital - Produits de l'épargne salariale (PEE/PERCO) - PVI des non-résidents

Adoptée dans un contexte budgétaire particulièrement contraint, la loi de finances pour 2026 s'inscrit dans une volonté de stabilisation plutôt que de véritable redressement des comptes publics. Si elle permet d'éviter une situation institutionnelle bloquée, elle confirme surtout une tendance de fond : l'État cherche à sécuriser ses recettes en resserrant progressivement les dispositifs patrimoniaux les plus utilisés par les contribuables disposant de revenus et de patrimoines élevés.

Les outils de transmission d'entreprise, de préparation à la retraite ou d'investissement restent pleinement opérationnels, mais leur efficacité repose désormais sur un usage conforme à leur finalité économique et familiale, plutôt que sur des montages purement fiscaux.

Un échange avec votre conseiller en gestion de patrimoine permet de vérifier les impacts éventuels de ces nouvelles règles sur votre situation. Contactez-nous pour faire le point sur votre situation ! Vos coordonnées Vos mentions légales

Contactez-nous pour faire le point sur votre situation !