



# La lettre de l'Agence Française du Patrimoine

## Loi de finances pour 2026 & Loi de financement de la sécurité sociale pour 2026

Après de longs débats, le Gouvernement de Monsieur Sébastien Lecornu a décidé de recourir à la procédure du 49.3 pour aboutir à une Loi de finances pour 2026. Cette dernière reste suspendue au rejet des motions de censure et dans l'attente de sa soumission au Conseil Constitutionnel.

Certaines mesures viennent, ainsi, directement impacter la fiscalité des particuliers, notamment :

### (1) Revalorisation du barème progressif de l'impôt sur les revenus :

Les limites des tranches du barème progressif de l'impôt sur le revenu, ainsi que les seuils associés, sont revalorisées.

Le barème d'imposition pour les revenus 2025 sera donc le suivant :

Fraction du revenu net imposable (1 part de quotient familial)	Taux de l'impôt
Jusqu'à 11 600 €	0 %
De 11 600 € à 29 579 €	11 %
De 29 579 € à 84 577 €	30 %
De 84 577 € à 181 917 €	41 %
À partir de 181 917 €	45 %

### (2) Pérennisation de la Contribution différentielle sur les hauts revenus :

La Loi de finances pour 2026 prévoit le maintien de la CDHR

et de son acompte à déclarer et verser entre le 1er et le 15 décembre de chaque année jusqu'à l'imposition des revenus de l'année au titre de laquelle le déficit du budget général est constaté comme étant inférieur à 3 % du PIB.

Quelques ajustements de texte sont également prévus à compter des revenus 2026.

### (3) Mise en place d'une Taxe sur les actifs non affectés à une activité opérationnelle des sociétés holdings patrimoniales :

La Loi de finances pour 2026 institue une nouvelle taxe de 20 % visant les sociétés holdings patrimoniales qui détiennent des actifs non affectés à une activité opérationnelle, afin de lutter contre l'utilisation de structures sociétaires pour loger des biens de jouissance ou des placements passifs et contourner l'imposition patrimoniale.

La taxe concerne les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés (ou équivalent), françaises ou étrangères, lorsque (conditions cumulatives) :

- la valeur totale des actifs atteint au moins 5 M€ ;
- la société est contrôlée à 50 % ou plus par une ou plusieurs personnes physiques ;
- plus de 50 % des revenus sont des revenus passifs (dividendes, intérêts, loyers, redevances, etc.).

L'assiette de la taxe est constituée de la valeur vénale d'actifs de jouissance ou patrimoniaux, notamment : logements mis à disposition des associés, véhicules et yachts non professionnels, œuvres d'art, bijoux, vins, chevaux, biens de chasse ou de

pêche.

Une taxe sur les holdings patrimoniales recentrée — exclusion de la trésorerie et des actifs financiers de l'assiette.

Les actifs réellement affectés à une activité économique sont exclus.

Pour les biens immobiliers, les dettes d'acquisition peuvent être déduites selon des modalités encadrées (capital restant dû ou amortissement linéaire selon la nature du prêt).

En revanche, les dettes contractées auprès des associés, des sociétés contrôlantes ou contrôlées sont en principe exclues de la déduction, sauf preuve que leur souscription n'a pas un objectif principalement fiscal.

La taxe est due :

- par la société, selon les règles de l'IS, lorsqu'elle est établie en France ;
- par les personnes physiques domiciliées en France, dans le cadre de leur déclaration des revenus, lorsque la société est étrangère, sauf absence de but principalement fiscal.

Un mécanisme de plafonnement global limite la charge totale d'imposition à 75 % des revenus mondiaux de l'année précédente, selon des règles proches de celles applicables à l'IFI, avec des clauses anti-abus renforcées.

Les actifs ayant supporté cette taxe sont exonérés d'IFI l'année suivante, afin d'éviter une double imposition.

La taxe est due au titre des exercices clos à compter du 31 décembre 2026.

#### **(4) Durcissement du régime d'exonération Dutreil :**

La loi vient durcir le régime d'exonération Dutreil (articles 787 B et 787 C du CGI) en excluant de l'exonération de droits de mutations à titre gratuit les actifs patrimoniaux ou de jouissance qui ne sont pas exclusivement affectés à une activité économique.

- Désormais, la fraction de la valeur des titres correspondant à certains actifs non professionnels est expressément exclue de l'exonération, notamment : biens de chasse ou de pêche non professionnels, véhicules de tourisme, yachts, aéronefs, bijoux et œuvres d'art, chevaux de course, vins et alcools, ainsi que logements ou résidences à usage non exclusivement professionnel.

Cette exclusion s'applique également aux actifs de même nature détenus par des filiales contrôlées, sous réserve de l'affectation réelle à l'activité de la société détentrice.

- La loi précise que pour être exonérés, les actifs doivent être exclusivement affectés à l'activité opérationnelle pendant au moins 3 ans avant la transmission (ou depuis leur acquisition) et jusqu'au terme de l'engagement Dutreil ou jusqu'à leur cession.
- Par ailleurs, la loi allonge de 4 à 6 ans la durée de l'engagement individuel de conservation des titres requis permettant de bénéficier de l'exonération, tant pour les transmissions d'entreprises individuelles que pour celles portant sur des titres de sociétés.

En pratique, cette réforme resserre le champ du Dutreil en limitant son usage pour les structures mixtes ou patrimoniales.

#### **(5) Renforcement du régime d'apport-cession prévu à l'article 150-0 B ter du CGI :**

La loi relève les conditions de réinvestissement du produit de cession dans les opérations d'apport suivi de la cession des titres dans le délai de 3 ans suivant leur apport :

- le délai pour procéder à un réinvestissement éligible passe de 2 à 3 ans ;
- le taux minimal de réinvestissement du prix de cession est porté de 60 % à 70 %.

Les titres ou biens objets du réinvestissement doivent être conservés au moins 5 ans à compter de leur inscription à l'actif de la société.

La mesure clarifie et restreint les activités éligibles au emploi : seules les activités économiques opérationnelles (commerciales, industrielles, artisanales, libérales, agricoles ou financières) sont concernées, à l'exclusion de la gestion de patrimoine mobilier ou immobilier. Les sociétés holdings détenant des participations dans ces sociétés opérationnelles restent éligibles.

Enfin, les délais de contrôle et de reprise par l'administration sont allongés (notamment de 5 à 6 ans et de 10 à 11 ans).

Les nouvelles règles s'appliquent aux cessions de titres réalisées à compter du lendemain de la publication de la loi.

#### **(6) Précisions du régime de management-package et PEA :**

La loi clarifie et sécurise le traitement fiscal des titres attribués dans le cadre des plans d'actionnariat salarié ou dirigeant (article 163 bis H) dans le cadre d'un PEA et prévoit des obligations de suivi via des déclarations annuelles.

Certains retraits et gains réalisés

entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2027 bénéficient de mesures spécifiques.

#### **(7) Option entre prélèvement forfaitaire unique (PFU) et barème :**

Les contribuables pourront désormais revenir sur l'option prise dans leur déclaration d'impôt sur les revenus initiale de soumettre au barème progressif de l'impôt sur le revenu l'ensemble de leurs revenus relevant de plein droit du PFU (plus-values, dividendes, intérêts, etc.).

#### **(8) Mise en place d'un nouveau statut de bailleur privé :**

Les propriétaires de logements neufs, en état futur d'achèvement ou ayant fait l'objet de travaux lourds pourront déduire fiscalement l'amortissement du prix d'acquisition (hors foncier estimé forfaitairement à 20 %) de leurs revenus, à condition de les louer pendant au moins 9 ans en respectant certains plafonds de loyer et de ressources.

Ce dispositif s'applique aussi aux logements détenus via une société non soumise à l'IS, sous réserve que les titres soient conservés jusqu'à la fin de l'engagement.

La déduction est limitée à 8 000 € par an et par foyer, majorée pour les logements sociaux.

L'option est à exercer dans la déclaration de revenus et est irrévocable pour le logement concerné.

#### **(9) Abattement de 10 % sur les pensions de retraite maintenu :**

Le projet de Loi de finances pour 2026 prévoyait initialement la suppression dudit abattement pour le remplacer par un abattement forfaitaire. Cette mesure a été supprimée.

### (10) Mesures portant sur les réductions d'impôt pour dons :

- Le plafond de réduction d'impôt pour les dons et versements ouvrant droit à réduction d'impôt au titre de l'article 200 du CGI est porté de 1 000 € à 2 000 €, pour les dons effectués à compter du 14 octobre 2025.
- Pour les dons effectués en 2026 en faveur du château de Chambord (via l'établissement public du Château, le Trésor, le Centre des monuments nationaux ou les fondations « Fondation de France » et « Fondation du patrimoine »), le taux de réduction d'impôt est porté à 75 %, dans la limite de 1 000 €. Ces dons ne sont pas pris en compte dans le plafond global de 20 % du revenu imposable.

### (11) Nouvelle taxe sur les logements vacants :

La Loi de finances pour 2026 instaure une taxe sur les logements vacants au 1er janvier de l'année, en vigueur à partir de 2027. Elle s'applique :

- dès 1 an de vacance dans les communes en tension locative,
- dès 2 ans dans les autres communes.

Le taux est modulable par les communes, jusqu'à 34 % la deuxième année dans les zones tendues, et calculé sur la valeur locative du logement.

Certains logements en sont exonérés, tels que les logements sont vacants pour une cause indépendante du propriétaire ou utilisés plus de 90 jours dans l'année.

Cette mesure complète les outils des collectivités pour favoriser la remise sur le marché des loge-

ments vacants.

Contrairement à la Loi de finances pour 2026, la Loi de financement de la sécurité sociale pour 2026 a été votée définitivement et publiée au 31 décembre 2025 après un passage devant le Conseil constitutionnel.

Il est ainsi prévu certaines mesures impactant directement les ménages :

#### • Pérennisation et ajustements du régime social des « management packages » :

Pour rappel, la Loi de finances pour 2025 du 14 février 2025 a instauré un régime légal d'imposition et d'assujettissement aux cotisations et contributions sociales pour les gains nets réalisés par les dirigeants et salariés à l'occasion de la cession d'instruments dits de « management packages ».

La loi était assortie d'une limitation d'application au 31 décembre 2027 pour les opérations de dispositions, cessions, conversions ou mises en location réalisées entre le 15 février 2025 et cette date.

La LFSS pour 2026 vient supprimer cette limitation dans le temps.

En outre, la LFSS pour 2026 prévoit que :

- ♦ l'exclusion de l'assiette de la CSG-CRDS sur revenus d'activités s'applique au gain net sur des titres répondant à certaines conditions prévues à l'article 163 bis H du CGI, quel que soit le régime fiscal applicable ;
- ♦ l'assiette de la contribution spécifique de 10 % s'applique sur le gain net réalisé sur les titres répondant à certaines conditions pré-

vues à l'article 163 bis H du CGI et imposé dans la catégorie des traitements et salaires.

#### • Augmentation de la CSG sur certains revenus du capital :

Le taux de la CSG sur les revenus du capital est porté à 10,6 %, soit une augmentation de 1,4 %.

Cette augmentation est rétroactive et concerne les revenus 2025. Toutefois, les produits de placement ne sont concernés qu'à compter du 1er janvier 2026.

Il reste toutefois fixé à 9,2 % pour :

- ♦ les revenus fonciers,
- ♦ les plus-values immobilières,
- ♦ l'assurance-vie,
- ♦ l'épargne logement
- ♦ et les CEL, PEL, PEP.

La hausse de la CSG est, par ailleurs, sans incidence sur la fraction déductible de la CSG, qui reste fixée à 6,8 %.

A noter que par exception, les plus-values d'apport de titres à une société contrôlée par l'apporteur, placées en report d'imposition obligatoire (CGI art. 150-0 B ter), restent soumises au taux en vigueur l'année de leur réalisation.

*Carduus*  
AVOCAT

Clémence Carrière  
Avocat - Partenaire

Stéphane Deschanel  
Président Directeur Général

Alexis Deschanel  
Directeur Général Délégué

# L'Agence Française du Patrimoine

40, rue Vignon  
75009 PARIS  
RCS PARIS B438 672 610

Téléphone : 01 44 71 35 60  
Courriel : [afdp@afdp.net](mailto:afdp@afdp.net)

L'Agence Française du Patrimoine, au sein du groupe Agence Européenne du Patrimoine, fournit depuis 25 ans un accompagnement patrimonial exigeant et sur-mesure au service de votre tranquillité d'esprit et de votre performance. Nous apportons clarté et maîtrise dans un environnement fiscal et patrimonial complexe.



<https://afdp.net/>



[LinkedIn](#)

## A la découverte des supports à capital garanti

A l'inverse des sous-jacents actions, un produit structuré de taux n'est pas un pari directionnel pur, mais un outil de valorisation et de portage de la forme de la courbe des taux (niveau, pente, volatilité, anticipation de politique monétaire).

En variant les références de taux, on capte des primes différentes.

Ces supports présentent également la caractéristique de garantir le capital à maturité du support.

**Il est ainsi possible de s'indexer à différents indices :**

### ♦ CMS 10 ans (taux long)

Cet indice représente le niveau des anticipations de long terme. C'est un taux swap interbancaire.

Il intègre :

- L'inflation anticipée
- une prime de terme
- Crédibilité des banques centrales

Il est plus volatile que les taux courts mais la prime optionnelle est plus élevée. Il est pertinent lorsque les taux sont élevés (comme aujourd'hui) et lorsqu'on anticipe une stabilisation ou une baisse graduelle de ces derniers.

### ♦ Euribor 3/6/12m (taux court)

Ces derniers sont très corrélés à la politique monétaire immédiate et moins volatils.

Ils sont ainsi très « lisibles » pour les investisseurs. En contrepartie, Ils offrent moins de rendement mais sont intéressants dans des

stratégies de portage.

Ces deux indices sont parfaitement complémentaires dans une approche globale à capital garanti.

Alexis Deschanel — Directeur  
Général Délégué

Stanislas FOURCHTEIN  
Directeur Adjoint — Adequity  
SGCIB