

FISCALITÉ PATRIMONIALE 2026

Évolutions majeures

Le cadre fiscal et social applicable en 2026 résulte d'une lecture croisée de la loi de finances et de la loi de financement de la sécurité sociale.

Sur le fond, la loi de finances pour 2026 s'inscrit dans une logique de pilotage fin plutôt que de réforme spectaculaire. Elle combine des mesures de rendement ciblées, un encadrement accru de certains schémas patrimoniaux et la confirmation de lignes rouges clairement assumées, au premier rang desquelles l'absence de refonte de l'IFI.

La cohérence d'ensemble est lisible : resserrer la fiscalité effective sur certains usages du capital, en particulier les revenus passifs et les détentions patrimoniales « pures », tout en préservant les dispositifs considérés comme pro-économiques, notamment en matière de transmission d'entreprise et d'intéressement.

I – Revenus des particuliers : ajustement technique et filet fiscal maintenu

• Barème de l'impôt sur le revenu : revalorisation

Le barème de l'impôt sur le revenu est revalorisé pour tenir compte de l'inflation, afin de limiter la « progression froide » et d'éviter une hausse mécanique de l'imposition des foyers dont les revenus augmentent uniquement en valeur nominale.

Pour un quotient familial d'une part, avant application du plafonnement des effets du quotient familial, le barème applicable est le suivant :

- Fraction du revenu imposable **n'excédant pas 11 600 € : 0%**
- Fraction comprise **entre 11 600 € et 29 259 € : 11%**
- Fraction comprise **entre 29 579 € et 84 577 € : 30%**
- Fraction comprise **entre 84 577 € et 181 917 € : 41%**
- Fraction **supérieure à 181 917 € : 45%**

• Contribution différentielle sur les hauts revenus : reconduction

La contribution différentielle sur les hauts revenus est reconduite : elle instaure un taux minimal d'imposition de 20% pour les foyers au-delà de certains seuils de revenu fiscal de référence. Elle vise en pratique les situations où l'impôt effectivement acquitté (IR, PFU, CEHR) apparaît inférieur à ce plancher, notamment lorsque le foyer perçoit une part importante de revenus passifs soumis à la *flat tax*.

II – Fiscalité du capital : hausse des prélèvements sociaux

Même si elle relève de la loi de financement de la sécurité sociale, la hausse du taux de CSG applicable aux revenus du capital, portée de 9,2% à 10,6%, constitue une évolution structurante qui modifie durablement le taux économique de taxation des revenus financiers.

Cette hausse s'applique à l'essentiel des revenus financiers soumis aux prélèvements sociaux sur le capital, notamment les revenus de capitaux mobiliers et les produits de placement.

Le législateur a toutefois prévu plusieurs exceptions expressément listées, qui demeurent en dehors du champ de cette hausse. Sont ainsi exclus du relèvement du taux de CSG :

- Les revenus fonciers
- Les plus-values immobilières
- Les produits d'assurance-vie
- L'épargne logement et les PEP.

FISCALITÉ PATRIMONIALE 2026

Évolutions majeures

S'agissant de l'épargne retraite, et en particulier des plans d'épargne retraite (PER), l'impact de la hausse de la CSG dépend des modalités de sortie et de l'origine des sommes.

De manière générale, la hausse concerne les prélèvements sociaux dus sur les revenus du capital issus du PER, c'est-à-dire principalement la fraction correspondant aux produits financiers, notamment en cas de sortie en rente pour la part relevant des versements volontaires, ou en cas de sortie en capital pour la fraction correspondant aux gains.

En revanche, les sommes correspondant aux versements eux-mêmes, lorsqu'elles sont imposées dans la catégorie des pensions ou exonérées selon leur origine, ne sont pas affectées par la hausse du taux de CSG applicable aux revenus du capital.

III – Epargne retraite : recentrage du PER sur sa vocation long terme

À compter de 2026, les versements effectués sur un PER après l'âge de 70 ans ne pourront plus être déduits du revenu imposable.

Cette évolution marque une volonté claire du législateur de mettre un terme aux stratégies de défiscalisation tardive, consistant à utiliser le PER comme simple outil d'optimisation fiscale en fin de vie active.

IV – Taxation ciblée des holdings patrimoniales : création d'un levier anti « détention passive »

La loi de finances 2026 introduit une taxation spécifique de 20% visant certaines holdings patrimoniales, après un recentrage du dispositif. Elle ne s'applique qu'aux holdings répondant cumulativement aux critères suivants :

- **Total de bilan (valeur vénale) > 5 M€**
- **Détention ≥ 50% par une ou plusieurs personnes physiques**
- **Revenus passifs > 50% des produits totaux**
- **Assiette** : chevaux de course/concours, bateaux et aéronefs privés, vins et alcools, biens de chasse/pêche, véhicules de tourisme non professionnels, bijoux et métaux précieux, ainsi que certains logements mis à disposition ou loués à des conditions anormales au profit des associés ou de leur cercle familial. Les œuvres d'art sont exclues.

Ce n'est pas une taxe « anti-holding » en général, mais un outil anti-structures de pure détention patrimoniale (revenus passifs + actifs de jouissance), conçu pour distinguer substance économique et capitalisation passive.

V – Transmission d'entreprise : Dutreil resserré, mais dispositif confirmé

Le pacte Dutreil est maintenu, mais fait l'objet d'un resserrement technique :

- Seuls les biens exclusivement affectés à l'activité professionnelle ouvrent droit à exonération
- Les détentions indirectes sont pleinement prises en compte : la fraction correspondant à des actifs non professionnels est exclue de l'exonération, y compris via une société contrôlée
- L'engagement individuel de conservation est porté de 4 à 6 ans.

FISCALITÉ PATRIMONIALE 2026

Évolutions majeures

VI – Cessions et structurations : apport-cession (150-0 B ter) rééquilibré

Le régime d'apport-cession évolue de manière significative :

- Seuil de emploi relevé de 60% à 70%
- Délai de emploi allongé de 2 à 3 ans
- Périmètre des cibles éligibles resserré (précisions attendues).

Le mécanisme reste attractif mais devient plus exigeant en allocation. Le gain de temps (3 ans) compense partiellement l'augmentation du seuil, mais impose une structuration plus rigoureuse du emploi.

VII – Management packages : clarification défavorable en cas de transmission

Le PLF 2026 clarifie le traitement des « management packages » : en cas de donation, don manuel, apport ou échange de titres qualifiés, le gain est imposé chez le donateur au titre de l'année de transmission. La donation ne permet donc plus de purger l'imposition latente.

Cette disposition marque une rupture opérationnelle sur les stratégies de transmission anticipée des cadres dirigeants, avec un risque fiscal immédiat chez le donateur.

VIII – Intéressement et attractivité : BSPCE assouplis

Le texte assouplit les conditions d'accès aux BSPCE :

- Seuil de détention d'une sous-filiale abaissé de 85% à 75%
- Détention minimale de la société par des personnes physiques abaissée de 25% à 15%.

Il s'agit d'une mesure pro-attractivité visant à maintenir l'efficacité des outils d'intéressement dans un contexte concurrentiel.

IX – Immobilier : création/confirmation du statut du bailleur privé

Le statut du bailleur privé est confirmé :

- Amortissement jusqu'à 80% de la valeur du bien hors terrain
- Rythme indicatif d'environ 4%/an (neuf) et 3,5%/an (ancien rénové)
- Plafonnement annuel autour de 10 000 €.

En contrepartie : location minimale 12 ans, loyers encadrés, travaux $\geq$ 20% pour l'ancien, limitation à 2 logements par bailleur, exclusion de la location au cercle familial.

Avertissement - Ce communiqué a une valeur purement informative et ne constitue ni une offre contractuelle de services ou de produits, ni un conseil en investissement, ni une consultation. Les informations contenues dans ce document sont issues de sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution notamment compte tenu de la réglementation en vigueur. Elles ne sauraient cependant entraîner la responsabilité de COGEFI.