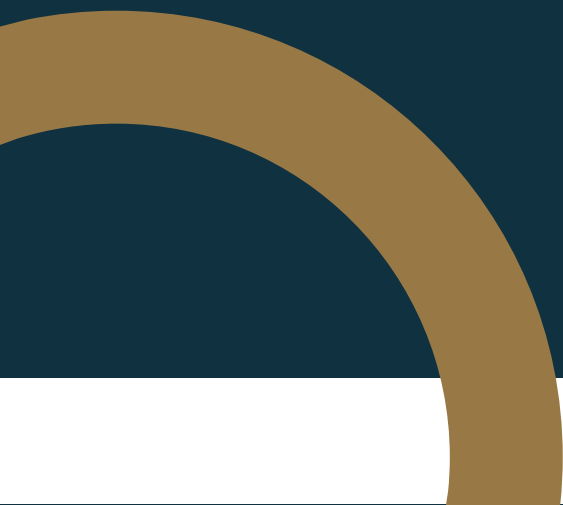


Présentation de la loi de finances pour 2026

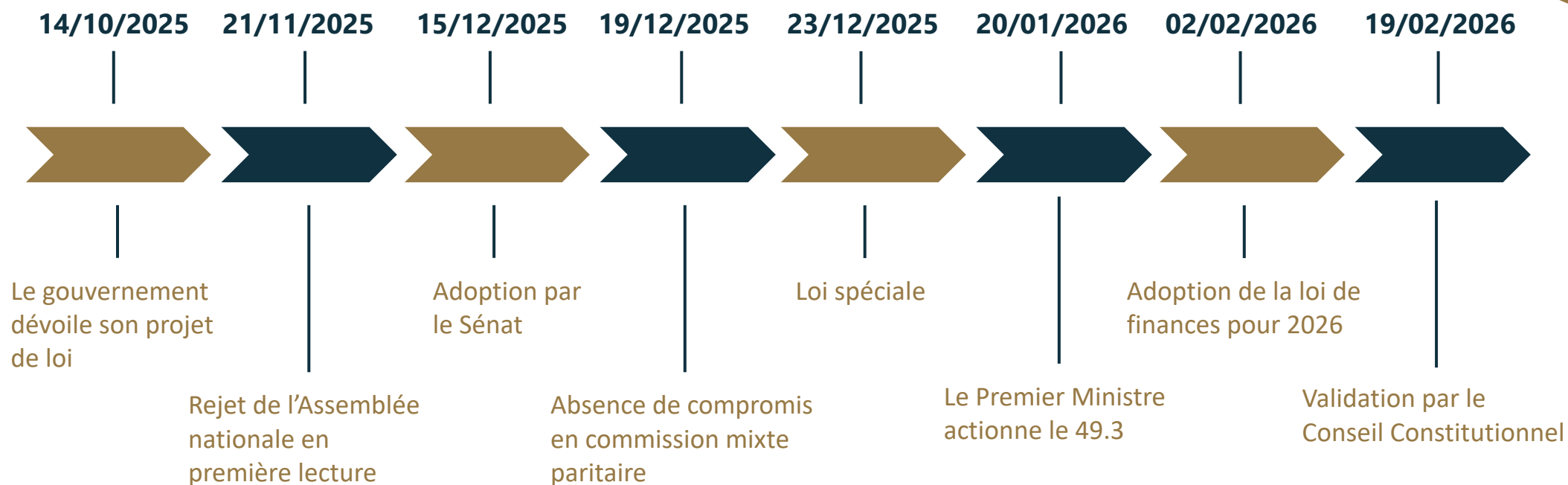
CARNO AVOCATS

25 février 2026



Adoption

Les différentes étapes



Fiscalité des particuliers

Indexation sur l'inflation du barème de l'impôt sur le revenu

Les différentes tranches du barème de l'impôt sur les revenus de l'année 2025 sont **revalorisées de 0,9 %**, ainsi que les seuils et limites qui lui sont associés.

Barème 2026 de l'impôt sur les revenus de 2025

Montant des revenus	Taux de l'impôt
Jusqu'à 11.600 €	0 %
De 11.601 € à 29.579 €	11 %
De 29.580 € à 84.577 €	30 %
De 84.578 € à 181.917 €	41 %
Supérieure à 181.918 €	45 %

Fiscalité des particuliers

Création d'un statut du bailleur privé

Renonçant à un dispositif basé sur une réduction d'impôt (comme l'ancien Pinel), le législateur bascule vers une **logique d'amortissement fiscal**, inspirée du statut du Loueur en Meublé (LMNP), mais appliquée à la **location nue**.

	Neuf (art. 31 I 1° i)	Ancien (art. 31 I 1° j)
Secteur intermédiaire	3,5 %	3 %
Secteur social	4,5 %	3,5 %
Secteur très social	5,5 %	4 %

- **Neuf** : déduction d'un amortissement pour les biens situés en France dans un **bâtiment d'habitation collectif** acquis neuf ou en état futur d'achèvement et loué comme résidence principale.
- **Ancien** : vise la remise sur le marché de "passoires thermiques" ou de biens dégradés. Sont concernés les biens situés en France dans un **bâtiment d'habitation collectif** ayant fait l'objet d'une "réhabilitation lourde" (concourant à la production d'un immeuble neuf), soit des travaux d'amélioration représentant au moins 30 % du coût total d'acquisition, avec des exigences de performance énergétique (DPE).

Fiscalité des particuliers

Création d'un statut du bailleur privé

Règles communes aux régimes du neuf et de l'ancien :



Bénéficiaire

Personne physique réalisant des investissements locatifs, directement ou via une société non soumise à l'IS, dont les revenus locatifs sont imposés dans la catégorie des **revenus fonciers**.

Il peut déduire de ses revenus fonciers un **amortissement annuel du bâti** (hors foncier, forfaitisé à 20%).

Il doit prendre un **engagement de location** d'une durée minimale de **9 ans**.



Logement

Logement collectif d'habitation principale acquis entre le lendemain de la publication de la loi et le 31 décembre 2028.

Il ne peut pas être loué à un membre du foyer fiscal du propriétaire, ou un parent/allié jusqu'au 2e degré.

Fiscalité des particuliers

Création d'un statut du bailleur privé

Démembrement et décès

L'amortissement est **exclu** pour les biens dont la propriété est démembrée (séparation usufruit/nue-propriété).

Toutefois, si ce démembrement résulte du décès de son époux, le **conjoint survivant** peut récupérer le bénéfice de la déduction pour la durée restant à courir.

Plafond de déduction

La somme des déductions au titre des amortissements pratiqués selon ces deux dispositifs ne peut excéder **8.000 € par an** et par foyer fiscal.

Ce montant est majoré de 2.000 € ou 4.000 € lorsque 50 % au moins des revenus bruts issus des logements amortis relèvent de la location sociale ou très sociale.

Fiscalité des particuliers

Contribution différentielle sur les hauts revenus – CDHR

Instauration de la CDHR en **2025**, comme mesure exceptionnelle et temporaire

- **Objectif** : soumettre les ménages les plus aisés, à une imposition minimale effective de **20 %**
- **Champ d'application** :
 - contribuables fiscalement domiciliés en France
 - dont le revenu fiscal de référence (RFR) retraité :
 - dépasse **250.000 €** pour les célibataires, veufs, séparés ou divorcés ;
 - ou **500.000 €** pour les couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune.

Complémentaire avec la CEHR (contribution exceptionnelle sur les hauts revenus)

- Elles visent le **même public** mais n'ont ni la même logique, ni le même mécanisme.
- La CEHR comme **surtaxe additionnelle**
Impôt autonome qui s'ajoute à l'IR / mécanisme proportionnel
- La CDHR comme **rattrapage d'impôt**
Complément à l'IR jugé « trop bas » / mécanisme différentiel

Fiscalité des particuliers

Contribution différentielle sur les hauts revenus – CDHR

Une **prorogation** aux allures de pérennisation et des **ajustements techniques** :

- **Prorogation de la CDHR** jusqu'à ce que le déficit public $< 3\%$ du PIB (*estimé actuellement à 5,4 % du PIB*)
- La CDHR s'appliquera aux revenus perçus en 2026, selon les **mêmes seuils et règles qu'en 2025**
- **Modalités de paiement inchangées** (*acompte de 95 % du montant estimé entre le 1er et 15 décembre*)
- **Pas de précisions sur les modalités « pratiques »** de déclaration et de paiement de l'acompte
Elles seraient donc, par déduction, reconduites telles que mises en place au titre de la CDHR 2025 (guide + FAQ)
- Plusieurs **ajustements** sur les modalités d'application et le calcul de cette contribution (*souci de cohérence*) :
 - Revenus exceptionnels en cas de changement de la situation de famille du contribuable (*période de référence*)
 - Neutralisation des règles du quotient (*éviter une double atténuation des revenus exceptionnels*)
 - Retraitements effectués sur l'IR et la CEHR acquittés (*cohérence avec le contenu du RFR « retraité »*)
- Règles d'imposition en cas de **transfert de domicile fiscal** en France / hors de France

Fiscalité des particuliers

Pacte Dutreil – avant la loi de finances pour 2026

Mis en place afin de favoriser la **transmission d'entreprises familiales**, il permet d'exonérer à hauteur de 75 % la transmission par donation ou succession de titres d'une société ou d'une entreprise individuelle.

Pour des titres de société :

- Activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole, libérale ou de holding animatrice
- **Engagement collectif de conservation** de 2 ans
- Puis, **engagement individuel de conservation** de 4 ans
- **Exercice de l'activité professionnelle** pendant l'engagement collectif et 3 ans après la transmission

Pour une entreprise individuelle :

- Activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole
- Détenue depuis plus de deux ans par le défunt ou le donateur en cas d'acquisition à titre onéreux
- **Engagement individuel de conservation** de l'ensemble des biens affectés à l'exploitation pendant 4 ans
- **Poursuite de l'exploitation de l'entreprise** pendant les 3 ans qui suivent la transmission

Fiscalité des particuliers

Pacte Dutreil – après la loi de finances pour 2026

Exclusion des biens somptuaires

L'abattement de 75% prévu dans le cadre du dispositif Dutreil est recentré afin d'exclure les actifs « somptuaires » non affectés à l'exploitation.

Les actifs ainsi visés correspondent à ceux listés dans le champ d'application de la taxe sur les holdings patrimoniales.

Extension de l'engagement individuel

La durée de l'engagement individuel de conservation est **étendue de 4 à 6 ans**, que ce soit pour la transmission de titres de société ou d'une entreprise individuelle.

Fiscalité des particuliers

Apport-cession - sur le réinvestissement économique du produit de cession des titres apportés

Contexte (avant la loi de finances pour 2026) :

- En cas d'apport de titres par une personne physique à une société à l'IS, qu'elle contrôle, **l'imposition de sa plus-value est reportée** de plein droit
- En cas de cession, rachat, remboursement ou annulation des titres apportés **dans un délai de 3 ans**, fin du report et imposition, sauf engagement de **réinvestissement de 60 % du prix** perçu dans les 2 ans qui suivent
Sous conditions d'éligibilité de l'activité et de conservation pendant 12 mois

Ajustements (après la loi de finances pour 2026) :

- Obligation de **réinvestir au moins 70 %** du produit de cession (*contre 60 %*)
- Délai pour réinvestir allongé à **3 ans** (*au lieu de 2 ans*)
- Champ des **activités éligibles** plus restreint (*exclusion des activités de gestion de patrimoine, financières, immobilières*)
- Les biens ou titres acquis en remploi doivent désormais être conservés pendant **5 ans** (*au lieu de 12 mois*)

Fiscalité des particuliers

Apport-cession - sur le délai de conservation par le donataire des titres reçus

Contexte (avant la loi de finances pour 2026) :

- En cas d'apport de titres par une personne physique à une société à l'IS, qu'elle contrôle, **l'imposition de sa plus-value est reportée** de plein droit
- En cas de **donation** des titres reçus en rémunération de l'apport à un donataire contrôlant la société à l'issue de la donation, transfert du report sur le donataire et **purge de la plus-value après 5 ans** de détention

Ajustements (après la loi de finances pour 2026) :

- Le délai de conservation est porté à **6 ans** (*au lieu de 5 ans*)
- Lorsque les titres apportés ont été cédés par la société, et ont fait l'objet d'un réinvestissement indirect via une structure de capital investissement, le délai est porté à **11 ans** (*au lieu de 10 ans*)

Fiscalité des particuliers

Hausse ciblée de la CSG

Le taux de la CSG est augmenté de **1,4 points** sur certains revenus du capital pour la porter à 10,6 % (au lieu de 9,2 %), ce qui porte le taux des **prélèvements sociaux à 18,6 %** (au lieu de 17,2 %).

Revenus non concernés

Un certain nombre de revenus ne sont pas concernés par cette hausse :

- Revenus fonciers
- Plus-values immobilières
- Produits des contrats d'assurance-vie et assimilés
- ...

Entrée en vigueur pour les revenus concernés

- **Produits de placement** (*plupart des dividendes, intérêts de compte-courant d'associé, produits financiers, ...*) : revenus perçus à compter du 1er janvier 2026
- **Revenus du patrimoine** (*plus-values mobilières, plus-values professionnelles, BIC, BNC et BA non-professionnels, ...*) : revenus perçus à compter du 1er janvier 2025 (impact lors de la déclaration des revenus 2025)

Fiscalité des particuliers

Option pour le barème le progressif - fin de l'irrévocabilité

Il est mis **fin au caractère irrévocable** de l'option pour le barème progressif des revenus, gains nets, profits, plus-values et créances qui entrent dans le champ d'application du PFU.

Cette option, expresse et globale, doit être **exercée chaque année** lors du dépôt de la déclaration de revenus.

La loi prévoyait jusqu'alors que cette option était irrévocable (rendant impossible une renonciation a posteriori), étant précisé que l'inverse (opter a posteriori pour le barème) est possible.

Cette disposition devrait entrer en vigueur à l'impôt sur le revenu au titre de l'année 2026, en l'absence de précision dans la loi.

Fiscalité des particuliers

Evolution des règles de déductibilité des versements sur PER

Deux aménagements sont apportés sur le régime applicable aux PER :

Plafond de déduction

La durée d'utilisation du plafond de déduction des cotisations versées sur un PER est allongée de 2 ans (soit un délai porté à 5 ans) applicable à compter de l'imposition des revenus de l'année 2026.

Suppression des avantages à partir de 70 ans

A compter du 1er janvier 2026, les avantages fiscaux lors du versement ne s'appliqueront plus aux versements effectués par un titulaire d'un PER à compter de son 70e anniversaire.

En cas de sortie, la part correspondant aux versements après 70 ans sera donc uniquement taxée pour la part correspondant aux intérêts générés comme RCM.

Fiscalité des entreprises

Instauration d'une taxe sur les holdings patrimoniales

La loi de finances instaure une taxe **sur les actifs dits « somptuaires »** détenus dans les sociétés holdings dites patrimoniales.

Alors que le texte initial visait tous les biens meubles et immeubles non affectés à l'exploitation, et l'application d'un taux de 2 %, l'assiette a finalement été réduite aux seuls biens somptuaires, en contrepartie de l'augmentation significative du taux.



Sociétés concernées

- Soumises à l'impôt sur les sociétés (*ou équivalent étranger*)
- Valeur vénale des actifs détenus > 5.000.000 €
- Au moins une personne physique (*ou groupe familial*) détient une fraction des droits de vote ou financiers égale ou supérieure à 50 %
- Revenus passifs représentant plus de 50 % du montant des produits d'exploitation et financiers (*hors reprises de provisions et amortissement*)
-> dividendes, intérêts, redevances, loyers, etc.

Fiscalité des entreprises

Instauration d'une taxe sur les holdings patrimoniales



Taux

La taxe s'élèvera à 20 % de la valeur vénale des actifs concernés, détenus par la société.



Entrée en vigueur

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

Assiette de la taxe

- Biens affectés à l'exercice de la chasse
- Biens affectés à l'exercice de la pêche
- Véhicules non affectés à une activité professionnelle, les véhicules de tourisme, les yachts, les bateaux de plaisance à voile ou à moteur et les aéronefs
- Bijoux et métaux précieux
- Chevaux de course ou de concours
- Vins et alcools
- Logements dont la personne contrôlante se réserve la jouissance (*à titre gratuit ou pour un loyer inférieur au prix de marché*)

Fiscalité des entreprises

Intérêts servis au taux du marché aux entreprises associées

Contexte (avant la loi de finances pour 2026) :

- Les intérêts servis par une société soumise à l'IS sur les avances financières d'une « entreprise liée » sont déductibles
Sous conditions de taux
- **Entreprise liée : lien de dépendance**
Entreprise détenant, directement ou par personne interposée, la majorité du capital de l'autre
Entreprise exerçant en fait le pouvoir de décision (y compris conjointement avec une autre société)
Entreprises placées sous le contrôle d'une même société tierce.

Ajustements (après la loi de finances pour 2026) :

- La faculté de retenir le taux du marché est ouverte aux « entreprises associées », même minoritaires
Sous réserve de pouvoir justifier de la conformité du taux pratiqué au taux du marché
- Entrée en vigueur : exercices clos à compter du 31 décembre 2025

Fiscalité des entreprises

Contribution exceptionnelle due par les grandes entreprises

Instauration de la contribution en 2025, comme mesure exceptionnelle et temporaire



Contexte

- Instauration uniquement pour le 1^{er} exercice clos à compter du 31 décembre 2025
- Les sociétés dont le **CA > 1 milliard d'€** sur les 2 derniers exercices étaient redevables d'une contribution exceptionnelle de 20,6 % de l'IS moyen payé sur ces exercices *(ou 41,2 % pour les redevables dont le CA > 3 milliards d'€)*

Ajustements

- Prorogation d'un exercice
- Champ d'application plus restreint : **CA > 1,5 milliard d'€** *(faut-il être assujetti au titre du premier exercice ?)*
- Modalités de paiement inchangées *(acompte de 98 % du montant estimé à la date prévue pour le dernier acompte IS)*

Fiscalité des entreprises

Mesures diverses

Les titres de filiales peuvent être placés sous le régime du long terme

- Création d'un sous-compte spécial « Titres relevant du régime du long terme » permettant d'y inscrire les titres qui ouvrent droit au régime des sociétés mères et filiales, à condition de détenir au moins 5 % des droits de vote
- Cette inscription est constitutive d'une décision de gestion, opposable à l'administration comme à l'entreprise, lui garantissant une présomption irréfragable pour l'application du régime des plus-values à long terme à compter de la date à laquelle elle intervient.

Conséquences de l'option et de l'apport en société d'une entreprise individuelle à l'IS

- Cette option entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise et transfert des actifs et passifs
- Consécration d'un régime légal de neutralité fiscale en cas d'option
Inspiré du régime de l'apport d'une EI en société
- Nouveau dispositif de neutralité fiscale en cas d'apport de l'EI assujettie à l'IS à une société IS
Inspiré du régime de faveur des fusions et APA
- Le régime fiscal des titres reçus en contrepartie de l'apport est précisé

Loi de finances pour 2026

Mesures abandonnées

- Mesure visant à remplacer l'IFI par un impôt sur la fortune improductive
- Mesure visant à abaisser les seuils de franchise en base de TVA
- Mesure visant à transformer les abattements en faveur des personnes retraitées en un abattement forfaitaire de 2.000 €

Merci de votre attention

carno.
avocats