



LOI DE FINANCEMENT DE LA SÉCURITÉ SOCIALE ET LOI DE FINANCES POUR 2026 : DES TEXTES RICHES

01 | LOI DE FINANCEMENT DE LA SECURITE SOCIALE (LFSS) POUR 2026

Seule la hausse de la CSG sera abordée ici. Le taux global de la CSG sur les revenus du patrimoine et de placement est porté de 9,2 % à 10,6 % (soit une hausse de 1,4 point), à compter du 1^{er} janvier 2026.

Certains revenus, limitativement énumérés, échappent à cette hausse : produits des contrats d'assurance-vie et de capitalisation, revenus fonciers¹, plus-values immobilières, revenus issus de l'épargne logement et des PEP.

Plan Epargne Retraite (PER) : qu'il soit bancaire ou sous forme d'assurance-vie, les capitaux et rentes versées sont soumis à la hausse de la CSG. Concrètement, l'incidence sera différente selon le mode de sortie, la nature des versements (obligatoires ou volontaires) et la déduction à l'entrée ou pas.

2 | LOI DE FINANCES POUR 2026



Les principales mesures concernant les personnes physiques sont présentées ci-après.
À noter : le projet d'« Impôt sur la Fortune Improductive » a été abandonné.

| Revalorisation du barème progressif de l'impôt sur le revenu : + 0,9 %.

| Instauration d'une taxe sur les sociétés holding :

QUELLES SOCIÉTÉS SONT CONCERNÉES ? CONDITIONS CUMULATIVES	<ul style="list-style-type: none">• Sociétés françaises à l'IS ou situées à l'étranger si un associé personne physique > 50 % réside en France ;• Valeur vénale de l'ensemble des actifs > 5 M€ ;• Une personne physique détient directement ou indirectement au moins 50 % (ou contrôle effectif) ;• Revenus passifs > 50 % (dividendes, intérêts, loyers, etc...).
ASSIETTE DE LA TAXE	<ul style="list-style-type: none">• Valeur vénale des « biens somptuaires² ».• Exceptions : affectation (prorata) à l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ou si les actifs sont l'objet même d'une telle activité.• Cas du démembrement : la valeur retenue est celle de la pleine propriété.
TAUX DE LA TAXE	20 %
REDEVABLE DE LA TAXE	La holding, sauf si son siège est situé à l'étranger. La taxe n'est pas déductible.



I Réforme du Pacte Dutreil : vers un recentrage

Le Pacte Dutreil permet, sous conditions, la transmission de parts de sociétés opérationnelles (ou de holdings animatrices) par donation ou succession, en bénéficiant, d'une exonération des droits de mutation à hauteur de 75 % de la valeur des titres transmis. Si la donation est en pleine propriété et que le donateur a moins de 70 ans, une réduction de 50 % est applicable sur le montant des droits.

Le texte comporte deux nouvelles mesures :

1. Restriction du périmètre de l'exonération : l'exonération ne s'applique plus à la fraction de la valeur vénale des titres correspondant aux éléments d'actif qui ne sont pas exclusivement affectés par la société, pendant une durée d'au moins trois ans avant la transmission ou, à défaut, depuis leur acquisition, et jusqu'à la fin de l'engagement prévu ou, à défaut, jusqu'à sa cession, à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. Les actifs exclus du périmètre de l'exonération sont les biens somptuaires², limitativement énumérés.

2. Allongement de la durée de l'engagement individuel de conservation des titres de 4 à 6 ans : soit une durée totale de conservation portée à 8 ans.

Il faudra attendre les commentaires concernant notamment la date et les modalités d'entrée en vigueur.

I Report d'imposition de la plus-value résultant de l'apport de titres : durcissement du régime

L'article 150-0 B ter du CGI permet le report d'imposition de la plus-value constatée lors de l'apport de titres à une société contrôlée par l'apporteur. Ce report expire si les titres sont cédés dans les trois ans, sauf engagement de réinvestir une partie du produit de cession dans une entreprise opérationnelle éligible et dans un certain délai à compter de la cession.

Aménagements prévus pour durcir le dispositif de l'article 150-0 B ter :

- Le pourcentage du réinvestissement est relevé de 60 % à 70 % ;
- Le délai pour réaliser le réinvestissement passe de 2 à 3 ans ;
- La durée minimale de réinvestissement est fixée à 5 ans, quelle que soit l'activité ;
- Le champ des activités éligibles est restreint (exclusion notamment des activités financières et immobilières) ;
- La durée de conservation des titres après une donation passe de 6 ans à 11 ans, selon le type de réinvestissement (initialement 5 ans et 10 ans).

I Création d'un statut de bailleur privé pour relancer l'immobilier locatif

Il est possible d'opter pour l'amortissement des logements situés en France dans un bâtiment d'habitation collectif acquis neufs ou en état futur d'achèvement et donnés en location³ à titre de résidence principale ainsi que des logements que le contribuable fait construire. L'amortissement s'applique sur la valeur du bien hors foncier, estimé à 20 %.

Le taux applicable est de 3,5 % (+ 1 point pour la location sociale ou + 2 points pour la location très sociale).

Le montant total de l'amortissement est plafonné à 8 000 € par an et par foyer fiscal, majoré de 2 000 € ou 4 000 € lorsque 50 % au moins des revenus bruts issus des logements concernés sont affectés respectivement à la location sociale ou à la location très sociale.

POINTS D'ATTENTION

- En cas de cession, le montant des amortissements est réintégré dans le calcul de la plus-value ;
- Les biens détenus en démembrement ne peuvent pas bénéficier de cette disposition ;
- Cette mesure est d'application temporaire jusqu'au 31 décembre 2028 (date d'acquisition ou dépôt de demande de permis de construire).

(1) Les revenus de la location meublée non professionnelle sont soumis au nouveau taux de 10,6 %.

(2) Biens somptuaires : ils sont énumérés par le texte. La liste est quasiment identique dans le cadre de la taxe sur les holdings et du régime Dutreil. Il s'agit : des biens affectés à l'exercice de la chasse/pêche ; véhicules de tourisme, yachts, bateaux de plaisance à voile ou à moteur et aéronefs ; bijoux, métaux précieux ; chevaux de course ou de concours ; vins et les alcools ; logements et résidences.

Sont également visés :

- **taxe sur les holdings** : les logements dont la personne physique se réserve la jouissance, soit : logements occupés, à titre gratuit ou pour un loyer inférieur au prix du marché, à titre de résidence principale ou non ; logements loués fictivement ;
- **Dutreil** : les objets d'art, de collection ou d'antiquité (sauf ceux bénéficiant du régime prévu à l'article 238 bis AB du CGI, notamment l'acquisition d'oeuvres originales d'artistes vivants, sous conditions) ainsi que les logements et résidences.

(3) Durée minimale de location de neuf ans en respectant les plafonds de loyer et de ressources.

I Prorogation de la Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (CDHR) avec système d'acompte

Pour mémoire : la CDHR a pour objectif de taxer à un taux minimum de 20% les revenus des contribuables lorsqu'ils sont supérieurs à 250 000 € (personne seule) ou 500 000 € (couple soumis à une imposition commune). L'assiette est constituée par le Revenu Fiscal de Référence « retraité ».

Durée : jusqu'à ce que le déficit du budget soit inférieur à 3 % du produit intérieur brut.

I Plan Epargne Retraite (PER)

- Report des plafonds de déduction non utilisés de 3 à 5 ans ;
- Plus de déduction pour les versements effectués après 70 ans, à compter du 1^{er} janvier 2026.



À SUIVRE : commentaires de l'administration fiscale sur la mise en œuvre concrète des différentes mesures concernant notamment les dates d'entrée en vigueur. Nous reviendrons sur ces aspects dans une prochaine. Lettre dès que nous aurons plus de d'informations détaillées.

INGÉNIERIE PATRIMONIALE

Céline Duval-Hubert
Laura Pottier
Ibnah Shareefe

L'ensemble de informations et pistes de réflexion contenues dans ce document vous sont présentées à des fins d'informations. Elles ne sauraient être considérées comme constitutives d'un conseil en investissement, d'une recommandation de souscrire un produit ou un service, d'une offre de souscription ou d'un acte de démarchage. Ce document est à usage strictement personnel. Elles sont destinées à apporter des indications uniquement sur les sujets traités.

Les informations contenues dans ce document sont fournies à titre indicatif et n'ont pas vocation à constituer un conseil de quelque nature que ce soit. Elles ne sauraient préjuger des obligations légales d'information et de conseil mises à la charge de l'intermédiaire en assurance.

L'accès aux produits et services décrits dans le présent document peut faire l'objet de restrictions, à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays.

Aucun des produits ou services présentés ne sera fourni à une personne si la loi de son pays d'origine ou de tout autre pays qui la concernerait, l'interdit.

Préalablement à la souscription de tout produit ou service présenté dans ce document, il vous revient d'une part, de vous assurer que la loi de votre pays vous y autorise et, d'autre part, de vous rapprocher de vos conseils habituels, afin de vérifier que votre statut juridique et fiscal, ainsi que votre situation financière vous le permettent.

Toute reproduction, représentation, adaptation, traduction et/ou transformation partielle(s) ou intégrale(s) ne pourra être faite sans l'accord préalable et écrit de Generali Wealth Solutions.

GWS avertit le lecteur que le passé n'offre aucune garantie quant à la performance future d'un investissement et que les évolutions indiquées ne garantissent en rien les performances futures, ni ne constituent une garantie en capital.

