

2026

Guide de la *fiscalité patrimoniale*

Panorama & focus sur les nouveautés
de la loi de finances pour 2026



DELAHAYE CAPITAL
PATRIMOINE DURABLE

AVRIL 2026

Édito

Une fiscalité patrimoniale en mouvement

La loi de finances pour 2026, promulguée le 19 février 2026 au terme d'une discussion parlementaire inédite, marque un tournant pour la gestion patrimoniale. Au-delà des ajustements techniques habituels, plusieurs dispositifs structurants sont modifiés : pérennisation de la contribution différentielle sur les hauts revenus, hausse des prélèvements sociaux, création d'une taxe sur les holdings patrimoniales, durcissement du Pacte Dutreil et du report d'imposition des plus-values d'apport.

Ce guide se veut un outil de travail : il dresse un panorama actualisé des principaux impôts touchant le patrimoine des particuliers et met en lumière, de manière approfondie, les changements majeurs introduits par la loi de finances pour 2026. Chaque dispositif est présenté dans une logique opérationnelle, avec ses seuils, ses taux et ses points de vigilance.

Il ne prétend pas épuiser la matière. La fiscalité patrimoniale, par sa complexité et sa mobilité, requiert toujours une analyse personnalisée. Nos équipes se tiennent à votre disposition pour examiner votre situation et vous accompagner dans vos décisions.

AVERTISSEMENT

Le présent document est remis à titre d'information et reflète l'état du droit au 16 avril 2026. Il ne constitue ni une consultation juridique ou fiscale, ni une offre de services, ni une recommandation d'investissement. **Il a été élaboré avec l'assistance d'outils d'intelligence artificielle** et a fait l'objet d'une relecture attentive par nos équipes. Toutefois, compte tenu de la complexité de la matière fiscale et de l'évolution rapide de la réglementation, il est **vivement recommandé au lecteur de ne prendre aucune décision patrimoniale sur le seul fondement de ce document** et de solliciter au préalable l'avis d'un conseil habilité (avocat fiscaliste, expert-comptable, conseiller en gestion de patrimoine). Delahaye Capital ne saurait être tenue responsable d'une décision prise sur le seul fondement des éléments qu'il contient.

Sommaire

Panorama et focus sur les nouveautés 2026

I	Ce qui change en 2026 <i>Synthèse des huit mesures clés</i>	04	II	Impôt sur le revenu <i>Barème, quotient familial, CEHR</i>	07
III	Contribution différentielle <i>Focus LF 2026 — pérennisation de la CDHR</i>	10	IV	Prélèvements sociaux & PFU <i>Focus LF 2026 — hausse à 18,6 % / 31,4 %</i>	13
V	Revenus immobiliers <i>Location nue, meublée & statut du bailleur privé</i>	15	VI	Plus-values mobilières <i>Focus LF 2026 — apport-cession 150-0 B ter</i>	19
VII	Assurance-vie & capitalisation <i>Rachats et fiscalité successorale</i>	22	VIII	PER <i>Focus LF 2026 — nouveau régime après 70 ans</i>	25
IX	IFI & holdings patrimoniales <i>Focus LF 2026 — taxe de 20 % sur actifs somptuaires</i>	27	X	Transmission & Pacte Dutreil <i>Focus LF 2026 — engagement porté à 8 ans</i>	30

Le symbole **LF 2026** signale les dispositions nouvelles ou modifiées par la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026.

I

PARTIE PREMIÈRE

Ce qui change
en 2026

Huit mesures à connaître

Synthèse des évolutions introduites par la LF 2026 (1/2)

La loi de finances pour 2026 (n° 2026-103 du 19 février 2026) s'inscrit dans un contexte de consolidation budgétaire. Sans introduire de réforme d'ensemble, elle opère plusieurs inflexions qui concernent directement la gestion patrimoniale. Voici les huit dispositifs à retenir.

LF 2026

① Barème de l'IR revalorisé

Les limites des tranches du barème progressif sont indexées de **+0,9 %**. La décote, le plafonnement du quotient familial et la déduction des pensions alimentaires sont revalorisés dans la même proportion.

LF 2026

② Prélèvements sociaux à 18,6 %

La CSG sur certains revenus du capital augmente de 1,4 point : le taux global passe de 17,2 % à **18,6 %**. Le **PFU atteint 31,4 %**. Revenus fonciers, immobilier, assurance-vie préservés.

LF 2026

③ CDHR pérennisée

La contribution différentielle sur les hauts revenus est désormais reconduite **jusqu'à ce que le déficit public redescende sous 3 % du PIB**. Imposition minimale de 20 % au-delà de 250 000 € de RFR retraité.

LF 2026

④ Taxe 20 % holdings patrimoniales

Les holdings contrôlées par une personne physique, dont les actifs sont d'au moins **5 M€** et les revenus passifs dépassent 50 %, sont taxées à **20 % sur leurs actifs « somptuaires »**. Œuvres d'art exclues.

Huit mesures à connaître

Synthèse des évolutions introduites par la LF 2026 (2/2)

LF 2026

⑤ Apport-cession (150-0 B ter)

Le seuil de réinvestissement dans une activité économique passe de **60 % à 70 %**. Délai de réemploi porté de **2 à 3 ans**. Activités de gestion patrimoniale exclues.

LF 2026

⑥ PER après 70 ans

Les versements sur PER **après 70 ans ne sont plus déductibles** du revenu imposable. En compensation, le report des plafonds non utilisés passe de **3 à 5 ans**.

LF 2026

⑦ Pacte Dutreil durci

Durée de l'engagement individuel allongée de **4 à 6 ans**, soit 8 ans au total avec l'engagement collectif. L'exonération de 75 % exclut certains actifs non exclusivement professionnels.

LF 2026

⑧ Statut du bailleur privé

Nouveau régime dit « Jeanbrun » pour les logements neufs ou fortement rénovés loués nus en résidence principale (9 ans). **Amortissement sur 80 % du prix** déductible des revenus fonciers.

LOGIQUE D'ENSEMBLE

La LF 2026 n'est pas une loi de rupture mais de resserrement : elle cible les montages patrimoniaux (holdings « cash box », apport-cession) et les hauts revenus, tout en ouvrant une fenêtre pour l'investissement locatif. Les enveloppes de capitalisation — assurance-vie en tête — restent préservées.

Panorama des taux 2026

Les principaux taux d'imposition applicables

Nature des revenus ou opérations	Taux 2025	Taux 2026	Évolution
Dividendes et intérêts (PFU)	30,0 %	31,4 %	+1,4 pt
Plus-values sur valeurs mobilières (PFU)	30,0 %	31,4 %	+1,4 pt
Revenus fonciers (prélèvements sociaux)	17,2 %	17,2 %	inchangé
Plus-values immobilières (IR + PS)	36,2 %	36,2 %	inchangé
Assurance-vie (PS sur produits)	17,2 %	17,2 %	inchangé
Plus-values sur métaux précieux	11,5 %	11,5 %	inchangé
Plus-values sur bijoux, objets d'art	6,5 %	6,5 %	inchangé
IR — tranche marginale supérieure	45 %	45 %	inchangé
CEHR — fraction supérieure	4 %	4 %	inchangé
CDHR — imposition minimale garantie	20 %	20 % pérennisé	prorogé
IFI — taux marginal supérieur	1,5 %	1,5 %	inchangé
Taxe holdings patrimoniales (actifs somptuaires)	—	20 %	nouveau

Qui est concerné, et comment ?

Lecture par profil patrimonial

Épargnant financier

- ▶ Hausse du PFU à 31,4 % sur dividendes, intérêts et plus-values mobilières.
- ▶ Assurance-vie préservée : prélèvements sociaux maintenus à 17,2 %.
- ▶ Révision du PER à envisager après 70 ans (fin de la déduction à l'entrée).

Investisseur immobilier

- ▶ Pas de hausse de PS sur revenus fonciers et plus-values immobilières.
- ▶ Nouveau statut du bailleur privé : opportunité pour un logement neuf loué nu.
- ▶ Régimes micro-BIC de la location meublée de tourisme durcis (déjà applicable 2025).

Dirigeant d'entreprise

- ▶ Pacte Dutreil : durée totale d'engagement portée à 8 ans.
- ▶ Apport-cession : réinvestissement de 70 % et délai allongé à 3 ans.
- ▶ Abattement fixe 500 000 € « départ retraite » prorogé jusqu'au 31 décembre 2031.

Contribuable à haut revenu

- ▶ CDHR pérennisée : imposition minimale de 20 % au-delà de 250 000 € (célibataire) ou 500 000 € (couple) de RFR retraité.
- ▶ Maintien de la CEHR (3 % / 4 %).
- ▶ Anticipation du calendrier des revenus exceptionnels plus complexe.

+1,4 pt

HAUSSE CSG CAPITAL

5 M€

SEUIL TAXE HOLDINGS

8 ans

ENGAGEMENT DUTREIL

70 %

RÉINVEST. 150-0 B TER

II

PARTIE DEUXIÈME

Impôt sur *le revenu*

Barème 2026 et plafonnement

Tranches applicables aux revenus perçus en 2025

En application de la loi de finances pour 2026, les limites des tranches du barème progressif applicable aux revenus 2025 ont été revalorisées de **0,9 %**, afin de neutraliser l'effet mécanique de l'inflation sur l'imposition des ménages.

Fraction du revenu imposable par part	Taux	Impôt par tranche	Cumul
N'excédant pas 11 600 €	0 %	0 €	—
De 11 601 € à 29 579 €	11 %	1 978 €	1 978 €
De 29 580 € à 84 577 €	30 %	16 499 €	18 477 €
De 84 578 € à 181 917 €	41 %	39 909 €	58 386 €
Supérieure à 181 917 €	45 %	—	—

Plafonnement des réductions d'impôt

L'impôt résultant du barème peut être réduit au moyen de dépenses ou d'investissements ouvrant droit à réduction ou crédit d'impôt (emploi d'un salarié à domicile, souscription au capital de PME, dispositifs immobiliers...). La réduction globale d'IR reste plafonnée à **10 000 €** par an. Les réductions relatives aux dons aux associations et fondations, de même que les déductions de charges foncières afférentes aux monuments historiques, demeurent hors plafonnement.

Plafonnement des effets du quotient familial

L'avantage en impôt procuré par chaque demi-part s'ajoutant à une part (célibataires) ou deux parts (couples) est plafonné à **1 807 € par demi-part** en 2026 (contre 1 759 € en 2025). Le plafond de déduction des pensions alimentaires versées à des enfants majeurs est revalorisé à **6 794 €**.

Contribution exceptionnelle

CEHR — dispositif inchangé

La contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) vise l'ensemble des contribuables dont le revenu fiscal de référence excède **250 000 €** pour un célibataire ou **500 000 €** pour un couple soumis à imposition commune.

Fraction du RFR	Célibataire	Couple
Tranche à 3 %	250 001 € à 500 000 €	500 001 € à 1 000 000 €
Tranche à 4 %	> 500 000 €	> 1 000 000 €

Revenu fiscal de référence

L'assiette de la CEHR intègre la quasi-totalité des revenus du foyer fiscal : revenus au barème progressif, revenus et plus-values soumis à taux forfaitaire (PFU, prélèvement libératoire...), certains revenus exonérés, nets des déficits et charges déductibles du revenu global.

Les gains issus du retrait ou de la clôture d'un PEA de plus de cinq ans demeurent non pris en compte dans le RFR au titre de la CEHR (article 1417 du CGI).

Articulation avec la CDHR

Depuis 2025, la CEHR s'articule avec la **contribution différentielle sur les hauts revenus** (CDHR), qui garantit une imposition minimale de 20 % au même périmètre de contribuables. La CDHR, initialement temporaire, est désormais pérennisée par la loi de finances pour 2026, jusqu'à ce que le déficit public repasse sous 3 % du PIB. Voir partie III pour le détail du calcul.

MÉCANISME DE LISSAGE

Pour atténuer les effets de seuil, un mécanisme de lissage reste applicable sous conditions. Il tient compte de la moyenne des RFR des deux années antérieures.



FOCUS · LF 2026

Contribution différentielle *sur les hauts revenus*

CDHR : pérennisation

Une imposition minimale de 20 % désormais durable

Instaurée par la loi de finances pour 2025 pour un exercice unique, la contribution différentielle sur les hauts revenus est, en 2026, reconduite sans date butoir explicite. Elle s'appliquera jusqu'à l'imposition des revenus de l'année au titre de laquelle le déficit public français repassera sous 3 % du PIB — un seuil que la France n'a atteint que deux fois depuis 2010.

Principe

La CDHR assure une imposition minimale de **20 %** au titre de l'impôt sur le revenu et de la CEHR cumulés, pour les contribuables dont le **revenu fiscal de référence retraité** dépasse 250 000 € (célibataire) ou 500 000 € (couple).

Le RFR retraité diffère du RFR de droit commun : certains revenus exceptionnels sont retenus pour le quart de leur montant, et divers abattements (durée de détention sur titres, abattement de 40 % sur dividendes...) sont neutralisés. Lorsque le taux moyen d'imposition au titre de l'IR et de la CEHR est inférieur à 20 % du RFR retraité, la CDHR vient combler l'écart :

$$\text{CDHR} = (20 \% \times \text{RFR retraité}) - (\text{IR} + \text{CEHR})$$

AVANT — LF 2025

Dispositif temporaire.

1 an seulement

Applicable au seul titre des revenus perçus en 2025.

APRÈS — LF 2026

Dispositif pérennisé.

Jusqu'à déficit < 3 %

Durée indéterminée, conditionnée au retour sous 3 % du PIB de déficit public.

Illustration chiffrée

Deux profils, deux impacts

PROFIL 1 · DIRIGEANT AU BARÈME

Salaire imposé au barème

RFR retraité	600 000 €
IR (barème)	≈ 180 000 €
CEHR	≈ 11 500 €
Taux effectif (IR+CEHR)	31,9 %

CDHR due : 0 €

Le taux effectif dépasse déjà le seuil de 20 %.

PROFIL 2 · RENTIER AU PFU

Dividendes soumis au PFU

RFR retraité	600 000 €
IR forfaitaire (12,8 %)	≈ 76 800 €
CEHR	≈ 11 500 €
Taux effectif (IR+CEHR)	14,7 %

CDHR due : ≈ 31 700 €

Rappel pour atteindre le seuil minimal de 20 % (120 000 € – 88 300 €).

Points de vigilance

- ▶ **Revenus exceptionnels** : la CDHR ne fait pas l'objet d'un mécanisme de lissage propre. Une cession ponctuelle (titres, immobilier) peut déclencher une CDHR significative l'année de réalisation.
- ▶ **Anticipation du calendrier** : fractionner un revenu sur plusieurs années, lorsque c'est juridiquement possible, peut s'avérer judicieux.
- ▶ **Choix barème vs PFU** : l'optimisation PFU perd partiellement sa pertinence au-delà du seuil CDHR ; un arbitrage au cas par cas s'impose.

Les montants présentés sont arrondis et calculés à titre purement illustratif. Ils n'ont pas vocation à remplacer une analyse personnalisée.

IV

FOCUS · LF 2026

Prélèvements sociaux & *flat tax*

La hausse à 18,6 % / 31,4 %

Une évolution sélective des prélèvements sociaux

*La loi de financement de la sécurité sociale pour 2026 a porté la CSG sur certains revenus du capital de 9,2 % à 10,6 %. Mécaniquement, le taux global des prélèvements sociaux passe de 17,2 % à **18,6 %** et le prélèvement forfaitaire unique de 30 % à **31,4 %**. La CSG déductible reste fixée à 6,8 %.*

Quels revenus sont concernés par la hausse ?

SOUMIS À 18,6 %

- ▶ Dividendes et intérêts
- ▶ Plus-values sur valeurs mobilières
- ▶ Revenus distribués de sociétés
- ▶ Gains de PEA et d'épargne salariale
- ▶ Plans d'épargne retraite (PER)
- ▶ Revenus de location meublée non professionnelle

MAINTENUS À 17,2 %

- ▶ Revenus fonciers (location nue)
- ▶ Plus-values immobilières
- ▶ Produits d'assurance-vie
- ▶ Produits des bons et contrats de capitalisation
- ▶ Produits de PEL, CEL et PEP (sous conditions)

EFFET PATRIMONIAL

Sur un dividende brut de 10 000 €, l'imposition passe de 3 000 € à 3 140 € (+140 €). Sur un patrimoine générant 50 000 € de dividendes annuels, la hausse représente 700 € par an.

Décomposition du taux

Les trois composantes du prélèvement social de 18,6 %

Prélèvement	Taux 2025	Taux 2026	Évolution
CSG — contribution sociale généralisée	9,2 %	10,6 %	+1,4 pt
CRDS — remboursement de la dette sociale	0,5 %	0,5 %	inchangé
Prélèvement de solidarité	7,5 %	7,5 %	inchangé
Total prélèvements sociaux	17,2 %	18,6 %	+1,4 pt

CSG déductible

La fraction déductible de la CSG reste fixée à **6,8 %**. Elle est imputable sur les revenus de l'année suivante soumis au barème progressif de l'IR, uniquement en cas d'option pour l'imposition au barème.

PFU ou barème progressif ?

Arbitrage actualisé en 2026

L'option pour le barème progressif, exercée lors du dépôt de la déclaration d'IR, est globale et s'applique à l'ensemble des produits et revenus financiers de l'année. Elle ouvre droit à la déductibilité partielle de la CSG (6,8 %) et, pour les dividendes, à l'abattement de 40 %.

Le tableau ci-dessous compare au PFU 2026 (31,4 %) le taux effectif d'imposition applicable aux dividendes et intérêts selon la tranche marginale d'imposition du contribuable.

Tranche d'IR	Taux effectif — dividendes	Taux effectif — intérêts	PFU 2026 31,4 %
0 %	18,6 %	18,6 %	
11 %	24,5 %	28,9 %	
30 %	34,6 %	46,6 %	
41 %	40,5 %	56,8 %	
45 %	42,6 %	60,5 %	

SEUIL D'ARBITRAGE

Dès la tranche à 30 % (revenu par part supérieur à 29 579 €), le PFU redevient plus avantageux que le barème. L'option barème ne conserve un intérêt qu'aux tranches à 0 % et 11 %, ou en présence de situations particulières : déficits à imputer, CDHR, abattements pour durée de détention.



PARTIE CINQUIÈME

Revenus
immobiliers

Location nue

Régime des revenus fonciers

Les revenus issus de la location nue (directe ou via SCI à l'IR) relèvent de la catégorie des **revenus fonciers**. Le revenu net, déterminé par différence entre les recettes et les charges déductibles, est soumis au barème progressif de l'IR et aux prélèvements sociaux au taux de **17,2 %** — taux maintenu par la LF 2026, contrairement aux autres revenus du capital.

Charges déductibles

- ▶ Dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration ;
- ▶ Intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition, la conservation ou la réparation ;
- ▶ Taxe foncière (hors taxe d'enlèvement des ordures ménagères récupérable sur le locataire) ;
- ▶ Frais de gestion, primes d'assurance, charges de copropriété non récupérables.

Les dépenses de construction, reconstruction ou agrandissement ne sont pas déductibles — bien qu'aucun amortissement ne puisse être pratiqué en régime foncier.

Régime du déficit foncier

Le déficit foncier (hors fraction liée aux intérêts d'emprunt) est imputable sur le revenu global dans la limite de **10 700 €** par an. L'excédent et la fraction afférente aux intérêts sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

RÉGIME MICRO-FONCIER

Si les recettes brutes annuelles n'excèdent pas **15 000 €**, l'option pour le régime « micro-foncier » permet d'évaluer forfaitairement les charges à 30 % des recettes. Ce régime est incompatible avec certains dispositifs spéciaux (monuments historiques, statut du bailleur privé).

Location meublée

LMNP / LMP — les grands équilibres

Les revenus issus de la location meublée relèvent des **bénéfices industriels et commerciaux** (BIC). Le loueur est professionnel (LMP) lorsqu'il remplit cumulativement deux conditions : recettes annuelles supérieures à **23 000 €** et excédant les autres revenus d'activité du foyer fiscal. À défaut, le régime est LMNP.

Régimes applicables en 2026

Type de location	Seuil de CA (HT)	Taux d'abattement
Meublés de tourisme non classés	15 000 €	30 %
Meublés de tourisme classés	77 700 €	50 %
Chambres d'hôtes	77 700 €	50 %
Autres locations meublées (longue durée)	77 700 €	50 %

Régime réel

Au réel, le loueur déduit l'ensemble des charges effectives ainsi que l'amortissement de l'immeuble (hors terrain) et du mobilier. L'amortissement ne peut ni créer ni augmenter un déficit, mais les fractions non utilisées sont reportables sans limitation de durée.

Imputation des déficits

- ▶ **LMP** : imputation sur le revenu global sans limitation ;
- ▶ **LMNP** : imputation sur les seuls bénéfices de même nature des dix années suivantes.

Le statut du bailleur privé

Dispositif « Jeanbrun » — principe et conditions

Créé par l'article 47 de la loi de finances pour 2026, le dispositif « Jeanbrun » — ou plan « Relance logement » — succède au Pinel. Il permet aux particuliers qui acquièrent avant fin 2028 un logement destiné à la location nue de déduire de leurs revenus fonciers un **amortissement pouvant atteindre 80 % du prix d'acquisition**, selon le niveau de loyer pratiqué et la nature du bien.

Conditions communes d'éligibilité

- ▶ Logement situé en France, dans un **immeuble collectif** d'habitation (maisons individuelles exclues) ;
- ▶ Location **nue, à titre de résidence principale**, pendant au moins **9 ans** ;
- ▶ Respect des **plafonds de loyer et de ressources** du locataire selon le niveau de loyer pratiqué (intermédiaire, social ou très social) ;
- ▶ **Dispositif non zoné** : applicable sur l'ensemble du territoire ;
- ▶ Non-cumul avec les dispositifs Pinel, Denormandie, Malraux, Monuments historiques.

Principe de l'amortissement

L'amortissement est calculé sur **80 % du prix d'acquisition** (le terrain, forfaitairement évalué à 20 %, étant exclu). Le déficit foncier éventuel est imputable sur le revenu global dans la limite de **10 700 € par an**. Plafonds annuels d'amortissement : 8 000 € (intermédiaire), 10 000 € (social), 12 000 € (très social), tous biens confondus par foyer fiscal.

Taux selon le bien

Logement neuf ou ancien réhabilité : deux grilles distinctes

LOGEMENT NEUF

Neuf, VEFA ou construit par le contribuable. Doit respecter la RE2020 et afficher un DPE classe C minimum à la livraison.

Loyer intermédiaire **3,5 %**

Loyer social **4,5 %**

Loyer très social **5,5 %**

ANCIEN RÉHABILITÉ

Travaux de rénovation lourde représentant au moins **30 % du prix d'acquisition**. DPE classe A, B ou C après travaux.

Loyer intermédiaire **3,0 %**

Loyer social **3,5 %**

Loyer très social **4,0 %**

Base amortissable pour l'ancien : 80 % du prix d'acquisition, auxquels s'ajoutent 100 % des travaux de rénovation. Les amortissements déduits sont réintégrés dans la plus-value imposable lors de la cession.

VI

PARTIE SIXIÈME

Plus-values *sur valeurs mobilières*

Principe d'imposition

PFU à 31,4 % ou option pour le barème

Les plus-values sur cession de valeurs mobilières sont en principe soumises au **prélèvement forfaitaire unique**. Depuis la hausse des prélèvements sociaux par la LF 2026, le taux global passe à **31,4 %** (12,8 % d'IR forfaitaire + 18,6 % de prélèvements sociaux).

Option pour le barème progressif

Sur option globale exercée lors de la déclaration, les plus-values peuvent être soumises au barème progressif de l'IR. Cette option ouvre droit à :

- ▶ La déductibilité partielle de la CSG (6,8 %) sur les revenus de l'année suivante ;
- ▶ Pour les titres **acquis avant le 1^{er} janvier 2018**, aux abattements pour durée de détention.

Abattements pour durée de détention (titres acquis avant 2018)

Durée de détention	Abattement de droit commun	Abattement renforcé (PME < 10 ans)
Moins de 1 an	0 %	0 %
De 1 à 4 ans	0 %	50 %
De 4 à 8 ans	50 %	65 %
Plus de 8 ans	65 %	85 %

ABATTEMENT FIXE DIRIGEANT RETRAITÉ

L'abattement fixe de 500 000 € (art. 150-0 D ter du CGI) pour les dirigeants de PME partant à la retraite est **prorogé jusqu'au 31 décembre 2031** par la LF 2025. Il s'applique quel que soit le mode d'imposition (PFU ou barème), sous conditions.

L'apport-cession

Nouvelles exigences de réinvestissement

L'article 150-0 B ter du CGI permet à un dirigeant d'apporter les titres de sa société à une holding qu'il contrôle, en bénéficiant d'un **report d'imposition** de la plus-value. Si la holding cède les titres dans les trois ans, le report est maintenu à condition qu'une fraction du produit soit réinvestie dans une activité économique. La LF 2026 durcit sensiblement les conditions de ce réemploi.

AVANT — RÉGIME ANTÉRIEUR

60 %

Seuil de réinvestissement dans une activité économique.

2 ans

Délai de réemploi à compter de la cession.

APRÈS — LF 2026

70 %

Seuil relevé de 10 points. Plus difficile à sécuriser.

3 ans

Délai allongé de 12 mois. Mais contraintes renforcées sur la nature du réemploi.

Formes admises de réinvestissement

- ▶ Financement de moyens d'exploitation affectés à une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière ;
- ▶ Acquisition du contrôle de sociétés opérationnelles exerçant une activité éligible ;
- ▶ Souscription au capital d'une société éligible (ou d'une holding animatrice). La gestion de patrimoine mobilier ou immobilier est exclue.

CONSÉQUENCES PRATIQUES

Le durcissement à 70 % réduit la marge de manœuvre du dirigeant pour extraire des liquidités. Le délai supplémentaire de 12 mois atténue la contrainte sans l'effacer.

VII

PARTIE SEPTIÈME

Assurance-vie *et capitalisation*

Fiscalité des rachats

Une enveloppe préservée par la LF 2026

Les contrats d'assurance-vie et de capitalisation conservent leur régime fiscal de faveur : en l'absence de rachat, les revenus et plus-values générés à l'intérieur du contrat sont capitalisés sans imposition. Lors d'un rachat, seule la **quote-part de produits** afférente au rachat est imposable.

Prélèvements sociaux : maintien à 17,2 %

La LF 2026 ne touche pas au taux des prélèvements sociaux applicable aux produits d'assurance-vie et de capitalisation, qui demeure à **17,2 %**. Cette exclusion du champ de la hausse est volontaire : l'assurance-vie reste l'outil privilégié d'épargne financière moyen/long terme.

Régime des produits (primes versées depuis le 27 septembre 2017)

Durée du contrat	Fraction produits ≤ 150 K€*	Fraction produits > 150 K€*	Prélèvements sociaux
Moins de 8 ans	12,8 % (IR)	12,8 % (IR)	17,2 %
8 ans et plus	7,5 % (IR)	12,8 % (IR)	17,2 %

* Seuil apprécié par référence au montant cumulé des primes versées par le souscripteur sur l'ensemble de ses contrats, net des primes déjà rachetées.

Abattement après 8 ans

Un abattement annuel sur les produits de **4 600 €** (personne seule) ou **9 200 €** (couple) reste applicable au-delà de huit ans. L'option pour le barème progressif demeure possible mais rarement intéressante au-delà de la tranche à 11 %.

ARBITRAGE CDHR

Pour un contribuable concerné par la CDHR, les produits d'assurance-vie imposés à 7,5 % peuvent abaisser le taux effectif sous le seuil de 20 %.

Fiscalité successorale

Un traitement privilégié et stable

La fiscalité successorale de l'assurance-vie, inchangée par la LF 2026, demeure un atout majeur pour la transmission.

Versement des primes	Avant le 13 octobre 1998		Après le 13 octobre 1998	
Avant 70 ans de l'assuré Art. 990 I du CGI	Exonération totale	Exonération jusqu'à 152 500 € par bénéficiaire, puis 20 % jusqu'à 700 000 € taxables, 31,25 % au-delà		
Après 70 ans de l'assuré Art. 757 B du CGI	Droits de succession sur la fraction des primes versées excédant 30 500 € (abattement unique tous bénéficiaires confondus — hors conjoint)			

Conjoint, partenaire pacsé, démembrement

Le conjoint survivant ou partenaire pacsé est **intégralement exonéré**, quel que soit le montant et l'âge de l'assuré aux versements. Le démembrement de la clause bénéficiaire (conjoint usufruitier / enfants nus-propriétaires), sous réserve d'un quasi-usufruit, permet de transmettre au conjoint tout en préservant les droits des enfants.

RÉDACTION DE LA CLAUSE BÉNÉFICIAIRE

La clause bénéficiaire est le document le plus important d'un contrat d'assurance-vie. Une rédaction sur mesure — démembrement, clause à options, bénéficiaires de rang subséquent — permet d'adapter la transmission aux objectifs familiaux et fiscaux, bien mieux qu'une formule standard.

VIII

FOCUS · LF 2026

Plan d'épargne
retraite

PER : un recentrage

Fin de la déductibilité après 70 ans, report des plafonds étendu

La LF 2026 introduit deux modifications structurantes pour le Plan d'épargne retraite (PER) : la **fin de la déductibilité des versements après 70 ans** et l'**extension du report des plafonds non utilisés de 3 à 5 ans**. Le premier resserre l'utilisation du PER à des fins purement successorales ; le second offre une flexibilité supplémentaire aux épargnants ayant différé leurs versements.

VERSEMENTS APRÈS 70 ANS

Avant 2026 : déductibles du revenu imposable, dans la limite des plafonds.

Déduction supprimée

Les versements effectués à partir du 1^{er} janvier 2026 après 70 ans ne sont plus déductibles.

REPORT DES PLAFONDS

Avant 2026 : plafonds non utilisés reportables 3 ans.

3 ans → 5 ans

Premier plafond 2026 utilisable jusqu'en 2031. Facilite le rattrapage en cas d'années « creuses ».

Conséquences pratiques

- ▶ Le PER reste pertinent **avant 70 ans** pour capitaliser en bénéficiant de la déduction, en particulier aux TMI de 41 % ou 45 %.
- ▶ Après 70 ans, l'intérêt du PER se déplace vers la gestion financière et certains avantages successoraux.
- ▶ Le report sur 5 ans permet de lisser les versements selon les revenus (revenu variable, plus-value exceptionnelle).

FISCALITÉ SUCCESSORALE DU PER ASSURANTIEL

Contrairement à l'assurance-vie, c'est l'**âge du souscripteur au décès** qui détermine le régime. **Avant 70 ans** : art. 990 I — abattement 152 500 € par bénéficiaire. **Après 70 ans** : art. 757 B — intégration à la succession (abattement global 30 500 €). D'où l'intérêt d'une clause évolutive : enfants avant 70 ans, conjoint après.

IX

PARTIE NEUVIÈME

IFI et holdings *patrimoniales*

IFI : barème et principe

Un régime stable, un plafonnement maintenu

L'impôt sur la fortune immobilière demeure applicable aux personnes physiques dont le patrimoine immobilier net au 1^{er} janvier est supérieur ou égal à **1,3 M€**. Le barème, inchangé par la LF 2026, reste progressif.

Fraction du patrimoine imposable	Taux	Formule de calcul rapide (P = patrimoine net)
N'excédant pas 800 000 €	0,00 %	0 €
De 800 001 € à 1 300 000 €	0,50 %	$(P \times 0,005) - 4\,000 \text{ €}$
De 1 300 001 € à 2 570 000 €	0,70 %	$(P \times 0,007) - 6\,600 \text{ €}$
De 2 570 001 € à 5 000 000 €	1,00 %	$(P \times 0,01) - 14\,310 \text{ €}$
De 5 000 001 € à 10 000 000 €	1,25 %	$(P \times 0,0125) - 26\,810 \text{ €}$
Supérieure à 10 000 000 €	1,50 %	$(P \times 0,015) - 51\,810 \text{ €}$

Plafonnement : 75 % des revenus

Réservé aux résidents fiscaux français, le plafonnement limite le total des impôts (IFI + IR + CEHR + PFU + prélèvements sociaux) à **75 % des revenus** de l'année précédente. En cas d'excédent, l'IFI est réduit à due concurrence, sans limitation.

Résidence principale

La résidence principale bénéficie d'un abattement forfaitaire de **30 %** sur sa valeur vénale, maintenu en 2026.

Taxe holdings patrimoniales

Une nouveauté ciblée : les « cash boxes » à actifs somptuaires

La LF 2026 crée une taxe annuelle de **20 %** frappant certains actifs détenus par des holdings patrimoniales. Initialement pensée comme une taxe large de 2 %, la mesure a été recalibrée : le taux est porté à 20 % mais l'assiette restreinte aux seuls **actifs somptuaires**.

Conditions d'application cumulatives

- ▶ Holding (française ou étrangère à raison des actifs français) dont la valeur vénale des actifs atteint au moins **5 millions d'euros** ;
- ▶ **Contrôle d'au moins 50 %** par une personne physique et son cercle familial ;
- ▶ Les **revenus passifs** (dividendes, intérêts, loyers, plus-values financières) représentent **plus de 50 %** du chiffre d'affaires et des produits financiers.

Assiette — actifs dits « somptuaires »

DANS L'ASSIETTE

- ▶ Yachts et navires de plaisance
- ▶ Véhicules de collection
- ▶ Chevaux de course
- ▶ Bijoux
- ▶ Logements de jouissance personnelle ou loués hors conditions de marché

EXCLUS

- ▶ Œuvres d'art, objets de collection, antiquités
- ▶ Actifs affectés à une activité opérationnelle
- ▶ Trésorerie et titres de société opérationnelle
- ▶ Immobilier locatif loué à prix de marché

X

PARTIE DIXIÈME

Transmission *et Pacte Dutreil*

Barèmes applicables

Droits de donation et de succession

En ligne directe (enfants, petits-enfants)

Fraction de part nette taxable	Taux	Formule rapide (P = part taxable)
N'excédant pas 8 072 €	5 %	$P \times 0,05$
De 8 073 € à 12 109 €	10 %	$(P \times 0,10) - 404 \text{ €}$
De 12 110 € à 15 932 €	15 %	$(P \times 0,15) - 1 009 \text{ €}$
De 15 933 € à 552 324 €	20 %	$(P \times 0,20) - 1 806 \text{ €}$
De 552 325 € à 902 838 €	30 %	$(P \times 0,30) - 57 038 \text{ €}$
De 902 839 € à 1 805 677 €	40 %	$(P \times 0,40) - 147 322 \text{ €}$
Supérieure à 1 805 677 €	45 %	$(P \times 0,45) - 237 606 \text{ €}$

LIEN DE PARENTÉ DISTANT

Le coût fiscal augmente à mesure que le lien de parenté se distend : 35 % puis 45 % entre frères et sœurs, 55 % entre parents jusqu'au 4^e degré, et **60 %** au-delà — y compris entre personnes non parentes.

Démembrement de propriété

Un levier central de transmission anticipée

La transmission peut ne porter que sur la **nue-propriété** d'un bien, le donateur en conservant l'usufruit. Les droits de donation sont alors calculés sur la seule valeur de la nue-propriété ; à l'extinction de l'usufruit (décès de l'usufruitier), le nu-propiétaire devient plein propriétaire **en franchise d'impôt**.

Barème de l'usufruit viager (article 669 du CGI)

Âge de l'usufruitier	Usufruit	Nue-propriété
Moins de 21 ans	90 %	10 %
Moins de 31 ans	80 %	20 %
Moins de 41 ans	70 %	30 %
Moins de 51 ans	60 %	40 %
Moins de 61 ans	50 %	50 %

Âge de l'usufruitier	Usufruit	Nue-propriété
Moins de 71 ans	40 %	60 %
Moins de 81 ans	30 %	70 %
Moins de 91 ans	20 %	80 %
91 ans et plus	10 %	90 %
<i>Usufruit temporaire</i>	23 % par période de 10 ans	

EXEMPLE

Un parent de 65 ans donne la nue-propriété d'un immeuble de **500 000 €** à son enfant. Valeur imposable : $60 \% \times 500\,000 \text{ €} = 300\,000 \text{ €}$. Après abattement de 100 000 €, base taxable de 200 000 €. Droits calculés : environ **38 000 €**. Au décès du parent, l'enfant récupère la pleine propriété sans droit supplémentaire.

Pacte Dutreil

Un outil majeur renforcé dans ses conditions

*Le Pacte Dutreil permet, sous conditions, d'exonérer à **75 %** la valeur des titres d'une société opérationnelle transmise par donation ou succession. La LF 2026 allonge la durée de l'engagement individuel de **4 à 6 ans**, portant la durée cumulée avec l'engagement collectif à **8 ans**. Elle durcit par ailleurs l'exigence d'affectation des actifs à l'activité professionnelle.*

AVANT LF 2026

Engagement collectif : 2 ans

Engagement individuel : 4 ans

Total : 6 ans

APRÈS LF 2026

Engagement collectif : 2 ans (inchangé)

Engagement individuel : **6 ans**

Total : 8 ans

Conditions de fond

- ▶ Société exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ;
- ▶ Engagement collectif portant sur au moins **17 % des droits financiers et 34 % des droits de vote** (non cotées) ;
- ▶ Un signataire doit exercer une **fonction de direction** pendant l'engagement collectif et trois ans après la transmission ;
- ▶ Engagement individuel des héritiers ou donataires : **6 ans** (durée portée par la LF 2026).

ACTIFS EXCLUS & ANTICIPATION

La LF 2026 exclut les actifs non exclusivement affectés à l'activité professionnelle. L'allongement de 2 ans impose de repenser le calendrier de transmission.



DELAHAYE CAPITAL
PATRIMOINE DURABLE

Le patrimoine se construit avec méthode,
il se transmet par anticipation.

delahayecapital.com

GUIDE 2026 · AVRIL 2026 · DOCUMENT NON CONTRACTUEL