

Lois de finances : à quoi s'attendre... et que faire !

Publié le : 02/02/2026

Auteur : Olifan Group

Votée, pas votée ?

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2026 a été votée selon les procédures habituelles et publiée au Journal Officiel du 31 décembre 2025.

En revanche, la loi de finances pour 2026 n'a pas pu être adoptée en fin d'année. Le Gouvernement a engagé sa responsabilité selon l'article 49,3 de la Constitution, et après rejet des motions de censure, le texte est considéré comme adopté par l'Assemblée Nationale.

La loi devra encore poursuivre la procédure législative, avant sa publication, la saisie probable du Conseil constitutionnel.

Néanmoins, le texte déposé par le Gouvernement, s'il devait aboutir (absence de censure du Gouvernement, dissolution de l'Assemblée...) devrait être très proche de la loi définitive.

Certitudes

L'absence de vote de la loi de finances pour 2026 permet d'assurer l'absence de nouvelles règles défavorables au sujet de l'impôt sur le revenu concernant les revenus 2025.

En revanche la loi de financement de sécurité sociale pour 2026 a pu augmenter les prélèvements sociaux de 1,4 points sur certains revenus 2025 pour lesquels il n’y a pas de prélèvements à la source libératoire (revenus dits du patrimoine article L.136-6 du CSS). En sont exonérés notamment les revenus fonciers, mais non les plus-values de cession de valeurs mobilières et droits sociaux ou les plus-values professionnelles.

Au sujet des revenus du capital (article L.136-7 du CSS), le prélèvement à la source réalisé est par usage libératoire, et les hausses de prélèvements votée ne s’appliquent qu’aux revenus générés à compter de la loi et ici du 1^{er} janvier suivant.

Sont exonérés de la hausse les contrats d’assurance-vie et de capitalisation.

Sont ici notamment concernés les distributions de sociétés soumises à l’impôt sur les sociétés, dits dividendes.

Dividende	2025	2026
IR	12,8 %	12,8 % sauf loi contraire adoptée avant le 31/12/2026
Prélèvements sociaux	17,2 %	18,6 %

Loi de finances pour 2026 : quelles mesures impactantes ? que faire ?

Contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR)

Cette contribution (article 224 du CGI), initialement prévue uniquement sur les revenus 2025, deviendrait pérenne « tant que le déficit public ne sera pas inférieur à 3% du PIB ».

Pour rappel : *prélèvement obligatoire s'appuyant sur les revenus, avec des caractéristiques bien particulières et significativement complexes.*

Cette contribution concerne les foyers dont le revenu fiscal de référence (RFR) retraité excède 250 000 euros pour une personne seule et 500 000 euros pour un couple soumis à imposition commune, soit les mêmes seuils d'assujettissement que ceux de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR).

Suivant une logique d'imposition minimale, son montant est déterminé par la différence entre un RFR retraité auquel est appliqué un taux théorique d'imposition de 20 % et le total des impositions sur le revenu acquittées par le contribuable, majoré de certains éléments. Les impositions au PFU (12,8 %) sont ainsi potentiellement concernées.

Des modalités spécifiques encadrent la prise en compte des revenus exceptionnels ainsi que les changements de situation familiale.

Pour les revenus 2025, une mauvaise rédaction du texte a permis aux contribuables concernés par des revenus exceptionnels d'échapper totalement à la CDHR.

Le texte prévoit de remédier à cela, et si les revenus exceptionnels bénéficieront d'un traitement plus favorable que les revenus courants, une CDHR sera néanmoins due désormais.

Remarque : pour les contribuables concernés par la CDHR, les rachats sur contrats d'assurance relevant du PFL (versements avant 28 septembre 2018) réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi seront épargnés par la CDHR 2026.

Dispositif DUTREIL

Le dispositif (article 787 B et C du CGI), introduit il y a une vingtaine d'années, permet une transmission d'entreprise pour un coût fortement réduit.

Dans un environnement où la hausse des valeurs d'actifs ont accru les inégalités, le dispositif Dutreil, essentiel au maintien d'un tissu de PME et d'ETI, a fait l'objet de critiques.

La loi prévoit un allongement de l'engagement individuel de conservation, qui passerait de 4 à 6 ans (soit, en y ajoutant l'engagement collectif d'une durée minimale

de 2 ans, jusqu'à 8 ans de conservation au total).

Par ailleurs les biens dits somptuaires (résidences, yachts, vins), métaux précieux, seraient exclus de l'avantage fiscal.

Remarque : des transmissions réalisées avant l'entrée en vigueur de la loi ne seraient pas concernées. Néanmoins une transmission est une opération complexe et d'importance nécessitant un paramétrage précis et sûr. Attention à la précipitation.

Biens somptuaires au sein des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés

Les projets de taxation des sociétés patrimoniales soumises à l'impôt sur les sociétés (article 235 ter C du CGI), sur l'ensemble de leurs actifs patrimoniaux (avec quelques exceptions), contenues dans le projet de loi ont avortés en 2025.

Le texte reprend la proposition d'une taxation élevée (20 %) ciblée sur les biens de jouissance, soit par exemple les logements, bateaux, véhicules laissés à disposition des associés, dès les exercices clos à compter du 31 décembre 2026.

Sont visés les sociétés détenues par des associés résidents fiscaux français, disposant de plus de 5 millions d'euros d'actifs, et percevant des revenus passifs représentant plus de 50 % du montant cumulé des produits d'exploitation et des produits financiers.

Sont exemptés les sociétés établies à l'étranger « si le redevable justifie que le choix du siège de la société et la détention des participations n'ont pas pour but principal de contourner la législation fiscale française. »

La taxe n'est pas déductible du résultat fiscal soumis à l'impôt sur les sociétés, mais les biens objets de l'assiette échappent à la taxation IFI.

Remarque : le taux de 20 % pourrait être jugé excessif car confiscatoire.

L'administration pourrait requalifier la résidence fiscale de la société au titre du siège de décisions effectif.

Lorsque la société est établie à l'étranger et que la taxe due, l'associé résident français doit s'acquitter de la taxe via la déclaration des revenus, avec pour assiette la quote-part de la valeur de sa participation représentative des biens somptuaires.

La personne physique bénéficie d'un plafonnement par les revenus personnels, à

l'image de celui de l'IFI.

Afin de gagner du temps, on pourrait envisager de modifier la date de clôture des sociétés (31 septembre par exemple), sous réserve d'abus.

Nous déconseillons depuis de nombreuses années leur détention dans un environnement impôt sur les sociétés.

Il sera d'autant plus urgent de les extraire ou d'extraire les capitaux nécessaires à leur acquisition à titre privé, ceci dans des conditions optimales.

Afin de gagner du temps, on pourrait envisager de modifier la date de clôture des sociétés (31 septembre par exemple), sous réserve d'abus.

Report d'imposition art.150-OB du CGI (apport avant cession)

L'obligation de réinvestissement passerait de 60 à 70 % du prix de la cession des titres apportés dans le délai de 3 ans. La conservation des réinvestissements passerait de 1 an (hors fonds) à 5 ans.

Le délai de réinvestissement serait porté de 2 à 3 ans.

Les activités financières, courtage et change, de production d'électricité bénéficiant de tarifs garantis ou de compléments, immobilières (promotion, marchand de biens, agences) seraient exclues.

Ces dispositions seraient applicables aux cessions de titres apportés réalisées à compter du lendemain de la publication de la loi de finances.

Rappel : Si vous réalisez une opération d'apport-cession, vous apportez vos titres à une holding que vous contrôlez qui, dans un second temps, les cédera.

La plus-value de cession est calculée au moment de l'apport à la holding mais non exigible jusqu'à notamment la cession des titres de la holding. Ainsi on peut éviter de payer l'impôt lors de la cession de la société opérationnelle.

Pour éviter des abus, le dispositif prévoit qu'en cas d'apport moins de 3 ans avant la cession, un réinvestissement est nécessaire pour maintenir ce report.

“Management Packages” : Ajustements

La loi de finances pour 2025 a instauré un régime fiscal visant les gains réalisés par les dirigeants et salariés (article 163 bis h du CGI).

Ce dispositif extrêmement complexe a fait l'objet de commentaires administratifs que nous avons commentés : <https://olifangroup.com/management-package-bofip-2025-article-163-bis-h/>.

Comme prévu, la loi de finances pour 2026 instaure un report d'imposition en cas d'apport à un nouveau véhicule.

Un aménagement de la sortie des titres concernés des PEA est également introduite afin d'éviter une remise en cause du plan.

Dispositif incitatif immobilier locatif dit “JEANBRUN” ou “statut bailleur privé”

La fin du dispositif Pinel en 2024 n'a pas été compensée par d'autres dispositifs existants (logement intermédiaire institutionnel ouvrant droit à TVA à taux réduit mais nécessitant société et engagement de location de 20 ans – Loc'avantages réduction d'impôt sur le revenu en % des loyers nécessitant une convention Anah de plafonnement des loyers et ressources des locataires comprise dans le plafonnement global des niches fiscales).

Le texte de loi prévoit un mécanisme fondé sur un amortissement fiscal d'un pourcentage fixe de la valeur de l'investissement (avec exclusion de 20 % représentant le foncier). Il peut ainsi rappeler le dispositif De Robien applicable aux investissements jusqu'en 2008.

Le dispositif est limité aux logements collectifs, comme le Pinel dans sa dernière version.

Sa grande souplesse est à souligner : absence de zonage pour l'éligibilité des logements, absence de plafonnement du prix de revient au m², ouverture large aux rénovations (inspiration Denormandie) avec un taux minoré par rapport au neuf, une variation des taux d'amortissement selon les régimes locatifs choisis (intermédiaire soit équivalent Pinel, social, très social).

Type de logement	Secteur intermédiaire	Secteur social	Secteur très social
Neuf ou Vefa ou construction par le contribuable	3,5 %	4,5 %	5,5 %
Ancien avec travaux*	3 %	3,5 %	4 %

* Les travaux réalisés dans des logements anciens doivent :

– avoir pour effet d’assimiler à un logement au sens de la TVA :

« soit rendu à l’état neuf :

1. Soit la majorité des fondations ;
2. Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l’ouvrage ;
3. Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
4. Soit l’ensemble des éléments de second œuvre tels qu’énumérés par décret en Conseil d’Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d’entre eux. » (article 257, I, 2°-2 du CGI)
5. Soit comporter des travaux d’amélioration représentant au moins 30 % du prix d’acquisition permettant d’obtenir un classement énergétique en A ou B et le respect des critères de sécurité d’usage, de qualité sanitaire et des critères d’accessibilité prévus au titre VI du livre Ier du Code de la construction et de l’habitation.

Les avantages d’un amortissement est un impact fiscal tant pour l’impôt sur le revenu que pour les prélèvements sociaux, et l’imputation du déficit sur les autres revenus fonciers le cas échéant et le revenu global du foyer fiscal (à hauteur de 10 700 €).

Cet avantage ne serait pas limité par le plafonnement des niches fiscales (article 200-0A du CGI) ce qui est une très bonne nouvelle pour ceux ayant déjà réalisé des opérations Pinel ou bénéficiant d'autres réductions et crédits d'impôts concernés.

Le dispositif n'est applicable qu'aux acquisitions à compter de l'entrée en vigueur de la loi et le démembrement est exclu hors décès de l'investisseur.

On regrettera la limitation de l'amortissement à 8 000 euros par an et par foyer fiscal, avec des hausse respective de 2000 ou 4000 euros si au moins 50 % des loyers sont issus de logements loués en social ou très social.

Un investissement d'environ 285 000 € pour plafonner l'amortissement en logement neuf loué en secteur intermédiaire.

L'avantage fiscal sera classiquement soumis à un engagement de location nue à usage d'habitation principale du locataire de 9 ans.

Si le locataire ne peut pas être un membre du foyer fiscal, sont également exclues les locations à parent ou allié jusqu'au deuxième degré inclus (exclusion des parents et grands-parents, enfants et petit-enfants, frères et sœurs).

Un dispositif favorable, permettant de limiter l'effort d'épargne pour l'investissement locatif, ouvert à la rénovation dont les rendements sont supérieurs au logement neuf. Idéal pour un premier investissement locatif, ou un investissement locatif supplémentaire.

Affaire à suivre !