

Ce que prévoit le projet de loi de finances 2027 pour votre patrimoine

Publié le : 16/10/2026

Auteur : Florent Belon

Le projet de loi de finances (PLF) pour 2027, déposé le 1er octobre 2026, comporte plusieurs mesures qui touchent directement le patrimoine : un don familial de sommes d'argent exonéré jusqu'à 50 000 € entre le 1er janvier et le 30 juin 2027, un plafonnement de l'amortissement en location meublée non professionnelle (LMNP) et la fin de la purge de la plus-value en report lors de la transmission de titres issus d'un apport-cession. Ces dispositions restent des projets : le Parlement peut les modifier ou les supprimer. Olifan Group les présente avec leurs références pour permettre à chacun d'anticiper.

Quelles mesures du PLF et du PLFSS 2027 intéressent le patrimoine ?

Les projets de loi de finances et de financement de la sécurité sociale (PLFSS) pour 2027 ont été [déposés le 1er octobre 2026 à l'Assemblée nationale](#). Au-delà des trois mesures détaillées plus loin (dons, LMNP, apport-cession), plusieurs autres sujets concernent les salariés, les retraités, les familles et les dirigeants. Le Gouvernement présente l'ensemble de ces orientations sur le site economie.gouv.fr.

Indemnités de rupture et indemnités journalières

Les indemnités de rupture du contrat de travail bénéficieraient d'un plafond d'exonération unique, aligné sur un plafond annuel de la Sécurité sociale (PASS), soit 48 060 € en 2026, en impôt sur le revenu comme en cotisations et CSG (article 2 du PLF et article 6 du PLFSS). En impôt sur le revenu, la fraction qui dépasse un PASS deviendrait imposable (article 80 duodecies du Code général des impôts modifié). Sur le plan social, l'exonération couvre jusqu'à un PASS, y compris les sommes fixées par le juge ou par transaction, et disparaît lorsque le total dépasse 5 PASS pour un mandataire social ou 10 PASS pour les autres bénéficiaires. Côté cotisations, la règle s'appliquerait aux ruptures prenant effet à compter du 1er janvier 2027.

Pour les indemnités journalières (IJ), l'article 2 du PLF rendrait imposables à 50 % les IJ des affections de longue durée, supprimerait l'exonération partielle des IJ d'accident du travail et de maladie professionnelle et supprimerait le taux réduit de CSG sur les IJ de maladie et d'accident du travail ou de maladie professionnelle.

Impôt sur le revenu, pensions de retraite et APL des étudiants

Les articles 2 et 3 du PLF prévoient une indexation de 2,1 % du barème de l'impôt sur le revenu et un plafond de l'avantage du quotient familial porté à 1 845 € par demi-part. L'abattement de 10 % sur les pensions de retraite serait limité par un sous-plafond de 3 000 € par foyer, contre 4 439 € aujourd'hui, les pensions alimentaires et d'invalidité restant hors de ce sous-plafond.

L'article 78 du PLF vise les aides personnalisées au logement (APL) : à compter du 1er septembre 2027, un étudiant perdrait l'APL si deux conditions sont réunies. Il doit être rattaché au foyer fiscal de ses parents, ou recevoir d'eux une pension alimentaire déduite de leur revenu, et le revenu fiscal de référence du foyer, divisé par son nombre de parts, doit dépasser la limite supérieure de la deuxième tranche du barème. Les familles concernées devront arbitrer entre l'avantage fiscal et l'APL.

Retraites : indexation 2027 et majoration pour enfants

L'article 35 du PLFSS fixe l'indexation des pensions en 2027. Sans décret publié au plus tard le 31 octobre 2027, les pensions totales supérieures à 1 260 € ne seraient pas revalorisées en 2027 (coefficient fixé à 1).

Total mensuel des pensions	Revalorisation prévue
Jusqu'à 1 260 €	Inflation
De 1 260 € à 1 281 €	Réduite, par paliers, par décret
De 1 281 € à 2 034 €	Au plus égale à la tranche précédente, par paliers
Au-delà de 2 034 €	Au plus égale à la tranche précédente, par décret

Le coefficient n'est jamais inférieur à 1, donc aucune pension ne baisse. Le texte ne précise pas si les seuils s'entendent en brut ou en net. L'article 34 du PLFSS remplace, pour les pensions prenant effet à compter du 1er juillet 2027, la majoration proportionnelle pour enfants (10 % de la pension) par une majoration forfaitaire, identique pour les hommes et les femmes, dans tous les régimes de base. Le nombre d'enfants et le montant sont fixés par décret. Les fonctionnaires bénéficieraient d'une majoration forfaitaire complémentaire et la pension de réversion serait elle aussi majorée d'un montant forfaitaire.

Transmission d'entreprise aux salariés : le pacte « Papin »

L'article 10 du PLF crée, pour les cessions réalisées du 1er janvier 2027 au 31 décembre 2029, un ensemble d'avantages à la transmission d'entreprise aux salariés. L'abattement fixe du dirigeant partant à la retraite passerait de 500 000 € à 1 million d'euros en cas de cession à des salariés (article 150-0 D ter, II ter du Code général des impôts), à condition qu'au moins un salarié repreneur justifie de cinq ans de contrat dans la société sur les dix dernières années, s'engage à y exercer une fonction de direction et à conserver les titres cinq ans. Les droits d'enregistrement tomberaient à 0,1 % pour la cession de fonds de commerce, de clientèles ou de parts sociales de PME à des salariés remplissant la même condition d'ancienneté, avec un engagement de cinq ans. L'entreprise reprise bénéficierait enfin d'un suramortissement de 60 % pour une microentreprise, sur des biens amortissables neufs, ou de 30 % pour une PME, sur une liste de biens de production.

L'effet de ces mesures dépend de votre situation personnelle.

Que change le don familial de sommes d'argent porté à 50 000 € en 2027 ?

L'article 4 du projet prévoit une mesure temporaire d'allègement de la fiscalité des donations, applicable du 1er janvier au 30 juin 2027. Le don familial de sommes d'argent, aujourd'hui exonéré de droits à hauteur de 31 865 € (article 790 G du Code général des impôts, pour un donateur de moins de 80 ans et un donataire majeur), verrait son plafond d'exonération porté à 50 000 € pour les dons en pleine propriété. Une seconde mesure fixerait un taux réduit unique de 6 % sur les dons, dans la limite de 100 000 € par donateur et par donataire.

Les bénéficiaires sont les enfants, petits-enfants et arrière-petits-enfants, ou, à défaut de descendance, les neveux et nièces (petits-neveux et petites-nièces par représentation). Le donataire doit avoir 18 ans révolus ou être émancipé, et moins de 50 ans au jour du don. Le don fait l'objet d'une déclaration ou d'un enregistrement dans le mois. Selon la présentation du [ministère de l'Économie](#), le taux descendrait à 5 % si le bénéficiaire reverse au moins 1,1 % des sommes reçues à certains organismes d'aide aux personnes démunies ou aux victimes de violences domestiques.

Un exemple chiffré illustre la portée de la mesure. Un parent de 62 ans qui donne 50 000 € à son fils de 30 ans en mars 2027 ne verserait aucun droit de donation si le projet est adopté en l'état. Avec le plafond actuel de 31 865 €, une fraction de 18 135 € (50 000 – 31 865) resterait en dehors de l'exonération spécifique. La fenêtre de six mois impose de préparer ce type de don dès maintenant. Les parents qui souhaitent [transmettre leur patrimoine](#) de manière progressive peuvent ainsi comparer ce calendrier avec leurs autres donations.



Pourquoi le plafonnement de l'amortissement LMNP concerne-t-il tous les loueurs en meublé ?

Le loueur en meublé non professionnel soumis au régime réel déduit aujourd'hui de ses recettes l'amortissement de l'immeuble, hors terrain, et celui du mobilier. L'article 7 du projet, qui s'inscrit dans l'orientation des soutiens publics vers le logement familial et de longue durée, introduirait un nouvel article 39 C, I-2 du Code général des impôts. Ce texte plafonne l'amortissement déductible selon deux régimes.

Type de location	Taux d'amortissement maximal	Plafond annuel par foyer fiscal
Meublé classique	2,5 %	7 000 €

Type de location	Taux d'amortissement maximal	Plafond annuel par foyer fiscal
Meublé de tourisme	1,5 %	5 000 €

Quelles exclusions et quels reports sont prévus ?

Le projet exclut du plafonnement trois catégories : les résidences pour étudiants, pour jeunes de moins de 30 ans en formation ou pour personnes de plus de 65 ans, les EHPAD et résidences services agréées ou autorisées, et les établissements de soins de longue durée. Les amortissements en report antérieurs à 2026 resteraient déductibles des exercices clos de 2027 à 2036, dans la limite de 50 % du résultat imposable. Les amortissements non déduits à partir de 2026 ne seraient plus reportables et seraient donc perdus.

Quels loueurs seraient les plus touchés ?

Les loueurs qui ne disposent pas d'amortissements importants en report seraient les plus impactés, en présence d'une forte rentabilité ou d'une location récente au régime réel. Le montant des reports se vérifie sur le formulaire 2031.

Quelles pistes étudier selon les situations ?

Quatre pistes peuvent être examinées. La première consiste à devenir loueur en meublé professionnel (LMP), dont la définition pourrait être modifiée : le projet envisage de la porter à 30 000 € de recettes, avec prise en compte des revenus de capitaux mobiliers. La deuxième est un démembrement sans société, avec par exemple la nue-propriété donnée aux enfants : l'amortissement de l'usufruit ne devrait pas être concerné en l'état actuel des textes. La troisième est le démembrement d'une société en nom collectif, avec usufruit des parts détenu par une société soumise à l'impôt sur les sociétés, une solution conseillée jusqu'alors pour les locations non meublées. La quatrième est la location de courte durée en para-hôtellerie, dont les amortissements ne sont pas plafonnés, avec une attention particulière à la gestion des plus-values de cession. Chaque piste appelle une analyse individuelle, au même titre que les autres leviers relevant de l'[ingénierie immobilière](#).

Le plafonnement de l'amortissement LMNP se prépare dès maintenant.

Analyser mon investissement en meublé avec un conseiller ?

Pourquoi la donation de titres ne purgerait-elle plus la plus-value en report de l'apport-cession ?

Le régime actuel de l'apport-cession

Dans une [opération d'apport-cession](#), le chef d'entreprise apporte ses titres à une holding qu'il contrôle avant leur cession. La plus-value est constatée et figée au jour de l'apport, puis placée en report d'imposition en application de l'[article 150-0 B ter du Code général des impôts](#). En cas de donation des titres reçus en rémunération de l'apport, le report est transféré sur la tête du donataire lorsqu'il contrôle la société bénéficiaire, et il s'efface si les titres reçus ne sont pas cédés dans un délai de six ans, onze ans dans certaines situations. Le décès de l'apporteur purge également la plus-value en report.

Ce que prévoit l'article 5 du projet

Intitulé « Recentrage du dispositif de l'apport-cession sur son objectif de soutien à l'investissement », l'article 5 du projet modifie cette logique : la donation ou la succession des titres reçus lors d'un apport ne purgerait plus la plus-value en report. L'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux deviendraient exigibles. La mesure produirait ses effets sur les transmissions réalisées à compter du 1er octobre 2026, soit avant même le vote du texte : des donations réalisées à compter de cette date rendraient l'impôt exigible.

Le projet prévoit deux aménagements. Le contribuable pourrait demander un paiement échelonné sur cinq ans, avec garanties et sous réserve du respect de ses obligations fiscales courantes (nouvel article 1681 G du Code général des impôts). Par ailleurs, le départ à l'étranger ne purgerait plus le report au bout de deux ou cinq ans, contrairement à une plus-value latente ordinaire. Des alternatives peuvent être étudiées dans les opérations de structuration de groupe.



Cas concret : une donation de titres de holding envisagée par un dirigeant

Un dirigeant de 58 ans, marié et père de deux enfants, a apporté en 2021 les titres de sa société à une holding qu'il contrôle. La plus-value d'apport reste en report d'imposition. Il envisageait de donner les titres de la holding à ses enfants à l'automne 2026, dans l'idée de purger le report au terme du délai de six ans suivant la donation. Cette situation est illustrative et généralisée.

Avec le droit actuel, cette stratégie produit son effet : le report est transféré aux donataires, puis s'efface si les titres ne sont pas cédés pendant le délai requis. Avec l'article 5 du projet, une donation signée après le 1er octobre 2026 entrerait dans le champ de la mesure : l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux afférents à la plus-value en report deviendraient exigibles, avec la possibilité d'un paiement

échelonné sur cinq ans. Les donations de titres envisagées sont donc à réexaminer dès lors que le report est important : calendrier de la donation, mode de financement de l'impôt, autre outil de transmission. Pour [préparer la cession de son entreprise](#) et sa transmission, cette analyse s'effectue sur l'ensemble du dossier : niveau du report, calendrier prévu de la cession et situation familiale.

Une donation de titres en report d'imposition mérite un examen préalable.

Étudier ma donation de titres avec un conseiller, sans engagement ?

Quelles précautions prendre face à un texte encore en discussion ?

Un projet modifiable jusqu'à son adoption

Chacune des mesures décrites ci-dessus provient des projets de loi déposés le 1er octobre 2026. Elles peuvent être modifiées ou supprimées pendant les débats parlementaires : seuils, dates et champ restent ouverts. En l'absence d'adoption par le Parlement, le Gouvernement pourrait adopter ces textes par ordonnance. La [loi de finances pour 2026](#) a montré que le texte définitif peut s'écarter sensiblement du projet initial. Le contenu de cet article correspond à la situation au 5 octobre 2026.

Une analyse individuelle avant toute décision

L'effet d'une mesure dépend du patrimoine, de l'âge des personnes concernées et du calendrier de chaque opération. Un don familial, un investissement en meublé ou une donation de titres se décident après examen de la situation globale. Olifan Group suivra l'évolution des textes au fil des débats.



Le projet de loi de finances 2027 est-il déjà applicable ?

Un projet de loi s'applique après son vote par le Parlement et sa promulgation. Le projet de loi de finances pour 2027, déposé le 1er octobre 2026, peut donc encore évoluer. Certaines dispositions, comme celle sur l'apport-cession, prévoient toutefois une date d'effet fixée au 1er octobre 2026 si le texte est adopté. En l'absence d'adoption par le Parlement, le Gouvernement pourrait adopter ces textes par ordonnance.

Quel montant de don familial serait exonéré en 2027 selon le projet ?

Le projet porte l'exonération du don familial de sommes d'argent de 31 865 € à 50 000 € pour les dons en pleine propriété réalisés du 1er janvier au 30 juin 2027. Le donataire doit avoir 18 ans révolus ou être émancipé, et moins de 50 ans au jour du don, et le don est déclaré ou enregistré dans le mois.

À qui s'adresse le taux de 6 % sur les dons de sommes d'argent ?

Le taux de 6 % s'applique aux dons faits à un enfant, petit-enfant ou arrière-petit-enfant, ou à défaut de descendance à un neveu ou une nièce, dans la limite de 100 000 € par donateur et par donataire, pour les dons réalisés entre le 1er janvier et le 30 juin 2027. Il est ramené à 5 % lorsque le bénéficiaire reverse au moins 1,1 % des sommes à certains organismes d'aide aux personnes démunies ou aux victimes de violences domestiques.

Que deviennent les amortissements LMNP déjà en report ?

Selon le projet, les amortissements en report antérieurs à 2026 resteraient déductibles des exercices clos de 2027 à 2036, dans la limite de 50 % du résultat imposable. Les amortissements non déduits à partir de 2026 ne seraient plus reportables, donc définitivement perdus.

Quels loueurs en meublé seraient exclus du plafonnement ?

Le projet exclut les résidences pour étudiants, jeunes de moins de 30 ans en formation ou personnes de plus de 65 ans, les EHPAD et résidences services agréées ou autorisées, ainsi que les établissements de soins de longue durée. La location de courte durée en para-hôtellerie voit ses amortissements non plafonnés, avec une vigilance sur les plus-values de cession.

Une donation de titres de holding est-elle concernée par l'article 5 si elle est réalisée après le 1er octobre 2026 ?

L'article 5 vise les transmissions réalisées à compter du 1er octobre 2026. Une donation réalisée à compter de cette date rendrait exigibles l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux afférents à la plus-value en report, alors qu'une donation antérieure se situe en dehors de la date d'effet prévue par le texte déposé. Le texte définitif peut toutefois modifier cette date.

Le paiement de l'impôt peut-il être étalé en cas de transmission de titres en report d'imposition ?

Le projet prévoit, sur demande, un paiement échelonné sur cinq ans, avec constitution de garanties et sous réserve du respect des obligations fiscales courantes du contribuable (nouvel article 1681 G du Code général des impôts).

Un projet de loi s'applique après son vote par le Parlement et sa promulgation. Le projet de loi de finances pour 2027, déposé le 1er octobre 2026, peut donc encore

évoluer. Certaines dispositions, comme celle sur l'apport-cession, prévoient toutefois une date d'effet fixée au 1er octobre 2026 si le texte est adopté. En l'absence d'adoption par le Parlement, le Gouvernement pourrait adopter ces textes par ordonnance. Le projet porte l'exonération du don familial de sommes d'argent de 31 865 € à 50 000 € pour les dons en pleine propriété réalisés du 1er janvier au 30 juin 2027. Le donataire doit avoir 18 ans révolus ou être émancipé, et moins de 50 ans au jour du don, et le don est déclaré ou enregistré dans le mois. Le taux de 6 % s'applique aux dons faits à un enfant, petit-enfant ou arrière-petit-enfant, ou à défaut de descendance à un neveu ou une nièce, dans la limite de 100 000 € par donateur et par donataire, pour les dons réalisés entre le 1er janvier et le 30 juin 2027. Il est ramené à 5 % lorsque le bénéficiaire reverse au moins 1,1 % des sommes à certains organismes d'aide aux personnes démunies ou aux victimes de violences domestiques. Selon le projet, les amortissements en report antérieurs à 2026 resteraient déductibles des exercices clos de 2027 à 2036, dans la limite de 50 % du résultat imposable. Les amortissements non déduits à partir de 2026 ne seraient plus reportables, donc définitivement perdus. Le projet exclut les résidences pour étudiants, jeunes de moins de 30 ans en formation ou personnes de plus de 65 ans, les EHPAD et résidences services agréées ou autorisées, ainsi que les établissements de soins de longue durée. La location de courte durée en para-hôtellerie voit ses amortissements non plafonnés, avec une vigilance sur les plus-values de cession. L'article 5 vise les transmissions réalisées à compter du 1er octobre 2026. Une donation réalisée à compter de cette date rendrait exigibles l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux afférents à la plus-value en report, alors qu'une donation antérieure se situe en dehors de la date d'effet prévue par le texte déposé. Le texte définitif peut toutefois modifier cette date. Le projet prévoit, sur demande, un paiement échelonné sur cinq ans, avec constitution de garanties et sous réserve du respect des obligations fiscales courantes du contribuable (nouvel article 1681 G du Code général des impôts).

Questions fréquentes

Information générale, ne constitue pas un conseil juridique ou fiscal individualisé.