

# LE POINT SUR...

## Les principales mesures de la loi de finances 2026

La loi de finances 2026 a été adoptée le 7 février 2026 après que le gouvernement ait engagé sa responsabilité devant le parlement. Le texte, bien qu'ayant franchi la censure des partis politiques, reste subordonné à son acceptation par le Conseil constitutionnel.

### LES MESURES PROLONGÉES ET/OU MODIFIÉES PAR LA LOI DE FINANCES 2026

#### Prorogation de la contribution différentielle sur les hauts revenus (Art. 2)

La loi de finances 2025 avait institué une imposition effective minimale temporaire de 20 % « **des plus hauts revenus** » (c-à-d dont le revenu fiscal de référence excède 250 000 € pour un contribuable célibataire ou 500 000 € pour un couple avec une imposition commune) pour l'imposition des revenus de l'année 2025. Cette contribution est prorogée jusqu'à ce que le déficit public soit réduit à 3 % du PIB.

Par ailleurs le législateur modifie aussi certains éléments de calcul du revenu fiscal de référence. Les modalités de versement de la contribution restent les mêmes. Les contribuables devront ainsi verser chaque année un acompte de 95 % du montant de la contribution entre le 1<sup>er</sup> et le 15 décembre de l'année d'imposition.

#### Indexation du barème de l'impôt sur le revenu (Art. 4)

L'article 4 de la loi de finances 2026 revalorise le barème de l'impôt sur le revenu à hauteur de 0,90 %. On obtient le tableau suivant :

| Tranches de revenus     | Taux % |
|-------------------------|--------|
| 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 %   |
| Au-delà de 181 917 €    | 45 %   |

Les mesures concomitantes comme la décote, ou le taux de prélèvement du PAS sont adaptés en conséquence.

#### Aménagement du Pacte Dutreil - transmission (Art. 8)

**Sont exclus du champ de l'exonération des droits de mutation au titre du Pacte Dutreil - transmission, les biens somptuaires détenus par la société, lorsqu'ils ne sont pas exclusivement affectés par celle-ci à une activité opérationnelle, pendant une durée d'au moins 3 ans avant la transmission** ou, à défaut, depuis leur acquisition, et jusqu'à la fin de l'engagement individuel de conservation ou, à défaut, jusqu'à sa cession.

En revanche, le mécanisme du « **pacte réputé acquis** » est finalement maintenu. La clause anti-abus visant à encadrer les opérations de transmission principalement financées par endettement n'a finalement pas été maintenue. Cette mesure entrera en vigueur au lendemain de la publication de la loi de finances pour 2026.

#### Durcissement des conditions du maintien du report du régime de l'article 150-0 B ter du CGI « apport-cession » (Art. 11)

**Le seuil de ce réinvestissement est porté à 70 %** (contre 60 % jusqu'à présent). **Le délai de réinvestissement du produit de cession des titres dans certaines activités opérationnelles est désormais porté à 3 ans.** Par ailleurs, **sont désormais exclues du champ du réinvestissement les activités financières.** La durée de conservation par la holding du réinvestissement après la cession des titres apporté est porté à 5 ans. Enfin, le délai de conservation applicable en cas de donation des titres reçus en rémunération de l'apport est porté de 5 à 6 ans.

Ces nouvelles mesures s'appliquent aux cessions de titres précédemment apportés et réalisées à compter du lendemain de la publication de la loi de finances pour 2026.



### *Prorogation de la contribution exceptionnelle sur les bénéfices (Art. 12)*

Cette contribution exceptionnelle sur les bénéfices des entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 1 Md€, qui a été créée par la loi de finances 2025, est prorogée d'un an. Désormais seules les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur ou égal à 1,5 Md€ au titre de l'exercice concerné, soit 2026, seront assujetties à la surtaxe en 2026.

Les autres modalités de calcul et d'application de la contribution restent inchangées pour 2026. Le BOFiP publié pour la contribution 2025, qui précise notamment la définition du chiffre d'affaires et de ses agrégats, l'IS à retenir, les personnes morales exonérées, les cas d'entrée et de sortie de groupe, les situations d'entreprises nouvelles ou encore l'impact sur la participation des salariés devrait, lui aussi, continuer de s'appliquer.

### *Prorogation du régime de déduction des amortissements constatés au titre des fonds commerciaux (Art. 13)*

Le 3<sup>ème</sup> alinéa du 2<sup>o</sup> du 1 de l'article 39 du CGI prévoyait la **déductibilité des amortissements constatés au titre des fonds commerciaux uniquement pour ceux acquis** à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2025. La LF 2026 **étend cette mesure aux fonds commerciaux acquis jusqu'au 31 décembre 2029**.

### *Limite de déductibilité des charges financières étendue à tous les associés (Art. 14)*

Le 1 de l'article 212 du CGI qui transpose la directive ATAD1, **limite la déductibilité fiscale des intérêts versés afférents à des sommes laissées ou mises à disposition de la société par les seules entreprises liées au sein d'un groupe de contrôle**. Le taux pratiqué doit être celui que la société emprunteuse aurait pu obtenir auprès d'établissements ou d'organismes financiers indépendants, dans des conditions analogues.

**Cette disposition est élargie aux opérations réalisées avec des associés minoritaires, à condition que ces derniers possèdent le statut d'entreprise** (excluant ainsi les associés personnes physiques).

### *Identification dans un sous-compte « Titres relevant du régime des plus-values long terme » des titres de participation pour les sociétés à l'IS (Art. 15)*

Les titres ouvrant droit au régime mère-fille qui ne revêtent pas, sur le plan comptable, le caractère de titres de participation, doivent être inscrits en comptabilité dans une subdivision spéciale d'un autre compte

du bilan correspondant à leur qualification comptable. Cette inscription matérialise une décision de gestion opposable à l'administration fiscale.

**Pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2025, peuvent bénéficier du régime des PVL, quelle que soit leur qualification comptable, les titres ouvrant droit au régime mère-fille et qui représentent au moins 5 % des droits de vote si ces titres sont inscrits à une subdivision spéciale d'un des comptes de titres** (Art. 219 du CGI). Ainsi, si la qualité des titres de participation était remise en cause par l'Administration, des titres pourraient désormais bénéficier du régime du long terme en tant que titres ouvrant droit au régime mère-fille.

### *Aménagement du régime des management packages (Art. 30)*

Des aménagements et précisions sont apportés au régime spécifique d'imposition des gains réalisés par les salariés ou dirigeants sur les instruments d'intéressement dont ils bénéficient dans le cadre de « *management packages* » dont le régime a été refondu par la loi de finances 2025.

## **LES NOUVELLES MESURES CRÉÉES PAR LA LOI DE FINANCES 2026**

### *Neutralité fiscale de l'option pour l'IS de l'EI et de l'apport en société d'une EI ayant opté pour l'IS (Art. 16)*

Par mesure de tolérance, **l'Administration assimile l'option à un apport en société pouvant bénéficier du régime prévu à l'article 151 octies du CGI**, applicable en cas d'apport à une société soumise à un régime réel d'imposition d'une entreprise individuelle ou d'une branche complète d'activité. **Cette doctrine est désormais codifiée à l'article 151 octies D du CGI**.

### *Taxe sur les actifs non professionnels des sociétés holdings patrimoniales : « Taxe sur les holdings » (Art. 7)*

Est instaurée une taxe au taux de 20 % sur les holdings dont le champ d'application est réduit aux actifs non professionnels immobiliers et aux biens dits « *somptuaires* » (yachts, voitures de sport, objets d'art, vins, chevaux de course etc.).

Sont soumises à cette taxe les holdings :

- Ayant leur siège en France qui sont assujetties de plein droit ou sur option à l'IS,



- Ayant leur siège hors de France, assujetties à un impôt équivalent à l'impôt sur les sociétés ou qui sont des sociétés de capitaux, et dont au moins l'un des associés personne physique a son domicile fiscal en France.

Sont assujetties à cette taxe les sociétés holdings qui remplissent les 3 conditions suivantes à la date de clôture de l'exercice au titre duquel la taxe est due :

- La valeur vénale des actifs qu'elles détiennent est supérieure ou égale à 5 M€,
- Au moins une personne physique détient, de manière directe ou indirecte, une fraction des droits de vote ou des droits financiers égale ou supérieure à 50 %, ou une personne physique y exerce en fait le pouvoir de décision (ci-après « *une personne physique associée* »),
- Elles perçoivent des revenus passifs représentant plus de 50 % du montant cumulé des produits d'exploitation et des produits financiers, hors reprises de provisions et amortissements.

**L'assiette de la taxe est assise sur la valeur vénale des biens somptuaires détenus par la société et qui ne sont pas affectés à l'exercice d'une activité opérationnelle à la date de clôture de l'exercice au titre duquel la taxe est due**, on retrouve notamment :

- Les biens affectés à l'exercice de la chasse et de la pêche,
- Les véhicules qui ne sont pas affectés à une activité professionnelle, les véhicules de tourisme, les yachts, bateaux de plaisance à voile ou à moteur et les aéronefs,
- Les bijoux, métaux précieux, à l'exclusion de ceux affectés à l'exploitation d'un musée ou d'un monument historique ou exposés dans un lieu accessible au public ou aux salariés de la société, à l'exception de leurs bureaux,
- Les chevaux de courses ou de concours,
- Les vins et alcools,
- Les logements dont la personne physique associée, se réserve la jouissance, soit :
  - les logements occupés, à titre gratuit ou pour un loyer inférieur au prix du marché, à titre de résidence principale ou non ; et
  - les logements loués fictivement.

La taxe est due par les holdings ayant leur siège en France ou, lorsque leur siège est établi hors de France, par la personne physique associée (ou son cercle élargi ou une personne physique qui y exerce en fait le pouvoir de décision) ayant son domicile fiscal en France.

L'assiette de la taxe correspond à la fraction de la valeur vénale des participations des personnes physiques « *mentionnées au 1<sup>er</sup> de l'article 965* » dans la société ayant son siège hors de France représentative de la valeur des actifs entrant dans le champ de la taxe. Cette précision mériterait des éclaircissements de la part de l'Administration.

La taxe n'est pas déductible de l'assiette de l'impôt sur les sociétés. Lorsqu'ils ont été soumis à la taxe sur les holdings au titre de l'exercice clos au cours de l'année précédant le 1<sup>er</sup> janvier, les parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France appartenant aux personnes redevables de l'IFI en sont exonérées à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

### ***Dispositif d'amortissement fiscal pour l'investissement locatif intermédiaire et social « statut du bailleur privé » (Art. 12 octies)***

Ce nouveau régime cible essentiellement les bailleurs non professionnels, qui louent des logements nus à usage de résidence principale, dans des zones où la demande locative est forte.

Les principales caractéristiques sont les suivantes :

- **Bénéficiaires** : personnes physiques imposées à l'impôt sur le revenu, indivisions et SCI translucides, à l'exclusion des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.
- **Types de biens** : logements neufs respectant la réglementation environnementale RE 2020, ainsi que logements anciens assortis de travaux de rénovation lourde.
- **Usage et localisation** : location nue en résidence principale, souvent en zones dites « *tendues* », avec priorité aux segments intermédiaire et social.
- **Amortissement du bien** :
  - les terrains font l'objet d'une évaluation forfaitaire équivalente à 20 % de la valeur totale du bien,
  - pour les logements neufs, le taux d'amortissement est de 3,5 % par an pour un logement à loyer intermédiaire, de 4,5 % en social et jusqu'à 5,5 % en très social,
  - les logements ayant fait l'objet d'une rénovation lourde ont des taux d'amortissement spécifiques.
- **Plafonds d'amortissement** : enveloppes annuelles limitées (par exemple 8 000 à 12 000 € selon la catégorie de logement), avec un nombre restreint de biens amortissables.



- **Déductibilité des charges** : l'intégralité des charges foncières reste imputable sur les revenus fonciers, avec possibilité de faire apparaître un résultat foncier nul ou déficitaire.
- **Engagement de durée** : 9 ans pour une résidence principale, sans lien familial avec le locataire, avec risque de reprise fiscale en cas de sortie anticipée.
- **Plafonnement des loyers** : respect de plafonds analogues aux logements conventionnés, inférieurs au marché d'environ 10 à 15 %, afin de maintenir des loyers abordables.
- **Performance énergétique** : pour l'ancien, obligation de travaux représentant une part significative du prix d'acquisition (souvent 20 à 30 %), avec à la clé l'obtention d'un DPE A ou B ; pour le neuf, respect des standards RE 2020.
- **Rénovation et entretien** : incitation forte à améliorer l'état du parc, en cohérence avec la lutte contre les passoires thermiques et les politiques de transition énergétique.

#### *Instauration d'une taxe relative aux frais de gestion des petits colis en provenance de pays tiers (Art. 82)*

Cette taxe relative aux frais de gestion des petits colis en provenance de pays tiers est de 2 € par article contenu dans le colis.

Cette mesure temporaire entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2026 et s'appliquera dans l'attente de la mise en place d'un prélèvement à l'échelle européenne en vue de couvrir les coûts des contrôles douaniers sur les envois issus du commerce électronique et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2026.

## LES MESURES ABANDONNÉES DANS LA VERSION DÉFINITIVE DE LA LOI DE FINANCES 2026

### *Accélération de la suppression de la CVAE de 2030 à 2028 (ancien Art. 11)*

Le texte initial du PLF 2026 prévoyait l'accélération du calendrier de suppression progressive de la CVAE en 2028 au lieu de 2030. Cette mesure est finalement supprimée. **Le calendrier de suppression fixé en 2030 par la loi de finances pour 2025 reste applicable.**

## LA DERNIÈRE ÉTAPE AVANT LA PUBLICATION OFFICIELLE : L'ANALYSE DU CONSEIL CONSTITUTIONNEL

À ce jour, 4 saisines (3 par plus de 60 députés et 1 du premier ministre) demandent au Conseil constitutionnel de se positionner sur la conformité de la loi de finances 2026 et notamment concernant les mesures ci-dessous :

- La taxe sur les actifs non professionnels des sociétés holdings patrimoniales,
- L'exclusion de certains biens du bénéfice du régime Dutreil,
- Le durcissement de l'article 150-0 B ter.

### **+ d'infos !**

N'hésitez pas à vous rapprocher de votre **Conseiller Eurex**