

En partenariat avec



*Société de Conseil en Gestion de Patrimoine
Assurance RCP n° 127 124 888, MMA Entreprise
RCS Paris 508 641 368*

Actualité Patrimoniale

Décembre 2025 / Janvier 2026

- *Fiscalité* -

Préambule

PLF 2026 : Ce que le Gouvernement Lecornu a tranché pour les Recettes 2026

(Condensé de l'actualité fiscale au 23.01.2026)

Faute de vote pour un budget 2026 avant la fin de l'année 2025, une loi spéciale avait été adoptée et publiée au Journal officiel le 27 décembre 2025. Les débats sur le projet de loi de finances pour 2026 avaient repris dès le 8 janvier devant la commission des finances de l'Assemblée nationale, mais avaient débouché sur un vote de non-adoption.

Faute de majorité et face à l'impasse des débats parlementaires, le Premier ministre a finalement eu recours au 49.3, un outil lui permettant de faire adopter le budget sans vote. Le projet de loi de finances pour 2026 sera ainsi validé, sauf adoption peu probable, à ce stade, d'une motion de censure.

Dans un courrier adressé aux parlementaires, Sébastien Lecornu présente et justifie la version finale du projet de loi de finances (PLF) pour 2026, qu'il qualifie de « *fruit d'un compromis* ».

Voici un tour d'horizon des principales mesures concernant les particuliers :

- **Indexation du barème de l'impôt sur le revenu** (alors que la version initiale du gouvernement en proposait le gel).
Le barème sera revalorisé en fonction de **l'inflation**, afin d'éviter que les contribuables ne supportent une hausse d'impôt cette année. Cette mesure prive l'État d'environ 1,9 milliard d'euros de recettes.
- **Prolongation de la contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR)** :
Ce mécanisme instaure un **taux minimal d'imposition de 20 %** pour les ménages percevant plus de 250 000 euros annuels pour une personne seule, et 500 000 euros pour un couple.

Initialement conçue comme un impôt plancher temporaire pour les 24 000 foyers les plus aisés en 2025, ce dispositif s'appliquera tant que le déficit public ne repassera pas sous le seuil de 3 % du PIB - attendu à 5,4 % en 2025 puis à 5 % en 2026.

- **Maintien de l'abattement fiscal de 10 % sur les pensions de retraite :**
Face aux vives critiques suscitées par la mesure, l'exécutif renonce à réformer cet abattement, alors que le projet initial envisageait de le remplacer par un abattement forfaitaire de 2 000 euros.
- **Taxe holding « version allégée » :**
Défendue jusqu'au dernier moment par le gouvernement, la taxe sur les actifs des sociétés holding patrimoniales ne s'appliquera **qu'à partir de 2027** avec un rendement bien inférieur de 100 Millions d'euros contre celui initialement attendu de 1 milliard d'euros.
La taxe holding prendra la forme d'un **dispositif imposant à 20 % certains actifs non affectés à une activité opérationnelle**, essentiellement les biens dits somptuaires (yachts, voitures de sport, chevaux de course, etc.) détenus via ce type de société.
- **Concernant les entreprises : Maintien de la surtaxe d'impôt sur les grandes sociétés.**
La contribution exceptionnelle sur les bénéfices des grandes entreprises s'appliquera bien en 2026, alors qu'elle devait initialement disparaître cette année.
Cet impôt, qui cible les multinationales et concerne environ 300 entreprises en 2026, devrait générer près de 7,3 milliards d'euros de recettes (les entreprises de taille intermédiaire (ETI) en sont exclues).

**❖ Augmentation des prélèvements sociaux :
Hausse du taux de la CSG sur les revenus du patrimoine et les produits de placement**

Loi de financement de la Sécurité sociale pour 2026 - JO du 31 décembre 2025

La loi de financement de la Sécurité sociale 2026 **augmente les prélèvements sociaux à 18,6 % (contre 17,2%)**. Par ricochet, le taux du PFU est rehaussé à 31,4 % (contre 30 %).

- **Cette hausse s'applique à certains revenus et produits de placements, et ne prendra pas effet à la même période :**

	Revenus concernés par la hausse (Liste non exhaustive)
A partir du 1^{er} janvier 2025	<ul style="list-style-type: none">- Plus-values de cessions de valeurs mobilières- Revenus de location meublée (LMNP)- Gains liés aux <i>managements packages</i>- Gain de cession des crypto-monnaies « non professionnels »
A partir du 1^{er} janvier 2026	<ul style="list-style-type: none">- Dividendes- Coupons d'obligations et autres produits de placement à revenus fixe- Gains nets versés lors du retrait/clôture d'un PEA- Produit de l'épargne salariale (participation, PEE/PERCO)- PER assurance

- **Certains revenus ont été expressément exclus du champ d'application** de la hausse des prélèvements sociaux à 18,6 %, quelle que soit l'année de perception.

Il s'agit des :

- Revenus fonciers ;
- Plus-values immobilières des particuliers et des plus-values de biens meubles ;
- Intérêts et primes d'épargne des CEL et les intérêts des primes d'épargne des PEL ;
- Produits des contrats d'assurance-vie et des contrats de capitalisation.
- Revenus du patrimoine assimilés à des revenus d'activité tels que :
 - La fraction de dividendes perçus par les TNS excédant 10 % du capital social, des primes d'émission et des comptes courants d'associés ;
 - Les revenus de location meublée (LMP, locations saisonnières supérieures à 23 000 € par an, revenus des gérants majoritaires de SARL).

- La part de CSG fiscalement déductible reste inchangée et est maintenue à 6,8 %.
-

❖ ***Vers un encadrement des loyers à l'échelle nationale ?***

Proposition de loi n° 2039, enregistrée à l'Assemblée nationale le 28 octobre 2025- Les Échos

Adoptée récemment en première lecture à l'Assemblée nationale, une proposition de loi prévoit d'étendre **le dispositif d'encadrement des loyers aux communes volontaires** confrontées à une tension du marché locatif.

▪ **Rappel du dispositif :**

Créé par la loi *Alur* du 14 mars 2014, l'encadrement des loyers est un dispositif destiné à maîtriser le montant des loyers dans les zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement. Globalement, environ 70 communes ont adopté ce dispositif.

En pratique, dans les zones concernées, les bailleurs doivent fixer leur loyer dans une fourchette comprise **entre -30 % et +20 % d'un loyer de référence**, définie chaque année par arrêté préfectoral.

Dans certains cas, le bailleur peut toutefois aller au-delà de cette fourchette et demander un **complément de loyer** « lorsque le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant (par exemple, vue sur un monument historique, présence d'un jardin ou d'une terrasse, équipement luxueux...), par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ».

▪ **Une extension du dispositif ?**

Le texte de loi souhaite ouvrir cet encadrement à l'ensemble des communes volontaires en zones tendues (aujourd'hui ces communes sont listées par décret) et aux communes volontaires hors zones tendues mais confrontées à une tension du marché locatif.

En outre, la proposition de loi prévoit notamment :

- de **plafonner le complément de loyer à 20 %** du loyer de référence majoré.
- de **supprimer le délai de 3 mois** après la signature du bail pour **contester le complément de loyer** ;
- d'étendre l'action en réévaluation du loyer en cas de reconduction tacite ;

- d'augmenter le montant des amendes en cas de non-respect de l'encadrement des loyers ;
 - d'éviter le contournement de l'encadrement des loyers par les activités de coliving ou de colocation et de supprimer l'exception dont bénéficient certains meublés de résidences avec services (prestations para-hôtelières).
-

- *Volet jurisprudentiel –*

❖ Plus-value de cession de titres : Attention au respect de l'ensemble des conditions pour bénéficier des abattements

Cour administrative d'appel de Douai, 4^{ème} chambre, n° 25DA00729, le 4 décembre 2025

La Cour administrative d'appel de Douai a rappelé les conditions strictes d'application des abattements fiscaux en matière de plus-value de cession de titres.

▪ Rappel des faits :

Un contribuable a cédé en 2018 les actions qu'il détenait dans sa société et a demandé à bénéficier de l'abattement renforcé de 85 % prévu à l'article 150-0 D du Code général des impôts, ainsi que de l'abattement fixe de 500 000 euros pour départ à la retraite.

Remettant en cause le bénéfice de ces dispositions, l'Administration fiscale a imposé, à l'impôt sur le revenu, la plus-value réalisée lors de cette cession. L'imposition supplémentaire au titre de l'impôt sur le revenu ainsi que les contributions sociales s'élevaient à plus de 30.000 euros.

- S'agissant de l'abattement de 85 %, la Cour rappelle qu'il est subordonné notamment à la condition que les actions soient détenues depuis au moins huit ans à la date de la cession, et que la société ait été créée depuis moins de dix ans. Cette condition s'appréciant à la date de souscription ou d'acquisition des droits cédés.

Or, la Cour administrative d'appel juge qu'il résulte de l'instruction que la société dont les actions ont été cédées, a été créée en 1996, soit plus de dix ans avant l'acquisition par le contribuable des actions de cette société, qu'il a cédées en 2018.

- Concernant l'abattement de 500 000 euros pour départ à la retraite, la Cour estime que le contribuable n'apporte pas la preuve qu'il remplissait l'ensemble des conditions requises, notamment la cessation effective de toute fonction dans la société et la justification de son départ à la retraite dans le délai légal.
- La Cour administrative d'appel de Douai confirme ainsi le redressement fiscal et souligne l'importance du **respect cumulatif et rigoureux des conditions prévues aux articles 150-0 D et 150-0 D ter du Code général des impôts**.

- Infos dernières minutes -

❖ Assouplissement du DPE en 2026

Les Échos 7.01.2026 - Réf : 671578

Grâce à une évolution récente de la méthode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE), **certains logements**, chauffés à l'électricité, **sortent de la catégorie « passoire énergétique »**.

Rappel :

La législation interdit à la location les logements situés en France métropolitaine dont le DPE correspond à la **lettre G**. Étant précisé que cette interdiction des biens les plus énergivores sur le marché locatif concernera les **logements classés F à compter de 2028**, et les logements classés E à compter de 2034.

- Depuis le 1er janvier 2026, la méthode de calcul du DPE évolue. Concrètement, le coefficient de conversion de l'électricité, actuellement fixé à 2.3, est abaissé à 1.9. Ce changement vise à corriger une inégalité de traitement pénalisant l'électricité, énergie fortement décarbonée, au profit du gaz ou du fioul. Il permet ainsi d'améliorer le DPE de certains logements chauffés à l'électricité.
- En pratique, ce sont environ 850 000 logements qui devraient quitter le statut de passoire énergétique sur les 4,8 millions de passoires recensées. Ainsi, certains propriétaires bailleurs pourront mettre (ou remettre) sur le marché locatif leur logement sans avoir de travaux coûteux à réaliser. Également, gagner en valorisation de leurs biens, puisque cette évolution de la méthode leur fait gagner une classe du DPE.

À noter que les DPE antérieurs à 2026 restent valables et peuvent, le cas échéant, être mis à jour gratuitement, sans nouvelle visite du diagnostiqueur, sur le site internet de l'Observatoire DPE-Audit de l'Ademe.

❖ Paiement fractionné ou différé des droits de succession : le taux d'intérêt 2026 est connu

Avis ECOT2536351V du 22 décembre 2025, JO du 24.12.2025

Les héritiers peuvent solliciter auprès de l'administration fiscale **un paiement fractionné ou différé des droits d'enregistrement** et de la taxe de publicité foncière dont ils sont redevables à un taux de 2% en 2026.

Précision :

- *Le paiement fractionné consiste à acquitter les droits d'enregistrement en plusieurs versements égaux étalés, en principe, sur une période d'un an maximum (3 versements espacés de 6 mois).*
- *Le paiement différé ne peut, quant à lui, être utilisé que pour les successions comprenant des biens démembrés. Les droits de succession correspondant à la valeur imposable de la nue-propriété sont alors acquittés dans les 6 mois suivant la réunion des droits démembrés (au décès du conjoint survivant) ou la cession partielle ou totale de leurs droits.*

En contrepartie de cette « facilité de paiement », les héritiers sont redevables d'intérêts dont le taux est défini chaque année. Ainsi, pour les demandes de « crédit » formulées depuis le 1^{er} janvier 2026, **le taux est fixé à 2 % (2,3 % en 2025)**.

Le taux est abaissé à 0,6 % (0,7 % en 2025) pour **certaines transmissions d'entreprises**.

.....

Le nouveau dispositif immobilier « Jeanbrun »

Article 12 octies du PLF 2026

Ce nouvel avantage fiscal repose sur la possibilité **d'amortir 80 % du prix** d'un logement neuf /ou ancien à rénover, acquis entre la date de publication de la loi (non connue à ce jour) et le 31 décembre 2028.

Pour en bénéficier, il faut respecter **un engagement locatif minimal de neuf ans** (passé ce délai les amortissements peuvent continuer sans excéder la valeur, hors foncier, de l'opération) et **respecter des maxima de loyers**.

Les textes définitifs ne sont pas encore publiés.

Vos interlocuteurs habituels sont à votre disposition pour tout complément d'information :

François Genovese : 01 76 62 35 39	Bernard Sacau : 01 76 62 35 31
Stéphane Pezeril : 01 76 62 35 36	Catherine Demontrond : 01 76 62 35 15

La présente note est destinée exclusivement et à titre informatif aux clients d'aca. Les informations contenues dans ce document ne prétendent pas à l'exhaustivité. Elles ne peuvent ni se substituer à des avis spécifiques sur des situations particulières ni tenir lieu de conseil ou d'avis juridique. Pour toute question relative aux informations présentées, le lecteur est invité à se rapprocher de ses consultants habituels. La responsabilité d'aca ne saurait être engagée sur le fondement des informations figurant dans cette note ou du fait de sa diffusion autorisée ou non auprès de tiers.