

Loi de finances et loi de financement de la Sécurité sociale pour 2026 : principales mesures patrimoniales

La loi de finances pour 2026 a été promulguée le 19 février 2026 et publiée au journal officiel du 20 février 2026, après la décision du Conseil constitutionnel.

Le Conseil constitutionnel a validé la procédure d'adoption de la loi et déclaré l'essentiel de ses dispositions conformes à la Constitution, notamment celles rapportées dans cette note.

Durcissement du dispositif Dutreil

Allongement de la durée de l'engagement individuel de conservation des titres (EICT) de 4 à 6 ans. La durée globale minimale de conservation des titres dans le cadre d'une transmission Dutreil est ainsi portée à 8 ans (2 ans d'engagement collectif + 6 ans d'engagement individuel).

Exclusion des biens somptuaires non affectés à l'activité professionnelle, et notamment : véhicules de tourisme, yachts, bateaux de plaisance à voile ou à moteur, aéronefs, bijoux, métaux précieux, vins, chevaux, objets d'art, et aussi « *logements et résidences* » non affectés exclusivement à l'exploitation.

L'exclusion concerne les biens détenus directement par la société et ceux détenus dans des sociétés contrôlées par elle (au sens de l'art. 150-0 B ter du CGI), et non affectés à l'activité opérationnelle de ces mêmes sociétés contrôlées.

La trésorerie demeure donc dans l'assiette d'exonération du dispositif Dutreil, de même que les placements financiers réalisés par la société (sous réserve que cette dernière demeure à prépondérance opérationnelle).

L'assiette d'exonération serait déterminée ainsi :
$$\text{VDS} \times (\text{VAT} - \text{VAE}) / (\text{VAT})$$

avec

- VDS = valeur vénale des droits sociaux
- VAT = valeur vénale de l'actif total
- VAE = valeur vénale des actifs exclus.

Taxe sur les holdings

Champ d'application. Les sociétés qui entrent dans le champ d'application de la taxe sont celles qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

- La société est imposée à l'impôt sur les sociétés
- La valeur vénale de l'ensemble de ses actifs est supérieure ou égale à 5 millions €
- Au moins 50 % de ses revenus sont dits « passifs » : loyers, dividendes...
- La société est contrôlée, directement ou indirectement, par une personne physique (seule ou avec sa famille).

Base imposable

Biens somptuaires : véhicules de tourisme, yachts, bateaux de plaisance à voile ou à moteur, aéronefs, bijoux, métaux précieux, vins, chevaux, etc. détenus par la holding (exclusion des œuvres d'art, objets de collections et antiquités).

Les biens somptuaires sont taxables à proportion de la fraction non affectée à l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale sous certaines conditions.

Aucune dette n'est admise en déduction au titre des biens somptuaires.

Biens immobiliers de jouissance : seulement s'ils sont mis à la disposition à titre gratuit ou à un loyer inférieur à la valeur de marché. Les biens immobiliers loués dans des conditions normales, c'est-à-dire à un loyer de marché (peu importe le preneur du bail), sont exclus de l'assiette de la taxe.

Ces biens sont taxables après déduction de certaines dettes limitativement énumérées.

La trésorerie et les placements financiers sont exclus de l'assiette de taxation. Les actifs soumis à la taxe holding sont exonérés d'IFI.

Taux d'imposition de 20 %. La taxe est due par la société à partir des exercices clos à compter du 31 décembre 2026 et elle n'est pas déductible de l'IS.

Prorogation de la contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR)

La CDHR conduit à imposer à un taux minimal de 20 % les foyers fiscaux dont le revenu fiscal de référence excède 250.000 € pour une personne seule (célibataire, veuve, séparée ou divorcée) ou 500.000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Précisons que les dividendes sont considérés comme taxés à 12,8 % IR, les prélèvements sociaux de 18,6 % n'étant pas pris en compte pour l'appréciation du seuil minimal de 20 %.

Les modalités de détermination de la CDHR sont également ajustées, notamment la prise en compte des revenus exceptionnels.

La CDHR est prolongée jusqu'à ce que le déficit du budget général soit inférieur à 3 % du PIB.

Régime de l'apport en report d'imposition (CGI article 150-0 B ter)

La loi de finances aménage les conditions permettant le report d'imposition en cas de cession des titres apportés dans les 3 ans de l'apport :

- L'obligation de réinvestissement est portée de 60 % à 70 %
- Le champ des réinvestissements éligibles est réduit
- Le délai de réinvestissement est porté de 2 à 3 ans
- L'obligation de conservation des réinvestissements ayant permis le maintien du report d'imposition est portée de 1 à 5 ans.

La plus-value en report est purgée en cas de donation si le donataire contrôle la holding, sous condition de conservation des titres donnés pendant 6 ou 11 ans après la donation, selon les cas (contre 5 ou 10 ans auparavant).

La plus-value en report est purgée instantanément, sans condition de conservation, en cas de transmission par décès des titres grevés de la plus-value en report.

Augmentation de 1,4 % de la CSG sur les revenus du capital et les plus-values mobilières

Le taux de la CSG non-déductible est augmenté de 1,4 %, portant ainsi :

- La flat tax de 30 % à 31,4 %
- La flat tax majorée de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) de 34 % à 35,4 %
- La flat tax majorée de la CEHR et de la contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR) de 37,2 % à 38,6 %.

Certains revenus du capital sont exclus de la mesure de hausse de la CSG :

- Assurance-vie et contrats de capitalisation
- Revenus fonciers
- Plus-values immobilières, sauf celles des non-résidents
- PEL et CEL
- Livret A, livret Jeune, LEP, PEP

Également

- Création d'un statut de « bailleur privé », dit dispositif JEANBRUN
- Fin de la déductibilité des versements réalisés après 70 ans sur un PER
- Aménagement de la réforme des management packages.

Mesures envisagées mais non retenues

- La mesure visant à rétablir l'exit tax avec un délai de 15 ans pour l'exonération des plus-values latentes, contre 2 à 5 ans actuellement, a été écartée
- La mesure visant à rétablir un ISF a été écartée
- La mesure visant à remplacer, en matière Dutreil, le principe de prépondérance par une exonération limitée aux seuls actifs affectés à l'activité professionnelle n'a pas été retenue (seuls certains biens limitativement exonérés sont exclus de l'abattement)
- La taxe générale de 2 % sur la trésorerie et les placements des holdings a été écartée.