



# « Loi de Finances pour 2026 : focus sur les mesures phares »

Ingénierie patrimoniale

**Communication #2 / 2026**

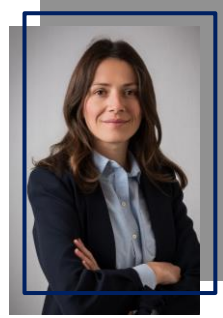


**HOTTINGUER**  
BANQUE PRIVÉE



**Loraine Robert**

*Directrice de  
l'Ingénierie  
Patrimoniale*



**Camille  
Sanesi**

*Ingénieur  
Patrimonial*

---

## **Sommaire**

### ***I - Taxe sur les holdings patrimoniales***

### ***II - Hausse de la CSG sur les revenus du capital***

### ***III - Aménagement du dispositif Dutreil***

### ***IV - Prorogation et ajustements de la CDHR***

### ***V - Ajustement de l'apport-cession***

### ***VI - Aménagement du régime des management packages***

### ***VII - Renforcement des dispositifs incitatifs aux dons des particuliers (IR)***

### ***VIII - Dispositif « bailleur privé »***

### ***IX - Location meublée par un non-résident***

-----

**La Loi de Finances pour 2026, dont l'essentiel des dispositions a été validé par le Conseil constitutionnel, a été promulguée le 19 février 2026 et publiée au Journal officiel du 20 février 2026.**

## **I - Taxe sur les holdings patrimoniales**

Les actifs détenus par des holdings patrimoniales à l'IS et non affectés à une activité opérationnelle seront soumis à une taxe, sous conditions.

### **❖ Quelles sociétés sont visées ?**

Sont concernées les sociétés assujetties à l'IS ou à un impôt équivalent et :

- ayant leur siège social en France
- ou détenues par au moins une personne physique ayant son domicile fiscal en France.

A la clôture de l'exercice, la taxe est due si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- la valeur vénale des actifs détenus par la société est d'au moins 5 millions d'euros,



- une personne physique (appréciée avec son cercle familial) détient au moins 50% des droits de vote ou droits financiers ou y exerce en fait le pouvoir de décision,
- les revenus passifs (dividendes, intérêts, loyers etc..) représentent plus de la moitié des produits d'exploitation et des produits financiers de la société, hors reprises de provisions et amortissements.

#### ❖ **Quels actifs sont visés par cette taxe ?**

Sont listés des actifs de jouissance et « somptuaires », appréciés pour leur caractère patrimonial et non productifs de revenus :

- biens affectés à la chasse ou pêche
- véhicules de tourisme, yachts, bateaux de plaisance, les aéronefs
- bijoux, métaux précieux sauf ceux affectés à l'exploitation d'un musée ou monument historique ou exposés dans un lieu accessible au public ou aux salariés de la société (sauf bureaux)
- chevaux de course ou de concours
- vins et alcools
- logements mis à la disposition de la personne physique contrôlant la société (ou son cercle familial), à titre gratuit ou pour un loyer inférieur au prix du marché, et certains logement « loués fictivement ».

La taxe s'applique sur la valeur vénale de ces actifs, diminuée des dettes déductibles selon un régime encadré par la loi (notamment limitation ou exclusion de certaines dettes intragroupe ou accordées par l'associé contrôlant).

Restent en dehors du champ de la taxe les actifs affectés à une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale réalisée directement par la société, ou via une société liée, ou encore par les associés personnes physiques pour laquelle cette activité constitue leur activité professionnelle principale, ou encore par une société dans laquelle la personne physique, détenant la holding, exerce son activité professionnelle principale.

#### ❖ **Qui est redevable de la taxe ?**

Pour les sociétés ayant leur siège en France : la société elle-même au titre de l'exercice couru.

Pour les sociétés ayant leur siège en dehors de France : la taxe est due par les associés personnes physiques fiscalement domiciliés en France, à proportion de leurs participations directes ou indirectes dans la société. Des règles spécifiques sont prévues en cas de démembrement de propriété.

Grâce à une clause anti-abus, la taxe n'est pas due si le contribuable démontre que la localisation du siège à l'étranger n'a pas pour but principal d'éviter l'impôt français. Par ailleurs, deux mécanismes limitent la charge fiscale :

- les impositions de nature similaire acquittées à l'étranger sur la valeur de ces mêmes actifs sont imputables sur le montant de la taxe due en France,
- la taxe peut être plafonnée en fonction des revenus du redevable (mécanisme inspiré de l'IFI).



## ❖ Calcul, déclaration et paiement

Le taux est de 20%. La taxe est due au titre des exercices clos à compter du 31 décembre 2026.

Pour les sociétés françaises, la taxe est déclarée et payée dans le cadre des obligations IS. Les sociétés doivent joindre à leur déclaration de résultats une annexe détaillant les calculs d'assiette.

Pour les personnes physiques associées de holdings étrangères, les obligations s'articulent avec leur déclaration d'impôt sur le revenu. Elles doivent déclarer la taxe sur leur déclaration annuelle au cours de l'année suivant celle de la clôture de l'exercice au titre duquel la taxe est due.

## ❖ Articulation avec les impôts existants

La taxe n'est pas déductible de l'assiette de l'IS.

Les actifs soumis à la nouvelle taxe au titre de l'exercice clos au cours de l'année précédant le 1er janvier sont exonérés d'IFI.

---

## II - Hausse de la CSG sur les revenus du capital

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2026 relève le taux de la CSG applicable sur certains revenus du capital de 9,2% à 10,6%, mettant ainsi fin à l'unicité du taux jusqu'alors applicable à ces revenus.

Restent toutefois soumis au taux dérogatoire de 9,2% certains revenus limitativement énumérés, en particulier les revenus fonciers, les plus-values immobilières, ainsi que les produits d'assurance-vie et d'épargne logement.

Pour les dividendes, les plus-values de cession de valeurs mobilières et droits sociaux, les produits de compte-titres, placements financiers, les intérêts, coupons ainsi que pour les revenus relevant de la catégorie des BIC/BA/BNC non assujettis comme revenus professionnels (notamment les revenus tirés de location meublée non professionnelle) la CSG s'applique désormais au taux de droit commun de 10,6%.

Cette hausse de 1,4 point porte le taux global des prélèvements sociaux sur ces revenus de 17,2% à 18,6% et entraîne, pour les revenus soumis au prélèvement forfaitaire unique, un relèvement corrélatif de la flat-tax de 30% à 31,4% (12,8% d'impôt sur le revenu et 18,6% de prélèvements sociaux).

La hausse de la CSG sur les revenus du patrimoine s'applique aux revenus perçus en 2025 (notamment pour les plus-values de cession de valeurs mobilières ou encore les revenus de la location meublée). La hausse de la CSG sur les produits de placement s'applique à compter du 1er janvier 2026.

---

## III - Aménagement du dispositif Dutreil

La loi de Finances pour 2024 avait recentré le dispositif sur les sociétés dont l'activité principale est industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, en excluant expressément les activités de simple gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier. Les holdings animatrices peuvent continuer à bénéficier du dispositif si l'animation de groupe constitue leur activité principale et si leurs filiales exercent aussi une activité opérationnelle éligible.



Le dispositif est encore durci par la nouvelle Loi.

D'une part, ne pourront plus bénéficier de l'exonération les biens somptuaires ou patrimoniaux non exclusivement affectés à l'activité professionnelle de la société durant les trois années précédant la transmission ou à défaut, depuis leur acquisition et jusqu'à la fin de l'engagement individuel de conservation ou jusqu' à leur cession : biens de chasse ou pêche, véhicules de tourisme, yachts, aéronefs, bijoux, chevaux de course ou de concours, vins et alcools, logements ... Cette exclusion s'applique aux biens détenus directement ou par une filiale contrôlée.

D'autre part, la durée de l'engagement individuel de conservation est allongée à six ans (au lieu de quatre), portant ainsi à huit ans la période totale de conservation.

Ces nouvelles règles devraient s'appliquer aux transmissions à titre gratuit effectuées à compter du 21 février 2026.

---

## **IV - Prorogation et ajustements de la CDHR**

La Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus vise à garantir que les contribuables percevant des revenus élevés (+ de 250 000 € pour un célibataire ou 500 000 € pour un couple) soient imposés à un taux minimal de 20% (hors prélèvements sociaux). Prévues à l'origine comme une mesure temporaire, la CDHR est prorogée pour 2026. Schématiquement, si le total formé par l'IR et la CEHR est inférieur à 20% de son revenu fiscal de référence ajusté, le contribuable doit s'acquitter de la différence.

### **❖ Un RFRA plus finement cadré**

Le calcul de la CDHR repose sur la détermination d'un Revenu Fiscal de Référence Ajusté (RFRA) qui fait l'objet de plusieurs corrections.

Les revenus exceptionnels (par nature non susceptibles d'être recueillis annuellement et dont le montant dépasse la moyenne des revenus nets imposables des trois dernières années) sont retenus pour le quart de leur montant. L'application de cette règle exclut l'application du quotient de l'article 163-0 A du CGI, pour éviter une double atténuation de ces revenus.

Par ailleurs, le RFRA est minoré des revenus et des produits exonérés en application du régime des impatriés (article 155 B du CGI), et des précisions sont apportées pour tenir compte des modifications de la situation familiale.

### **❖ Ajustements de l'impôt retenu pour le calcul de la CDHR**

Pour déterminer la CDHR, il est nécessaire d'établir l'impôt sur le revenu « corrigé » du foyer fiscal, correspondant au total formé par l'IR et la CEHR après quelques ajustements.

Dorénavant, l'impôt sur le revenu ajusté sera majoré de l'avantage résultant de la réduction d'impôt pour dons aux organismes d'intérêt général (article 200 du CGI) ce qui permet de maintenir l'avantage fiscal de ces dons.

En revanche, la CEHR ne sera désormais plus déductible dans sa totalité : seule la fraction de CEHR se rapportant aux revenus composant le RFRA sera prise en compte, et la CEHR afférente à des revenus exceptionnels ne sera retenue qu'à hauteur d'un quart de son montant.

Ces mesures entrent en vigueur à compter de l'imposition des revenus de l'année 2026.



## V - Ajustement de l'apport-cession

L'article 150-0 B ter du CGI permet de placer en report d'imposition la plus-value générée par l'apport de titres à une holding contrôlée par l'apporteur, sous conditions. Le report prend fin notamment en cas de cession des titres apportés dans les trois ans suivant l'apport, sauf réinvestissement économique par la holding. Les conditions de ce réinvestissement ont été modifiées : la holding devra réinvestir au moins 70% du prix de cession (au lieu de 60 %) dans les trois ans à compter de la cession (au lieu de deux ans auparavant).

Parallèlement, le champ des actifs éligibles au report est resserré. Alors que le texte renvoyait jusqu'ici aux grandes catégories d'activités économiques définies aux articles 34 et 35 du CGI, il s'aligne désormais sur une liste plus restrictive : activités industrielles, commerciales, artisanales, agricoles ou libérales, à l'exclusion notamment des activités financières, de la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier, des activités immobilières et de promotion (construction en vue de la vente ou de la location), ainsi que des activités procurant des revenus « garantis » (tarifs réglementés de rachat de la production, contrats de complément de rémunération).

Les actifs acquis en report du prix de cession devront désormais être conservés pendant une durée minimale de cinq ans à compter de leur inscription à l'actif de la holding, quelle que soit la forme que prend le réinvestissement (direct ou indirect).

Le texte durcit également le régime applicable en cas de donation des titres reçus en rémunération de l'apport. Lorsque le donataire contrôle la holding à l'issue de donation, la plus-value en report est imposée en son nom si la cession intervient dans les 6 ans ou 11 ans (si réinvestissement indirect) au lieu de 5 et 10 ans.

Ces nouvelles règles s'appliquent aux cessions de titres apportés réalisées à compter du 21 février 2026.

---

## VI - Aménagement du régime des management packages

Pour rappel, depuis la loi de finances pour 2025, les gains de management packages attribués en contrepartie des fonctions de salarié ou de dirigeant sont imposés par principe au barème progressif de l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des traitements et salaires ; par exception une fraction du gain peut être imposée dans la catégorie des plus-values mobilières.

### ❖ Précisions sur le gain net imposable sous le régime des traitements et salaires

#### ➤ Report d'imposition

La loi instaure un nouveau mécanisme de report d'imposition applicable à la quote-part du gain net imposable sous le régime des traitements et salaires, lorsque que cette quote-part est réinvestie dans des titres de société dans le cadre d'une opération visée à l'article 150-0 B du CGI. À notre sens, le bénéfice du report d'imposition s'étend aux opérations d'apport de titres à une société, que cette dernière soit ou non contrôlée par l'apporteur au sens de l'article 150-0 B ter du CGI.

La société bénéficiaire du réinvestissement ne doit pas avoir pour objet la gestion du patrimoine mobilier ou immobilier du salarié ou dirigeant concerné (ou de son cercle familial) et doit entretenir des liens capitalistiques, directs ou indirects, avec la société émettrice des titres initialement apportés, avant l'opération d'échange.



Le report d'imposition est notamment remis en cause dans les deux cas suivants :

- la disposition des titres reçus en rémunération de l'apport ou de l'échange (vente, rachat, remboursement, annulation des titres etc...)
- la disposition des titres apportés à la holding dans un délai de trois ans à compter de l'apport des titres.

Le report d'imposition est également applicable lorsque l'apport ou l'échange des titres est réalisé avec soulte, à condition que celle-ci n'excède pas 10% de la valeur nominale des titres reçus.

Le texte prévoit par ailleurs que le report d'imposition est maintenu en cas d'apports ou d'échanges successifs de titres.

#### ➤ [Modalités de recouvrement](#)

Bien que la fraction excédentaire du gain au plafond de performance soit fiscalement qualifiée et imposée comme un salaire, elle échappe à tout prélèvement ou retenue à la source.

La Loi s'applique aux cessions et opérations assimilées réalisées depuis le 15 février 2025.

#### ❖ **Précisions sur le gain net imposable sous le régime des plus-values**

La fraction du gain inférieure à un plafond de surperformance est taxée sous le régime des plus-values mobilières sous conditions. Pour les titres non qualifiés, ils doivent présenter un risque de perte du capital souscrit ou acquis et doivent avoir été détenus par le cédant pendant une durée minimale continue de deux ans.

La durée minimale de détention de deux ans, s'apprécie à compter de la date des titres initiaux sans être remise en cause par certaines opérations intercalaires (échanges sans soulte de titres résultant d'une offre publique, d'une fusion, d'une scission, d'une division ou d'un regroupement ; ne sont pas visés par cette neutralisation les apports de titres à une holding ni les opérations de conversion d'actions).

Lorsque les titres ne remplissent pas les conditions mentionnées ci-dessus, les gains sont intégralement imposés en tant que salaires.

#### ❖ **Traitement des donations**

En cas de donation de titres de management package ou de titres reçus en rémunération de l'apport de tels titres, le gain net est imposable entre les mains du donateur, à présent au titre de l'année de la donation.

Le donataire sera lui imposé en son nom propre, lors de la cession ultérieure des titres, sur la plus-value réalisée entre la donation et la cession.

Ces dispositions s'appliquent aux donations et dons manuels intervenus à compter du 20 février 2026.

#### ❖ **PEA / PEA-PME**

Depuis le 15 février 2025, il n'est plus possible d'inscrire des titres de management package sur un PEA ou PEA-PME.

Pour les titres inscrits sur un PEA avant le 15 février 2025, le gain net réalisé lors de la cession des titres ne bénéficie plus de l'exonération d'impôt sur le revenu.



En outre, la réalisation d'un gain de management package au sein du PEA, à compter du 20 février 2026 entraîne la clôture du plan.

Le texte prévoit toutefois que le retrait des titres de management package du PEA ou PEA-PME, lorsqu'il intervient avant tout fait générateur d'imposition, n'entraîne pas, en lui-même, l'imposition du gain au titre de l'impôt sur le revenu ni des prélèvements sociaux. S'agissant des prélèvements sociaux, cette neutralité est en principe limitée aux retraits effectués jusqu'au 31 décembre 2027.

En cas de cession ultérieure des titres ainsi retirés, leur prix de revient est réputé égal à leur valeur d'acquisition ou de souscription retenue dans le plan. Ces dispositions s'appliquent aux retraits effectués à compter du 15 février 2025.

Enfin, la loi précise que ces retraits peuvent intervenir au cours des cinq années suivant l'ouverture du plan sans entraîner sa clôture. Cette mesure s'applique aux retraits effectués à compter du 20 février 2026.

---

## VII - Renforcement des dispositifs incitatifs aux dons des particuliers (IR)

Les dons réalisés par les particuliers au profit d'organismes d'aide aux personnes en difficulté ou au profit des victimes de violence domestique ouvrent droit à une réduction d'impôt égale à 75% du montant versé, dans la limite d'un plafond de dons de 2 000 € pour les dons réalisés après le 14 octobre 2025 (au lieu de 1 000 € pour les dons réalisés avant cette date). Les versements qui excèdent cette limite ouvrent droit à la réduction d'impôt de droit commun de 66%, dans la limite de 20% du revenu imposable.

Par ailleurs, la loi de Finances prévoit qu'à titre temporaire, les dons en faveur de la restauration du Château de Chambord ouvrent droit à une réduction d'impôt de 75%, pour les dons réalisés entre le 1er janvier et le 31 décembre 2026, dans la limite de 1 000 euros. Au-delà de ce plafond, les dons sont éligibles à la réduction d'impôt de 66% dans les conditions de droit commun. Ce dispositif s'applique aux dons versés auprès de l'établissement public du domaine national de Chambord, du Trésor public, du Centre des monuments nationaux, de la Fondation de France ou de la Fondation du patrimoine.

---

## VIII - Dispositif « bailleur privé »

La Loi institue un nouveau dispositif de défiscalisation immobilière nommé « Jeanbrun » ou « Relance logement ».

Ce dispositif s'adresse aux particuliers qui investissent dans des logements destinés à la location nue, occupés à usage de résidence principale (en direct ou via une société à l'IR).

Pour bénéficier du régime, de nombreuses conditions sont prévues portant sur le logement lui-même, la durée minimale de location (9 ans), les revenus du locataire... Le loyer est encadré et la location à un membre de la famille proche est exclue. Si les conditions sont remplies, le bailleur, imposé dans la catégorie des revenus fonciers, peut pratiquer un amortissement du logement, calculé sur une base égale à 80 % du montant de son investissement. Le montant déductible chaque année est plafonné à 8 000 € par foyer fiscal, pouvant être porté, dans certains cas, à 12 000€.



## IX - Location meublée par un non-résident

Pour être reconnu loueur meublé professionnel, deux conditions cumulatives doivent être remplies : les recettes de location meublée du foyer fiscal doivent dépasser 23 000€ par an ; d'autre part, ces recettes doivent être supérieures aux autres revenus professionnels du foyer (salaires, BIC, BNC, BA, pensions...etc)

Jusqu'à présent, lorsque le propriétaire était non-résident, l'administration regardait, pour apprécier cette deuxième condition, uniquement les revenus imposables en France, sans tenir compte des revenus d'activité perçus et imposés dans l'État de résidence du contribuable.

Dorénavant, pour ces contribuables, la prépondérance des recettes de location meublée s'appréciera par rapport à l'ensemble de leurs revenus professionnels (salaires, bénéfices, pensions, etc...) soumis à un impôt équivalent à l'impôt sur le revenu dans leur état de résidence.

Cette réforme devrait s'appliquer au titre des revenus de 2026 et des années suivantes.

### Informations importantes :

Ce document, à caractère non contractuel, est publié à titre d'information uniquement. Il ne constitue pas des conseils en fiscalité ni des recommandations personnalisées, ni ne se substitue à la documentation officielle de l'administration. Ce document ne peut en aucune façon engager la responsabilité des Sociétés Hottinguer (Banque Hottinguer et/ou Messieurs Hottinguer & Cie Gestion Privée) à quelque titre que ce soit.

Les informations contenues dans ce document, considérées comme légitimes et correctes le jour de la rédaction, conformément à l'environnement juridique et fiscal en vigueur au jour de la rédaction, sont susceptibles d'évoluer à tout moment.

Le document a été édité par les Sociétés Hottinguer le 25/02/2026. Toute reproduction partielle ou totale est strictement interdite.

Les Sociétés Hottinguer et ses collaborateurs se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.



Messieurs Hottinguer & Cie – Gestion Privée, Société Anonyme au capital de 2.300.000 Euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n°349 213 249, agréée en tant que société de gestion de portefeuilles par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 90036 depuis le 22 juin 1990, située au 63, rue de la Victoire – 75009 Paris – France - Tél : 33 (0)1 40 23 25 00 – [www.banque-hottinguer.com](http://www.banque-hottinguer.com)

Banque Hottinguer - Société Anonyme de droit français à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 20 314 272 euros, agréée en tant qu'établissement de crédit par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Régulation, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 381 241 900, dont le siège social est situé à Paris (75009) 63, rue de la Victoire. Tél : 33 (0)1 40 23 25 00 – [www.banque-hottinguer.com](http://www.banque-hottinguer.com)