

Ce qui change concrètement pour vous en 2026

Impôt sur le revenu, PER, immobilier, transmission d'entreprise, apport-cession : plusieurs règles évoluent cette année, avec des conséquences très concrètes pour de nombreux clients.

La loi de finances pour 2026 fait évoluer plusieurs règles fiscales importantes. Certaines mesures concernent directement l'impôt des ménages. D'autres touchent l'épargne, l'investissement immobilier, la transmission d'entreprise ou encore les stratégies patrimoniales des dirigeants. Toutes n'auront pas le même impact selon les situations, mais plusieurs méritent d'être regardées de près dès cette année.

Pour les particuliers
Barème de l'IR revalorisé, PER après 70 ans, dons et emploi à domicile.

Pour les investisseurs
Dispositif Jeanbrun, arbitrages sur les revenus financiers, immobilier à re-simuler.

Pour les dirigeants
Dutrel plus strict, apport-cession plus contraignant, vigilance sur certaines holdings.

En 2026, l'enjeu n'est pas de multiplier les dispositifs, mais de vérifier si les outils déjà en place restent adaptés à votre situation et à vos objectifs.

1) Impôt sur le revenu : des seuils un peu plus élevés

Le barème de l'impôt sur le revenu applicable à la déclaration 2026 des revenus de 2025 a été revalorisé de 0,9 %. Les tranches à retenir sont les suivantes.

Barème de l'impôt sur le revenu 2026		
TAUX	TRANCHE DE REVENU	LECTURE SIMPLE
0 %	Jusqu'à 11 600 €	Pas d'impôt sur cette partie du revenu.
11 %	De 11 601 € à 29 579 €	Première tranche effectivement imposée.
30 %	De 29 580 € à 84 577 €	Tranche centrale pour de nombreux foyers.
41 %	De 84 578 € à 181 917 €	Concerne les revenus plus élevés.
45 %	Au-delà de 181 917 €	Tranche marginale la plus haute.

En pratique, cette revalorisation ne se traduit pas automatiquement par une baisse d'impôt. Elle permet surtout d'éviter qu'une simple hausse nominale des revenus conduise, à elle seule, à une imposition plus lourde.

2) Très hauts revenus : ce que prévoit la CDHR

La loi de finances prévoit une contribution différentielle sur les hauts revenus, souvent appelée CDHR. Son objectif est d'assurer, pour certains foyers très aisés, un niveau minimal d'imposition de 20 %.

Cette contribution concerne les contribuables fiscalement domiciliés en France lorsque le revenu retenu par le texte dépasse 250 000 € pour une personne seule et 500 000 € pour un couple soumis à imposition commune. Son calcul ne repose pas simplement sur le revenu imposable classique : il s'appuie sur un revenu fiscal de référence retraité, puis compare ce montant à l'impôt déjà supporté par le foyer.

Concrètement, si l'ensemble formé par l'impôt sur le revenu, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus et certains prélèvements n'atteint pas ce seuil minimal de 20 %, une contribution complémentaire peut être due. La mesure s'applique à compter de l'imposition des revenus 2025.

Quand faut-il être particulièrement vigilant ?

- En cas de cession d'entreprise ou de plus-value importante.
- En cas de distribution exceptionnelle de dividendes.
- En cas de revenus élevés mais irréguliers d'une année sur l'autre.

3) Revenus financiers : un changement sur l'option pour le barème

Pour certains revenus financiers, le contribuable peut choisir entre le prélèvement forfaitaire unique de 30 % et l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Jusqu'à présent, lorsque l'option pour le barème était exercée, elle était présentée comme irrévocable pour l'année concernée.

La loi assouplit ce mécanisme. L'option reste globale pour les revenus concernés, mais elle devient plus souple, ce qui laisse davantage de marge lorsqu'un contribuable constate que le choix retenu n'était pas le plus favorable au regard de sa situation réelle.

En pratique, ce changement intéresse surtout les foyers qui perçoivent des dividendes, des intérêts ou d'autres revenus de capitaux mobiliers et qui arbitrent entre taxation forfaitaire et barème progressif. Le bon choix dépend toujours du niveau de revenus, de la composition du foyer et de la présence éventuelle d'autres revenus taxés au barème.

4) PER : le vrai changement pratique après 70 ans

Depuis le 1er janvier 2026, les versements effectués sur un PER après 70 ans restent possibles, mais ils ne sont plus déductibles. C'est l'un des changements les plus concrets de cette loi pour les clients patrimoniaux. Le PER reste un bon outil, mais le moment du versement devient encore plus important qu'avant.

Ce qu'il faut retenir

SUJET	AVANT	DEPUIS 2026
Versements après 70 ans	Déductibilité possible	Plus de déductibilité
Versements	Toujours possibles	Toujours possibles
Conséquence	Question souvent négligée	Arbitrage à anticiper

La bonne lecture pour un client

Le PER n'est pas supprimé. En revanche, il faut désormais faire le point avant 70 ans si des versements importants sont envisagés, afin de comparer le PER avec d'autres solutions patrimoniales.

À la sortie, la fiscalité dépend du mode de récupération choisi. En capital, la part correspondant aux versements réalisés après 70 ans suit un traitement distinct des produits générés. En rente, c'est le régime des rentes viagères à titre onéreux qui s'applique.

5) Dons et emploi à domicile : ce qui change concrètement

La loi apporte plusieurs ajustements utiles sur des sujets du quotidien. D'abord, elle renforce le régime de certains dons effectués au profit d'organismes venant en aide aux personnes en difficulté, avec un traitement fiscal plus favorable dans les limites prévues par le texte.

Elle précise aussi les conditions d'application du crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile lorsque certaines prestations sont réalisées en partie hors du domicile. L'objectif est de mieux encadrer les situations dites mixtes, par exemple lorsque le service rendu ne se limite pas strictement au domicile du contribuable.

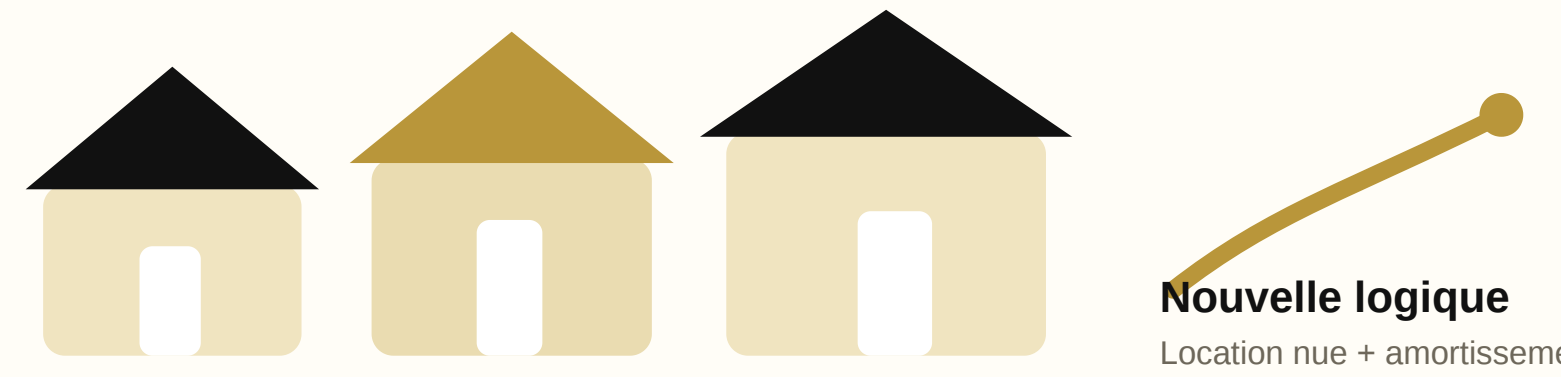
Ces évolutions ne bouleversent pas une stratégie patrimoniale à elles seules, mais elles ont un effet concret sur la fiscalité de nombreux foyers et méritent donc d'être vérifiées au moment de la déclaration.

6) Immobilier : le dispositif Jeanbrun, ou statut du bailleur privé

La loi de finances 2026 crée un nouveau cadre fiscal pour l'investissement locatif résidentiel, souvent présenté comme le dispositif Jeanbrun. L'idée est simple : redonner de l'intérêt à la location nue en permettant, sous conditions, de pratiquer un amortissement fiscal.

Jusqu'à présent, beaucoup d'investisseurs considéraient la location nue comme moins attractive sur le plan fiscal que d'autres schémas. Le changement apporté par la loi est donc important : il ouvre la possibilité de déduire chaque année une partie de la valeur du bien, ce qui peut réduire le revenu imposable tiré de la location.

Le dispositif vise notamment des logements neufs ou lourdement réhabilités, situés dans un immeuble collectif, loués nus à titre de résidence principale, avec un engagement de location de 9 ans, sous plafonds de loyers et de ressources. Le mécanisme repose sur une déduction calculée sur 80 % du prix d'acquisition ou de revient net de frais, dans la limite d'un plafond annuel prévu par la loi.



Nouvelle logique
Location nue + amortissement

Le dispositif Jeanbrun apporte une logique nouvelle : permettre, sous conditions, un amortissement fiscal en location nue.

Concrètement, ce changement peut améliorer la rentabilité nette après impôt d'un investissement locatif classique. Il ne transforme pas un mauvais investissement en bon investissement, mais il peut rendre certains projets plus cohérents fiscalement qu'auparavant. Comme toujours, il faut raisonner avec une simulation complète : prix du bien, financement, loyer, charges, fiscalité et durée de détention.

7) Transmission : un pacte Dutrel plus exigeant

Le pacte Dutrel demeure un outil majeur pour transmettre une entreprise en réduisant fortement les droits de mutation, mais la loi de finances 2026 renforce ses contraintes. La durée de l'engagement individuel de conservation passe de 4 à 6 ans, ce qui porte l'engagement total minimal à 8 ans avec l'engagement collectif de 2 ans.

La réforme confirme aussi un recentrage sur les biens réellement affectés à l'activité professionnelle. En pratique, cela signifie qu'une transmission devra être préparée encore plus en amont, surtout lorsque l'entreprise détient des actifs mixtes, des biens patrimoniaux ou des éléments dont l'affectation professionnelle pourrait être discutée.

Ce qui change

POINT	AVANT	APRÈS RÉFORME
Engagement individuel	4 ans	6 ans
Engagement total minimal	6 ans	8 ans
Biens visés	Lecture parfois plus large	Recentrage sur les biens affectés à l'activité

Point de prudence

Le point de vigilance porte sur les transmissions déjà engagées ou en préparation avancée. La loi durcit la durée de conservation, et une incertitude peut subsister sur l'application exacte de cette nouvelle durée dans certaines situations en cours. Avant toute donation ou transmission, il est donc indispensable de vérifier précisément le calendrier de l'opération et les engagements déjà souscrits.

8) Apport-cession : un régime plus contraignant

Cette réforme concerne les contribuables qui apportent les titres de leur société à une société soumise à l'impôt sur les sociétés, qu'il s'agisse ou non d'une holding au sens courant du terme, afin de bénéficier du mécanisme de report d'imposition. La loi de finances 2026 durcit ce régime lorsque la société bénéficiaire de l'apport cède ensuite les titres apportés.

Le changement principal est le suivant : pour conserver le bénéfice du report, la société bénéficiaire de l'apport devra réinvestir une part plus importante du produit de cession, dans un cadre plus exigeant. La part du prix à réinvestir passe de 60 % à 70 %, le délai de réinvestissement passe de 2 à 3 ans, les activités éligibles sont resserrées, et la durée de conservation des investissements est uniformisée à 5 ans.

Concrètement, cela veut dire qu'un schéma d'apport-cession devra être encore plus structuré, plus documenté et plus anticipé qu'auparavant, surtout si la revente des titres par la société bénéficiaire est envisagée rapidement après l'apport.

1 70 %
du prix de cession à réinvestir.

2 3 ans
pour réaliser le réinvestissement.

3 5 ans
de conservation des investissements.

4 Vigilance
sur les activités éligibles et la structuration du dossier.

9) Holdings patrimoniales : un nouveau point de vigilance

La loi de finances 2026 introduit une taxe visant certaines holdings patrimoniales. Pour être dans le champ du dispositif, trois conditions cumulatives sont mises en avant : la valeur vénale de l'ensemble des actifs doit être au moins égale à 5 millions d'euros, la société doit être détenue à hauteur d'au moins 50 % des droits de vote ou des droits financiers par une personne physique, et les revenus passifs doivent représenter plus de 50 % des produits d'exploitation.

Lorsque ces critères sont réunis, la taxe est assise sur certains actifs non affectés à un exercice professionnel, en particulier des biens dits somptuaires ou de jouissance. Sont notamment visés certains biens liés à la chasse ou à la pêche, les yachts, les bijoux, ainsi que certains logements mis à disposition, même partiellement.

Le taux annoncé est de 20 %. L'entrée en vigueur est prévue pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2026. En pratique, cette mesure concerne une clientèle ciblée, mais elle justifie une revue sérieuse de la structure lorsque la société détient principalement des actifs patrimoniaux ou passifs.

En conclusion

La loi de finances 2026 appelle moins des décisions automatiques que des arbitrages réfléchis. Certaines mesures produiront un effet immédiat, notamment sur l'impôt, l'épargne retraite ou certains investissements. D'autres invitent surtout à revoir des stratégies déjà en place, en particulier en matière de transmission, d'investissement locatif et de structuration patrimoniale.

L'essentiel est donc de relire votre situation avec méthode : niveau de revenus, composition du patrimoine, projets à court ou moyen terme, calendrier de transmission ou de cession, et objectifs personnels ou familiaux.

Le cabinet Rocha Finance & Patrimoine se tient à votre disposition pour analyser votre situation, répondre à vos interrogations et vous accompagner dans vos décisions patrimoniales, fiscales et juridiques.

Document d'information générale. Toute décision patrimoniale, fiscale ou juridique mérite une analyse adaptée à votre situation.