

L'actualité de votre Patrimoine

famille | immobilier | placement

MARS-AVRIL 2026

Réduire sa fiscalité
grâce aux déficits
fonciers

Les rendements
2025 des fonds
en euros

Hausse de la CSG
sur les revenus
du capital

Les nouveautés de la loi
de finances pour 2026



GEODE
conseils

Expertise comptable
Conseil
Audit
Commissariat aux comptes

Chiffres-clés

12,5%

Selon le dernier indice des Notaires, les transactions dans l'immobilier ancien ont progressé de 12,5 % en 2025.

5 500 \$

Fin janvier 2026, le cours de l'or a franchi la barre des 5 500 \$ l'once. Un record !

12,7 M

Nombre de titulaires d'un Plan d'épargne retraite à fin 2025 (+20 % sur un an).

Source : Bercy

Ils ont dit...

« Entre la proximité de l'élection présidentielle, les tensions géopolitiques et commerciales et l'imprévisibilité de Donald Trump, la France devra compter avec des vents contraires. »

Xavier Ragot, président de l'OFCE

La lettre patrimoniale est éditée par la société **Les Echos Publishing** - 10, boulevard de Grenelle - CS 10817 - 75738 Paris Cedex 15 - SAS au capital de 1 728 750 euros - 381 123 868 RCS Paris / Service abonnements : 5, rue Sophie Germain - CS 1007 - 86061 POITIERS Cedex 9 - Tél. : 05 49 60 20 60 / **Directrice de la publication** : Michèle BENBUNAN / **Directeur de la rédaction** : Laurent DAVID / **Rédacteur en chef** : Frédéric DEMPURÉ / **Rédacteur en chef adjoint** : Christophe PITAUD / **Chef de rubrique fiscale** : Marion BEUREL / **Chef de rubrique patrimoine** : Fabrice GOMEZ / A collaboré à ce numéro : Cécile LE COZ / **Secrétaire de rédaction** : Murielle DAUDIN-GIRARD / **Maquette** : Gilles DURAND / **Gaëlle GUÉNÉGO** / **Ronald TEXIER** / **Fondateur** : Jacques SINGER / **Les Echos Publishing filiale du Groupe Les Echos** - Société anonyme au capital de 306 000 000 euros - 349 037 366 RCS Paris / ISSN : 2497-8744

Une loi de finances qui s'est fait attendre !

Comme l'année dernière, le gouvernement a dû recourir au fameux article 49.3 et compter sur l'abstention d'une partie de l'opposition pour parvenir à faire adopter la loi de finances pour 2026. Une abstention obtenue au prix de nombreux compromis qui ont conduit à un texte peu ambitieux et marqué par des renoncements notables. Le plus emblématique étant la reconduction de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Initialement instaurée pour un an seulement, il est finalement prévu qu'elle s'appliquera jusqu'à ce que l'État parvienne à faire passer le déficit sous la barre symbolique des 3 % du PIB. Un objectif qui paraît de plus en plus ambitieux et qui ne pourra pas être atteint, au mieux, avant plusieurs années, compte tenu des besoins croissants de financements publics. Les contribuables concernés apprécieront ! Pour le reste, la loi de finances pour 2026 n'apporte pas de grands bouleversements, mais introduit modestement plusieurs mesures techniques. Elle vient (fort heureusement) revaloriser à hauteur de 0,9 % le barème de l'impôt sur le revenu. À noter, tout de même, une extension de 2 ans de la durée de report des plafonds de déduction non utilisés des PER et, surtout, la création du statut du bailleur privé, très attendue par nombre d'investisseurs. Des nouveautés que vous retrouverez dans notre dossier de ce numéro. Excellente lecture !

Mis sous presse le 9 mars 2026 • Dépôt légal mars 2026
Imprimerie MAQPRINT (87) • Photo couverture : RDNZL/Adobe Stock



L'assurance-vie, grande gagnante en 2025



32%

Les unités de compte représentaient 32 % de l'encours à fin 2025.

46%

des Français ont souscrit une assurance-vie pour transmettre leur patrimoine.

12,8 ans

Durée moyenne des contrats d'assurance-vie.

Source : France Assureurs

L'année 2025 a été un bon cru pour l'assurance-vie. En effet, d'après les chiffres publiés récemment par France Assureurs, la collecte nette en 2025 s'est élevée à 50,6 Md€, soit 22,1 Md€ de plus qu'en 2024. La barre des 50 Md€ n'avait pas été franchie depuis 2010 !

Une collecte dans le vert

Cette collecte nette positive concerne à la fois les supports en unités de compte (+42,5 Md€) et les supports en euros (+8,1 Md€). Pour ces derniers, la collecte nette est donc redevenue positive après 5 années consécutives de décollecte.

À NOTER L'encours de l'assurance-vie a atteint 2 107 Md€ à fin décembre 2025, en hausse de 6,1 % (+122 Md€ sur un an).

Comme l'indique le directeur général de France Assureurs, Paul Esmein, « Le bilan 2025 de la collecte de l'assurance-vie confirme l'attractivité et la solidité de ce placement

de long terme qui s'adresse à tous les Français. Cette épargne contribue chaque jour au financement de l'économie française (soutien à l'industrie, financement des infrastructures et de la santé publique).

Un produit qui capte de plus en plus de liquidités

D'après France Assureurs, sur un patrimoine financier de 3 620 Md€ (hors titres, billets, pièces, créances d'assurance non-vie, crédits, dépôts dans les banques étrangères, cautionnements divers...), l'assurance-vie représente plus de la moitié (54 %) des principaux placements financiers des Français en 2025.

Viennent ensuite les dépôts et livrets soumis à l'impôt (19 %), le Livret A et le LDDS (15 %), suivis du Plan d'épargne logement (5 %) et des comptes à terme (4 %). Globalement, en France, 20 millions de personnes détiennent 57 millions de contrats d'assurance-vie, dont l'encours médian s'élève à 35 000 €. Il faut dire que l'attrait des Français pour le contrat d'assurance-vie s'est renforcé ces dernières années du fait notamment de l'amélioration du rendement des fonds en euros (voir page 8).

L'assurance-vie a également profité de la baisse des taux de l'épargne réglementée. Ainsi, par exemple, le taux du Livret A est passé de 3 % au 1^{er} février 2023 à 1,7 % au 1^{er} août 2025 (1,5 % actuellement). Résultat : le Livret A a enregistré l'année dernière une décollecte nette de plus de 2 Md€. Une première en 10 ans !

Pas de don manuel de parts sociales !

Des parts sociales de SARL ne peuvent pas faire l'objet d'un don manuel. C'est, en substance, ce qu'a confirmé la Cour de cassation dans une décision récente. Dans le détail, les juges ont rappelé que tous les actes portant donation entre vifs doivent, à peine de nullité, être passés devant notaire, à l'exception du don manuel. Ce dernier n'ayant d'existence que par la remise matérielle, de façon définitive et irrévocable, de la chose donnée par le donateur au donataire. Mais des parts de SARL (la solution vaut également pour des parts de SCI), qui sont des titres non négociables, ne peuvent pas faire l'objet d'une remise matérielle. Pour ces titres, l'opération doit nécessairement être constatée par écrit. Or, pour une donation, l'écrit doit revêtir la forme authentique.

Cassation commerciale, 11 février 2026, n° 24-18103



Les plafonds 2026 du PER

Chaque année, les plafonds de l'épargne retraite sont calculés selon une formule qui tient compte notamment du plafond annuel de la Sécurité sociale. Plafond qui, dans le cadre de la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2026, a fait l'objet d'une revalorisation au 1^{er} janvier 2026. Ainsi, cette année, les salariés peuvent déduire fiscalement les sommes versées sur leur PER à hauteur de 4 710 € au minimum et de 37 680 € au maximum. Pour les travailleurs non salariés, la déduction minimale est fixée à 4 806 € et au maximum à 88 911 €

Loi n° 2025-1403 du 30 décembre 2025, JO du 31

SCPI : 2025, l'année du rebond

Selon les dernières statistiques publiées par l'ASPIM et l'IEIF, le marché des sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI) se porte mieux. En effet, après deux années d'ajustement, l'exercice 2025 confirme une amélioration pour une partie des fonds immobiliers grand public.

Ainsi, en 2025, les SCPI ont collecté 4,6 milliards d'euros, soit une hausse de 29 % par rapport à 2024. Une collecte qui se rapproche des niveaux observés avant la phase de correction. Sans surprise, ce sont les SCPI diversifiées qui ont capté 65 % de la collecte brute l'année dernière.

Du côté des performances, les SCPI ont servi un rendement moyen de 4,91 % en 2025 (contre 4,72 % en 2024). Par catégories de SCPI, le taux de distribution moyen s'est établi, en 2025, à 4,2 % pour les SCPI résidentielles et santé et éducation, à 4,6 % pour les SCPI de bureaux, à 4,9 % pour les SCPI commerces, à 5,1 % pour les SCPI hôtels, tourisme et loisirs, à 5,6 % pour les SCPI logistique et locaux d'activité et à 6 % pour les SCPI diversifiées.

Autre information : en 2025, 50 % des SCPI du marché, en nombre, ont maintenu ou augmenté leurs acomptes de dividendes par part par rapport à 2024. Parmi elles, 36 % ont enregistré une hausse moyenne pondérée (par la capitalisation) de 3 %. À l'inverse, 50 % des SCPI ont réduit leurs dividendes, avec une baisse moyenne pondérée de 10 %.

Transfert de titres entre PEA

Dans une affaire récente, à la suite d'un décès, un conjoint survivant avait fait savoir à la banque dans laquelle le défunt détenait un PEA qu'elle souhaitait transférer vers son propre PEA les titres détenus par son époux décédé. Refus de l'établissement ! Mécontente, l'épouse avait sollicité l'intervention du médiateur de l'AMF. Interrogée par ce dernier, la

banque avait indiqué qu'en raison de la réglementation applicable au PEA, les titres ne pouvaient être transférés que sur un compte-titres ordinaire ouvert au nom de l'épouse.

La seule manière permettant à l'épouse d'inscrire ces titres sur son propre PEA aurait consisté à procéder à leur cession, à verser le produit de la vente sur le compte-espèces

de son plan, dans la limite du plafond des versements autorisés, puis à souscrire à nouveau les mêmes titres.

Précision : le décès du titulaire d'un PEA entraîne sa clôture et déclenche le calcul des éventuels prélèvements sociaux dus, lesquels sont directement déduits par l'établissement.

Source : blog du médiateur de l'AMF

Info-retraite.fr se met à jour

Promulguée fin décembre 2025, la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2026 a temporairement suspendu la dernière réforme des retraites. Un retour en arrière qui a pu créer la confusion dans l'esprit des assurés, et plus particulièrement dans celui des personnes qui approchent de la fin de leur carrière professionnelle. À ce titre, pour connaître leur nouvelle situation, les assurés peuvent faire appel au simulateur « Mon estimation retraite », accessible depuis le site info-retraite.fr. En effet, cet outil vient d'être actualisé et tient donc compte de certains changements opérés par la dernière loi de financement de la Sécurité sociale. Le simulateur intègre notamment :

- l'ajustement des âges et des trimestres pour les générations nées entre 1964 et 1968 ;
 - la prise en compte par la CNAC, la CNAV-TI, la MSA-SA et MSA-NSA et la CAVIMAC des 23 ou 24 meilleures années pour les mères de famille.
- D'autres mises à jour (surcote parentale, cumul emploi-retraite...), qui seront intégrées dans les prochains mois, sont d'ores et déjà planifiées.



LE CHIFFRE

857€

Lors du décès d'un client, les banques doivent procéder à plusieurs opérations sur les comptes bancaires et sur les placements qu'il détenait : gel des avoirs, échanges avec le notaire, désolidarisation des éventuels comptes joints, transfert de l'argent aux héritiers... Ces opérations sont facturées aux héritiers. Des frais qui ne peuvent pas dépasser 1 % du montant total des soldes des comptes et de la valorisation des produits d'épargne du défunt, plafonnés à 857 € en 2026.

♦ Réaliser des travaux dans un logement destiné à la location peut permettre de diminuer son niveau d'imposition.



STUDIO ROMANTIC/ADOBE STOCK

Réduire ses impôts grâce au déficit foncier

Lorsque les charges sont plus importantes que les recettes locatives, un déficit foncier est constaté. Ce dernier peut être imputé sur vos revenus imposables.

Vous possédez plusieurs biens immobiliers et vous souhaitez dans le même temps faire baisser la pression fiscale. Pourquoi ne pas réaliser des travaux dans le but de créer du déficit foncier ? Une stratégie qui présente certains avantages.

Définition du déficit foncier

Les propriétaires bailleurs qui louent des logements nus déclarent leurs revenus locatifs dans la catégorie des revenus fonciers. Pour déterminer leur revenu imposable, les bailleurs peuvent déduire certaines charges qu'ils ont supportées dans le cadre de la location de leurs biens immobiliers.

Mais attention, cette déduction n'est pas possible lorsque le bailleur est imposé selon le régime « du micro-foncier ». Dans ce cadre, un abattement forfaitaire de 30 %, représentatif des charges, est appliqué aux revenus fonciers bruts. Autrement dit, le propriétaire doit, pour pouvoir imputer ses charges, relever du régime réel.

Après imputation de ses charges sur les revenus fonciers, si un résultat négatif apparaît, c'est-à-dire lorsque les charges sont supérieures aux recettes, le déficit foncier constaté peut, en principe, être imputé sur ses revenus imposables.

Les modalités d'imputation

Des règles bien particulières encadrent l'imputation des déficits fonciers sur les revenus des contribuables.

Ainsi, les déficits fonciers, provenant de dépenses déductibles (autres que les intérêts d'emprunt), par exemple des travaux d'amélioration, d'entretien ou de réparation, supportés

au cours d'une année d'imposition s'imputent, en principe, sur le revenu global du propriétaire, dans la limite annuelle de 10 700 €.

Si le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier plafonné à 10 700 €, l'excédent est imputable sur les revenus globaux des 6 années suivantes.

Sachant que la fraction du déficit supérieure à 10 700 € et celle qui provient des intérêts d'emprunt sont imputables sur les seuls revenus fonciers des 10 années suivantes.

ATTENTION *L'imputation des déficits fonciers n'est définitivement acquise qu'à condition que le logement demeure affecté à la location jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant celle de l'imputation.*

Cas particulier : lorsqu'un bien immobilier dont la propriété est démembrée est loué, l'usufruitier peut déduire de ses revenus fonciers imposables les charges portant sur ce logement. Parallèlement, le nu-propriétaire ne peut, en principe, pas déduire les charges foncières afférentes à ce bien immobilier, dès lors qu'il n'en tire aucun revenu imposable.

Toutefois, il est admis, sous certaines conditions, à déduire certaines dépenses qu'il a effectivement supportées des revenus issus de ses autres propriétés.

Un doublement du plafond d'imputation pour les passoires thermiques

Afin de lutter contre les logements les plus énergivores (les fameuses passoires thermiques), les pouvoirs publics ont prorogé de deux ans le dispositif de doublement du plafond d'imputation des déficits fonciers (soit 21 400 € au lieu de 10 700 €) qui devait prendre fin au 31 décembre 2025. Rappelons que le doublement du plafond d'imputation est accordé sous certaines conditions :

- le déficit foncier doit être le résultat de dépenses de travaux de rénovation énergétique ;

- le logement doit passer d'une classe énergétique E, F ou G (DPE) à une classe de performance énergétique A, B, C ou D ;

- les dépenses de rénovation énergétique doivent être payées par le contribuable au plus tard le 31 décembre 2027.

Quelques exemples de charges pouvant être déduites de vos revenus fonciers

- les dépenses d'amélioration ou de réparation et d'entretien, qu'il s'agisse de travaux occasionnés par la vétusté du logement ou afin de faciliter sa location ;
- les intérêts et frais d'emprunt se rapportant à un emprunt contracté pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des biens immobiliers donnés en location ;
- les frais de gestion et d'administration du bien (rémunération d'un concierge, frais d'une agence immobilière, frais de procédure liés à un contentieux...) ;
- les impôts liés au logement et non récupérables auprès du locataire tels que la taxe foncière et certaines taxes annexes ;
- les charges locatives, si vous n'êtes pas parvenu à les récupérer auprès du locataire au 31 décembre de l'année suivant son départ ;
- les primes d'assurance se rapportant au bien immobilier loué.

Source : Bofip

Fonds en euros : quel rendement en 2025 ?

Avec un rendement moyen de 2,65 %, les fonds en euros font preuve de stabilité.

Chaque début d'année, les établissements bancaires, les compagnies d'assurance et les mutuelles publient les performances de leurs fonds en euros pour l'année passée. Et d'après le cabinet Good Value for Money, pour l'année 2025, les rendements des fonds en euros devraient faire preuve d'une certaine stabilité, voire s'inscrire en légère hausse. Globalement, après un taux de 2,6 % en 2024, le rendement moyen devrait s'établir autour de 2,65 % en 2025. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette très légère progression.

Une hausse des taux directeurs

Pour composer les fonds en euros et assurer une garantie en capital, les établissements financiers investissent majoritairement les primes collectées dans des placements dits « sans risques », comme les obligations. Ces

dernières étant des titres de créances, émises généralement par les sociétés et les États pour emprunter sur les marchés.

Avec la hausse des taux directeurs des banques centrales ces dernières années et, plus récemment, les dégradations de la note de la dette française (notation Fitch, S&P...), les taux de ces obligations d'État ont progressé régulièrement. Ainsi, les établissements financiers en ont profité pour renouveler et renforcer leur portefeuille. Cette stratégie leur a permis d'améliorer leurs performances et de proposer des rendements plus attractifs aux assurés. En outre, pour faire grimper le rendement de leurs fonds en euros, les banques et les assureurs ont pu également faire appel à leurs provisions pour participation aux bénéfices. Rappelons qu'il s'agit d'une réserve dans laquelle l'établissement met de côté une partie des produits financiers dégagés par la gestion du fonds en euros. Une réserve permettant d'offrir une rémunération stable dans le temps et de pallier, par exemple, les effets d'une année marquée à la baisse.

Autre explication, de nombreux établissements



optent de plus en plus pour une mécanique de « bonus ». Concrètement, ils récompensent, en leur accordant un rendement supérieur, les assurés qui prennent un peu plus de risques en investissant dans une certaine quotité d'unités de compte. Sachant que plus la quotité est importante et plus le bonus est élevé. Précisons toutefois que ces bonus de rendement ne s'appliquent, le plus souvent, que sur les versements qui ont été réalisés en 2025, et non pas sur le capital placé les années précédentes.

Les tendances du marché

Grâce à la hausse des rendements obligataires, certains assureurs ont réussi à se démarquer. C'est le cas, par exemple, de Corum EuroLife, avec son fonds en euros lancé en 2023. Un fonds en tête du classement, avec un taux de 4,10 %, malgré un recul de 0,55 point par rapport à 2024. D'autres établissements ont obtenu de bons résultats, comme Carac (3,55 % contre 3,50 % en 2024), MACSF (3,15 % contre 3,10 %), Monceau (3,15 % contre 3 %), SMAvie BTP (2,65 % contre 2,30 %) et l'Afer (2,65 % contre 2,51 %). Quant aux contrats de Garantie (3,50 %), de la Mutavie (2,80 à 3,40 %), de la MIF (2,65 %), de BNP Paribas Cardif (2,75 %), de Suravenir (2,50 à 3,20 %) et d'AG2R La Mondiale (2,25 %), les taux sont restés inchangés. Mais pour certains, les taux servis sont légèrement en retrait. On pense aux contrats de la GMF (2,50 % contre 2,70 %) et de la CNP (2,35 à 3,29 % contre 2,40 à 3,60 %).

Diversifier son contrat

Bien que les fonds en euros aient toute leur place dans une stratégie d'investissement, il faut toutefois prendre conscience que les taux délivrés (en raisonnant net de fiscalité) restent insuffisants pour véritablement valoriser un patrimoine financier. Pour aller chercher davantage de performance, il peut être intéressant d'ajouter une dose d'unités de compte au sein de son contrat. Cette diversification consiste à répartir une enveloppe entre différents types d'investissements choi-

4,9%

Selon France Assureurs, en 2024, les unités de compte ont enregistré une performance globale de 4,9 %. Une performance portée principalement par les actions (8,5 %) et les fonds à allocations d'actifs (6,8 %).

sis en fonction de leur exposition au risque et du rendement qu'ils peuvent laisser espérer sur la durée. Une bonne diversification consiste, autant que possible, à détenir un contrat contenant des actifs décorrélés, c'est-à-dire des actifs qui n'évoluent pas toujours dans le même sens au même moment.

Cela permet de trouver des relais de performance mais aussi de réduire les risques. Le choix des supports et la répartition entre le support en euros et le(s) support(s) en unités de compte dépendront du profil d'investisseur du client.

Mais attention, la recherche de performance suppose une prise de risque. En effet, les unités de compte n'offrent pas, comme les fonds en euros, une garantie en capital. Ainsi, en cas de dégradation des marchés, leur valeur peut fortement diminuer. C'est la raison pour laquelle il convient de les conserver sur une longue période afin de lisser la performance dans le temps.

Pensez aux profils de gestion !

Par manque de temps ou de connaissances, il peut être parfois difficile de composer et de gérer soi-même un contrat d'assurance-vie. C'est la raison pour laquelle la plupart des établissements proposent aux épargnants un service de gestion profilée. Concrètement, l'assureur définit plusieurs profils d'allocation d'actifs établis en fonction du niveau de risque. Libre alors à l'investisseur de choisir celui qui correspond le mieux à ses attentes.

La loi de financement de la Sécurité sociale pour 2026 porte le taux de la CSG à 10,6 % pour certains revenus du capital et du patrimoine.

M PHOTO/ADOBE STOCK

Geode Conseils

La filière électrique fait des étincelles en Bourse

Les électriciens européens connaissent un réveil boursier spectaculaire, alimenté par la perspective d'une croissance de la demande en provenance des data centers.

C'est une filière ancienne, celle de la production électrique, qui connaît depuis un an une nouvelle jeunesse en Bourse, où ces entreprises avaient surtout, jusque-là, leurs dividendes généreux à faire valoir.

L'italien Enel et l'espagnol Iberdrola, dont la capitalisation boursière a dépassé 100 milliards d'euros, voient leurs cours voler de record en record. Engie ainsi que les allemands RWE et E.ON sont remontés à leur niveau d'il y a plus de 15 ans. Pourtant, les prix de l'énergie ont chuté depuis le pic de fin 2022-2023 et la demande d'électricité en Europe reste inférieure à ce qu'elle était avant la pandémie.

Une hausse de la demande

Plusieurs facteurs soutiennent cette renaissance. L'offensive douanière de Donald Trump voilà un an et, parallèlement, l'annonce du plan allemand d'investissements massifs dans les infrastructures ont mis en lumière les atouts de ce secteur aux activités, par nature, non concernées par les taxes à l'importation aux États-Unis. Ces grandes entreprises étaient aussi peu valorisées en Bourse, à la différence de leurs homologues américaines.

En effet, dans la perspective d'une explosion de la demande d'électricité de la part des data centers et de l'IA, les énergéticiens ont



décollé à Wall Street, avec des envolées boursières spectaculaires dès 2024. Le mouvement a gagné les Bourses européennes en 2025.

Lors de son séminaire investisseurs du 23 février, l'italien Enel a dit tabler sur une accélération de la demande d'électricité dans le monde (+40 % entre 2024 et 2035), avec une consommation des centres de données et de l'IA qui devrait plus que tripler. L'électrification de nos économies (mobilité, industrie, logements) doit aussi y contribuer. Enfin, les investisseurs apprécient la décision prise par les électriciens européens d'accentuer leur développement dans les secteurs régulés et contractés, aux bénéfices donc prévisibles, tels que les réseaux et la production de courant d'origine renouvelable. Ainsi, la Bourse a salué la décision d'Enel d'augmenter de 10 à 53 milliards d'euros ses investissements pour les 3 ans à venir dans ce type d'actifs, par rapport au plan stratégique précédent. Trois jours plus tard, le 26 février, elle a plébiscité l'annonce, par Engie, de l'acquisition, pour 12 milliards d'euros, de UK Power Networks, le 1^{er} distributeur de courant du Royaume-Uni.

Les principales valeurs du secteur

Valeurs	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Enel	+41,4 %	+27,9 %
Engie	+65,9 %	+142 %
E.ON	+58 %	+128,7 %
Iberdrola	+41,9 %	+90,9 %
RWE	+81 %	+79,1 %

Les nouveautés de la loi de finances 2026

Indexation du barème de l'impôt sur le revenu, création du dispositif Jeanbrun, aménagement du dispositif IR-PME figurent au menu de la loi de finances pour 2026.

Après plusieurs mois de débats, la loi de finances pour 2026 a enfin été adoptée. Tour d'horizon des principales nouveautés concernant les particuliers.

Barème de l'impôt sur le revenu

Afin de protéger le pouvoir d'achat des Français, les limites des tranches du barème de l'impôt sur le revenu 2025, qui sera liquidé en 2026, sont revalorisées de 0,9 % afin de prendre en compte l'inflation. Le barème est donc le suivant :

Imposition des revenus 2025	
Fraction du revenu imposable (une part)	Taux d'imposition
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 %
Plus de 181 917 €	45 %

Révocabilité de l'option pour le barème progressif

Les revenus de capitaux mobiliers et les plus-values mobilières sont soumis de plein droit au prélèvement forfaitaire unique (PFU). Au lieu de l'imposition au taux forfaitaire, les contribuables peuvent opter pour l'imposition de l'ensemble de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu. *Express* et



globale, cette option doit, en principe, être exercée l'année qui suit la perception des revenus, lors du dépôt de la déclaration de revenus. Étant précisé que cette option était, jusqu'à présent, irrévocable. Ce qui veut dire qu'il n'était pas possible d'y renoncer ultérieurement, notamment si l'option se révélait défavorable. La loi de finances pour 2026 supprime le caractère irrévocable de cette option. Ainsi, les contribuables peuvent désormais renoncer a posteriori à l'option qu'ils ont exercée, par le biais d'une réclamation ou en cas de contrôle fiscal. Attention toutefois, cette mesure s'appliquera à compter de l'impôt sur le revenu dû au titre de 2026, et donc pour la première fois aux options exercées en 2027.

Aide aux personnes en difficulté

Les dons consentis en faveur des associations qui fournissent gratuitement des repas ou des soins médicaux aux personnes en difficulté ou qui favorisent leur logement (dons « Coluche ») ouvrent droit, dans une limite annuelle de 1 000 €, à une réduction d'impôt de 75 %. Les dons qui excèdent cette limite bénéficient de la réduction d'impôt classique (66 % des dons, retenus dans la limite de 20 % du revenu imposable). Sont également concernés par ce régime les dons aux associations qui accompagnent gratuitement les victimes de violence domestique ou qui favorisent leur relogement.

Afin de soutenir l'action de ces associations, la loi de finances relève le plafond de versement de 1 000 à 2 000 € pour les dons consentis à compter du 14 octobre 2025.

Des aménagements pour le dispositif IR-PME

Le dispositif IR-PME, qui vise à encourager les particuliers à investir dans certaines entreprises, fait l'objet d'un recentrage pour les investissements réalisés via des FCPI. Ainsi, seules les FCPI investies en titres de jeunes entreprises innovantes (JEI) restent éligibles à une réduction d'impôt.

Plafonds de déduction du PER

Chaque année, les sommes versées volontairement sur un PER sont déductibles fiscalement des revenus imposables de l'assuré. Toutefois, cette déductibilité est plafonnée, selon le statut de l'assuré (indépendant ou particulier), au niveau du revenu professionnel ou du revenu global. Pour les particuliers, les plafonds de l'épargne retraite sont calculés chaque année par l'administration fiscale et pour chaque membre du foyer fiscal. Ces plafonds sont d'ailleurs indiqués dans l'avis d'imposition des contribuables. Dans le détail, sont indiqués le plafond de l'année en cours mais aussi ceux des 3 dernières années. Et si, au bout de 3 ans, l'épargnant n'utilise pas entièrement ses plafonds, ces derniers sont perdus définitivement. Mais bonne nouvelle ! La loi de finances pour 2026 étend la durée

52%

des Français disent avoir réalisé au moins un don à des organismes caritatifs en 2024.

Source : Ipsos

1,5 Md€

La contribution différentielle sur les hauts revenus devrait rapporter, en 2026, 1,5 Md€ à l'État.

LA CONTRIBUTION DIFFÉRENTIELLE SUR LES HAUTS REVENUS

Initialement instituée pour la seule année 2025, la contribution différentielle sur les hauts revenus est finalement reconduite jusqu'à ce que le déficit du budget général passe sous la barre des 3 % du produit intérieur brut (PIB).

DURCISSEMENT DU PACTE DUTREIL

Dans le but de mieux encadrer et de limiter les effets d'aubaine liés au dispositif Dutreil, la loi de finances exclut du bénéfice de l'exonération partielle les biens dits « somptuaires » (chevaux de course, bijoux, objets d'art, yachts, aéronaves...) et porte la durée d'engagement individuel de conservation des titres sociaux ou de l'entreprise individuelle de 4 à 6 ans.

50 000

Le dispositif Jeanbrun a pour objectif de permettre la construction de 50 000 logements dans le parc privé dès 2026.

de report des plafonds de déduction non utilisés de 3 à 5 ans. Une mesure qui s'appliquera à compter de l'imposition des revenus de 2026.

Autre changement : les versements volontaires effectués, depuis le 1^{er} janvier 2026, sur un PER individuel par un assuré à compter de son 70^e anniversaire ne sont plus déductibles de ses revenus.

Le nouveau dispositif Jeanbrun

Afin de relancer un secteur de l'immobilier et de la construction atone, le budget 2026 officialise le tant attendu statut fiscal du bailleur privé (baptisé dispositif « Relance logement » ou « Jeanbrun »).

Applicable sur l'ensemble du territoire, le dispositif Jeanbrun permet aux particuliers, propriétaires bailleurs, soumis au régime réel foncier, qui louent nu, à titre de résidence principale, un logement appartenant à un bâtiment d'habitation collectif, neuf (ou en VEFA) ou ancien réhabilité, de déduire, de leurs revenus fonciers, un amortissement du prix d'acquisition de ce logement.

Sachant que l'amortissement ne peut être pratiqué que sur 80 % du prix d'acquisition, majoré, le cas échéant, du montant des travaux réalisés s'il s'agit d'un bien ancien.

À noter que le taux et le plafond applicables à l'amortissement varient en fonction de la nature de la location (cf. tableau ci-dessous).

Autre condition, le bailleur doit s'engager à louer le logement, de manière continue et effective, pendant au moins 9 années. Cette mise en location devant être effectuée dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, ou dans les 12 mois suivant la date d'achèvement des travaux. En outre, le bailleur doit respecter des plafonds de loyer et de ressources des locataires.

Précision : le locataire ne peut pas être un membre du foyer fiscal du bailleur, ni un parent ou un allié jusqu'au 2^e degré inclus.

Information importante, les bailleurs peuvent imputer sur leur revenu global le déficit foncier résultant de l'amortissement (et de leurs autres dépenses déductibles hors intérêts d'emprunt), dans la limite annuelle de 10 700 €. En revanche, le dispositif Jeanbrun ne peut pas se cumuler avec certains autres dispositifs comme les dispositifs Denormandie, Malraux ou encore outre-mer.

Sachez, enfin, que le dispositif s'applique aux acquisitions de logements réalisées entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028.

Taux et plafonds applicables					
Secteur locatif	Secteur intermédiaire		Secteur social		Secteur très social
Taux d'amortissement	3,5 % pour un logement neuf	3 % pour un logement ancien	4,5 % pour un logement neuf	3,5 % pour un logement ancien	5,5 % pour un logement neuf 4 % pour un logement ancien
Plafond de l'amortissement	8 000 € par an et par foyer fiscal		10 000 € par an et par foyer fiscal		12 000 € par an et par foyer fiscal

CES 2026 : les inventions les plus insolites

En janvier dernier, plus de 4 000 exposants se sont réunis au Consumer Electronics Show de Las Vegas pour présenter leurs nouveaux produits. Zoom sur quatre nouveautés des plus insolites.

Project AVA

Imaginez un tube de 15 cm de haut et de 7 cm de diamètre abritant un hologramme de personnage de manga (fille ou garçon). Animé par une IA (Grok de xAI), cet avatar électronique se développe au fil des interactions qu'il noue avec son « maître ». Il a pour ambition de devenir votre « compagnon de vie » qui organise votre quotidien, gère votre agenda et reste 24 h/24 à votre écoute. Sortie attendue en juin aux États-Unis.

Lego Smart Play

Lego accueille désormais des briques intelligentes. Bourrées de capteurs, elles réagissent



aux mouvements et interagissent avec les « Smart Tags » qui leur indiquent dans quel objet elles s'imbriquent (avion, voiture, canard...). Grâce à eux, ces briques électroniques émettent de la lumière et des sons spécifiques. Disponibles depuis le mois de mars.

Even G2

Les Even G2 sont des lunettes de réalité augmentée fabri-

▲ Ava, un compagnon holographique qui reste à votre écoute nuit et jour et gère votre quotidien.

quées par Even Realities. Rien ne les distingue des autres lunettes sinon qu'elles sont équipées de microphones et connectées à une IA. Sur leurs verres, sans créer d'inconfort de lecture, vont s'afficher des informations. Il peut s'agir de notes, de votre agenda, d'un texte de présentation (pour faire une conférence) ou même d'une traduction simultanée. Vous pouvez ainsi tenir une conversation dans 33 langues (la voix de votre interlocuteur est captée par les micros). Une bague permet de contrôler les informations qui s'affichent sur les verres des lunettes. À partir de 970 €.



Roborock Saros Rover

Les robots aspirateurs, c'est bien pratique, mais ils n'aiment pas beaucoup les escaliers. Raison pour laquelle Roborock a créé le Saros Rover, un aspirateur autonome doté de pattes déployables montées sur des roues grâce auxquelles il défie tous les obstacles. On attend la date de sortie.



Résiliation d'un bail d'habitation

Mon locataire ne paie plus ses loyers depuis quelques mois. Quelles démarches dois-je entreprendre pour mettre fin au bail (conclu en 2025) ?

Votre bail contenant une clause résolutoire, vous devez, dans un premier temps, faire appel à un commissaire de justice qui délivrera un commandement de payer à votre locataire. Ce dernier disposant de 6 semaines pour régler sa dette. S'il la rembourse dans ce délai, la procédure prendra fin et votre locataire pourra rester dans les lieux. Dans le cas contraire, vous devrez assigner votre locataire devant le tribunal judiciaire qui prononcera automatiquement la résiliation du bail.



Taxe foncière et démembrement

Je viens d'hériter de la nue-propriété d'un bien immobilier. Est-ce moi ou l'usufruitier qui doit prendre en charge le paiement de la taxe foncière ?

En principe, la taxe foncière doit être établie au nom de l'usufruitier car c'est lui qui perçoit les loyers du logement s'il est loué ou qui en a l'usage. Étant précisé que votre nom doit également apparaître sur l'avis de taxe foncière. Mais cette indication n'a pas pour effet de vous rendre solidaire de l'usufruitier pour le paiement de l'impôt. Sachez toutefois que, selon les relations que vous entretenez avec l'usufruitier, vous pouvez établir avec lui une convention visant à vous répartir le montant de cette taxe.



Cautionnement souscrit par un dirigeant marié

En contrepartie de l'octroi d'un prêt pour ma société, je me suis porté caution auprès de la banque. Les biens que je détiens en commun avec mon épouse sont-ils engagés par ce cautionnement ?

Non. Lorsqu'un dirigeant marié sous le régime de la communauté souscrit un cautionnement, les biens communs du couple ne sont pas engagés. Seuls les biens propres et les revenus de celui qui s'est porté caution peuvent donc servir de gage au banquier en cas de défaut de paiement de la société. Toutefois, lorsque le conjoint a expressément donné son consentement au cautionnement, les biens communs des époux sont alors engagés. Mais même dans ce cas, les revenus et les biens propres du conjoint restent à l'abri des poursuites de la banque.



GEODE
conseils

Expertise comptable

Conseil

Audit

Commissariat aux comptes

contact@geodeconseils.com

Tél. : 04 72 39 39 13

171 route de Vourles
69230 ST-GENIS-LAVAL

662 rue des Jonchères
Actipark de la Richassière Bât D
69730 GENAY

100 rue Aristide Briand
69800 ST-PRIEST

www.geodeconseils.com

