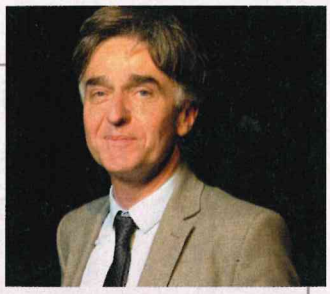
Loi de finances 2026 : ce qui change pour votre patrimoine





Me Jean-Christophe Genevrier, 1er vice-président de la Chambre Interdépartementale des Notaires de la Cour d'Appel de Lyon

Autant attendue que redoutée, cette loi de finances s'avère finalement plus mesurée qu'annoncé. Deux dispositifs méritent attention.

Le régime est préservé dans ses grandes lignes : il permet toujours de transmettre une entreprise à titre gratuit avec un abattement de 75 % sur sa valeur. Première modification : certains biens "somptuaires" sont exclus de la base de calcul de l'exonération. Leur présence trahirait une gestion patrimoniale étrangère à l'exploitation économique. Sont expressément visés les biens affectés à l'exercice de la chasse ou de la pêche, les véhicules de tourisme, yachts, chevaux de course, bijoux, métaux précieux, objets d'art, vins et alcools, les logements et résidences, à condition toutefois de ne pas être affecté à l'activité de la société. Cette logique fait écho à la nouvelle taxe sur les actifs non opérationnels des holdings patrimoniales : limiter l'optimisation sans lien avec l'exploitation économique.

Seconde modification : l'engagement individuel de conservation passe de quatre à six ans. L'engagement collectif reste fixé à deux ans. La période totale de gel des titres est donc allongée, renforçant la stabilité de l'actionnariat familial.

Dispositif Jeanbrun : le retour de l'amortissement immobilier

Ce dispositif réintroduit un amortissement au titre des revenus fonciers. Il concerne le logement neuf, sans condition géographique, et le logement ancien, sous réserve de travaux conséquents (production d'un immeuble neuf ou réhabilitation lourde au sens du Code général des impôts). Objectif : relancer la promotion immobilière, et orienter l'investissement dans l'ancien, vers une amélioration structurelle du parc existant. La contrepartie est un engagement de location à loyers encadrés avec plafonds de ressources, d'une durée minimale de neuf ans. Le dispositif retient une architecture souple, sans zonage territorial. L'amortissement pratiqué est compris entre 3,5 % et 5,5 %, applicable à 80 % du prix d'acquisition ou de revient (la valeur du terrain ne pouvant s'amortir). Il s'agit là d'une rupture avec les mécanismes précédents. Toutefois en cas de revente soumise aux plus-values immobilières, l'amortissement pratiqué devra être déduit du prix d'acquisition. Ce dispositif est temporaire : extinction prévue au 31 décembre 2028. *En définitive,* la loi de finances 2026 ne bouleverse pas les équilibres patrimoniaux : elle les affine. Le Dutreil est sécurisé, le Jeanbrun relance l'investissement locatif. Deux leviers à saisir sans attendre.

Me Céline Crozier et Me Christophe Teyssier, notaires

La loi de finances pour 2026 apporte plusieurs évolutions notables. Au premier rang figure la création du nouveau dispositif d'investissement locatif "Relance logement". En encourageant l'acquisition de logements, neufs ou anciens avec travaux, ce régime fiscal entend soutenir un marché immobilier encore fragile et orienter l'épargne privée vers la rénovation du parc existant. Il crée un amortissement fiscal en contrepartie d'un engagement de louer pendant neuf ans. La loi comporte également des ajustements touchant le régime Dutreil, visant à préserver cet instrument de la transmission des entreprises familiales. Ces aménagements touchent notamment l'allongement de la durée de l'engagement individuel de conservation qui passe de quatre à six ans. Enfin, plusieurs mesures traduisent une transformation plus profonde des pratiques fiscales. Le relèvement du plafond de la réduction d'impôt pour les dons "Coluche" s'inscrit dans un mouvement d'encouragement à la solidarité, tandis que la dématérialisation des procédures s'accélère. La généralisation des déclarations de succession en ligne, sous le contrôle du notaire, illustre cette évolution.

Publi-rédactionnel