

LES NOUVELLES FISCALES DE MARIVAUX

Les principales mesures de la loi de finances pour 2026

Les nouvelles fiscales de Marivaux de ce numéro reprennent les principales mesures fiscales issues de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026, publiée au Journal Officiel le 20 février 2026.

A. FISCALITE DES ENTREPRISES

I. Reconstitution de la contribution exceptionnelle sur l'IS à la charge des très grandes entreprises (art.12)

La contribution exceptionnelle sur l'impôt sur les sociétés à la charge des grandes entreprises est reconduite pour un an.

Son seuil d'assujettissement est porté de 1 à 1,5 milliards d'euros de chiffre d'affaires au titre du second exercice clos à compter du 31 décembre 2025.

Pour les entreprises dont l'exercice coïncide avec l'année civile sont donc concernés les exercices clos les 31 décembre 2025 et 31 décembre 2026.

Un nouveau mécanisme de lissage du taux de 20,6 % est aussi créé au titre du second exercice clos à compter du 31 décembre 2025 lorsque le chiffre d'affaires du redevable dépasse de moins de 100 M € le seuil de 1,5 Md €. Il est ainsi prévu que, pour ce second exercice, lorsque le chiffre d'affaires est supérieur ou égal à 1,5 Md € et inférieur à 1,6 Md €, le taux de 20,6 % est multiplié par le rapport entre, au numérateur, la différence entre le plus élevé des deux chiffres d'affaires du redevable et 1,5 Md € et, au dénominateur, 100 M €.

II. Pilier 2 : les nouvelles règles fiscales pour 2025 (art.104 et 105)

L'imposition mondiale des groupes fait l'objet de plusieurs ajustements afin notamment de tenir compte des particularités des secteurs des banques mutualistes et des groupes d'assurances mutuelles et aussi de corriger le calcul du taux effectif d'imposition.

Ces dispositions s'appliquent rétroactivement aux exercices ouverts à compter du 31 décembre 2023.

III. Intérêts d'emprunt auprès des associés non liés (art.14)

Les intérêts versés par une société soumise à l'impôt sur les sociétés aux associés minoritaires ayant la qualité d'entreprise sont désormais déductibles de son bénéfice si le taux d'intérêt est un taux de marché, et ce, même si ce taux est supérieur au taux de référence de l'article 39, 1-3 du CGI.

On rappelle que le taux du marché s'entend du taux que les établissements ou organismes financiers indépendants auraient été susceptibles de consentir à la société emprunteuse, compte tenu de ses caractéristiques propres et notamment de son profil de risque, pour un prêt présentant les mêmes caractéristiques dans des

conditions de pleine concurrence (notamment, CE 18-3-2019 n° 411189 ; CE 29-12-2021 n° 441357).

La mesure s'applique aux exercices clos à compter du 31 décembre 2025.

IV. Les titres de filiales peuvent tous être placés sous le régime du long terme (art.15)

Lorsque les titres répondent aux conditions pour pouvoir bénéficier du régime des sociétés mères et que l'entreprise détient au moins 5 % des droits de vote, ils peuvent désormais être inscrits à un sous-compte spécial du compte titres de participation. Cette inscription constitue une décision de gestion, opposable à l'administration comme au contribuable. Elle permet de bénéficier d'une présomption irréfragable d'application du régime des plus et moins-values à long terme.

La mesure s'applique aux exercices clos à compter du 31 décembre 2025.

B. Impôts locaux

I. Nouveau report de l'intégration des résultats de la révision des valeurs locatives (art. 106)

La loi de finances repousse à 2027 l'intégration des résultats de la première actualisation sexennale des valeurs locatives révisées des locaux professionnels et aménage les dispositions liées à cette actualisation, afin de tenir compte des conséquences financières prévisibles de celle-ci tant pour les collectivités que pour les contribuables.

Il tire par ailleurs les enseignements de cette expérience en décalant de trois ans le calendrier de révision des valeurs locatives des locaux d'habitation.

Le mécanisme de « planchonnement » est prolongé d'une année et s'applique donc aux impositions établies au titre de 2026, afin d'éviter une variation trop brutale des valeurs locatives lors de cette année de temporisation. Ce mécanisme prévoit une réduction de moitié des variations des valeurs locatives résultant de la révision de 2017, à la hausse ou à la baisse, appréciées après application du coefficient de

neutralisation visé à l'article 1518 A quinquies, III du CGI. L'application du coefficient de neutralisation dans sa forme actuelle est également prolongée d'une année.

II. Les taxes sur les logements vacants fusionnent à compter de 2027 (art. 108 et 109)

La loi de finances pour 2026 crée une nouvelle taxe sur la vacance des locaux d'habitation, qui prend le relais, à compter de 2027, de la taxe annuelle sur les logements vacants et de la taxe d'habitation sur les logements vacants qui sont supprimées à compter de 2027.

C. TVA

I. Facturation électronique (art. 123)

Bien qu'elles relèvent des règles de facturation prévues par le CGI, les opérations (livraisons de biens et prestations de services) réalisées par un assujetti établi en France mais situées en dehors de l'Union européenne ne seront pas soumises à l'obligation de facturation électronique.

Seront également exclues du champ de l'obligation les livraisons intracommunautaires exonérées visées à l'article 262 ter, I-1° du CGI. Cette dernière exclusion n'est toutefois que temporaire, jusqu'au 1^{er} juillet 2030, date à compter de laquelle les factures se rapportant à ces livraisons seront soumises aux obligations déclaratives numériques prévues par la directive Vida et devront être émises sous la forme de factures numériques conformément à l'article 218, 2 de la directive TVA.

Les sanctions prévues aux articles 1737, 1788 D et 1788 E du CGI en cas de manquement aux obligations en matière d'« e-reporting » et d'« e-invoicing » sont renforcées et de nouvelles sanctions sont créées :

- l'amende qui sanctionne les omissions ou les manquements d'une plateforme agréée à son obligation de transmission des données de facturation sera relevée à 50 € par facture (au lieu de 15 €) ;
- le montant maximum des amendes pouvant être appliquées à une plateforme agréée ne respectant pas ses obligations de transmission des données de transaction et

des données de paiement au titre d'une même année civile sera relevé à 100 000 € pour chacune de ces obligations (au lieu de 45 000 €). Le montant de 750 € par infraction reste inchangé ;

- Un nouveau cas de retrait de l'immatriculation s'ajoute à ceux déjà prévus par l'article 1788 E du CGI : en application du 3° nouveau de l'article précité, l'immatriculation d'une plateforme agréée pourra lui être retirée lorsque l'administration constatera le non-respect des obligations de cette plateforme relatives :
 - o à l'actualisation, dans l'annuaire, des informations nécessaires à l'adressage des factures à recevoir,
 - o au changement de plateforme agréée de réception des factures,
 - o aux services minimaux devant être fournis par l'ancienne plateforme agréée en cas de changement, et
 - o que cette plateforme n'aura pas communiqué à l'administration, dans les 15 jours ouvrés suivant une mise en demeure, tout élément de preuve de nature à établir qu'elle s'est conformée à ses obligations ou qu'elle a pris les mesures nécessaires pour assurer sa mise en conformité dans un délai raisonnable.

II. Renforcement de l'encadrement des opérateurs de détaxe (art. 69)

Il est introduit, dans l'article 262-0 bis, I-2° du CGI, la possibilité, pour un demandeur ne remplissant pas le critère de solvabilité financière, de présenter une garantie financière (engagement de caution délivré par un établissement financier habilité) couvrant au moins le quart des sommes résultant de ses engagements. Lorsque ces sommes ne peuvent être déterminées, le montant de la garantie financière est fixé dans les conditions prévues par un arrêté du ministre chargé du budget.

Est ajoutée à l'exigence du respect des règles douanières et fiscales prévue à l'article 262-0 bis, I-3° du CGI celle de ne pas avoir fait l'objet de sanctions pénales en France ou dans un autre État membre de l'Union européenne.

De nouvelles obligations sont mises à la charge des opérateurs de détaxe :

- l'opérateur de détaxe doit respecter l'ensemble des obligations techniques fixées par l'administration pour la transmission des données électroniques nécessaires aux opérations de détaxe. Il est exigé que la plateforme d'échange de données informatisées utilisée soit directement reliée au téléservice de l'administration ;
- l'obligation de formation et d'information régulières à destination du personnel et des clients est étendue aux fournisseurs ;
- enfin, l'opérateur doit justifier de l'exportation des marchandises pour lesquelles le remboursement de la TVA est sollicité.

Ces dispositions s'appliquent à compter du 1^{er} mars 2026.

D. FISCALITE DES PARTICULIERS

I. Aménagements et clarifications du régime des « management packages » (art.24)

La loi de finances pour 2026 clarifie le régime des « management packages » en modifiant la structure de l'article 163 bis H du CGI, lequel contient désormais trois paragraphes distincts susceptibles de fonder l'imposition du gain net :

- par défaut, le gain net est imposé suivant les règles de droit commun des traitements et salaires (CGI art 163 bis H, I) ;
- toutefois, lorsque les titres cédés remplissent les conditions définies à l'article 163 bis H, II du CGI (conditions amendées par la loi de finances pour 2026), le gain net est imposé :
 - o dans une certaine limite tenant compte de la performance financière de la société, selon le régime de droit commun des plus-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux (CGI art 163 bis H, II),
 - o au-delà de cette limite, selon les règles de droit commun des traitements et salaires sous réserve de certains aménagements (CGI art. 163 bis H, IV nouveau).

Même si la fraction excédentaire du gain net visée est imposable suivant les règles de droit commun des traitements et salaires, la loi de

finances prévoit expressément qu'elle n'est soumise ni au prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu, ni à la retenue à la source sur les salaires versés à des non-résidents :

- d'une part, le gain net mentionné à l'article 163 bis H, IV-A du CGI est ajouté à la liste des revenus non soumis au prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (« PAS ») prévu par l'article 204 A du CGI ;
- d'autre part, la fraction excédentaire du gain net imposée dans les conditions de l'article 163 bis H, IV est exclue du champ d'application de la retenue à la source (RAS) sur les traitements, salaires, pensions et rentes viagères versés à des non-résidents (CGI art. 182 A modifié).

Le nouvel article 163 bis H, IV-C du CGI instaure un nouveau mécanisme de report d'imposition spécifiquement applicable à la fraction excédentaire du gain net qui est réinvestie au sein de la société (ou d'une société fille ou mère) dans le cadre d'une des opérations mentionnées à l'article 150-0 B du CGI.

Ces mesures s'appliquent aux dispositions, cessions, conversions, échanges ou mises en location réalisées à compter du 15 février 2025.

II. Barème progressif ou PFU : l'option n'est plus irrévocable (art. 126)

La loi de finances pour 2026 supprime le caractère irrévocable de l'option permettant de soumettre au barème progressif de l'impôt sur le revenu les revenus, gains nets, profits, plus-values et créances qui entrent dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique (« PFU »).

Les contribuables peuvent donc désormais renoncer a posteriori à l'option qu'ils auraient exercée, notamment si celle-ci se révélait finalement leur être défavorable.

Cette disposition s'applique à l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2026 et des années suivantes.

III. Prorogation de la contribution différentielle applicable à certains contribuables titulaires de hauts revenus (art. 2)

La loi de Finances reconduit l'application de la contribution différentielle sur les hauts revenus (« CDHR ») jusqu'à ce que le déficit public passe sous la barre des 3 % du PIB.

L'article 224, II du CGI est également aménagé afin de préciser que les produits et revenus perçus par les impatriés retenus dans le RFR sont ceux qui sont exonérés en application de l'article 155 B du CGI.

L'article 224, IV-A-2° du CGI prévoit que le montant de l'impôt sur le revenu est majoré de certains crédits d'impôt et réductions. Il est complété par le présent article afin d'inclure dans la liste des avantages concernés la réduction d'impôt au titre des dons faits par les particuliers au profit d'organismes d'intérêt général prévu par l'article 200 du CGI.

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

IV. Réduction d'impôt pour acquérir des logements au Fort des Têtes (art. 57)

Il est institué une réduction d'impôt bénéficiant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France (au sens de l'article 4 B du CGI) qui acquièrent en pleine propriété, entre le 1^{er} janvier 2029 et le 31 décembre 2032, un local au sein du Fort des Têtes, qui, dans son état définitif postérieur au déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques de 2030, est affecté à l'habitation.

Le propriétaire du logement doit conserver la propriété du logement et l'occuper ou le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée de quinze ans prenant effet dans les douze mois qui suivent son achèvement, ou son acquisition si elle est postérieure.

La réduction d'impôt est égale à 30 % du prix de revient du local, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable (à fixer par décret) sans pouvoir dépasser 400 000 € par contribuable.

V. Durcissement du régime de l'apport-cession (art. 11)

La fraction du produit de la cession des titres apportés devant être réinvestie dans une activité économique est portée de 60 % à 70 %.

L'article 150-0 B ter du CGI, tel que modifié par le présent article, n'énumère plus les activités éligibles mais renvoie aux activités définies à l'article 199 terdecies-0 A, I-C-3° du même Code, qui encadre la réduction d'impôt sur le revenu pour souscription au capital de PME (réduction d'impôt dite « Madelin » ou « IR-PME »). Sont ainsi admises les activités industrielles, commerciales, artisanales, agricoles ou libérales, à l'exclusion des activités procurant des revenus garantis en raison de l'existence d'un tarif réglementé de rachat de la production ou bénéficiant d'un contrat offrant un complément de rémunération défini à l'article L 314-18 du Code de l'énergie (i.e. activités de production d'électricité), des activités financières (y compris les activités de courtage et de change), des activités de gestion de son propre patrimoine mobilier, des activités de construction d'immeubles en vue de leur vente ou de leur location et des activités immobilières.

Les activités de gestion de son propre patrimoine immobilier demeurent expressément exclues par l'article 150-0 B ter.

Le délai de réinvestissement est porté de deux à trois ans (à compter de la date de la cession des titres apportés).

La loi de finances fixe à cinq ans la durée de conservation des titres ou des biens acquis en emploi. Le délai de conservation en cas de réinvestissement direct (qui était jusqu'à présent de douze mois) est ainsi aligné sur celui prévu en cas de réinvestissement intermédiaire (cinq ans). Quelles que soient les modalités de réinvestissement, les biens ou titres doivent ainsi désormais être conservés pendant au moins cinq ans à compter de la date de leur inscription à l'actif de la société.

Les modifications du régime du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du CGI s'appliquent aux cessions de titres apportés réalisées à compter de la publication de la loi de finances.

VI. Durcissement du pacte Dutreil (art. 8)

La durée de l'engagement individuel de conservation est portée de quatre à six ans à compter de la transmission des parts ou actions (dispositif de l'article 787 B du CGI) ou de l'entreprise individuelle (dispositif de l'article 787 C du même Code). Pour les transmissions de titres, la durée totale de conservation passe donc à huit ans au minimum (engagement collectif de conservation, dit « pacte Dutreil », d'au moins deux ans suivi de l'engagement individuel d'au moins six ans).

La fraction de la valeur vénale des titres transmis représentative de la valeur de certains actifs limitativement énumérés est exclue de l'assiette de l'exonération partielle s'ils ne respectent pas la condition suivante : être exclusivement affectés par la société à son activité principale, sur une période (de neuf ans en principe) qui précède et suit la transmission à titre gratuit des titres. A contrario, si ces actifs sociaux satisfont à cette condition d'affectation exclusive pour une certaine durée, la valeur totale des titres transmis bénéficie de l'exonération partielle. La loi énumère les éléments d'actif concernés :

- les biens affectés à l'exercice de la chasse ou de la pêche ;
- les véhicules de tourisme au sens de l'article L 421-2 du CIBS, les yachts, les bateaux de plaisance à voile ou à moteur et les aéronefs ;
- les bijoux, les métaux précieux et les objets d'art, de collection ou d'antiquité, à l'exclusion de ceux bénéficiant du régime prévu à l'article 238 bis AB du CGI ;
- les chevaux de course ou de concours ;
- les vins et les alcools ;
- les logements et résidences.

Cette liste est limitative.

Ces dispositions s'appliquent aux transmissions à titre gratuit effectuées à compter du lendemain de la publication de la loi au Journal officiel.

VII. Création du statut fiscal du bailleur privé (art. 47)

La loi de finances crée le statut fiscal du bailleur privé, également nommé dispositif « Jeanbrun » ou encore « Relance logement », qui permet,

sous certaines conditions, aux particuliers qui acquièrent avant la fin 2028 des logements destinés à la location nue à titre de résidence principale de déduire de leurs revenus fonciers un amortissement pouvant aller jusqu'à 80 % du prix d'acquisition du bien. Cet amortissement, dont le taux varie entre 3 et 5,5 % selon les caractéristiques du logement (neuf ou ancien réhabilité) et son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale, est codifié à l'article 31, I-1°-i (logements neufs) et j (logements anciens) du CGI.

E. TAXES DIVERSES

I. Instauration d'une taxe sur les holdings patrimoniales (art. 7)

La loi de finances instaure une taxe sur les actifs non professionnels détenus par les sociétés dites « holdings patrimoniales », ayant leur siège en France et qui sont assujetties à l'impôt sur les sociétés, ou dont le siège est établi hors de France et qui sont assujetties à un impôt équivalent à l'impôt sur les sociétés ou qui sont des sociétés de capitaux. Cette taxe est codifiée à l'article 235 ter C nouveau du CGI.

La taxe s'applique lorsque la société satisfait les trois conditions cumulatives suivantes :

- un seuil fixé à 5 M € de valeur vénale des actifs détenus,
- un critère de détention minimum de 50 % des droits de vote ou des droits financiers par au moins une personne physique ou l'exercice en fait du pouvoir de décision par une personne physique,
- et la perception de revenus principalement passifs (dividendes, intérêts, produits des obligations, créances, dépôts et cautionnements, redevances de cession ou de concession de licences d'exploitation, brevets d'invention, de marques de fabrique, de procédés ou de formules de fabrication et d'autres droits analogues, et produits de droits d'auteurs et des loyers).

Les actifs retenus dans l'assiette de la taxe sont énumérés à l'article 235 ter C, II-A du CGI et sont finalement limités aux actifs somptuaires et aux logements occupés gratuitement pas son associé.

Il s'agit plus précisément des actifs suivants :

- les biens affectés à l'exercice de la chasse, et ceux affectés à l'exercice de la pêche ;
- les véhicules qui ne sont pas affectés à une activité professionnelle, les véhicules de tourisme au sens de l'article L 421-2 du Code des impositions sur les biens et services, les yachts, les bateaux de plaisance à voile ou à moteur et les aéronefs ;
- les bijoux et les métaux précieux, à l'exclusion de ceux affectés à l'exploitation d'un musée ou d'un monument historique ou exposés dans un lieu accessible au public ou aux salariés de la société, à l'exception de leurs bureaux ;
- les chevaux de course ou de concours ;
- les vins et les alcools ;
- les logements dont la personne physique détenant la société ou qui y exerce en fait le pouvoir de décision se réserve la jouissance, c'est-à-dire ceux qu'elle occupe à titre gratuit ou pour un loyer inférieur au prix de marché, à titre de résidence principale ou non, ainsi que les logements loués fictivement à cette personne.

La taxe est calculée au taux de 20 %.

Elle est due au titre des exercices clos à compter du 31 décembre 2026. Elle s'appliquera donc pour la première fois à raison des actifs imposables détenus, par une société holding patrimoniale, à la clôture de son exercice intervenant à compter de cette date.

II. Taxe d'aménagement (art. 15 et 118)

Peuvent désormais être exonérés de la taxe d'aménagement les magasins et boutiques visés à l'article 1388 quinquies C du CGI, c'est-à-dire ceux dont la surface principale est inférieure à 400 m² et qui ne sont pas intégrés à un ensemble commercial.

Le présent article supprime la nécessité pour l'administration de recourir à la procédure de régularisation prévue à l'article L 68 du LPF. L'administration peut donc désormais procéder à la taxation d'office sans mise en demeure préalable et par suite sans délai.

L'article 115, II-4° de la loi de finances pour 2026 ouvre le bénéfice de la procédure de second

examen prévue à l'article L 80 CB du LPF aux redevables ayant formulé une demande de rescrit.

L'article 115, III de la loi prévoit que les présentes mesures s'appliquent à compter du 1^{er} janvier 2026, à l'exception des dispositions relatives à l'exonération des commerces de détail et à la taxation d'office, qui, en l'absence de précision particulière, entrent en vigueur le lendemain de la publication de la loi de finances.

La loi de finances abaisse de 5 000 m² à 3 000 m² le seuil de surface de construction des projets d'aménagement donnant lieu aux versements d'acomptes de taxe d'aménagement. L'abaissement du seuil s'applique aux opérations pour lesquelles la délivrance de l'autorisation d'urbanisme intervient à compter du lendemain de la publication au JO de la loi de finances.

mesures relevant du domaine de la loi nécessaires à la refonte des règles relatives au droit de communication dont dispose l'administration fiscale pour améliorer la lisibilité des dispositions concernées et leur apporter les adaptations rendues nécessaires par les évolutions de la législation et des technologies numériques, notamment :

- en harmonisant et en simplifiant la rédaction des textes ;
- en remédiant aux éventuelles erreurs ou insuffisances de codification ;
- en regroupant des dispositions de nature législative qui n'ont pas été codifiées ou l'ont été dans des Codes différents ;
- en réorganisant le plan de ces dispositions ;
- et en abrogeant les dispositions, codifiées ou non, obsolètes, inadaptées ou devenues sans objet.

F. CONTENTIEUX ET CONTRÔLE FISCAL

I. Le gouvernement peut refonder le droit de communication par ordonnances (art. 126)

La loi de finances autorise le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance toutes les



Dominique VILLEMOT
Avocat à la Cour

dominique.villemot@marivaux-avocats.com



13 rue de Marivaux
75002 Paris

<https://marivaux-avocats.com/>



Nathalie LAY
Avocate à la Cour
nathalie.lay@marivaux-avocats.com