N°230 La feuille de SOUS

Lettre d'information de Conseil Absolu - mars 2026





EDITORIAL

Yaourt Bulgare

Depuis le 1er janvier, à bas bruit, la Bulgarie a rejoint la zone euro. Vous allez me dire, alors que nous européens sommes pris en étaux entre les empires américain, chinois voire russe (même si ce dernier est davantage une puissance militaire qu'économique) qu'est-ce que cela change d'avoir ce petit pays européen dans l'euro ?

Certes, la Bulgarie est la plus faible économie européenne (moins d'1% du PIB de la zone euro) et compte désormais moins de 6,5 millions d'habitants (une baisse de 30% en 30 ans principalement due à un exode intra-européen des bulgares en âge de travailler et à une baisse de la natalité) mais il s'agit de renforcer son intégration européenne.

Certes, son entrée dans la zone euro va permettre de visiter le monastère de Rila, la cathédrale Saint Alexandre Nevski ou le théâtre romain de Plovdiv et la forteresse de Tsarevets sans avoir de problèmes de change. Mais ce n'est pas là que je veux attirer votre attention.

La Bulgarie ajoute à la zone euro un 9ème pays avec une inflation supérieure à 3% en 2025 (l'inflation française est retombée à 0,9% l'année passée). Or, les droits de vote à la BCE sont les mêmes pour tous ses membres. Il y a donc fort à parier que les décisions de politique monétaire de la BCE ne penchent pas en faveur d'une baisse des taux directeurs.



Le blocage du détroit d'Ormuz a entraîné un renchérissement des prix pétroliers et une baisse du dollar préjudiciables à l'inflation en zone euro et aux économies européennes dépendantes des importations d'énergies fossiles . La France n'est pas près de voir arriver une relance par le crédit de son économie et devrait connaître à l'inverse une pression budgétaire accrue par le contexte géopolitique.

L φ'

Après 6 motions de censure le gouvernement a arraché un budget de «compromis » qui ne rectifie que très timidement la trajectoire funeste dans laquelle la France s'enfonce depuis 50 ans. Le déficit s'aggrave, mais moins vite. On est dans la dérivée seconde. La dépense publique devrait augmenter de 38 Mds€ et les recettes de 57 Mds, fixant le déficit à 5% du PIB (contre 5,4% l'année passée) vers 135Mds€. Faut-il rappeler que le déficit ne doit pas dépasser 3% selon le règlement de la copropriété européenne ? La dette publique devrait atteindre les 118,3% du PIB en fin d'année. Mais la France est désormais dotée d'un budget ce qui a permis de faire un peu baisser le taux auquel elle emprunte (avant qu'il ne remonte du fait de la guerre en Iran). Ce budget fait consensus… contre lui. C'est sans doute ça le compromis à la française.

Le barème de l'IR a finalement été revalorisé (comme tous les ans) de 0,9% (indexé sur l'inflation), alors que le gouvernement était favorable à son gel.

L'abattement de 10% (qui concerne normalement les frais professionnels…) est finalement maintenu pour les retraités.

Sans grande surprise, la contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR), créée en 2025, devient pérenne. Elle garantit un taux plancher de 20% d'IR pour les contribuables dépassant 250K€ de revenus annuels (500K€ pour un couple). Elle s'éteindra quand le déficit repassera sous 3% du PIB... Elle concerne notamment les contribuables disposant de revenus importants soumis à la flat tax à 12,8% (dividendes, intérêts, plus-values sur valeurs mobilières…). Je rappelle qu'elle ne remplace pas la CEHR (Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus), mais vient la compléter.

La contribution exceptionnelle (elle aussi) sur les bénéfices des grandes entreprises est également reconduite. En matière de fiscalité, exceptionnelle signifie durable.

Le plafond des dons "Coluche" double à nouveau (après 2020) et passe à 2000€ donnant droit à 75% de réduction d'impôt. Cette application est rétroactive aux dons effectués depuis le 14/10/2025.

Depuis le 1er mars 2026, une taxe de 2€ par article s'applique aux colis importés depuis un pays hors de l'Union européenne pour les envois d'une valeur inférieure à 150€. Ainsi, pour un colis de 50€ avec 4 articles, cette taxe sera de 8€.

Les non-résidents propriétaires de meublés en France bénéficient d'une correction technique : leurs revenus étrangers seront désormais intégrés au calcul du seuil « Loueur Meublé Professionnel ». Cela peut faire basculer certains non-résidents du statut professionnel vers le non-professionnel, et donc les exonérer de cotisations sociales.

Pour toute première immatriculation de véhicule, il y a un nouveau durcissement du malus masse (au poids) qui se déclenche désormais dès 1 500 kg (au lieu de 1 600 kg). Les véhicules 100% électriques ne sont pas concernés (les hybrides bénéficient d'un abattement de 100 ou 200kg). Le malus CO_2 est également abaissé pour se déclencher à 108g/km. Le plafond de taxation monte à 80k€ (pour les véhicules de plus de 192g/km)!

Le report d'imposition sur la cession de titres d'entreprise prévu par l'article 150-0 B ter subit des retouches. Le délai de réinvestissement par la société bénéficiaire de l'apport de titres est allongé de 2 à 3 ans mais le seuil de réinvestissement dans une activité économique passe de 60 à 70% et le délai de conservation après réinvestissement d'1 à 5 ans. La niche fiscale est concernée par un recentrage sur l'économie « productive ». Les FCPR investis partiellement en titres cotés sont désormais exclus. Les activités professionnelles immobilières (promotion, marchand de biens) sont également exclues du champ des réinvestissements éligibles.

Coups de rabot sur quelques « niches fiscales :

- Taxe de 20% sur les actifs dits «somptuaires», c'est-à-dire non affectés à une activité opérationnelle, dans les **holdings patrimoniales** à l'IS de plus de 5 M€ d'actifs (arrêté au 31/12/26). Pour être ciblée, la holding doit être détenue majoritairement, directement ou indirectement, par une personne physique (proches inclus) et la moitié des produits d'exploitation et financiers doivent être des «revenus passifs», comme des dividendes, loyers, intérêts…
  Les actifs concernés sont les biens de jouissance comme les bijoux, les chevaux, les véhicules, les résidences...

- **Pacte Dutreil** : Deux ajustements pour le dispositif phare de la transmission d'entreprise. Le délai de l'engagement individuel de conservation des titres est porté de quatre à six ans après la transmission. Par ailleurs, avec la même logique que celle pour la taxe sur les holdings vue précédemment, sont exclus du dispositif les actifs non affectés à l'activité opérationnelle. Cette définition est toutefois plus large puisqu'elle implique tous les biens non nécessaires à l'activité (comme les dépôts à terme, liquidités, œuvres d'art, crypto-actifs…).
  Il a, par ailleurs, été élargi aux salariés exerçant une fonction de direction.

- **PER** : Les versements volontaires effectués après 70 ans ne sont plus déductibles du revenu imposable. Le PER redevient ce qu'il était censé être : un outil de préparation à la retraite pas un outil d'optimisation fiscale dans la mesure où les sommes versées sur un PER ne sont jamais réintégrées à l'IR s'il n'y a pas de retrait. L'impact de cette mesure logique reste limité. Au-delà de 70 ans, les sommes qui ont été versées (quelle que soit la date) sur le PER ne sont exonérées de droits de succession qu'à hauteur de 30500€. L'application est immédiate dès les versements en 2026.
  Le report des plafonds non consommés est rallongé de 3 à 5 ans mais n'est applicable qu'à partir de cette année (ainsi les soldes non utilisés de 2026 seront déductibles jusqu'en 2031).

Un nouveau dispositif « JEANBRUN » (Ministre du logement et ex maire de l'Haÿ-les-Roses).

Après les nombreuses critiques dont il avait fait l'objet (notamment un rapport de la cour des comptes en 2024 qui décrivait son coût disproportionné par rapport à son efficacité sur la construction de logement intermédiaire, mal ciblé sur des ménages en capacité de se loger dans le secteur privé, et pas sur les zones les plus tendues), le dispositif Pinel avait été abandonné. Pour y pallier, en 2024, le régime fiscal du Logement Locatif Intermédiaire (LLI), qui date de 2014, a été étendu aux particuliers (mais uniquement via une structure sociétaire !) pour attirer ceux-ci vers le logement social en zones dites "tendues". Il offre une TVA réduite de moitié à l'acquisition dans le neuf et une absence de taxe foncière en contrepartie d'une location 10 à 15% en-deçà du prix de marché pendant 15 à 20 ans.
Mais la pression du lobby des professionnels de la construction a été trop forte et un nouveau « statut du bailleur privé » a vu le jour. Ce statut, cumulable avec le LLI, vise à stimuler l'investissement locatif dans le neuf (ou l'ancien à rénover si les travaux comptent pour au moins 30 % du coût du projet et atteint une performance énergétique très élevée : DPE A ou B) loué nu (non meublé). Le statut ne prévoit aucun zonage géographique pour investir mais un engagement de location pendant neuf ans (prorogé par tranches de 3 ans) à loyer intermédiaire, social ou très social en résidence principale, hors cercle familial. Les niveaux de loyer se rapprochent du dispositif « Loc'Avantages », que je décrivais dans la FdS 203 (mais qui lui s'adresse aux investissements dans l'ancien). En cela, il ne cible plus seulement les grandes métropoles (avec l'ancien zonage A, A bis et B1) mais incite à créer une offre de logement à moindre loyer partout où cela est nécessaire.
En contrepartie, l'investisseur a droit à un amortissement annuel (hors terrain) dans le neuf de 3,5 à 5,5 % du prix d'acquisition plafonné (entre 8K€ et 12K€, mais reportable) selon le niveau de loyer pratiqué. Cerise sur le gâteau, le contribuable a la possibilité d'imputer le surplus d'amortissement qui dépasserait ses revenus fonciers des autres revenus du foyer (max 10700€/an). Ainsi, plus la Tranche Marginale d'Imposition du contribuable est élevée, plus le statut est intéressant (et ce d'autant que les loyers sont minorés). Mais l'avantage fiscal doit déjà compenser la décote de loyer par rapport au niveau normal de marché qu'il impose. Selon mes calculs, le dispositif donne un avantage fiscal de 1,46% avec une TMI à 30%, 1,67% à 41% et 1,88% à 45%. Mais ce calcul est basé sur une baisse théorique du loyer de 15% par rapport au prix de marché en intermédiaire, de 30% en social et de 45% en très social. Dans la réalité, les prix de marché ne sont pas les mêmes à Meaux à Chelles, à Saint-Germain-sur-Morin et à Serris, pourtant toutes en zone loyers A désormais (pour ne prendre que des exemples du nord Seine-et-Marne).
Sous le statut Jeanbrun, comme désormais pour la location meublée, l'amortissement pratiqué chaque année est réintégré dans le calcul de la plus-value lors de la revente. Exemple simple : Vous achetez 200k€, vous amortissez 50k€. Si vous revendez 200k€, l'administration fiscale considère que votre prix de revient est de 150k€. Vous êtes donc taxé sur une plus-value de 50k€. C'est un report d'imposition. Cependant, comme pour le LMNP (loueur meublé), la réintégration de l'amortissement bénéficie de l'abattement pour durée de détention du bien. Ainsi, la fiscalité décroît avec le temps (à partir de la 6ème année) et devient nulle après 30 ans… si la loi ne change pas d'ici là…