Lettre patrimoine rédigée en partenariat avec

Société de Conseil en Gestion de Patrimoine
Assurance RCP n° RD01989390R - AIG Europe
RCS Paris 508 641 368

- Fiscalité -

Budget 2027 : Aperçu des orientations fiscales envisagées

Projet de loi de finances pour 2027 (PLF 2027) n° 3210, déposé à l'Assemblée nationale le 1er octobre 2026

Le projet de loi de finances pour 2027, actuellement examiné par le Parlement, prévoit plusieurs évolutions fiscales susceptibles d'avoir des conséquences sur la gestion patrimoniale des particuliers et la transmission des entreprises.

Dans un contexte parlementaire encore incertain, les dispositions envisagées sont susceptibles d'être modifiées, voire supprimées, avant l'adoption définitive du texte.
Nous vous présentons ci-après les principales mesures à retenir à ce stade, sous réserve des évolutions à venir.

➢ Régimes temporaires pour favoriser la transmission (Art 4)

Deux dispositifs de faveur sont prévus pour les dons familiaux de sommes d'argent :

- Le premier instaure un relèvement du plafond d'exonération des dons familiaux de sommes d'argent qui passerait temporairement à 50 000 €, contre 31 865 € aujourd'hui.

  Pour rappel, les conditions d'applicabilité de cet abattement sont les suivantes : le donateur doit être âgé de moins de 80 ans et le donataire doit être majeur ou émancipé.

- Le second établit une réduction à 6 % du taux des droits de donation pour les dons consentis au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, d'un neveu ou d'une nièce ou, par représentation, d'un petit-neveu ou d'une petite-nièce, dans la limite de 100 000 € par donateur et donataire.
  Le donataire devant être majeur ou émancipé et âgé de moins de 50 ans.

Ce taux serait ramené à 5 % si le donataire reverse au moins 1,1 % des sommes reçues au profit d'un organisme sans but lucratif venant en aide aux personnes les plus démunies ou qui accompagnent les victimes de violence domestique.

***Entrée en vigueur** : application aux dons réalisés entre le 1er janvier 2027 et le 30 juin 2027.*

➢ Apport-cession de titres à une société IS (art. 150-O B ter) : la plus-value en report deviendrait exigible en cas de donation ou de succession (art 5)

- La transmission à titre gratuit (donation ou succession) des titres reçus en rémunération de l'apport bénéficiant du régime de report d'imposition ne serait plus neutre au regard de l'imposition des plus-values.
  Cette opération ne bénéficierait plus du mécanisme permettant, à terme, d'effacer la plus-value placée en report d'imposition.

Dorénavant, toute transmission, à titre onéreux ou gratuit, mettrait fin au report et rendrait immédiatement exigibles l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux.

Cette mesure s'appliquerait aux transmissions réalisées à compter du 1er octobre 2026 ; sont ainsi concernées toutes les plus-values en report d'imposition non encore expirées, qu'elles aient été placées en report avant cette date ou qu'elles le soient ultérieurement.

Concernant le paiement de l'impôt sur le revenu consécutif à cette nouvelle mesure, le gouvernement propose l'instauration, sur demande du redevable, d'un plan de règlement échelonné sur cinq années suivant celle au titre de laquelle la plus-value deviendrait imposable (Sous réserve de garanties et du respect des obligations fiscales).

- Corrélativement, afin d'appliquer le même traitement aux contribuables ayant transféré leur domicile fiscal hors de France : pour les contribuables soumis à l'exit tax, la transmission à titre gratuit des titres mettrait fin au sursis de paiement et rendrait ainsi exigibles l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux afférents aux plus-values d'apport placées en report d'imposition avant ou après le transfert du domicile fiscal hors de France.

***Entrée en vigueur** : application aux transmissions réalisées à compter du 1er octobre 2026.*

➢ Plafonnement des amortissements déductibles en LMNP (art 7)

Instauration d'un plafond de déductibilité des amortissements afférents aux locaux d'habitation, fixé à :

- 2,5 % dans la limite de 7 000 € par an et par foyer fiscal,
- 1,5 % dans la limite de 5 000 € par an et par foyer fiscal, pour les meublés de tourisme.

Ne seraient pas visés par ce plafonnement : les résidences pour étudiants et personnes âgées, les établissements médico-sociaux et les structures de soins de longue durée visés par le texte.

***Entrée en vigueur** : application aux exercices clos à compter du 1er janvier 2027*

➢ Rabot sur le régime des bois et forêts

L'exonération de 75 % de droits de mutation à titre gratuit (DMTG) serait ramenée à 50 %, et un plafond de 2 M€ serait instaurer par mutation afin de concentrer le soutien fiscal sur les transmissions de taille modeste et intermédiaire plutôt que sur les patrimoines forestiers les plus importants.

➢ Abaissement du plafonnement de l'abattement de 10 % sur les pensions de retraite à 3 000 €

Les députés ont largement rejeté, en séance publique le 15 octobre 2026, la mesure gouvernementale visant à abaisser de 4 439 € à 3 000 € le plafond de l'abattement fiscal de 10 % applicable aux pensions de retraite.
Ce rejet ne signifie toutefois pas l'abandon définitif de la mesure. Celle-ci pourrait encore être réintroduite au cours de la suite de la procédure budgétaire, notamment à l'initiative du Gouvernement.
Son maintien ou son abandon définitif dépendra donc de l'issue des débats parlementaires.

……

Pacte Dutreil : les précisions du BOFIP sur les biens somptuaires ne lèvent pas toutes les incertitudes

L'administration a commenté cet été la réforme du pacte Dutreil, visant à exclure de l'exonération, les biens somptuaires. Elle exige, pour maintenir l'exonération, **une affectation exclusive des actifs visés,** sur une durée susceptible d'atteindre onze ans.

> ***Rappel :** Le pacte Dutreil permet d'exonérer de droits de mutation à titre gratuit 75 % de la valeur des titres d'une société opérationnelle transmis, sous réserve d'engagements de conservation.*

La loi de finances pour 2026 avait exclu de cette exonération certains actifs dits « somptuaires ».

L'exonération ne s'applique pas à la fraction de la valeur des titres qui représente certains actifs non exclusivement affectés à l'activité ; six familles d'actifs sont dans le viseur :

- Les biens de chasse et de pêche ;
- Les véhicules de tourisme, yachts et aéronefs ;
- Les bijoux, métaux précieux et objets d'art ;
- Les chevaux de course ;
- Les vins et alcools ;
- Les logements.

L'exclusion est néanmoins écartée lorsque le bien sert l'objet même de la société : négoce automobile, joaillerie, galerie d'art, élevage équin ou restauration, par exemple (§ 430 à 470). L'affectation doit toutefois être exclusive. Un usage étranger à l'activité, même bref, suffit à faire sortir le bien de l'exonération, sans prorata de durée.

➢ Immobilier : une exclusion de principe, des exceptions à manier avec prudence

Par principe, tous les logements sont exclus de l'exonération Dutreil, qu'ils soient nus ou meublés, loués ou non, et quel que soit le loyer pratiqué.
L'administration réserve toutefois le cas des logements affectés à une activité commerciale, « notamment » l'hôtellerie, les résidences de services pour personnes âgées et les Ehpad. Le logement des salariés et les services sociaux de l'entreprise échappent également à l'exclusion.

➢ Lingots d'or : une trésorerie à risque

Les métaux précieux ne sont épargnés de l'exclusion du régime Dutreil que s'ils sont affectés à une activité d'achat-vente, de bijouterie ou de joaillerie. Dans une société industrielle ou de services, une trésorerie placée en lingots satisfera donc difficilement à l'exigence d'une utilisation « nécessaire » à l'activité.

➢ Affectation, sociétés interposées, groupes : les zones de vigilance

Le BOFIP ajoute à la loi **une exigence d'utilisation « nécessaire » à l'activité opérationnelle,** qui pourrait se révéler particulièrement contraignante et d'appréciation subjective.
Cette affectation doit en outre être établie trois ans avant la transmission et jusqu'au terme de l'engagement individuel, soit sur une période totale de onze ans. Si la condition cesse d'être respectée après la transmission pendant une période d'engagement, les droits de mutation deviennent exigibles avec l'intérêt de retard. Une majoration de 40% s'y ajoute en cas de manquement délibéré.

⇨ ***Conseils :***
Avant toute transmission, un audit rigoureux des actifs de la société et de ses filiales s'impose, avec la constitution d'un dossier de preuve de l'affectation qui devra être mis à jour pendant toute la durée des engagements.

- *Jurisprudence* –

Exonération de la plus-value de cession de la résidence principale et notion de dépendance immédiate et nécessaire

(CE, 9e-10e ch. réunies, 30 septembre 2026, n° 511130)

Il est bien connu que les plus-values sont exonérées d'impôt en cas de cession de la résidence principale (CGI, art. 150 U, II). Par extension, cette exonération s'applique également aux dépendances immédiates et nécessaires qui sont cédées en même temps que la résidence principale.

C'est sur cette disposition que le Conseil d'État a été récemment saisi.
En l'espèce, un particulier a vendu une propriété familiale située à Nice, comprenant deux maisons à usage d'habitation, une chapelle privée et un terrain attenant, en se prévalant du régime d'exonération des résidences principales.
Une fraction de la propriété a toutefois été vendue comme terrain à bâtir et, conformément à sa doctrine (BOI-RFPI-PVI-10-40-10 n° 340), l'administration fiscale a refusé le bénéfice de l'exonération à raison de la fraction de plus-value correspondante.

L'administration a été déboutée par le Conseil d'État, qui a jugé que **la qualification de terrain à bâtir n'exclut pas, par elle-même, celle de dépendance immédiate et nécessaire**. L'appréciation de ce caractère relève du pouvoir souverain des juges du fond, qui avaient pu en l'occurrence se fonder sur l'utilisation privative de l'ensemble du terrain et sur le lien fonctionnel des équipements annexes (bassin, chapelle, court de tennis) avec les maisons.

- ⇨ Cette décision fragilise la doctrine administrative, sans pour autant la remettre en cause de manière systématique : il appartient au vendeur de démontrer, le cas échéant, l'usage effectif du terrain comme dépendance immédiate et nécessaire de l'habitation vendue pour bénéficier du régime d'exonération sur l'ensemble de la plus-value de cession.

……

- *Fil d'actualité* -

Avoirs non déclarés :
Le retour d'une cellule de régularisation fiscale ?

Face au renforcement des échanges automatiques d'informations fiscales entre États, le Gouvernement envisage de réactiver un dispositif de régularisation des avoirs non déclarés

détenus à l'étranger, inspiré de l'ancien STDR (service de traitement des déclarations rectificatives), créé en 2013 et fermé fin 2017.

Ce précédent dispositif permettait aux contribuables de régulariser leur situation en contrepartie d'une réduction des pénalités fiscales.
Ce projet de retour s'inscrit dans un contexte de transparence fiscale accrue. La directive européenne DAC 8, applicable à compter de 2026 avec de premiers échanges attendus en 2027, étend notamment la transmission automatique d'informations aux transactions en cryptoactifs. Par ailleurs, les échanges d'informations relatives aux biens immobiliers détenus à l'étranger devraient également être renforcés à l'horizon 2029.

Si le principe d'un nouveau dispositif a été annoncé par le Gouvernement, ses modalités, son périmètre et les éventuels avantages accordés aux contribuables restent à préciser.

……

Réforme du droit des successions et des donations : Une proposition de loi ambitieuse

Une proposition de loi visant à réformer le droit des successions et des donations a été déposée à l'Assemblée nationale le 6 octobre 2026 (n° 3230). Renvoyée à la commission des finances, elle est actuellement en attente d'examen.

Elle prévoit notamment :

- **Une exonération des dons familiaux de sommes d'argent** jusqu'à 500 000 € par donateur et par bénéficiaire descendant âgé de moins de 50 ans ;
- **Un plafonnement à 10 % des droits et prélèvements** dus sur les transmissions à titre gratuit en ligne directe, rapporté à la valeur nette taxable des biens transmis ;
- **La création d'un abattement unique et viager de 500 000 €** par bénéficiaire, applicable à l'ensemble des transmissions à titre gratuit reçues au cours de sa vie, en remplacement des abattements personnels actuels ;
- **La suppression du droit de partage** et une modification des règles de prise en compte des donations antérieures dans le calcul des droits de succession ;
- **Une exonération des droits de succession sur la résidence principale** du dernier parent décédé, dans la limite de 500 000 € par enfant.

*La présente note est destinée exclusivement et à titre informatif aux clients de Sully Patrimoine Invest. Les informations contenues dans ce document ne prétendent pas à l'exhaustivité. Elles ne peuvent ni se substituer à des avis spécifiques sur des situations particulières ni tenir lieu de conseil ou d'avis juridique. Pour toute question relative aux informations présentées, le lecteur est invité à se rapprocher de ses consultants habituels. La responsabilité d'**aca** ne saurait être engagée sur le fondement des informations figurant dans cette note ou du fait de sa diffusion autorisée ou non auprès de tiers.*