

L'INSTANT FORWARD

FEVRIER 2026

TEMPS DE LECTURE : 4 MINUTES

LOI DE FINANCES 2026
FISCALITÉ**Création du dispositif relance logement**

Le nouveau statut vise les particuliers (éventuellement via une SCI) louant un logement à usage de résidence principale, avec des loyers inférieurs au marché et un engagement de location d'au moins 9 ans.

Le propriétaire/bailleur a alors la possibilité d'amortir la valeur de son bien immobilier d'un pourcentage annuel de son prix d'acquisition. S'il ne s'agit pas d'une dépense réelle, l'amortissement a pour avantage de venir diminuer le bénéfice imposable. Il est fréquent que l'ensemble des charges plus l'amortissement conduisent à un **déficit**, rendant les revenus locatifs **non imposables** pendant quelques années. Le montant de l'amortissement qui peut être déduit dépend alors du type de bien ainsi que de l'effort du plafonnement consenti :

Type de logement	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
Neuf	3,50%	4,50%	5,50%
Ancien	3%	3,50%	4%

NOTRE AVIS

Le dispositif montre une volonté d'uniformisation historique de la location nue avec la location meublée en permettant un amortissement. Néanmoins, celui-ci nécessitant un effort conséquent de plafonnement des recettes locatives. Chaque situation doit être minutieusement préparée et accompagnée pour se placer dans les meilleures conditions de rentabilité.

PER

Les versements effectués par un souscripteur âgé de 70 ans ou plus ne sont plus déductibles. En cas de déblocage, le capital ne sera, en revanche, pas refiscalisé (les intérêts éventuellement générés subissent toutefois une Flat Tax de 31,4 %).

Évolution du barème de l'impôt sur le revenu

Les tranches de revenus du barème de l'impôt sur le revenu (IR) sont revalorisées, avec les seuils et limites associées, cela afin de prendre en compte l'évolution de l'inflation 2025 par rapport à 2024 (estimée à environ +0,9 %) et tenter ainsi de maintenir le pouvoir d'achat des contribuables.

Taxation des Hauts Revenus

La contribution temporaire créée pour l'année 2025, visant à assurer une imposition minimale de 20 % pour les plus hauts revenus en France, est prorogée tant que le déficit français reste supérieur à 3 % du PIB.

Du côté des entreprises

Taxe sur le patrimoine des holdings

Une taxe de 20 % sur le patrimoine des holdings passives s'applique désormais aux sociétés établies en France soumises à l'IS (ou étrangères avec un associé résident). Elle concerne les holdings contrôlées par une personne physique, avec au moins 5 M€ de valeur vénale d'actif et une prépondérance de revenus passifs (> 50 %). Elle vise uniquement certains biens "somptuaires" (véhicules, yachts, bijoux, vins) mais aussi les logements dont les associés se réservent la jouissance.

Ajustements sur le pacte Dutreil

Légère réforme du Pacte Dutreil dont le bénéfice est désormais supprimé pour une liste limitative de biens non exclusivement affectés à l'activité professionnelle (ex: véhicules de tourisme, logements, yachts). Jusqu'à présent, ces derniers pouvaient bénéficier du dispositif si les actifs professionnels éligibles demeuraient prépondérants. De plus, la durée de l'engagement individuel de conservation est allongée de quatre à six ans.

Ajustement du régime de l'apport-cession

Le mécanisme prévu par l'article 150-0 B ter du CGI a pour effet de reporter l'imposition de la plus-value d'apport de titres à une holding contrôlée. Si la holding revend les titres sous trois ans, le report ne perdurait que si 60 % du prix de vente était réinvesti dans une activité économique éligible, dans un délai de deux ans suivant la cession.

Le délai de emploi est allongé à trois ans (au lieu de deux), mais le pourcentage du prix de cession à réinvestir est porté à 70 % (au lieu de 60 %). Par ailleurs, le délai de conservation des titres réinvestis est fixé à 5 ans dans tous les cas.

L'OR BOUSCULÉ PAR LES MARCHÉS FOCUS MARCHÉ

Il y a des actifs que l'on croit connaître par cœur, qui nous semblent presque familiers. L'or est de ceux-là. Depuis des siècles, il rassure. Il traverse les crises, les guerres, les cycles économiques. Il ne distribue pas de dividendes, ne génère pas de cash-flow, mais il incarne quelque chose de plus profond : **la confiance**.

Et pourtant, ces dernières semaines, le métal jaune a vacillé. Après avoir atteint de nouveaux sommets, il a connu l'une de ses corrections journalières les plus marquées depuis des décennies. **Faut-il pour autant s'inquiéter ?** Probablement pas. Mais comprendre ce qui s'est joué est essentiel.

Une correction technique, pas un retournement structurel

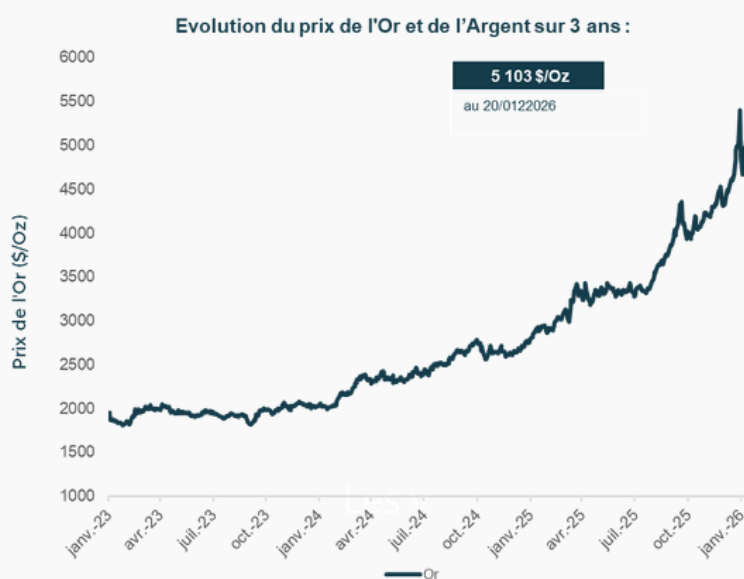
La récente volatilité ne traduit pas une rupture de tendance. Elle résulte principalement d'une combinaison de facteurs financiers et économiques. Une première explication tient à l'apaisement du risque politique après l'élection de K. Warsh, choisi par D. Trump pour succéder à J. Powell à la tête de la Réserve fédérale américaine (Fed).

Son ton mesuré laisse entrevoir une certaine continuité monétaire, ce qui réduit une partie des tensions intégrées dans les prix. Par ailleurs, après une forte hausse, des prises de bénéfices se sont matérialisées. Comme souvent, lorsque les positions deviennent trop consensuelles, le marché peut rapidement corriger au moindre signal.

Enfin, la baisse a été amplifiée par des **facteurs techniques** : certains investisseurs ont réduit rapidement leurs positions, d'autres ont dû vendre pour répondre à des exigences de marché liées à la volatilité. Ces ajustements automatiques peuvent accentuer les mouvements, parfois au-delà de ce que justifient réellement les fondamentaux économiques.

Banques centrales, dollar et taux réels : des facteurs de soutien

Malgré les soubresauts récents, la tendance de fond demeure intacte. En arrière-plan, les banques centrales continuent d'acheter de l'or à un rythme rarement observé depuis plusieurs décennies. Cette dynamique n'a rien de spéculatif : elle reflète une stratégie de long terme visant à diversifier les réserves dans un environnement marqué par des tensions géopolitiques et des équilibres monétaires en mutation.



Dans ce contexte, les taux d'intérêt réels restent un facteur important pour l'or. Lorsque les placements sans risque offrent des rendements élevés, l'or, qui ne rapporte pas d'intérêt, devient moins attractif. En revanche, si la banque centrale américaine baisse davantage ses taux ou si l'inflation reste élevée, les taux réels pourraient diminuer, ce qui serait donc plutôt favorable au métal jaune. Par ailleurs, le dollar, qui a longtemps pesé sur l'or, montre des signes d'essoufflement à mesure que la politique monétaire évolue et que certaines incertitudes persistent aux États-Unis.

NOTRE AVIS

La progression récente de l'or a été remarquable, mais aucune tendance ne s'affranchit de phases de respiration. Dans un environnement où l'incertitude semble s'installer durablement, 2026 pourrait ainsi offrir un terrain encore favorable au métal jaune, sans certitude, mais avec des fondamentaux qui continuent de plaider pour sa place dans la diversification d'un portefeuille d'actifs.



PARIS
234 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

AIX-EN-PROVENCE
425 Allée François Aubrun
13100 Le Tholonet