

Projet de Loi de Finances : Ce qui se prépare



Actualité Patrimoniale - Octobre 2026

Les débats parlementaires sur le Projet de Loi de Finances 2027 (PLF) s'intensifient. Plusieurs mesures en discussion pourraient impacter significativement la fiscalité de l'épargne, les dispositifs d'optimisation, et la transmission de patrimoine. Pour les patrimoines de plus de 500 000 €, la compréhension de ces évolutions est stratégique.

Le contexte fiscal : rééquilibrage et ciblage des aides

Présenté dans un cadre budgétaire rigoureux, le projet de loi de finances pour 2027 vise à accompagner le pouvoir d'achat des ménages face à l'inflation, tout en procédant à des réajustements ciblés sur certains régimes fiscaux jugés dérogatoires. L'objectif affiché par les autorités est de réorienter l'épargne vers l'économie productive, de soutenir le logement locatif et de moderniser l'outil industriel.

Mesures en débat : ce qui pourrait changer

1. Location meublée : plafonnement de la déduction des amortissements

Dans le cadre du rapprochement du régime fiscal de la location meublée non professionnelle (LMNP) avec celui de la location nue, le PLF 2027 introduit un encadrement strict du mécanisme d'amortissement :

- **Nouveau plafond d'amortissement LMNP** : La déduction des amortissements pratiqués par les loueurs meublés non professionnels serait désormais plafonnée à 2,5 % par an, dans la limite de 7 000 € par an et par foyer fiscal.
- **Enjeux pour le statut LMP** : Pour les investisseurs importants disposant de recettes locatives supérieures à 23 000 € et prépondérantes dans leur foyer, l'option ou le basculement vers le statut de Loueur en Meublé Professionnel (LMP) devient une piste de réflexion pour conserver un régime d'amortissement au réel sans ce plafond.

2. Donations et transmissions : des mesures temporaires incitatives

Afin d'encourager la transmission anticipée du capital au profit des plus jeunes générations, le texte propose deux dispositifs exceptionnels applicables de la promulgation de la loi jusqu'au 30 juin 2027 :

- **Exonération portée à 50 000 €** : Le plafond d'exonération des dons de sommes d'argent en pleine propriété serait porté de 31 865 € à 50 000 € au profit d'un enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant ou, par représentation, d'un neveu/niece.
- **Taux réduit à 6 % (ou 5 %)** : Pour les bénéficiaires de moins de 50 ans, les dons d'argent jusqu'à 100 000 € bénéficieraient d'un taux réduit de droits de mutation de 6 %. Ce taux serait abaissé à 5 % si au moins 1,1

% des sommes reçues est reversé à des organismes d'aide aux personnes démunies ou aux victimes de violences.

3. Impôt sur le revenu, retraites et accession à la propriété

- **Revalorisation du barème de l'IR (+2,1 %) :** Les tranches de revenus du barème progressif seraient revalorisées de 2,1 % pour suivre l'inflation, préservant 20 millions de ménages d'une hausse d'impôt et évitant l'entrée dans l'impôt à 500 000 foyers.
- **Plafonnement de l'abattement retraites :** L'abattement de 10 % sur les pensions de retraite serait désormais plafonné à 3 000 € par foyer fiscal (contre 4 439 € actuellement).
- **Création d'un « PTZ Parentalité » :** Le Prêt à Taux Zéro serait renforcé pour les familles accueillant un jeune enfant (enfant à naître ou de moins de 3 ans), même si elles ont déjà bénéficié d'un PTZ par le passé.

La stratégie patrimoniale : anticiper sans précipitation

Bien que ces propositions soient encore soumises aux débats parlementaires à l'Assemblée nationale et au Sénat, la préparation en amont reste la meilleure attitude. Il est recommandé de passer en revue votre situation sur trois volets prioritaires :

- Étudier la fenêtre d'opportunité des donations d'ici mi-2027 pour vos enfants ou petits-enfants ;
- Simuler l'impact du plafond de 7 000 € d'amortissement sur votre portefeuille locatif meublé ;
- Analyser l'opportunité d'une bascule en statut LMP pour les patrimoines locatifs plus conséquents.

Synthèse des principales mesures du PLF 2027

Domaine	Dispositions clés du PLF 2027	Statut & Vigilance
Location Meublée (LMNP)	Amortissement plafonné à 2,5 % et 7 000 €/an par foyer fiscal.	En débat au Parlement. Évaluer l'impact sur les revenus locatifs.
Donations d'argent	Exonération portée à 50 000 € + taux réduit (5-6 %) jusqu'au 30/06/2027.	Dispositif temporaire proposé. Anticiper la transmission.
Impôt sur le Revenu	Barème revalorisé de +2,1 % ; abattement retraites plafonné à 3 000 €.	En débat. Réajuster l'estimation du revenu net imposable.

□ **Notre rôle : Suivre l'évolution des amendements au Parlement, modéliser les impacts sur votre patrimoine et vous accompagner pour adapter vos choix stratégiques lors du vote définitif de la loi**