



GUIDE PATRIMONIAL · ÉDITION 2026

Payer moins d'impôt en 2026

7 leviers concrets, en clair et en schémas, par
votre conseiller en gestion de patrimoine.

BY Conseils & Patrimoine

Conseil en gestion de patrimoine · Beaune · Dijon · Bourgogne

AVANT DE COMMENCER

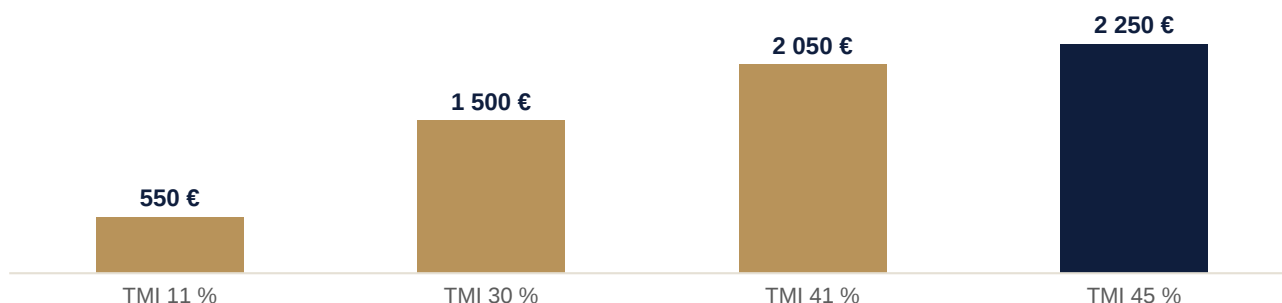
Réduire ses impôts, oui — mais jamais pour de mauvaises raisons

La réduction d'impôt est un bonus, jamais le point de départ. Un bon levier fiscal est d'abord un bon investissement : utile à vos objectifs, adapté à votre situation, et dont vous comprenez les risques. Ce guide passe en revue les 7 leviers les plus utiles en 2026 — en clair, avec un schéma pour chacun.

1 Le PER : déduire vos versements de votre revenu

Vos versements sur un Plan d'Épargne Retraite se déduisent de votre revenu imposable. L'économie est proportionnelle à votre tranche (TMI). En contrepartie, l'épargne est bloquée jusqu'à la retraite (sauf déblocages prévus) et imposée à la sortie.

Économie d'impôt pour 5 000 € versés sur un PER, selon votre tranche (TMI)



Illustratif — l'économie d'impôt = votre versement × votre tranche marginale.

POUR QUI ?

Les contribuables à TMI de 30 %, 41 % ou 45 % qui préparent leur retraite.

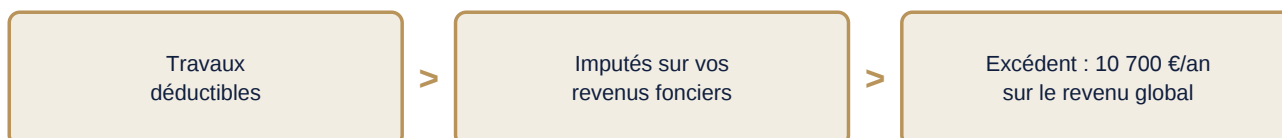
POINT DE VIGILANCE

Peu d'intérêt si votre tranche est faible aujourd'hui. L'avantage dépend de l'écart d'imposition entre aujourd'hui et la retraite.

2 Le déficit foncier : des travaux qui baissent l'impôt

Sur un bien loué nu au réel, les travaux se déduisent des revenus fonciers ; l'excédent s'impute sur votre revenu global jusqu'à 10 700 € par an, le reste étant reportable.

Le mécanisme, en 3 temps



Agit à la fois sur vos revenus fonciers et sur votre revenu global — hors plafond des niches.

POUR QUI ?

Les propriétaires bailleurs imposés qui ont (ou prévoient) des travaux.

POINT DE VIGILANCE

Impose de conserver le bien en location plusieurs années après les travaux.

3 Le LMNP : des loyers peu ou pas fiscalisés

En location meublée, le micro-BIC applique un abattement de 50 %. Au réel, vous déduisez les charges et l'amortissement du bien : la base imposable devient souvent très faible pendant des années.

Sur 10 000 € de loyers, la base imposable selon le régime (illustratif)

Micro-BIC (abattement 50 %)



base : 5 000 €

Réel (charges + amortissement)



base : ~ 0 à 2 000 €

Au réel, l'amortissement efface souvent l'essentiel de la base imposable pendant des années.

POUR QUI ?

Ceux qui veulent des revenus complémentaires immobiliers à fiscalité douce.

POINT DE VIGILANCE

Le réel demande une comptabilité rigoureuse. La rentabilité dépend surtout de l'emplacement, pas de l'avantage fiscal.

4 L'assurance-vie : fiscalité douce et transmission

Pas de réduction à l'entrée, mais une fiscalité avantageuse dans la durée, et un outil de transmission majeur. D'où l'intérêt de « prendre date » tôt : l'antériorité se construit avec le temps.

Le cap des 8 ans change la fiscalité de vos retraits

AVANT 8 ANS
Gains imposés (PFU 12,8 %)
+ prélèvements sociaux

>

APRÈS 8 ANS
Abattement 4 600 € (seul)
/ 9 200 € (couple) sur les gains

Transmission : jusqu'à 152 500 € par bénéficiaire, hors succession, pour les versements avant 70 ans.

POUR QUI ?

À peu près tout le monde : épargne de moyen/long terme et transmission.

POINT DE VIGILANCE

Les frais et la qualité des supports varient fortement. Exigez la transparence avant de souscrire.

5 La donation : anticiper pour transmettre sans droits

Chaque parent peut donner 100 000 € par enfant en franchise de droits, rechargeable tous les 15 ans. Le démembrement (donner la nue-propriété) réduit encore la base taxable.

L'abattement de 100 000 € par enfant se recharge tous les 15 ans



POUR QUI ?

Parents et grands-parents qui veulent aider leurs proches et alléger la succession.

POINT DE VIGILANCE

Une donation est en principe irrévocable : à structurer pour ne pas se démunir.

6 L'immobilier de défiscalisation : utile, jamais en aveugle

Plusieurs dispositifs offrent une réduction d'impôt contre un engagement de location. Les taux et conditions diffèrent selon le dispositif :

Dispositif	Avantage	En bref
Denormandie	12 / 18 / 21 %	ancien à rénover, en zone éligible, selon la durée de location
Malraux	22 % ou 30 %	des travaux, immeubles de secteurs patrimoniaux protégés
Monuments Historiques	déduction	des charges et travaux du revenu global, sous conditions

POUR QUI ?

Les contribuables lourdement imposés, déjà à l'aise avec l'immobilier.

POINT DE VIGILANCE

Le risque n° 1 : payer trop cher un bien mal placé « pour l'avantage fiscal ». La carotte fiscale ne sauve jamais une mauvaise opération.

7 Pour les dirigeants : les leviers de structuration

Le chef d'entreprise dispose d'outils spécifiques : arbitrage rémunération/dividendes (PFU : 12,8 % d'impôt + prélèvements sociaux), holding, apport-cession, et PER du dirigeant. Ces montages se pensent en amont.

La holding : capitaliser avant impôt, structurer la transmission**HOLDING (à l'IS) — régime mère-fille**Société
opérationnelleImmobilier
(SCI)Placements /
trésorerie*Les dividendes des filiales remontent quasi sans frottement fiscal, pour réinvestir avant impôt.***POUR QUI ?**

Dirigeants de société, professions libérales en société, entrepreneurs qui préparent une cession.

POINT DE VIGILANCE

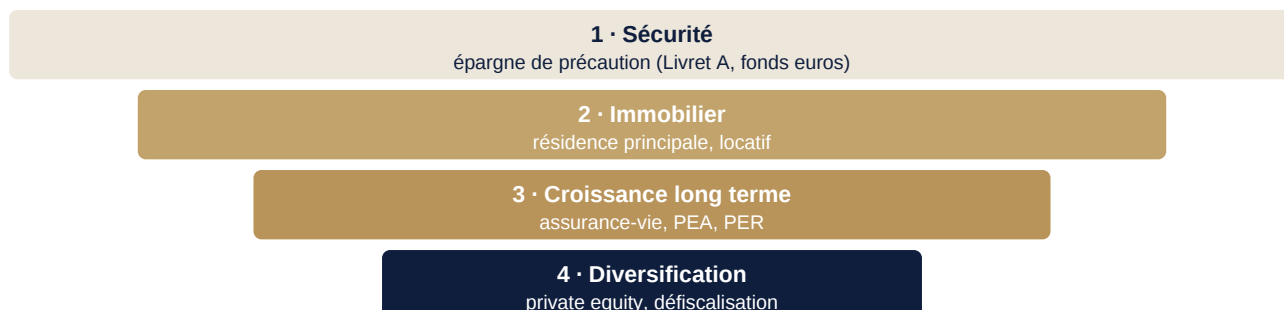
Des mécanismes techniques et encadrés : à calibrer avec un conseil, plusieurs années avant l'opération.

LA MÉTHODE

Le bon ordre : les objectifs d'abord, la fiscalité ensuite

Un patrimoine solide se construit par étages. La fiscalité intervient à chaque niveau, mais toujours au service de la stratégie — jamais l'inverse.

La pyramide patrimoniale : on bâtit de bas en haut



Les 3 bons réflexes

- Partir de vos objectifs de vie, pas d'un produit.
- Vérifier que l'investissement tient debout sans l'avantage fiscal.
- Comprendre les risques, la liquidité et les frais avant de signer.

La suite logique

Ces 7 leviers, appliqués à VOTRE situation

C'est tout l'objet d'un bilan patrimonial : un premier rendez-vous de 30 à 45 minutes, sans frais et sans engagement. Vous repartez avec une vision claire de vos priorités et des leviers réellement adaptés.

Prendre rendez-vous : yohan.bochard@uptimi.fr • 06 12 60 09 52 • Beaune • Dijon • visio

Sources & avertissement

Sources officielles : Légifrance (Code général des impôts), impots.gouv.fr, service-public.fr, BOFiP. Chiffres à jour des lois de finances et de financement de la Sécurité sociale 2026.

Ce document est fourni à titre pédagogique et d'information générale. Il ne constitue ni un conseil en investissement personnalisé, ni une offre, ni une incitation à souscrire. Tout investissement comporte un risque de perte en capital ; les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La fiscalité dépend de votre situation individuelle et est susceptible d'évoluer. Avant toute décision, vérifiez l'information sur legifrance.gouv.fr et impots.gouv.fr, et faites-vous accompagner. BY Conseils & Patrimoine — Yohan Bochard, mandataire en assurance (réseau UPTIMI).