



FISCALITÉ

La fin du totem de la Flat-Tax

Le nouveau labyrinthe fiscal des revenus patrimoniaux

La stabilité fiscale, promise de longue date comme le socle de la confiance pour les investisseurs, vient de vaciller. Entre hausse ciblée des prélèvements, nouveaux dispositifs d'incitation et arsenal technologique de contrôle, le paysage fiscal des revenus subit une reconfiguration profonde.

Par Sébastien Defrance, CEO de DeclarAid

Pendant près de sept ans, les conseillers en gestion de patrimoine et leurs clients ont évolué dans un environnement fiscal relativement lisible, sanctuarisé par l'introduction en 2018 du prélèvement forfaitaire unique (PFU) à 30 %. Ce « totem » de la Flat-Tax, érigé en symbole d'attractivité et de simplification, vient pourtant de connaître un sérieux accroc. L'augmentation de la CSG de 1,4 point sonne le glas de cette certitude. Si la mesure peut sembler purement technique, ses implications pratiques et psychologiques sont immenses.



Dans le camp des actifs ciblés par cet alourdissement, on retrouve la bourse en direct, les comptes-titres et les actifs numériques

Elle marque le retour d'une fiscalité mouvante, où chaque type de revenu obéit désormais à des règles asymétriques. Pour les professionnels du patrimoine, l'heure n'est plus à la gestion passive des enveloppes, mais à une ingénierie de précision.

Un paysage fiscal asymétrique

La hausse de la CSG crée une fracture immédiate entre les différentes classes d'actifs, épargnant certains vecteurs d'investissement tout en alourdissant la charge sur d'autres. Les arbitrages patrimoniaux ne peuvent plus se faire à l'aveugle.

Dans le camp des actifs ciblés par cet alourdissement, on retrouve la bourse en direct, les comptes-titres et les actifs numériques, pour lesquels le taux global du PFU s'écarte mécaniquement des 30 % historiques pour s'établir à 31,4 %. Mais l'onde de choc s'étend bien au-delà de la Flat-Tax. La hausse de la CSG frappe de plein fouet d'autres enveloppes qui partagent ces mêmes prélèvements sociaux : le PEA lors des retraits, le (PER) à la sortie, ou encore l'immobilier géré via la location meublée (LMNP/LMP). Pour ces derniers, bien que non soumis au forfait de 30 %, la pression

fiscale globale augmente d'autant. En revanche, l'assurance vie et la location nue classique échappent à ce coup de rabet. Cette distinction crée une distorsion immédiate dans l'analyse des rendements nets. Pourquoi pénaliser le meublé et préserver le nu ? Pourquoi surtaxer le PER à la sortie tout en maintenant le statu quo sur l'assurance vie ? Ces décisions gouvernementales forcent les cabinets à revoir l'allocation globale de leurs clients : un point de rendement net volatilisé sur une projection à vingt ans transforme radicalement l'atteinte des objectifs patrimoniaux. Parallèlement à ce resserrement sur les taux, le législateur a choisi de clarifier les règles du jeu concernant le PER, en ciblant particulièrement les épargnants de plus de 70 ans. Les versements après cet âge fatidique restent possibles, mais ils sont désormais privés de leur principal attrait : l'avantage fiscal à l'entrée. Pour >>>

»» compenser cette perte de substance, une souplesse technique a été introduite : les plafonds de déduction non utilisés peuvent désormais être mobilisés sur une période de 5 ans, contre 3 ans auparavant. Un lot de consolation qui s'apparente à une complexité technique supplémentaire, obligeant les conseillers à des calculs d'optimisation rétrospective ardue pour déterminer l'intérêt réel de continuer à abonder ces contrats.

Le grand retour de l'immobilier nu en collectif

Alors que la location meublée (LMNP/LMP) subit les foudres fiscales et réglementaires depuis plusieurs trimestres, l'exécutif tente de réhabiliter la location nue, désertée par les investisseurs privés au profit de statuts jugés plus amortissables. Deux nouveautés majeures viennent modifier la donne pour les professionnels du conseil. D'un côté, l'introduction du dispositif « Jeanbrun » tente de prendre le relais des anciens mécanismes de défiscalisation immobilière en fin de course.

“

L'immobilier nu en collectif retrouve des couleurs comptables et de l'attrait financier, mais au prix d'une contrainte de gestion

Le principe est strict : l'investisseur s'engage à louer un bien situé dans un immeuble collectif à un loyer plafonné pendant une durée minimale de 9 ans. En contrepartie, il bénéficie d'un avantage fiscal sous la forme d'un amortissement du bien, calqué sur des logiques comptables jusqu'ici réservées aux entreprises. De l'autre, et de manière plus structurelle, la création d'un dispositif fiscal de bailleur privé pour la location nue d'un bien en immeuble collectif redistribue les cartes. Ce dispositif permet enfin de déduire une partie du prix d'achat en plus des charges



classiques, sous réserve de respecter des conditions strictes de durée d'engagement, de plafonnement des loyers et de typologie de logement.

Pour les gestionnaires de patrimoine, c'est un changement de paradigme. Le réflexe qui consistait à basculer systématiquement vers le meublé pour éviter l'imposition lourde des revenus fonciers doit être sérieusement interrogé. L'immobilier nu en collectif retrouve des couleurs comptables et de l'attrait financier, mais au prix d'une contrainte de gestion, d'un suivi des plafonds de loyers et d'une conformité réglementaire drastique.

L'administration fiscale à l'ère de l'IA et du datamining

Mais l'évolution de la fiscalité ne se résume pas à des modifications de taux ou à l'apparition de nouvelles niches ; elle réside aussi, et surtout, dans l'efficacité de sa perception et la modernisation des méthodes de contrôle. L'époque où le contrôle fiscal reposait sur le hasard, des critères sectoriels ou sur des signalements artisanaux est définitivement révolue. L'administration s'est muée en une structure technologique de pointe, armée d'outils de surveillance de masse et d'interconnexions de fichiers. L'obligation déclarative des logements secondaires sur le site des impôts, bien que chaotique lors de son lancement,

n'était que la première étape d'un plan de cartographie patrimoniale bien plus vaste. Aujourd'hui, la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) exploite massivement l'intelligence artificielle et l'imagerie satellite. La détection des piscines ou des extensions non déclarées par prise de vue aérienne est entrée dans les mœurs, non sans quelques erreurs concrètes qui illustrent les dérives du tout-numérique : on ne compte plus les bâches d'agriculteurs confondues par les algorithmes de reconnaissance de formes avec de luxueux bassins de villégiature.

Au-delà de l'anecdote des piscines, c'est une équipe dédiée au datamining qui traque désormais les anomalies déclaratives. Le croisement automatisé des données permet d'identifier instantanément les écarts flagrants entre les revenus officiellement déclarés et le train de vie réel des contribuables, qu'il s'agisse de l'acquisition de véhicules de standing, de transactions immobilières ou d'éléments de train de vie visibles.

Cette surveillance s'étend désormais bien au-delà des frontières de l'Hexagone et des actifs traditionnels. Avec l'entrée en vigueur de la directive européenne DAC8, qui sera pleinement opérationnelle en janvier 2027, les plateformes d'actifs numériques et de cryptomonnaies étrangères sont désormais contraintes de transmettre automa-

tiquement les informations des comptes de leurs clients résidents européens. Le mythe de l'eldorado crypto opaque s'effondre définitivement. Le fisc sait, voit, et anticipe.

Vers une complexité structurelle et inéluctable

À quoi doivent se préparer les professionnels du patrimoine pour les prochaines années ? Soyons lucides : les réajustements ne font que commencer. Le déficit public et les engagements budgétaires de l'État ne laissent que peu de doutes sur la trajectoire à venir. Le levier de la CSG s'est révélé, une fois de plus, être le mécanisme le plus efficace et le plus rémunérateur pour les caisses publiques sans toucher frontalement au barème de l'impôt sur le revenu. Il y a fort à parier que ce curseur sera de nouveau activé à l'avenir pour combler les impasses budgétaires.

Le risque majeur à moyen terme concerne le durcissement prévisible des conditions d'accès ou de sortie des enveloppes fiscalement privilégiées. L'assurance vie, qui fait figure de dernier bastion de la stabilité, est régulièrement dans le collimateur des commissions budgétaires. Qu'il s'agisse

d'un alignement partiel des prélèvements successoraux sur le droit commun ou d'une modification des abattements après huit ans, les menaces sont réelles et récurrentes.

“ Avec l'entrée en vigueur de la directive européenne DAC8 en janvier 2027, le mythe de l'eldorado crypto opaque s'effondre définitivement ”

Face à cette myriade de situations hétérogènes et à cette complexification des règles, les contribuables vont se retrouver de plus en plus démunis. Aux États-

Unis, et dans une moindre mesure dans certains cas en Allemagne, la fiscalité peut être suffisamment complexe pour que de nombreux contribuables recourent à un professionnel, notamment à cause d'obligations déclaratives multiples et de formulaires additionnels. La France emprunte clairement cette trajectoire, transformant l'obligation déclarative annuelle en un exercice de haute technicité.

Pour les CGP, les banquiers privés, les family offices et les sociétés d'aide à la déclaration, cette mutation représente une opportunité historique de valoriser leur rôle de tiers de confiance. Mais elle exige une mise à niveau technique constante et une automatisation des processus de contrôle interne. Remplir une déclaration ou optimiser un patrimoine ne relève plus de la simple saisie d'informations ou du calcul de tranches ; c'est devenu un exercice de gestion des risques où l'erreur se paie cher, immédiatement détectée par une administration hyper-connectée. Plus que jamais, la valeur ajoutée du conseiller résidera dans sa capacité à anticiper le coup d'après et à sécuriser la conformité de ses clients dans un environnement où les règles changent en cours de partie. ■

Flat tax à 31,4 % : quels impacts sur les placements ?

TABLEAU DE SYNTHÈSE | 7 POINTS CLÉS À SURVEILLER

ACTIF / REVENU	ÉVOLUTION FISCALE PRINCIPALE	STATUT FACE À LA HAUSSE CSG	POINT DE VIGILANCE POUR LE CONSEIL
 BOURSE / COMPTES-TITRES	> Taux global du PFU passe à 31,4 %	IMPACTÉ	> Calcul de l'impact sur le rendement net global
 PLAN D'ÉPARGNE EN ACTIONS (PEA)	> Préservation de l'enveloppe après 5 ans	IMPACTÉ (Prélèvements sociaux à 18,6 %)	> Intégrer la hausse dans les simulations de sortie
 LOCATION MEUBLÉE (LMNP)	> Durcissement réglementaire continu	IMPACTÉ	> Recalculer le différentiel de rentabilité avec le nu
 LOCATION NUE (IMMEUBLE COLLECTIF)	> Statut Bailleur Privé / Dispositif Jeanbrun	ÉPARGNÉ	> Opportunité d'amortissement sous conditions de plafonds
 PLAN ÉPARGNE RETRAITE (PER)	> Fin de l'avantage à l'entrée après 70 ans	IMPACTÉ	> Analyse fine du report des plafonds sur 5 ans
 ASSURANCE VIE	> Stabilité des prélèvements forfaitaires	ÉPARGNÉ	> Reste l'enveloppe refuge par excellence
 CRYPTOMONNAIES	> Directive DAC8 (Transmission automatique)	IMPACTÉ	> Risque de redressement automatique sur comptes omis