



NB CONSEIL

Carte de Transaction n° CPI7401 2017 000019 605 - ORIAS n° 0905 2090

Suivez-nous sur



OPTIMISATION PATRIMONIALE & FISCALE
INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS & FINANCIERS
ASSURANCES de PRETS, AUTO, HABITAT - PROTECTION SOCIALE - RETRAITE

LETTRE D'INFORMATIONS HIVER 2026

FISCALITE : Loi de Finance 2026, un contexte budgétaire sous forte contrainte

Ce texte assume une logique de ciblage patrimonial avec un renforcement de la fiscalité pesant sur les hauts revenus et les structures patrimoniales, et cherche à distinguer patrimoine économique et patrimoine d'agrément ou considéré comme non productif.

En synthèse :

- Hausse de la CSG de 17,2% à 18,6%
Sauf les produits de contrats d'assurance-vie ou capi, les revenus fonciers, et les plus value immobilières.
Le PFU (flat tax) passe donc de 30% à 31,4%
- Revalorisation du barème progressif de l'IR de 0,9%
Il est ajusté chaque année pour tenir compte de l'inflation, mais cette année il est limité
- Prolongement (sine die ?) de la contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR) créée en 2025, qui s'applique sur les foyers fiscaux au revenu fiscal supérieur à 250 k€ (personne seule) ou 500 k€ (couple) dès lors que leur taux d'imposition est inférieur à 20%
- Création d'une taxe « biens somptuaires » sur les holdings patrimoniales au taux de 20% sur patrimoine supérieur à 5 millions
- Recentrage du pacte Dutreil : plus long, plus étroit
- Pas de réforme de l'IFI ni le retour de l'ISF
- PER : les versements volontaires effectués après 70 ans ne sont plus déductibles
- Pas de modification sur la fiscalité de l'assurance-vie ni sur le PER
- Pas de modification sur la fiscalité du loueur en meublé
- Nouveau dispositif fiscal Jeanbrun concernant l'investissement locatif nu (voir ci-après)
- Les non-résidents propriétaires de meublés en France profitent d'une correction technique : leurs revenus étrangers sont désormais intégrés au calcul du seuil LMNP/LMP.

Informations complémentaires ou besoin d'un point sur votre situation fiscale :

Adressez-nous simplement un mail à contact@nbconseil.net



+33 6 81 50 97 69 nadege.belville@nbconseil.net



IMMOBILIER : Nouveau dispositif d’incitation fiscale Jeanbrun

Ce nouveau statut du « bailleur privé » a été conçu pour relancer le secteur de l’investissement locatif nu et donner une suite au dispositif PINEL qui avait pris fin le 31/12/2024 :

- Pas de zonage
- Logement neuf ou logement ancien + travaux 30% et amenant à un DPE A ou B.
- Ne pas louer aux ascendants / descendants
- Amortissement fiscal :
 - L’amortissement se fait sur 80% de la valeur du bien net de frais
 - Ces amortissements sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10 700 €
 - Engagement sur 9 ans
- Attention, lors de la revente les amortissements sont réintégrés dans le calcul de la plus-value
- Le démembrement n’est pas possible
- Mais possible via une SCI à l’IR, notamment pour faire du LLI (avantage TVA taux réduit 10%, et pas de taxe foncière, mais engagement sur 20 ans au lieu de 9 ans)

	Intermédiaire (Plafonds Pinel)	Social (LLI)	Très social (ANAH)
Neuf ou vefa	3,5% par an Plafond 8 000 €	4,5% par an Plafond 10 000 €	5,5% par an Plafond 12 000 €
Ancien	3% par an Plafond 8 000 €	3,5% par an Plafond 10 000 €	4% par an Plafond 12 000 €

Simulation chiffrée

	Jeanbrun / Grenoble T2 40 m2 + loggia	LMNP / Lacanau T2 34 m2 + terrasse + parking
Prix Crédit	170 000 € + 4 000 € frais de notaire Apport 10% + Crédit 3,50%/20 ans	170 000 € + 4 000 € frais de notaire Apport 10% + Crédit 3,50%/20 ans
Loyer	513 € (plafond Pinel) soit 6 156 €/an	661 € soit 7 932 €/an
Charges copro	513 €	343 €
Taxe foncière	513 €	490 €
Frais gestion (10%)	615 €	0 €
PNO	80 €	80 €
Frais de compta	0 €	660 €
Rendement brut	3,62 €	4,70%
Rendement net	2,61%	3,74%
TRI sur 20 ans après fiscalité TMI 30%	2,71%	3,74%
TRI sur 20 ans après fiscalité TMI 45%	3,18%	4,15%
Commentaires	Outil fiscal Les frais d’acquisition ne sont pas pris en compte Prévoir durée longue (20 ans) pour être rentable Ne pas acheter cash pour maximiser le déficit	Outil patrimonial Prise en compte des frais d’acquisition Récupération de la TVA en cas de bail + de rendement et - charges

Conclusion : Le Jeanbrun oui mais...

- Il s’adresse aux foyers très imposés (tranche à 30% et +), ayant la capacité à emprunter et ayant déjà des revenus fonciers
- Il est limité dans le temps jusqu’au 31/12/2028
- Les amortissements et les plafonds sont trop limités pour créer un vrai choc fiscal
- Concernant l’ancien, la réhabilitation demandée est trop lourde et difficile à respecter
- Concernant le neuf, les stocks sont très faibles et donc les prix très élevés

Des questions ? Besoin d’informations complémentaires ou d’une simulation ? Ecrivez-nous à contact@nbconseil.net

PLACEMENTS : Que faire face à la baisse du livret A à 1,50% au 1^{er} février ?

La décollecte du Livret A s’explique moins par un “désamour” que par un arbitrage rationnel vers des supports redevenus plus rémunérateurs, au premier rang desquels l’assurance-vie en fonds euros : Le Livret A ne couvre plus l’inflation. On revient à une logique claire : Livret A = liquidité et sécurité, pas de performance. Dès que le taux baisse, son rôle redevient strictement utilitaire (trésorerie de précaution). Conséquence logique : l’excédent d’épargne quitte le Livret A.

Retour en grâce des fonds euros d’assurance-vie

En face, l’assurance-vie présente plusieurs atouts décisifs : Rendements nets attendus supérieurs (2,5–3,5 % bruts en 2025 selon les contrats, et+ si on inclut les bonus ou les unités de compte associées).Fiscalité attractive dans le temps (abattements après 8 ans, PFU pilotable). Souplesse des rachats désormais bien comprise par les épargnants. Le différentiel de rendement redevient suffisamment significatif pour justifier un arbitrage. On n’est pas uniquement sur un phénomène de nouveaux versements : Les ménages désépargnent activement leur Livret A et ils réallouent vers assurance-vie, comptes à terme, obligations datées... C’est un signal de maturité patrimoniale, pas de panique.

Fin de l’anomalie post-inflation

Les années précédentes ont vu une situation atypique : Livret A fortement revalorisé, Produits long terme en retrait temporaire. La baisse à 1,50 % marque un retour à la hiérarchie normale des placements :

- court terme sécurisé → faible rendement
- long terme structuré → meilleure espérance de gain

Le bon raisonnement n’est pas “Livret A ou assurance-vie”, mais : Livret A = matelas de sécurité de 3 à 6 mois de dépenses, et Assurance-vie = outil central de valorisation et de transmission. Tout le reste sur Livret A est une perte d’opportunité, surtout en phase de taux réels négatifs.

Nos solutions

Nous travaillons avec GENERALI, SWISSLIFE, ODDO.... qui présentent chacune des solutions adaptées en fonction de vos attentes et de votre profil. Entre autres, nous avons le plaisir de vous proposer notre assurance-vie MMA à des conditions très avantageuses jusqu’au 30 mai 2026 :

Vous profiterez alors d’un taux boosté sur le fonds euros (100% capital garanti) dont le taux sera entre **3.30% et 4.10% !**
Principe : les versements effectués pendant cette campagne bénéficient en fin d’année d’un taux supplémentaire (= boost) sur le support en euros – sans conditions d’UC.
Ce boost viendra s’ajouter au taux de revalorisation Euro servi à fin 2026, ainsi qu’au bonus de rendement si le contrat est investi sur des supports en Unités de Compte (UC) :

- + 0,40 % si au moins 20 % d’UC sur l’ensemble du contrat
- + 0,80 % si au moins 40 % d’UC sur l’ensemble du contrat

C’est aussi valable pour les versements programmés prélevés jusqu’en décembre 2026 : bénéficieront aussi du taux boosté !

Exemple : un client verse 10 000 € le 02/03/2026 sur son contrat Signature Premium (le produit est éligible à la campagne et au bonus de rendement)

En partant des **hypothèses** :

- Taux net servi Euro en 2026 pour le produit Signature Premium= 2,20 % (iso taux servi en 2025)
- Taux de bonus de rendement 2026 = 0,40 % si + 20% UC
- Taux de bonus de rendement 2026 = 0,80 % si + 40% UC

La partie du versement investie sur l’euro pendant la campagne pourrait être revalorisée ainsi :

Au 31/12/2026	Cas 1 : Taux d'UC contrat < 20 %	Cas 2 : Taux d'UC contrat ≥ 20 %	Cas 3 : Taux d'UC contrat ≥ 40 %	 Importance de la diversification du contrat
Taux servi produit	2,20 %	2,20 %	2,20 %	
+ Boost	1,10 %	1,10 %	1,10 %	
+ Bonus rendement		0,40 %	0,80 %	
Taux net client	3,30 %	3,70 %	4,10 %	

Nous sommes à votre disposition si vous êtes intéressés par cette offre, n’attendez pas !

BANQUES : Un vague de clôtures automatiques des PEL en 2026

A partir de mars 2026, une vague inédite de clôtures automatiques de PEL concernera près de 3,2 millions de plans, soit plus d'un tiers des PEL existants, selon la Banque de France. En cause, la loi de 2010 qui limite à 15 ans la durée de vie des PEL ouverts après le 1^{er} mars 2011. Ainsi, entre 2026 et 2030, jusqu'à 93 milliards d'euros vont ressortir, avec un pic attendu en 2030.

Concrètement, à l'échéance, le PEL est clôturé sans accord préalable et les fonds sont transférés automatiquement vers un livret bancaire classique, au taux (très faible) fixé par la banque.

Les établissements préviennent toutefois leurs clients au moins deux mois avant, afin de proposer un autre placement (en général un livret réglementé, assurance-vie ou dépôt à terme). Les épargnants peuvent ainsi anticiper la clôture et réfléchir à la stratégie de réinvestissement qui leur correspondra le mieux.

A savoir :

- Les intérêts sont soumis à la flat tax (qui passe, rappelons-le, de 30% à 31,4%)
- Les PEL ouverts avant mars 2011 échappent à cette règle des quinze ans et peuvent continuer à produire des intérêts parfois à des taux élevés, ce qui explique le coût important pour les banques qui tentent d'inciter à les clôturer aussi !

Alors ces questions vont se poser : Vers quoi s'orienter? Avec quels frais, quel niveau de risque et quel rendement espéré ?
Demandez-nous conseil en nous écrivant : contact@nbconseil.net

JURIDIQUE : Sans testament, quel est l'ordre des héritiers ?

Aujourd'hui nous allons vous synthétiser dans ce tableau la dévolution successorale, c'est-à-dire l'ordre des héritiers, lorsqu'aucun testament n'a été rédigé :

Ordre	Catégorie d'héritiers	Degré des héritiers	Règle d'appel
1	Descendants	1er degré : Enfants 2ème degré : petits-enfants 3ème degré : arrière-petits-enfants	Ils excluent tous les autres ordres
2	Ascendants privilégiés et collatéraux privilégiés	1er degré : Père, mère 2ème degré : frères/sœurs (ou enfants) 3ème degré : neveux et nièces 4ème degré : petits neveux	Partage entre parents et fratrie
3	Ascendants ordinaires	2ème degré : Grands-parents 3ème degré : Arrière-grands-parents	Répartition par lignes paternelle / maternelle
4	Collatéraux ordinaires	3ème degré : Oncles, tantes 4ème degré : cousins 5ème degré : Petits-cousins 6ème degré : Arrière-petits-cousins	Le plus proche en degré hérite
	État	À défaut de tout héritier	Succession en déshérence

Précisions essentielles :

- Le conjoint survivant n'appartient à aucun ordre mais prime toujours ; ses droits varient selon la présence d'enfants ou non
- Représentation : Un héritier décédé peut être représenté par ses descendants
- Principe- clé : Un seul ordre est appelé à la fois : Tant qu'il existe un héritier de rang 1, les rangs 2, 3 et 4 sont évincés.

Ces règles ne correspondent pas à ce que vous souhaiteriez ? Sachez qu'il existe de nombreuses solutions qui permettent d'organiser votre succession en fonction de vos attentes : contactez-nous par pour un RV par mail : contact@nbconseil.net