

**LOI DE FINANCES POUR 2026 :
FOCUS SUR LES MODIFICATIONS DU DISPOSITIF 150-0 B TER
(ACTIVITÉS ÉLIGIBLES, DURÉE)**

Notre Gouvernement et nos parlementaires n'étant jamais à court d'idées, un amendement initialement déposé le 10 janvier courant, puis redéposé dans une version rectificative plus restrictive, a finalement été adopté le 15 janvier 2026 par l'Assemblée nationale (les débats ayant été ensuite suspendus, le texte en lui-même n'a jamais été adopté par l'Assemblée nationale).

Cet amendement, soutenu par le gouvernement est **repris dans [le texte version 49.3.](#)** (article 3 octies).

Les éléments les plus importants concernent les réinvestissements

Dans les SAS Clubs Deals / Autres FIA

- Exclusion des activités immobilières (marchand de biens / promotion des activités éligibles).
- Allongement de la durée de détention des actions souscrites/acquises de 1 an à 5 ans.

L'ensemble des modifications de l'article 150-0 B ter s'appliqueront aux cessions de titres apportés réalisées à compter du lendemain de la publication de la Loi de finances pour 2026

Dans les fonds (FPCI/SLP)

- Exclusion de la promotion des activités éligibles
- Un doute sur l'éligibilité de l'activité marchand de biens

⇒ En pratique, des réinvestissements resteraient donc possible sous l'ancienne réglementation pour les holdings ayant déjà cédé les titres apportés au jour de la publication de la Loi !

Les autres éléments généraux les plus importants :

- Augmentation du taux minimum de réinvestissement de 60 % à 70 %.
- Augmentation du délai de remplacement de 2 ans à 3 ans.

Si le Gouvernement n'était pas censuré (et donc le texte adopté tel quel), les modifications apportées par ce texte seraient les suivantes :

→ Modifications affectant l'ensemble des opérations d'apport-cession

- Le délai de remplacement par la holding de remplacement serait porté de 2 à 3 ans.

- Le taux minimal de réinvestissement dans des activités éligibles passerait de 60 % à 70 % du produit de cession.
- En cas de donation des titres de la holding de remplacement :
 - Le report tomberait si les titres sont cédés dans les **6 ans** suivant la donation (contre 5 ans auparavant).
 - Ce délai serait porté à **11 ans** (au lieu de 10) lorsque la holding a cédé les titres apportés initialement et que des réinvestissements ont été effectués via des fonds éligibles (type FPCI / SLP).

→ **Modifications affectant les réinvestissements faits via la souscription au capital de sociétés / acquisition de la majorité du capital de sociétés (réinvestissements dans des SAS Club Deal / Autre FIA)**

- L'amendement voté le 15 courant est beaucoup plus restrictif sur les activités éligibles :
 - Nouvelle référence à l'article 199 terdecies-0 A, I C 3 du CGI pour les activités éligibles :
 - ⊕ « *3° Elle exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, à l'exclusion des activités procurant des revenus garantis en raison de l'existence d'un tarif réglementé de rachat de la production ou bénéficiant d'un contrat offrant un complément de rémunération défini à l'[article L. 314-18 du code de l'énergie](#), des activités financières, des activités de gestion de son propre patrimoine mobilier et des activités de construction d'immeubles en vue de leur vente ou de leur location et des activités immobilières.* »
 - ⊕ Exclurait les activités de promotion immobilière (construction-vente)
 - ⊕ Mais également les activités de marchand de biens avec la nouvelle référence aux activités immobilières.

En effet, le BOFIP applicable à l'article 199 terdecies-0 a ([BOI-IR-RICI-90-10-20-10 n°90](#)) définit les activités immobilières exclues comme :

« *les activités relevant de la section L de la codification NAF, à savoir :*

- les marchands de biens ;**
 - les lotisseurs ;
 - les services immobiliers portant sur les transactions, les locations et exploitations de biens immobiliers ;
 - les activités d'intermédiaires se livrant à des opérations d'intermédiaires pour l'achat, la souscription, la vente d'immeubles, d'actions ou de parts de sociétés immobilières ;
 - les agences immobilières ;
 - les administrateurs de biens ;
 - les activités de syndics de copropriété ;
 - les activités de recouvrement des loyers. »

⊕ A ce stade, l'hôtellerie ne semble pas visée par l'exclusion !

- Cet amendement prévoit également l'allongement de la durée de détention des titres par la holding de remploi de 1 an à 5 ans (alignement avec la durée de détention pour les fonds).

→ Modifications affectant les réinvestissements faits via la souscription dans des fonds (FPCI/SLP)

- En raison des renvois opérés par le texte, les investissements dans les sociétés de promotion immobilière ne devraient plus pouvoir être pris en compte pour le calcul du quota 150-0 B ter des fonds.
- Il existe une zone d'incertitude sur l'éligibilité des sociétés ayant une activité de marchand de biens/
 - En effet, la loi définit le quota 150-0 B ter par renvoi au quota fiscal (article 163 quinque B du CGI) : « *L'actif de ces fonds, sociétés ou organismes doit, à l'expiration du même délai de cinq ans, respecter le quota d'investissement défini au II de l'article 163 quinque B ou, pour les sociétés de capital-risque, à l'article 1er-1 de la loi n° 85-695 du 11 juillet 1985 précitée, porté à 75 %.* ». L'activité de marchand de biens étant éligible au quota fiscal (via la référence à l'article 34 du CGI), ce qui n'est pas le cas de l'activité de promotion immobilière.
 - L'article 150-0 B ter du CGI précise, depuis le 31 décembre 2023 : « *Pour le calcul de ce quota, sont assimilées à une activité mentionnée au 1° du II de l'article 163 quinque B du présent code et au troisième alinéa du 1° de l'article 1er-1 de la loi n° 85-695 du 11 juillet 1985 précitée les activités mentionnées au b du présent 2* ».
 - Cette disposition avait pour effet d'intégrer la promotion immobilière dans le quota 150-0 B ter à compter du 1^{er} janvier 2024 (car activité non prise en compte pour le quota fiscal mais à l'époque prise en compte pour le réinvestissement 150-0 B ter)
 - L'amendement du 15 janvier 2026 ne supprime pas ce renvoi, ce qui pourrait conduire l'Administration fiscale à adopter une interprétation restrictive consistant à aligner les activités éligibles au quota 150-0 B ter sur celles du 199 terdecies-0 A du CGI ; cela ne nous semble toutefois pas résulter de la nouvelle rédaction du texte et de la portée du terme « assimilation ».

→ Application dans le temps de ces dispositions

- L'amendement prévoit que les nouvelles dispositions s'appliqueraient aux cessions de titres apportés réalisées à compter du lendemain de la publication de la Loi de finances 2026.
- Ainsi, un investisseur personne physique ayant réalisé l'apport à sa holding de remploi en 2025 et cédant les titres apportés après la publication de Loi de finances 2026 serait soumis aux nouvelles règles.
- Au contraire, un investisseur personne physique ayant réalisé l'apport à sa holding de remploi en 2025 et ayant cédé les titres apportés avant la publication de la Loi de finances 2026 ne serait pas soumis aux nouvelles règles.

Nous vous tiendrons au courant de toute évolution et restons à votre disposition pour tout complément d'information. / **A suivre donc !**

Pierre Appremont, Avocat Associé, pappremont@galm-avocats.com

Pierre Pérol, Avocat, pperol@galm-avocats.com

Vous pouvez également retrouver cette Newsletter sur notre site internet dans la section « Actualités » :
galm-avocats.com

La Newsletter est strictement limitée à l'usage personnel de ses destinataires et a pour objet de fournir une information juridique générale et non exhaustive. La newsletter n'est pas destinée à être et ne doit pas être interprétée comme fournissant des conseils juridiques. Le destinataire est seul responsable de l'utilisation des informations qu'elle contient et le Cabinet ne pourra être tenu responsable de tout dommage, direct, indirect ou autre, résultant de l'utilisation des informations par le destinataire. Conformément à la loi Informatique et Libertés, vous pouvez demander l'accès, la rectification ou la suppression de vos données personnelles (administration@galm-avocats.com).