ASSEMBLÉE NATIONALE

23 mai 2025

UN MEILLEUR ENCADREMENT DU PACTE DUTREIL - (N° 1341)

AMENDEMENT

N° CF15

présenté par

M. Fayssat, M. Chaix, M. Michelet, M. Bloch, Mme Mansouri et M. Michoux

-----

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE UNIQUE, insérer l'article suivant:**

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité

Le premier alinéa de l'article 787 B du Code général des impôts est ainsi rédigé :

"Sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit, à concurrence de 75 % de leur valeur, les parts ou les actions d'une société dont l'activité principale est industrielle, commerciale, y compris lorsqu'elle concerne la location de locaux nus, quelle que soit leur affectation, ou la location de locaux meublés à usage d'habitation, au sens des articles 34 et 35, artisanale, agricole ou libérale, transmises par décès, entre vifs ou, en pleine propriété, à un fonds de pérennité mentionné à l'article 177 de la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises.

La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les boissons alcooliques prévue au chapitre III du titre Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement a pour objet d'ouvrir expressément le bénéfice du pacte Dutreil aux sociétés dont l'activité principale consiste en la location de locaux nus, quelle que soit leur affectation (habitation, commerciale, professionnelle, etc.), ainsi qu'à la location de locaux meublés à usage d'habitation.

L'article 787 B du code général des impôts ne prohibe pas explicitement ces formes d'exploitation immobilière. Ce texte prévoit que seules les sociétés exerçant une activité principale industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale peuvent bénéficier de l'exonération partielle de droits de mutation. Or, les articles 34 et 35 du même code, auxquels renvoie l'article 787 B pour la

définition des activités commerciales, intègrent certaines activités de location meublée ou de gestion de patrimoine immobilier.

Ce n'est donc pas la lettre de la loi qui écarte les sociétés foncières ou de location immobilière du champ du dispositif, mais bien l'interprétation restrictive qu'en a donnée la doctrine administrative — en particulier à travers les commentaires BOFiP — et confirmée par une jurisprudence constante. Celle-ci tend à exclure les sociétés dont l'activité consiste en la gestion d'un patrimoine immobilier, même lorsque cette gestion est exercée de manière professionnelle, avec recours à des salariés ou sous-traitants, et qu'elle s'inscrit dans une logique durable de valorisation.

Dans la pratique, cette lecture aboutit à pénaliser des transmissions patrimoniales familiales parfaitement légitimes, alors même que ces structures peuvent générer une activité économique réelle : investissements, travaux, rénovations, locations régulières, etc.

Le présent amendement vise à remédier à cette insécurité juridique en affirmant dans la loi que les activités de location nue ou meublée à usage d'habitation, lorsqu'elles constituent l'activité principale de la société, doivent être considérées comme éligibles au pacte Dutreil.

Il s'agit ainsi d'assurer un traitement fiscal plus équitable, conforme à la réalité économique du secteur, et de favoriser la transmission intergénérationnelle de patrimoines productifs à long terme.