

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 mai 2025

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

AMENDEMENT

N ° CF16

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
--

Article 1

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

« Est considérée comme exerçant une activité commerciale la société qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations, a pour activité principale la participation active à la conduite de la politique de son groupe constitué de sociétés contrôlées directement ou indirectement, exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, et auxquelles elle rend, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à élargir le champ du pacte Dutreil à certaines structures de gestion patrimoniale durable – notamment les groupements fonciers agricoles (GFA), ruraux (GFR), forestiers (GFF) ainsi que certaines sociétés foncières à finalité locative – actuellement exclues du dispositif au motif qu'elles n'exerceraient pas d'activité « opérationnelle » au sens fiscal strict.

Cette exclusion repose sur une conception excessivement restrictive de l'activité économique, qui tend à opposer activité commerciale et gestion patrimoniale. Or, dans les faits, la gestion, l'exploitation et la mise en valeur d'un patrimoine foncier ou immobilier constitue bien une activité économique au sens large, mobilisant capital, compétences, prise de risque, et souvent ancrée dans des dynamiques locales.

C'est notamment le cas des sociétés dont l'activité principale consiste en la location de locaux nus, quelle que soit leur affectation (habitation, commerciale, professionnelle, etc.), ou en la location de locaux meublés à usage d'habitation. L'article 787 B du code général des impôts ne les exclut pas

expressément : il se réfère aux activités industrielles, commerciales, artisanales, agricoles ou libérales, certaines activités de location étant d'ailleurs expressément visées par les articles 34 et 35 du CGI. Pourtant, la doctrine administrative, suivie par la jurisprudence, les écarte du bénéfice du dispositif sur le fondement d'une lecture restrictive, considérant qu'il ne s'agirait pas d'une activité éligible sauf dans des cas très limités. Cela conduit, dans les faits, à exclure des structures pourtant dynamiques, parfois dotées de salariés ou de sous-traitants, et engagées dans des stratégies de valorisation pérenne.

Ces structures – qui ne sont pas de simples véhicules de placement, mais des entités engagées dans l'entretien, la valorisation et la transmission du patrimoine national – subissent aujourd'hui une fiscalité dissuasive en cas de transmission, les contraignant souvent à la vente partielle ou totale de leurs actifs, au détriment de leur pérennité. Cette pression fiscale favorise la cession à des groupes, parfois étrangers, disposant de liquidités, au détriment de la stabilité foncière et de l'ancrage territorial des biens.

Plus largement, cette situation contribue à un phénomène préoccupant de concentration capitalistique et de désancrage territorial du foncier, en particulier agricole et forestier, qui soulève des enjeux de souveraineté alimentaire, de gestion écologique, mais aussi de cohésion sociale.

L'objectif de cet amendement est donc de réintégrer dans le champ du pacte Dutreil des structures patrimoniales lorsqu'elles répondent à des critères objectifs de détention familiale, de gestion active et d'engagement de conservation. Il s'inscrit dans une vision de l'économie fondée sur la transmission intergénérationnelle, la stabilité à long terme, et la responsabilité des familles dans la gestion de leur capital.

Cette approche répond d'une part, économique, en permettant à de jeunes générations de prendre la suite sans être étranglées par les droits de mutation, assurant ainsi la continuité de l'exploitation ou de la gestion. Et d'autre part, stratégique, en préservant un capital foncier souvent invisible mais fondamental pour la résilience territoriale, la planification écologique, et l'indépendance nationale. En contrepartie de l'exonération partielle, un engagement de conservation est exigé, garantissant l'objectif de long terme du dispositif.

Ce rééquilibrage du régime Dutreil permettrait de réconcilier efficacité fiscale, justice patrimoniale et souveraineté économique, en corrigeant une iniquité actuelle sans créer d'effet d'aubaine injustifié.