

ASSEMBLÉE NATIONALE

1er juin 2025

UN MEILLEUR ENCADREMENT DU PACTE DUTREIL - (N° 1472)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° 13

présenté par

M. Fayssat, M. Rivière, M. Allegret-Pilot, M. Alloncle, Mme Ricourt Vaginay, Mme Mansouri, Mme Ranc, M. Michelet, M. Michoux, M. Chaix, M. Baubry, M. Bloch et M. Taché de la Pagerie

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

I. – Au premier alinéa de l'article 787 B du code général des impôts après le mot : « commerciale », sont insérés les mots : « 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 » .

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} 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.