

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 octobre 2025

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 1906)

RETIRÉ AVANT DISCUSSION

AMENDEMENT

N° I-CF1568

présenté par

M. Ciotti, M. Chaix, M. Allegret-Pilot, M. Alloncle, M. Bloch, M. Carbonnel, M. Chavent,
Mme D'Intorni, M. Fayssat, M. Lenoir, Mme Mansouri, M. Michelet, M. Michoux,
Mme Ricourt Vaginay, M. Trébuchet et M. Verny

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:

I. L'article 787 B du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

Ajouter après le mot « agricole, », les mots « immobilière (acquisition, vente ou gestion de son propre patrimoine immobilier) ou ».

2° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la valeur des parts qui correspondent à une activité de gestion immobilière ou actions transmises est inférieure à 10 millions d'euros, l'exonération est égale à 75 %. Lorsque cette valeur est supérieure ou égale à 10 millions d'euros, l'exonération est égale à 75 % pour la fraction de valeur inférieure à 10 millions d'euros, et à 50 % pour la fraction supérieure ou égale à ce montant. »

3° Le second alinéa est ainsi modifié :

Au début, les mots « Pour l'application du premier alinéa du présent article, n'est pas considérée comme une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale l'exercice par une société d'une activité de gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier. » sont supprimés.

II. Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« 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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à modifier, de manière additionnelle, le dispositif du pacte Dutreil, non modifié par le projet de loi de finances, afin d'en élargir le champ d'application.

Cette mesure se justifie par plusieurs impératifs. D'une part, elle répond à un contexte économique dans lequel de plus en plus d'investisseurs se détournent de l'immobilier au profit d'autres placements, tels que l'assurance-vie ou les portefeuilles d'actions. Ce désintérêt progressif entraîne des conséquences multiples :

il décourage les investisseurs de taille moyenne, freine la transmission du patrimoine et limite le renouvellement du parc locatif, alors même que la France traverse une crise du logement.

Or, le pacte Dutreil demeure un outil fiscal essentiel pour la pérennité des entreprises familiales, mais il exclut aujourd'hui les actifs immobiliers. Cette exclusion renforce l'attrait de produits financiers tels que l'assurance-vie, bien plus favorisés sur le plan fiscal lors des successions.

Il apparaît donc nécessaire de rééquilibrer le traitement fiscal des transmissions en proposant une extension du pacte Dutreil aux patrimoines immobiliers. Cette ouverture, qui pourrait être encadrée par un plafond de 10 millions d'euros, encouragerait particulièrement les investisseurs de taille moyenne, souvent les plus dynamiques, mais aussi les plus pénalisés par la fiscalité actuelle.

Une telle mesure enverrait un signal fort de confiance à ceux qui contribuent à entretenir, rénover et développer le parc immobilier français, tout en favorisant une mobilisation durable de l'épargne nationale au service du logement et du tissu économique local.