

Réforme du pacte Dutreil : ce qui change pour votre transmission

L'administration fiscale vient de préciser les règles du pacte Dutreil. Bonne nouvelle sur certains points, vigilance sur d'autres : voici ce que cela signifie concrètement pour votre patrimoine professionnel.

Une entreprise que l'on a mis des années, parfois une vie, à construire mérite d'être transmise dans les meilleures conditions. C'est précisément l'objet du pacte Dutreil. La loi de finances 2026 a modifié ce dispositif, et l'administration fiscale vient d'en préciser l'application. Certaines de ces précisions vous sont favorables ; d'autres appellent à la prudence.



LE PACTE DUTREIL EN BREF

L'un des outils les plus puissants pour transmettre une entreprise familiale. En s'engageant à conserver les titres et à poursuivre l'activité, vos héritiers ou donataires bénéficient d'un abattement

de **75 % sur la valeur transmise** — soit une réduction très importante des droits de succession ou de donation.

Deux bonnes nouvelles

01 Vos engagements en cours sont protégés

La durée pendant laquelle vos héritiers devront conserver individuellement les titres passe de quatre à six ans. Mais cette règle ne s'applique qu'aux nouvelles transmissions : si vous avez déjà signé un engagement, il n'est pas rallongé. Le risque d'une application rétroactive, un temps redouté, est écarté.

02 Un avantage supplémentaire pourrait subsister

Lorsque le donateur a moins de 70 ans, une réduction de 50 % des droits de donation s'ajoute traditionnellement à l'abattement Dutreil. Les premières analyses suggèrent que cet avantage pourrait, dans certains cas, continuer à s'appliquer même à des biens désormais exclus du régime — un point qui reste à confirmer, mais qui ouvre des pistes d'optimisation intéressantes.

Un point de vigilance : les biens « somptuaires »

La réforme exclut désormais du bénéfice de l'exonération les biens dits « somptuaires » — c'est-à-dire les actifs qui ne sont pas véritablement affectés à l'activité de l'entreprise. Concrètement, un bien qui relève davantage du patrimoine personnel que de l'exploitation pourra être sorti de l'assiette de l'avantage fiscal, et donc taxé.

DATE D'EFFET Cette exclusion s'applique aux transmissions réalisées à compter du **21 février 2026**.

La difficulté ? L'administration n'a pas défini de critères précis. Elle demande que les biens soient « nécessaires » à l'activité, sans en dire beaucoup plus. Résultat : plusieurs situations restent incertaines, notamment lorsqu'un actif est utilisé à la fois pour l'entreprise et à titre privé.

Les situations qui appellent une attention particulière

Certaines configurations se trouvent aujourd'hui dans une zone grise et mériteront un examen au cas par cas :

- Les **immeubles à usage mixte**, où se mêlent activité professionnelle et usage personnel.
- Les activités de **para-hôtellerie**, par nature à la frontière entre le commercial et le patrimonial.
- Les **logements saisonniers** ou les biens n'accueillant l'activité qu'une partie de l'année.
- Les **biens d'exploitation** qui accueillent ponctuellement des tiers.

Autre exigence nouvelle : l'affectation professionnelle des biens doit être **durable**, avant comme après la transmission. Un usage professionnel de circonstance, décidé juste avant une donation, pourrait être remis en cause lors d'un contrôle.

Ce que nous vous recommandons

Face à ces nouvelles règles, l'anticipation reste votre meilleur atout. Nous recommandons d'engager, en amont de toute transmission, un travail précis d'inventaire de votre patrimoine professionnel.

PRÉCONISATIONS ACTIS PATRIMOINE

- | | |
|--|---|
| 01 Anticipez votre transmission plusieurs années à l'avance. | 02 Faites établir une cartographie précise des actifs détenus par vos sociétés. |
| 03 Identifiez les biens susceptibles d'être exclus du régime. | 04 Sécurisez les montages sensibles par un rescrit fiscal — cette demande formelle auprès de l'administration qui vous garantit sa position à l'avance. |

Chaque situation étant unique, nous sommes à votre disposition pour examiner votre cas et bâtir une stratégie de transmission adaptée à votre entreprise et à vos objectifs familiaux.

Source : Les Echos, Patrimoine — 25 août 2026.

ACTIS PATRIMOINE