21

Pacte Dutreil : ce que les commentaires du 10 août 2026 tranchent et ce qu'ils laissent en suspens



François Bonte
notaire, Michelez Notaires, Paris



Julien Henry
notaire, Michelez Notaires, Paris



Pascal Julien Saint-Amand
notaire, Althémis, Paris
membre du comité scientifique de la Revue fiscale du patrimoine



Bérénice Cerisier
notaire, Althémis, Paris

Six mois après la loi de finances pour 2026, l'Administration a publié ses commentaires de la réforme du régime Dutreil [1], laquelle porte sur deux sujets : l'exclusion des biens dits « *somptuaires* » de l'assiette de l'exonération partielle et l'allongement de l'engagement individuel de conservation. Le praticien y trouvera des précisions souvent pragmatiques, des tolérances bienvenues et une entrée en vigueur respectueuse des situations acquises. Il y cherchera en vain, en revanche, la réponse à plusieurs questions qui commandent, dès à présent, la liquidation des droits de mutation à titre gratuit sur les transmissions.

1 - **Un régime sous surveillance.** – Pilier de la transmission des entreprises familiales depuis près d'un quart de siècle, le pacte Dutreil a abordé la discussion budgétaire de l'automne 2025 sous un feu nourri de critiques, alimenté par un rapport de la Cour des comptes chiffrant à plusieurs milliards d'euros le coût annuel du dispositif [2], sans mettre en regard sa contribution au maintien de l'activité et de l'emploi, et par des

1. BOI-ENR-DMTG-10-20-40, 10 août 2026.
2. C. comptes, Le pacte Dutreil : un dispositif fiscal en forte croissance, à mieux cibler, rapp. public thématique, nov. 2025.

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

amendements allant de son plafonnement jusqu'à sa suppression pure et simple. Le législateur a finalement retenu une position d'équilibre : plutôt que de remettre en cause le principe de l'exonération partielle de 75 %, il a préféré [3] recentrer l'assiette sur l'outil productif et allonger la durée de détention exigée par le régime d'exonération.

2 - **Deux mesures.** – La première mesure exclut de l'exonération partielle la fraction de la valeur des titres représentative de certains actifs limitativement énumérés, lorsqu'ils ne sont pas exclusivement affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société. La seconde porte de 4 à 6 ans la durée de l'engagement individuel de conservation, fixant à 8 ans, engagement collectif compris, l'horizon global de conservation. Nous avions fait part de notre première analyse de ces deux mesures et de leurs premières difficultés d'application, à la suite de la promulgation de la loi [4].

3 - **Commentaires du 10 août 2026.** – Restait à connaître la lecture de l'Administration. Elle est intervenue par une actualité publiée le 10 août 2026 mettant à jour quatre documents de la base BOFiP-Impôts [5]. L'essentiel des développements nouveaux figure au BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, qui consacre à l'exclusion des biens somptuaires une section entière (BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, § 400 à 520). Par ailleurs, le BOI-ENR-DMTG-10-20-40-20 organise la remise en cause du régime en cas de perte d'affectation ; le BOI-ENR-DMTG-10-20-40-40 commente la transposition de l'allongement de la durée de conservation à l'entreprise individuelle de l'article 787 C du CGI ; le BOI-ENR-DMTG-10-20-40-30, relatif aux obligations déclaratives, n'est retouché qu'à la marge : cette absence d'adaptation, on y reviendra, soulève ses propres difficultés (V. n° 48 à 50).

4 - **Portée de ces commentaires et méthode.** – On rappellera que ces commentaires, publiés au BOFiP, sont opposables à l'Administration (LPF, art. L. 80 A) : les tolérances qu'ils comportent constituent autant de garanties pour le contribuable, ce qui donne tout leur prix aux assouplissements consentis. La présente étude en propose une lecture ordonnée : les précisions apportées, qui sécurisent la pratique, puis les questions laissées en suspens, qui appellent des choix liquidatifs et, à terme, une clarification.

1. Précisions apportées par l'Administration

A. - Biens exclus

1° Périmètre des biens exclus

5 - **Une liste inchangée, des contours précisés.** – Le BOFiP du 10 août 2026 ne modifie pas la liste légale des biens « *somptuaires* » (CGI, art. 787 B, al. 3), dont les sept rubriques sont regroupées par l'Administration en six catégories, mais en précise les contours selon une grille de lecture homogène : à chaque catégorie répond une série de contre-exceptions tenant à l'affectation du bien à l'activité « *conformément à son objet* ». Sont ainsi visés (lorsqu'ils ne sont pas exclusivement affectés à l'activité éligible) : les biens affectés à l'exercice de la chasse ou de la pêche ; les véhicules de tourisme, yachts, bateaux de plaisance à voile ou à moteur et aéronefs ; les bijoux, métaux précieux et objets d'art, de collection ou d'antiquité ; les chevaux de course ou de concours ; les vins et alcools ; les logements et résidences [6]. L'énumération, limitative, opère comme une présomption de non-professionnalité, indépendamment de l'inscription au bilan ou du mode de financement du bien.

6 - **Une exclusion d'assiette, un risque d'éligibilité.** – L'exclusion joue quelle que soit la nature de l'activité de la société, de sorte qu'une société parfaitement éligible peut voir une fraction de la valeur de ses titres taxée en droit commun. L'énumération étant limitative, la trésorerie et les placements financiers échappent au nouveau mécanisme d'exclusion. Ils demeurent en revanche soumis, comme auparavant, au test de prépondérance de l'activité, dont l'actualité vient d'être rappelée avec force : la Cour de cassation a jugé qu'une trésorerie et des placements représentant 90 % de l'actif brut, sans lien démontré avec les besoins de l'exploitation, caractérisent, par la méthode du faisceau d'indices, une activité civile de gestion patrimoniale prépondérante, exclusive du régime de faveur, quand bien même cette trésorerie proviendrait de l'activité opérationnelle [7]. M. Roux relève que la Cour, en présence d'une activité requérant peu de moyens matériels et humains, accorde une importance particulière à la proportion des actifs liés à l'activité [8]. Quant aux actifs somptuaires, ils pèsent doublement : sur l'assiette à coup sûr, sur l'éligibilité selon les situations (V. n° 40).

7 - **Précisions les plus utiles en pratique.** – Deux nuances retiennent particulièrement l'attention. Pour les véhicules, l'usage mixte par un salarié ou un dirigeant échappe à l'exclusion dès lors que l'avantage en nature correspondant est effectivement imposable. On regrettera l'absence de tolérance équivalente pour les logements, exclus qu'ils soient loués ou non et quel que soit le loyer perçu. N'échappent à cette exclusion que les logements affectés, à l'activité commerciale de la société (hôtellerie, résidences de services pour personnes âgées, EHPAD), au logement du personnel, notamment saisonnier, d'un établissement exploité, ou aux services sociaux de l'entreprise, telles les colonies de vacances ou maisons de repos réservées aux salariés et retraités ; le logement de fonc-

3. L. fin. 2026, n° 2026-103, 19 févr. 2026, art. 8 : JO 20 févr. 2026.
4. P. Julien Saint-Amand, F. Bonte et J. Henry, Modification du régime Dutreil : l'incidence de la loi de finances pour 2026 : RFP 2026, étude 7.
5. BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10. – BOI-ENR-DMTG-10-20-40-20. – BOI-ENR-DMTG-10-20-40-30. – BOI-ENR-DMTG-10-20-40-40, 10 août 2026.
6. BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, 10 août 2026, § 410 à 480.
7. Cass. com., 28 mai 2026, n° 25-12.612, Sté Parasol Production : JurisData n° 2026-010713 ; Dr. fisc. 2026, n° 30, comm. 273, note M. Roux, rejetant le pourvoi formé contre CA Paris, pôle 5, ch. 10, 13 janv. 2025, n° 22/07624 : arrêt rendu pour l'application de l'ancien article 885 I bis du CGI, transposable à l'article 787 B, l'Administration retenant le même faisceau d'indices (BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, 10 août 2026, § 20). – M. Roux, Capitaliser la trésorerie : un risque de perte de l'activité opérationnelle au regard de l'exonération Dutreil ? : Dr. fisc. 2026, n° 30, comm. 273.
8. M. Roux : Dr. fisc. 2026, n° 30, comm. 273.

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

tion du dirigeant non salarié paraît donc demeurer hors du bénéfice de l'exonération. Pour les professions dont l'activité recoupe précisément la liste des biens visés, la doctrine confirme utilement que les actifs d'exploitation demeurent éligibles : vins et alcools affectés à la commercialisation ou à la restauration pour les exploitations viticoles et négociants, chevaux affectés à l'élevage ou à l'exploitation équine pour les haras, bijoux et objets d'art affectés à une activité de bijouterie, de joaillerie ou de galerie, sans oublier les œuvres originales d'artistes vivants exposées au public sous le régime de l'article 238 bis AB du CGI, instruments de musique prêtés aux artistes-interprètes compris, ni les yachts affectés à la vente, à la location ou à l'organisation de croisières dans un but lucratif. Enfin, une exploitation sylvicole conserve le bénéfice de l'exonération sur ses bois et forêts lorsque la location du droit de chasse y demeure accessoire [9].

Remarque

On mesure au passage combien la terminologie de *« biens somptuaires »*, retenue par l'Administration pour désigner l'ensemble des biens composant la liste, est inappropriée : un immeuble locatif productif de revenus n'a rien de somptuaire, il est simplement étranger à l'activité opérationnelle. Sans doute la terminologie de *« biens étrangers à l'activité opérationnelle »* permettrait une meilleure compréhension de la doctrine administrative.

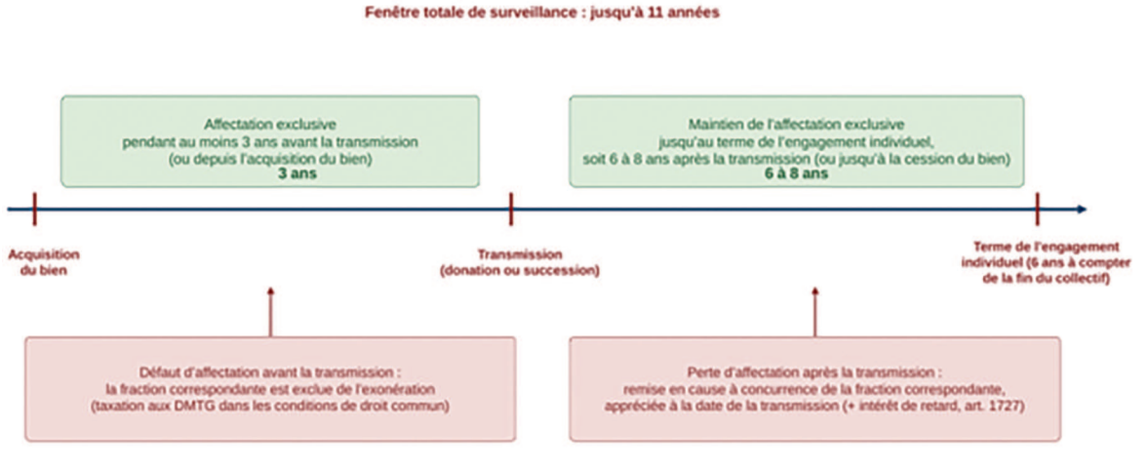
8 - **L'affectation exclusive : une notion précisée, un critère ajouté.** – Le BOFiP précise que l'affectation exclusive s'entend d'une utilisation à la fois uniquement dédiée à l'activité, mais également d'une utilisation nécessaire à son exercice [10]. Ce second critère cumulatif, de nature casuistique et étranger à la lettre de la loi, ouvre la voie à une appréciation subjective par les services de contrôle. Ce critère prétorien prête au demeurant à la critique : en subordonnant l'exonération à une exigence que la loi ne formule pas, la doctrine s'expose à la contestation, le cas échéant par la voie du recours pour excès de pouvoir. D'autres zones d'incertitude subsistent : le sort de la vacance temporaire d'un bien normalement exploité, celui de l'actif en cours de cession au jour de la transmission, ou encore la mise à disposition très occasionnelle au profit d'un associé, pourraient, en cas de lecture littérale, suffire à rompre l'exclusivité. La condition de délai (affectation exclusive pendant 3 ans avant la transmission ou, à défaut, depuis l'acquisition du bien ; maintien jusqu'au terme de l'engagement individuel ou, à défaut, jusqu'à la cession du bien) est reprise sans évolution. Enfin, le BOFiP confirme que, en détention indirecte, la condition d'affectation s'apprécie au niveau de la filiale contrôlée détentrice du bien [11].

9 - **La condition temporelle en pratique.** – La fenêtre de surveillance couvre ainsi, au total, jusqu'à 11 années : 3 ans en amont de la transmission et, en aval, 6 à 8 ans, l'engagement individuel de 6 ans ne courant qu'à compter de l'expiration de l'engagement collectif (CGI, art. 787 B, c).

Exemple

Un voilier qu'une société de location nautique exploite auprès de tiers depuis 5 ans demeure dans l'assiette exonérée, pourvu que l'exploitation se poursuive jusqu'au terme de l'engagement individuel ; réservé à l'usage de plaisance des associés 18 mois avant la donation, il en serait exclu, faute de 3 années d'affectation ; acquis 2 ans avant la transmission mais donné en location dès son acquisition, il resterait éligible, la loi admettant l'affectation *« à défaut, depuis l'acquisition »* ; cédé en quatrième année d'engagement, il cesserait d'être surveillé, sans remise en cause (CGI, art. 787 B, al. 3) [12].

Schéma 1. La condition d'affectation exclusive dans le temps



9. BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, 10 août 2026, § 430 à 480, par renvoi notamment au BOI-AIS-MOB-10-10 (véhicules de tourisme) et au BOI-TVA-SECT-90-10 (bijoux, métaux précieux, objets d'art).

10. BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, 10 août 2026, § 490.

11. BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, 10 août 2026, § 500. – P. Julien Saint-Amand, F. Bonte et J. Henry, Modification du régime Dutreil : l'incidence de la loi de finances pour 2026 : RFP 2026, étude 7, n° 17.

12. BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, 10 août 2026, § 490.

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

Conseil pratique

Nous conseillons :

- d'étendre l'audit préalable de l'actif social aux filiales contrôlées, à la lumière des six catégories du BOFiP et de leurs contre-exceptions ;
- de documenter l'affectation exclusive et nécessaire (objet statutaire, contrats, registres d'utilisation, avantages en nature effectivement déclarés) ;
- de réaliser, pour les actifs résiduels, des stratégies d'extraction (cession à titre onéreux, distribution en nature, apport hors périmètre de contrôle), sous réserve d'une exécution à conditions de marché, dépourvue de caractère artificiel et suffisamment anticipée pour ne pas encourir le grief d'abus de droit.

2° Le retraitement de la fraction exclue

10 - **Détention directe : la proratisation sur l'actif brut consacrée.** – Le texte vise *« la fraction de la valeur vénale des parts ou actions [...] représentative de la valeur des éléments d'actif »* exclus, sans préciser la clé de répartition. Deux lectures étaient concevables : retrancher de la valeur des titres la valeur vénale de l'actif exclu, ou déterminer la fraction exclue par proratisation sur l'actif brut. Nous avions plaidé pour la seconde, par cohérence avec le prorata que l'article 787 B, b, 3 retient déjà pour les sociétés interposées et par analogie avec l'abattement en faveur des donations d'entreprises aux salariés (CGI, art. 790 A), assis sur *« la fraction de la valeur des titres représentative du fonds ou de la clientèle »* et calculé, lui aussi, par référence à l'actif brut, analogie que François Fruleux retient pareillement [13]. C'est cette lecture que consacrent les commentaires : la fraction exclue est égale à A x (B/C), où :

- A désigne la valeur vénale des titres transmis ;
- B la valeur vénale des biens exclus et ;
- C la valeur vénale de l'actif social, l'Administration admettant, à titre de règle pratique, de déterminer C en additionnant la valeur de toutes les parts et le montant des dettes figurant au passif à la date de la transmission [14].

Remarque

On observera que la clé ainsi consacrée marie deux ordres de grandeur : une valeur de titres (A) qui, conformément à la combinaison de méthodes préconisée par le guide de l'évaluation des entreprises et des titres de sociétés [15], peut procéder d'une pondération entre la valeur patrimoniale, dite mathématique, et des valeurs fondées sur la rentabilité (valeur de productivité, valeur de rendement, rente du goodwill le cas échéant), et un rapport (B/C) strictement patrimonial.

11 - **Le choix des valeurs vénales et le sort de la dette.** – Numérateur et dénominateur s'entendent l'un et l'autre en valeurs brutes [16] : la dette, même exclusivement affectée au financement de l'actif exclu, n'est déduite ni du numérateur ni du dénominateur du rapport. Le financement à crédit d'un bien *« somptuaire »* ne réduit donc en rien la fraction exclue, solution défavorable au contribuable mais fidèle à la lettre du texte, qui vise la *« valeur »* des biens en cause sans égard au passif qui a pu les financer, et cohérente avec la clé retenue, qui a le mérite d'éviter les débats d'allocation du passif. On mesurera plus loin (V. n° 17 à 24) les conséquences de ce choix sur les stratégies de localisation des actifs.

Exemple

Retraitement en détention directe

M. Dupont transmet les titres de la SAS OpCo, d'une valeur vénale de 6 M €.

L'actif comprend des actifs professionnels pour 8 M € et un appartement d'habitation, exclu, pour 2 M € ; la société supporte une dette bancaire de 4 M € (actif brut : 10 M €).

Retraitement	
Fraction exclue : 6 M € x (2 M €/10 M €)	1,20 M €
Fraction éligible à l'exonération : 6 M € - 1,20 M €	4,80 M €
Exonération partielle (75 % x 4,80 M €)	3,60 M €
Base imposable aux DMTG : fraction exclue (1,20 M €) + 25 % de la fraction éligible (1,20 M €)	2,40 M €

12 - **Méthodologie pour déterminer la fraction exclue au titre des biens somptuaires.** – En cas d'existence de filiales et de sous-filiales, la détermination de la fraction exclue de l'exonération partielle au titre des biens somptuaires se détermine société par société en commençant à partir du bas de la chaîne de détention. Ainsi, la valeur des actifs somptuaires indirectement détenus est déterminée par application d'un coefficient calculé à chaque niveau. L'exclusion ne joue toutefois qu'à

13. P. Julien Saint-Amand, F. Bonte et J. Henry, Modification du régime Dutreil : l'incidence de la loi de finances pour 2026 : RFP 2026, étude 7, n° 14. – Pour l'abattement de l'article 790 A du CGI, assis sur *« la fraction de la valeur des titres représentative du fonds ou de la clientèle »* : BOI-ENR-DMTG-20-30-20-20, § 190. – Dans le même sens, V. F. Fruleux, Exonération « Dutreil » : une réforme limitée impliquant de nouveaux réflexes : JCP N 2026, n° 11, 1038, n° 23.

14. BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, § 510.

15. DGFiP, L'évaluation des entreprises et des titres de sociétés, guide, éd. 2026.

16. Soulignons que l'administration fiscale précise que dans sa documentation « valeur brute » et valeur vénale ont le même sens « la valeur vénale de l'actif de la société transmise ; c'est-à-dire sa valeur brute », BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, 10 août 2026, § 510.

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

l'égard des sociétés que la société transmise contrôle, directement ou indirectement, au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter du CGI : une participation minoritaire non contrôlée échappe au retraitement, la condition d'affectation s'appréciant au demeurant au niveau de la société contrôlée détentrice du bien. [17]

Exemple

Supposons une société opérationnelle détenant une filiale, qui elle-même détient une participation dans une sous-filiale.

Le calcul se fera en trois étapes : au niveau de la sous-filiale, puis au niveau de la filiale, puis au niveau de la société opérationnelle holding, dont la transmission sous le bénéfice du régime Dutreil est envisagée.

Étape 1 : Calcul au niveau de la sous-filiale

SF = A1 x (B1/C1)

Avec :

SF = valorisation de la fraction représentative des actifs somptuaires de la sous-filiale ;

A1 = valeur vénale de la participation détenue par la filiale dans la sous-filiale ;

B1 = valeur vénale des actifs somptuaires détenus par la sous-filiale ;

C1 = valeur vénale de l'actif de la sous-filiale.

Étape 2 : Calcul au niveau de la filiale.

F = A2 x (B2 + SF) /C2

Avec :

F = valorisation de la fraction représentative des actifs somptuaires de la filiale ;

A2 = valeur vénale de la participation détenue par la société transmise dans la filiale ;

B2 = valeur vénale des actifs somptuaires détenus directement par la filiale ;

SF = valeur vénale de la fraction représentative des actifs somptuaires dans la valeur de la participation de la filiale dans la sous-filiale

C2 = valeur vénale de l'actif de la filiale.

Étape 3 : Calcul au niveau de la société dont les parts ou actions sont transmises/holding.

H = A3 x (B3 + F) /C3

Avec :

H = valorisation de la fraction représentative des actifs somptuaires de la société opérationnelle holding ;

A3 = valeur vénale des titres transmis ;

B3 = valeur vénale des actifs somptuaires détenus par la société transmise ;

F = valeur vénale de la fraction représentative des actifs somptuaires dans la valeur de la participation détenue par la société opérationnelle holding dans la filiale ;

C3 = valeur vénale de l'actif de la société opérationnelle holding.

La valeur obtenue (H) correspond à la fraction de la valeur vénale des titres de la société opérationnelle holding représentative des actifs somptuaires détenus directement ou indirectement. Cette fraction est donc prise en compte pour le calcul des DMTG sans pratiquer l'exonération partielle.

a) Première illustration

13 - **Absence d'endettement.** – M. Martin transmet à ses enfants dans le cadre du régime Dutreil les titres de la holding animatrice opérationnelle Eole d'une valeur de 8 M €. Celle-ci détient 100 % de la société opérationnelle Alyzé d'une valeur de 6 M € et 100 % de la SCI Loisirs (société qui détient une résidence secondaire d'une valeur de 2 M €). La société EOLE ne détient pas d'autres actifs et n'a aucun passif de même que ses filiales.

Société opérationnelle : EOLE

Actif	Montant		Passif	Montant
Titres de la société opérationnelle (valeur vénale)	6 000 000		Actif net réévalué	8 000 000
Titres de la société Loisir	2 000 000			
Total actif	**8 000 000**		**Total passif**	**8 000 000**

Société filiale « SCI Loisir »

Actif	Montant		Passif	Montant
Résidence secondaire (valeur vénale)	2 000 000		Actif net réévalué	2 000 000
Total actif	**2 000 000**		**Total passif**	**2 000 000**

17. BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, 10 août 2026, § 500, qui détaille les critères du contrôle : majorité des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux, pouvoir de décision exercé en fait, présomption attachée à une détention d'au moins 33,33 % et contrôle conjoint par action de concert.

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

La base imposable sera déterminée comme suit :

14 - **Étape 1 : détermination de la valorisation de la fraction de biens somptuaires au niveau de la filiale**. – FBS = A1 x (B1/C1)

Avec :

FBS = valorisation de la fraction des biens somptuaires de la filiale ;

A1 = valeur de la participation d'EOLE dans la filiale = 2 000 000 € ;

B1 = valeur vénale des actifs somptuaires détenus par la filiale = 2 000 000 € ;

C 1 = valeur vénale de l'actif de la filiale = 2 000 000 €.

Valorisation de la fraction des biens somptuaires filiale (FBS) = 2 000 000 x (2 000 000/2 000 000) = 2 000 000 €.

15 - **Étape 2 : détermination de la fraction de biens somptuaires au niveau de la holding animatrice**. – HBS = A2 x (B2 + FBS) /C2

Avec

HBS = valorisation de la fraction représentative des actifs somptuaires de la société opérationnelle holding EOLE ;

A2 = valeur vénale des titres EOLE transmis ;

B2 = valeur vénale des actifs somptuaires détenus directement par la société transmise EOLE ;

FBS = valeur vénale de la fraction représentative des actifs somptuaires dans la participation dans la filiale détenue par la société opérationnelle holding ;

C2 = valeur vénale de l'actif de la société opérationnelle holding.

HBS = 8 000 000 € x (0 + 2 000 000 €)/ 8 000 000 € = 2 000 000 €.

16 - **Étape 3 : détermination de la base imposable après exonération partielle**. – Valorisation de la fraction représentative des biens somptuaires : 2 000 000 €.

Valorisation de la fraction éligible à l'exonération partielle : 8 000 000 – 2 000 000 = 6 000 000 €.

Exonération partielle = 6 000 000 x 75 % = 4 500 000 €.

Base imposable = 2 000 000 € + (6 000 000 – 4 500 000) = 3 500 000 €.

b) Seconde illustration

17 - **Acquisition de biens exclus à l'aide d'un endettement**. – Le présent exemple met en évidence l'incidence du mode de détention en cas de financement par emprunt. La société opérationnelle EOLE a une valeur de 9 M €. Elle détient des actifs opérationnels d'une valeur de 12 M € et un passif de 3 M €. M. Dupont détient 100 % des titres de cette société. Il envisage l'acquisition d'un bien exclu d'une valeur de 3 M € qu'il va acquérir à l'aide d'un emprunt bancaire de 2 M € et d'un apport de fonds propres de 1 M €. Nous envisagerons, au regard d'une transmission en Dutreil, les incidences d'une acquisition du bien exclus :

- par EOLE directement ;
- par EOLE au travers d'une filiale dédiée et enfin ;
- par M. Dupont dans son patrimoine privé.

18 - **Scénario n° 1**. – L'actif exclu est acquis en direct par la société. La valeur de la société est de 9 M € + 1 M € d'apport en numéraire permettant de financer l'acquisition du bien exclu de 3 M € (1 M € par fonds propres et 2 M € par emprunt) = 10 M €

La fraction exclue est de 3 M €/ (12 M € (actifs éligibles) + 3 M € (actif exclu)) = 20 %

La fraction éligible au Dutreil est de 12 M €/ (12 M € + 3 M €) = 80 %

Le montant de l'exonération partielle est de 10 M € (valeur de la société) x 80 % (fraction éligible) x 75 % (abattement) = 6 M €.

L'assiette imposable est de 10 M € - 6 M € = **4 M €.**

19 - **Scénario n° 2**. – La société opérationnelle a créé une filiale dédiée pour acquérir, à l'aide de fonds propres pour 1 M € et d'un emprunt pour 2 M €, cet actif exclu.

La valeur de la société filiale dédiée est de (3 M € - 2 M €) = 1 M €

Fraction éligible au Dutreil : 0 %

La valeur de la société mère opérationnelle est de 9 M € + 1 M € = 10 M €

La fraction éligible au Dutreil est de 12 M €/ (12 M € + 1 M €) = 92,3 %

Le montant de l'exonération partielle est de 10 M € (valeur de la société) x 92,3 % (fraction éligible) x 75 % = 6,923 M €.

L'assiette imposable est de 10 M € - 6,923 M € = 3,077 M €.

20 - **Scénario 3**. – Le bien exclu est acquis en dehors de la société opérationnelle, dans le patrimoine privé du contribuable.

- La valeur de la société mère opérationnelle est de 9 M €
- La fraction éligible au Dutreil est de 12 M €/ 12 M € = 100 %
- Le montant de l'exonération partielle est de 9 M € (valeur de la société) x 100 % (fraction éligible) x 75 % = 6,75 M €.
- L'assiette imposable est de 9 M € - 6,75 M € = 2,25 M €.

21 - **Comparaison**. –

Différents scénarios	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Patrimoine du contribuable	**10 000 000**	**10 000 000**	**10 000 000**
Valeur dans le patrimoine privé	0	0	1 000 000
Valeur de la société (1)	**10 000 000**	**10 000 000**	**10 000 000**
Biens éligibles (2)	12 000 000	12 000 000	12 000 000

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

Différents scénarios	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Biens exclus (3)	3 000 000	1 000 000	0
Endettement dans EOLE sur partie éligible	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Endettement dans EOLE sur partie exclue	2 000 000	0	0
Ratio d'éligibilité (4) = (2) / ((2)+(3))	80 %	92,3 %	100 %
Abattement Dutreil (5)	75 %	75 %	75 %
Exonération (6) = (4) x (5)	60,00 %	69,23 %	75,00 %
Base imposable	**4 000 000**	**3 077 000**	**2 250 000**
À majorer du patrimoine privé à transmettre	0	0	1 000 000
Base imposable	**4 000 000**	**3 077 000**	**3 250 000**

22 - Ainsi, lorsqu'une société éligible au bénéfice du régime Dutreil acquiert un actif exclu financé totalement ou partiellement par un emprunt bancaire, la structuration de l'acquisition aura un effet favorable ou défavorable sur la base imposable après application de l'exonération partielle.

Si le bien exclu est financé sans emprunt bancaire, la base imposable dans le scénario 2 sera la même que celle obtenue dans le scénario 1.

Si le bien exclu est financé intégralement par emprunt bancaire, la base imposable dans le scénario 2 sera la même que celle obtenue dans le scénario 3.

23 - **Analyse plus approfondie des incidences de l'endettement.** – Une analyse plus fine permet de mettre en évidence que l'ampleur de l'incidence variera en fonction de l'importance de l'endettement de la société opérationnelle antérieurement à cette acquisition du bien exclu.

Les conclusions peuvent être synthétisées au sein du tableau suivant.

Société opérationnelle non endettée	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Achat d'un actif exclu sans endettement	Même résultat		
Achat d'un actif exclu avec endettement partiel	Défavorable	Identiques et plus favorables	
Achat d'un actif exclu avec endettement total			
Société opérationnelle endettée	**Scénario 1**	**Scénario 2**	**Scénario 3**
Achat d'un actif exclu sans endettement	Identiques et plus favorables		Défavorable
Achat d'un actif exclu avec un endettement partiel proportionnellement inférieur à l'endettement afférent aux autres actifs	Médian	Plus favorable	Défavorable
Achat d'un actif exclu avec un endettement partiel proportionnellement identique à l'endettement afférent aux autres actifs	Identiquement défavorables	Plus favorable	Identiquement défavorables
Achat d'un actif exclu avec un endettement partiel proportionnellement supérieur à l'endettement afférent aux autres actifs	Défavorable	Le plus favorable	Médian
Achat d'un actif exclu avec endettement total	Défavorable	Identiques et plus favorables	

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

24 - L'acquisition de biens exclus par une filiale de la société éligible au Dutreil (scénario 2) est ainsi toujours la meilleure des solutions, à égalité, selon l'existence ou non d'un endettement et son importance, parfois avec le scénario 1 (acquisition par la société opérationnelle en direct) ou avec le scénario 3 (acquisition dans le patrimoine privé) selon les situations.

En conclure, que dans une telle situation, il convient d'acquérir les biens exclus systématiquement par une filiale de la société éligible au Dutreil (scénario 2), serait pour autant erroné.

En premier lieu, car l'esprit même du régime Dutreil n'est pas de détenir au sein de la société éligible des biens qui ne sont pas utiles à son activité. De tels comportements donnent des arguments aux détracteurs de ce régime et fragilisent la pérennité de ce dispositif essentiel pour le tissu économique français.

En second lieu, l'acquisition de biens exclus au sein de la société éligible au régime de faveur ou de sa filiale réduit le ratio de prépondérance de son activité éligible et peut conduire, si le ratio tombe en dessous de 50 % à un moment quelconque pendant la durée des engagements collectif et individuel(s), à remettre en cause le bénéfice du régime de faveur.

3° Remise en cause de l'exonération dont bénéficient les biens exclus à raison de leur affectation exclusive

25 - En cas de non-respect de la condition d'affectation exclusive postérieurement à la transmission, l'exonération est remise en cause à concurrence de la fraction de la valeur vénale des parts ou actions représentative des biens qui cessent d'être affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, laquelle est appréciée à la date de la transmission à titre gratuit des parts ou actions.

26 - **Illustration.** – M. Dupont transmet les titres de la SAS OpCo, société opérationnelle de 30 salariés, dont la valeur vénale est de 6 M €. L'actif de la société comprend des actifs professionnels (fonds de commerce, matériel, immeubles d'exploitation) pour une valeur vénale de 8 M € et des logements à usage d'habitation affectés au logement des employés de la société d'une valeur de 2 M €. La société a pour unique passif un endettement bancaire de 4 M €.

Actif	Montant		Passif	Montant
Actifs opérationnels (valeur vénale)	8 000 000		Actif net réévalué	6 000 000
Actifs somptuaires remplissant les conditions d'exonération (valeur vénale)	2 000 000		Dette bancaire	4 000 000
Total actif	**10 000 000**		**Total passif**	**10 000 000**

Détermination de la base imposable	
Valeur vénale de la société	6 000 000
Ratio (actifs opérationnels + actifs somptuaires remplissant les conditions de non-exclusion) /actif total	100 %
Fraction éligible à l'exonération partielle (6 000 000 x 100 %) =	**6 000 000**
Exonération partielle de 75 %, soit (6 000 000 € x 75 %) =	4 500 000
Base imposable après exonération partielle (6 000 000 € - 4 500 000 €) =	**1 500 000**

27 - Nous supposerons que postérieurement à la transmission à titre gratuit et avant la fin de l'engagement individuel de conservation, la société cesse d'affecter les logements à usage d'habitation à l'usage de son personnel. En raison du non-respect de l'affectation exclusive de ces biens en principe exclus, mais par dérogation éligibles sous condition d'affectation exclusive pendant la durée des engagements, l'exonération est remise en cause à concurrence de la fraction de la valeur vénale des parts ou actions représentative de ces biens. Ce ratio est déterminé sur la base des valeurs au jour de la transmission à titre gratuit des parts ou actions.

Actif	Montant		Passif	Montant
Actifs opérationnels (valeur vénale)	8 000 000		Actif net réévalué	6 000 000
Actif somptuaire exclu	2 000 000		Dette bancaire	4 000 000
Total actif	**10 000 000**		**Total passif**	**10 000 000**

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

Détermination de la base imposable	
Valeur vénale de la société	6 000 000
Ratio actifs opérationnels/actif total : (8 000 000 €) / (10 000 000 €)	80 %
Fraction éligible à l'exonération partielle (6 000 000 x 80 %) =	**4 800 000**
Exonération partielle de 75 %, soit (4 800 000 € x 75 %) =	3 600 000
Base imposable après exonération partielle (6 000 000 € - 4 800 000 €) + (4 800 000) x (1-75 %)) =	**2 400 000**

28 - La non-affectation exclusive pendant la durée des engagements conduit ainsi à leur imposition par la revalorisation de la base imposable de la société transmise. Au cas particulier, cette revalorisation s'élève à : 2 400 000 € -1 500 000 € = 900 000 €.

Le complément de droits en résultant sera soumis à l'intérêt de retard prévu à l'article 1727 du CGI (taux de 0,2 % /mois). En outre, la majoration prévue à l'article 1729 du CGI (majoration de 40 %) est susceptible d'être appliquée lorsque le manquement délibéré du redevable est établi.

B. - L'entrée en vigueur

29 - En l'absence de dispositions spécifiques et conformément à l'article 1er du Code civil, le nouveau dispositif est entré en vigueur le lendemain de sa publication, soit le 21 février 2026.

S'il ne faisait aucun doute que la nouvelle durée s'appliquait à toute nouvelle transmission bénéficiant du régime Dutreil à compter de cette date, la question se posait de son application aux transmissions réalisées antérieurement.

La doctrine fiscale précise ce point dans le sens d'une interprétation favorable au contribuable, conforme à l'analyse et aux vœux de la doctrine majoritaire [18] : « *L'allongement de la durée de l'engagement individuel de conservation de quatre à six ans prévu par la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 s'applique aux transmissions à titre gratuit entre vifs ou par décès intervenues à compter du 21 février 2026* » [19].

30 - **Donation**. – La nouvelle durée ne s'applique donc pas aux donations réalisées dans le cadre du régime de l'article 787 B du CGI antérieurement au 21 février 2026, que l'on soit à cette date en période d'engagement collectif ou individuel.

31 - **Succession**. – La durée de 6 ans pour l'engagement individuel ne s'applique pas non plus aux transmissions placées sous le régime de faveur à la suite d'un décès intervenu antérieurement au 21 février 2026.

C'est le cas même si l'engagement individuel de conservation est pris par l'héritier ou le légataire après cette date.

C'est le cas également en cas d'engagement collectif post mortem (CGI, art. 787 B, al. 2) postérieur au 21 février 2026, dès lors que le décès est antérieur au 21 février 2026.

32 - L'engagement individuel de conservation étant passé de 4 à 6 ans, les donataires, héritiers et légataires, doivent conserver les titres reçus jusqu'au terme de ce délai de 6 ans de l'engagement individuel ayant démarré à compter de l'expiration de l'engagement collectif de conservation.

Le non-respect de cette condition entraîne pour l'héritier, donataire ou légataire concerné ou, le cas échéant, ses ayants cause à titre gratuit, l'exigibilité du complément de droits de mutation et de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727 du CGI (CGI, art. 1840 G ter) [20].

33 - À l'occasion de cette mise à jour de la doctrine fiscale, l'Administration a corrigé une erreur de plume concernant l'une des conditions à respecter pour éviter la remise en cause du régime de faveur en cas d'apport à une société réalisée dans le cadre de l'article 787 B, f.

La version précédente du Bofip précisait au § 87 : « *la direction de la société bénéficiaire de l'apport de titres [...] doit être assurée, jusqu'au terme de l'engagement collectif ou unilatéral de conservation et pendant les trois ans qui suivent la date de la transmission, par l'une ou plusieurs des personnes qui sont soumises aux engagements collectif, unilatéral ou individuel de conservation* » et précisait plus loin : « Cette règle a les conséquences suivantes : [...] au cours de l'engagement individuel de conservation, elle doit être dirigée par l'un des bénéficiaires de l'exonération ».

La doctrine évoquait donc d'une part, une durée de 3 ans après la transmission et toute la durée de l'engagement individuel de conservation d'autre part.

La nouvelle rédaction [21] harmonise les deux rédactions, en faveur de l'exercice de la fonction de direction pendant toute la durée de l'engagement individuel conformément aux exigences de l'article 787 B, f du CGI.

2. Les questions laissées en suspens

A. - L'articulation avec la réduction de droits de l'article 790 du CGI

34 - **Rappel du dispositif**. – L'article 790 du CGI accorde une réduction de 50 % des droits sur les donations en pleine propriété de titres réunissant les conditions de l'article 787 B du CGI, consenties par un donateur de moins de 70 ans ; elle se cumule avec l'exonération partielle et s'applique en dernier

18. P. Julien Saint-Amand, F. Bonte et J. Henry, Modification du régime Dutreil : l'incidence de la loi de finances pour 2026 : RFP 2026, étude 7.

19. BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, 10 août 2026, § 330.

20. BOI-ENR-DMTG-10-20-40-20, § 60.

21. BOI-ENR-DMTG-10-20-40-20, 10 août 2026, § 87.

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

lieu, sur les droits dus. C'est cette combinaison qui permet de ramener le taux marginal en ligne directe de 45 % à un niveau voisin de 5,6 % (45 % x 25 % x 50 % = 5,625 %).

35 - **Une absence de coordination**. – Aucune coordination n'a été assurée entre le nouvel alinéa de l'article 787 B et l'article 790 du CGI, silence que les travaux parlementaires ne comblent pas davantage, ainsi que le constate François Fruleux, au fil d'une critique plus générale de régimes de faveur jamais coordonnés au gré des réformes successives [22]. Le décalage est même devenu textuel : l'article 790 vise toujours les parts ou actions d'une société « *ayant une activité* » éligible, quand l'article 787 B exige désormais une société « *dont l'activité principale* » l'est. Le BOFiP se borne à reconduire le renvoi antérieur à la doctrine de l'article 790 du CGI, laquelle n'a pas été actualisée depuis 2017 [23] et ne traite ainsi pas de l'incidence de l'exclusion des biens somptuaires.

La difficulté est au demeurant propre aux titres de sociétés : la réduction bénéficie également, sous certaines conditions, aux entreprises individuelles relevant de l'article 787 C, mais l'exonération partielle n'y porte, par construction, que sur les biens « *affectés à l'exploitation* » : les biens qui y sont étrangers demeurent hors du champ du régime Dutreil dès le stade de l'article 787 C, sans qu'aucun mécanisme d'exclusion d'assiette ne soit nécessaire. Pour les entreprises individuelles les biens non affectés se retrouvent donc, par extension, hors du champ de l'article 790 du CGI.

36 - **Une réduction que la loi n'a pas modifiée**. – L'article 790 du CGI est demeuré, à la lettre, ce qu'il était avant la réforme : il accorde la réduction aux « donations en pleine propriété des parts ou actions [...] qui réunissent les conditions énumérées à l'article 787 B » et la fait porter « sur les droits liquidés en application des articles 777 et suivants ». Ni la condition d'ouverture de la réduction de droits, ni le taux de celle-ci n'ont été modifiés. Il en résulte, à notre sens, que la réduction continue de s'appliquer sans changement à l'ensemble des droits dus (lecture dite « globale »), y compris ceux afférents à la fraction représentative des biens « somptuaires », sous réserve, naturellement, que l'activité de la société demeure, de façon prépondérante, une activité éligible. Les premiers commentateurs partagent cette lecture : pour Jean-François Desbuquois, la réduction reste applicable « *en vertu de l'article 790 du CGI* », l'Administration ne paraissant pas pouvoir « *apporter une restriction à l'application de la loi* » ; François Fruleux juge de même « *très contestable* » l'assimilation entre les conditions requises pour le bénéfice de l'exonération et l'assiette de celle-ci [24].

La mise à jour du BOFiP du 10 août 2026 ne laisse entrevoir aucune évolution des modalités de calcul de la réduction de droits, et la doctrine relative à l'article 790, inchangée depuis 2017, ne l'aborde pas davantage.

37 - **L'éclairage des textes et des principes**. – Trois données textuelles structurent le débat.

La première tient à l'objet de la réduction : l'article 790, I du CGI vise « *les donations en pleine propriété des parts ou actions [...] qui réunissent les conditions énumérées à l'article 787 B* » ; le pronom relatif porte sur les titres donnés, et les « *conditions énumérées* » renvoient naturellement à la liste que l'article 787 B introduit par les mots « *si les conditions suivantes sont réunies* », dont le troisième alinéa, siège de l'exclusion, ne fait formellement pas partie (l'exclusion régit l'assiette de l'exonération, non la qualification des titres).

La deuxième tient à l'assiette de la réduction : « *les droits liquidés en application des articles 777 et suivants* », sans distinction selon qu'ils procèdent de la fraction bénéficiant de l'exonération partielle ou de la fraction exclue.

La troisième tient à l'absence de tout prorata : le législateur, qui venait précisément d'en écrire un à l'alinéa 3 de l'article 787 B, n'en a prévu aucun à l'article 790.

S'y ajoutent les principes : la légalité de l'impôt réserve à la loi la fixation de l'assiette et des règles de liquidation [25], de sorte qu'un cantonnement que le texte ne prévoit pas ne saurait être institué par l'administration fiscale, pas plus que l'interprétation des régimes de faveur ne permettrait au contribuable d'étendre la réduction au-delà des prévisions légales : l'interprétation stricte joue ici dans les deux sens.

Une lecture d'alignement, qui cantonnerait la réduction aux seuls droits afférents à la fraction exonérée, pourrait se prévaloir du précédent des sociétés interposées, où la doctrine administrative limite déjà la réduction à la fraction de la valeur des titres représentative de la participation éligible [26].

La portée de ce précédent doit toutefois être exactement circonscrite. Si la doctrine y limite le bénéfice de la réduction, c'est que la loi elle-même a défini l'éligibilité de ces titres comme partielle : les titres des sociétés interposées ne « réunissent » pas directement la condition d'activité de l'article 787 B du CGI, et seule la fraction représentative de la participation pactée est admise à l'exonération (CGI, art. 787 B, b) [27]. Dans ce cas, la limitation trouve sa source dans la loi et la doctrine ne vient que la commenter.

L'analogie entre l'exclusion en présence d'actifs détenus par une holding passive et l'exclusion en présence de biens somptuaires dans une société opérationnelle n'est donc pas pertinente.

Cet alignement aurait pu être consacré par le législateur, mais il ne l'a pas fait. Tant que le texte de loi reste inchangé, le respect de la lettre des textes commande, selon nous, d'appliquer la réduction à la totalité des droits liquidés.

38 - **L'enjeu chiffré**. – Reprenons l'exemple de la SAS OpCo (V. précédemment) : titres d'une valeur de 6 M € (dont actifs

22. F. Fruleux, Loi de finances pour 2026 : dix-huitième réforme du régime d'exonération « Dutreil » : AUREP, Éclairage n° 575, 29 mai 2026, question n° 16, constatant l'absence de toute coordination dans les textes comme dans les travaux parlementaires. – V. également, F. Fruleux : JCP N 2026, n° 11, 1038, n° 27 à 31.

23. BOI-ENR-DMTG-20-30-20-50, 13 févr. 2017.

24. Pour l'application de la réduction à l'intégralité des droits liquidés, V. J.-F. Desbuquois, Modifications du régime du « pacte Dutreil » (CGI, art. 787 B et 787 C) : Dr. fisc. 2026, n° 10, comm. 102, n° 12. – F. Fruleux : JCP N 2026, n° 11, 1038, n° 28 à 31.

25. Const., art. 34.

26. BOI-ENR-DMTG-20-30-20-50, 13 févr. 2017, § 40.

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

professionnels de 8 M €, appartement d'habitation exclu de 2 M €, endettement de 4 M €), soit une base imposable de 2,4 M € après exonération Dutreil. Nous supposons une donation en pleine propriété à l'enfant unique d'un donateur de moins de 70 ans [28]. Au sein même de la lecture d'alignement, les modalités de détermination de la quote-part de droits afférente à la fraction éligible resteraient elles-mêmes à fixer : simple prorata d'assiette (variante 1), ou double liquidation transposée de la pratique des donations mixtes (variante 2) [29].

Exemple

L'enjeu chiffré des deux lectures

Liquidation (part nette taxable : 2 400 000 € d'assiette – 100 000 € d'abattement = 2 300 000 €)	**Lecture globale**	**Lecture d'alignement**	
		Variante 1 – prorata simple	**Variante 2 – double liquidation**
Droits bruts avant réduction (barème CGI, art. 777)	797 394 €	797 394 €	292 678 € (fraction non éligible, tranches basses) + 504 716 € (fraction éligible, tranches hautes) = 797 394 €
Réduction de l'article 790 du CGI (50 %)	797 394 € x 50 % = – 398 697 €	797 394 € x (1,2 M €/2,4 M €) x 50 % = – 199 349 €	504 716 € x 50 % = – 252 358 € (fraction éligible seulement)
Droits dus	**398 697 €**	**598 045 €**	**545 036 €**

39 - **Position retenue**. – La lecture globale, c'est-à-dire l'application de la réduction à la totalité des droits liquidés, nous paraît, à la lettre des textes, devoir être retenue (V. n° 37). Nous chiffrons toutefois les deux variantes de la lecture d'alignement qui conduiraient respectivement à 598 045 € (variante 1 – prorata simple) et 545 036 € (variante 2 – double liquidation), contre 398 697 € selon la lecture globale ; soit un supplément de droits compris entre 37 % et 50 % selon la variante retenue, un enjeu qui n'a rien de théorique lorsque la fraction exclue représente une part significative de l'actif transmis.

Conseil pratique

Nous conseillons :

- d'appliquer la réduction à la totalité des droits liquidés, conformément au texte, et l'expliciter dans l'acte par une mention expresse (CGI, art. 1727, II, 2) exposant les motifs de droit retenus ;
- de chiffrer par prudence la seconde approche et en informer les parties, en l'absence de commentaires administratifs ;
- de privilégier, dans les situations à fort enjeu et chaque fois que possible, l'extraction préalable des actifs somptuaires, qui neutralise entièrement la question.

B. - L'incidence des biens exclus sur la prépondérance

40 - **Deux plans distincts, qui communiquent**. – Les commentaires relatifs au caractère prépondérant de l'activité éligible, apprécié au regard d'un faisceau d'indices parmi lesquels le chiffre d'affaires et le montant de l'actif brut immobilisé, sont demeurés strictement inchangés [30]. Rien n'est dit de l'incidence des biens exclus sur cette appréciation. La réponse nous paraît simple : l'actif exclu entre au dénominateur du ratio de prépondérance et jamais à son numérateur, de sorte qu'il dégrade mécaniquement celui-ci.

Ainsi les deux plans communiquent : l'accumulation d'actifs somptuaires peut, de fait, faire perdre à l'activité éligible son caractère principal, au sens du premier alinéa de l'article 787 B, dont la « *prépondérance* » du BOFiP n'est que la traduction, la sanction étant alors la perte totale du régime, et non plus la seule exclusion d'une fraction, vigilance que l'arrêt du 28 mai 2026 rappelle avec force (V. n° 6).

Inversement, la trésorerie et les placements financiers, absents de la liste des biens exclus, demeurent dans l'assiette exonérée dès lors que la prépondérance de l'activité éligible reste acquise. Le pilotage de la composition de l'actif devient, pour les groupes patrimoniaux, un exercice de tous les instants, holdings animatrices comprises.

C. - La combinaison avec les sociétés interposées (holding non animatrice)

41 - L'exclusion des biens somptuaires s'applique au sein des sociétés éligibles au bénéfice du régime Dutreil et au sein de leurs filiales et sous filiales quel que soit le nombre de niveaux de détention.

Aucune disposition particulière de l'article 787 B du CGI ou des commentaires administratifs ne vise la combinaison de

27. CGI, art. 787 B, b) : « Dans cette hypothèse, l'exonération partielle est appliquée... dans la limite de la fraction de la valeur réelle de l'actif brut de celle-ci représentative de la valeur de la participation indirecte ayant fait l'objet d'un engagement de conservation »

28. Barème et abattement : CGI, art. 777, tableau I, et art. 779, I ; donation en pleine propriété à un enfant, donateur âgé de moins de 70 ans.

29. BOI-ENR-DMTG-20-30-20-50, préc., § 37 : imputation des abattements et des tranches basses du barème sur les biens ne bénéficiant pas de la réduction, sauf volonté contraire exprimée dans l'acte.

30. BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, préc., § 20 à 40, inchangés.

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

cette exclusion de certains biens avec l'hypothèse de détention par une société interposée.

42 - **Détention de biens somptuaires par la société interposée.** – La détention de biens somptuaires par la société interposée entre le contribuable et la société éligible au bénéfice du régime Dutreil ne soulève pas de difficultés. Ces actifs comme tous les autres actifs de la holding non animatrice en dehors des participations éligibles au Dutreil et couvertes par un engagement collectif en cours au jour de la transmission sont exclus de l'exonération partielle de 75 %.

Les trois incidences de la détention de ces actifs exclus, par la holding non animatrice interposée, plutôt que par la société opérationnelle, sont :

- qu'ils ne peuvent bénéficier de la dérogation à l'exclusion liée à l'affectation exclusive ;
- qu'ils ne peuvent, de manière certaine, bénéficier de la réduction de droits de 50 % en cas de donation avant le 70e anniversaire du donateur ;
- qu'ils n'entrent pas dans le calcul du caractère prépondérant de l'activité de la société éligible.

43 - **Détention de biens somptuaires par la société éligible détenue par une société interposée.** – La question de l'articulation du retraitement de la base éligible à l'exonération partielle au niveau de la société éligible avec le retraitement applicable en cas de détention par une holding non animatrice détenant des actifs non éligibles se pose.

Face au silence du texte de loi et de la doctrine fiscale en la matière, nous présenterons le régime qui devrait logiquement s'appliquer, avant de présenter le calcul résultant de la stricte application du texte.

1° Le calcul de la base éligible à l'exonération partielle qui devrait logiquement s'appliquer.

44 - La cohérence du dispositif serait que le calcul suivant soit réalisé. En présence d'un degré d'interposition la fraction de la valeur des titres de la société interposée qui est susceptible de bénéficier de l'exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit devrait s'obtenir par application de la formule suivante :

Base éligible à l'exonération partielle = A x (B/C), avec :

A = valeur des titres de la société interposée ;

B = valeur de la participation soumise à l'engagement collectif de conservation après exclusion des actifs somptuaires qu'elle détient, mais aussi des actifs somptuaires qui pourraient être logés dans les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement ;

C = valeur vénale de l'actif de la société interposée.

Cette méthode permettrait en effet de tenir compte de l'exclusion des biens somptuaires et de l'exclusion des actifs détenus par la société interposée autres que les participations dans des sociétés éligibles au bénéfice du régime Dutreil couvertes par un engagement collectif de conservation.

Exemple

Société Interposée « EOLE INVEST » : holding non animatrice

Actif	Montant		Passif	Montant
Titres de la société EOLE (valeur vénale)	5 000 000		Actif net réévalué	7 000 000
Liquidités et VMP	2 000 000			
Total actif	**7 000 000**		**Total passif**	**7 000 000**

Société opérationnelle : EOLE

Actif	Montant		Passif	Montant
Biens professionnels (valeur vénale)	4 000 000		Actif net réévalué	5 000 000
Résidence secondaire exclue	1 000 000			
Total actif	**5 000 000**		**Total passif**	**5 000 000**

Base éligible à l'exonération partielle au niveau d'EOLE = (4 000 000/5 000 000) x 5 000 000 = 4 000 000 €

La fraction de la valeur des titres de la société interposée qui est susceptible de bénéficier de l'exonération partielle de DMTG s'obtient par la formule suivante :

A x (B/C)

Avec :

A = valeur des titres de la société interposée ;

B = valeur de la participation soumise à l'engagement collectif de conservation après retraitement concernant les actifs somptuaires exclus ;

C = valeur vénale de l'actif brut de la société interposée.

Soit, base éligible à l'exonération partielle = 7 000 000 x (4 000 000/7 000 000) = 4 000 000 €.

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

2° Le calcul de la base éligible à l'exonération partielle par application stricte du texte

45 - **La lettre du texte**. – L'article 787 B du CGI n'a pas modifié sa rédaction relative aux sociétés interposées :

> La valeur des titres de cette société qui sont transmis bénéficie de l'exonération partielle à proportion de la valeur réelle de son actif brut qui correspond à la participation ayant fait l'objet de l'engagement collectif de conservation ;
> L'exonération s'applique également lorsque la société détenue directement par le redevable possède une participation dans une société qui détient les titres de la société dont les parts ou actions font l'objet de l'engagement de conservation.
> Dans cette hypothèse, l'exonération partielle est appliquée à la valeur des titres de la société détenus directement par le redevable, dans la limite de la fraction de la valeur réelle de l'actif brut de celle-ci représentative de la valeur de la participation indirecte ayant fait l'objet d'un engagement de conservation.

46 - Le texte légal vise donc la valeur de la société dont les titres sont couverts par l'engagement collectif de conservation, sans viser le retraitement éventuel lié à l'existence éventuelle de biens somptuaires.

La doctrine fiscale ne dit pas autre chose et conserve inchangés ses commentaires [31] :

> 1. Application de l'exonération aux titres d'une société signataire d'un engagement (hypothèse d'un simple niveau d'interposition)
> 550 La valeur des titres d'une société interposée signataire d'un engagement qui sont transmis à titre gratuit bénéficie de l'exonération partielle à proportion de la valeur vénale de l'actif brut de cette société représentative de la valeur de la participation soumise à l'engagement collectif de conservation.
> La fraction de la valeur des titres de la société interposée qui est susceptible de bénéficier de l'exonération partielle de DMTG s'obtient par la formule suivante :
> A x (B/C)
> Avec :
> - A = valeur des titres de la société interposée ;
> - B = valeur de la participation soumise à l'engagement collectif de conservation ;
> - C = valeur vénale de l'actif brut de la société interposée.
> 2. Application de l'exonération aux titres d'une société non-signataire d'un engagement (hypothèse d'un double niveau d'interposition)
> 560
> La valeur des titres d'une société interposée non-signataire d'un engagement (S2) qui sont transmis à titre gratuit bénéficie de l'exonération partielle lorsque cette société possède directement des titres d'une société elle-même signataire d'un engagement de conservation (S1).
> L'exonération partielle s'applique à la valeur des titres de la société (S2) détenus directement par le défunt ou le donateur (G) à proportion de la valeur vénale de l'actif brut de celle-ci (I) représentative de la valeur de la participation indirecte soumise à l'engagement de conservation (H).
> Dès lors, la fraction de la valeur des titres de cette société (S2) qui est susceptible de bénéficier de l'exonération partielle de DMTG s'obtient de la manière suivante :
> - dans un premier temps, il convient de déterminer la valeur de la participation indirecte que possède S2 dans la société cible (H). Cette valeur se calcule ainsi : H = D x (E/F) avec :
> - D = valeur de la participation que possède la société dont les titres sont détenus directement par le défunt ou le donateur (S2) dans la société signataire de l'engagement (S1) ;
> - E = valeur de la participation que possède S1 dans la société dont les titres sont soumis à l'engagement ;
> - F = valeur vénale de l'actif brut de la société signataire de l'engagement (S1) ;
> - dans un second temps, la valeur de la participation indirecte que possède S2 dans la société cible (H) permet de déterminer la fraction de la valeur des titres à laquelle s'applique l'exonération partielle. Cette valeur se calcule ainsi : G x (H/I) avec :
> - G = valeur des titres détenus directement par le défunt ou le donateur dans la société S2 ;
> - H = valeur de la participation indirecte que possède S2 dans la société cible (précédemment calculée) ;
> - I = valeur vénale de l'actif brut de la société S2.

47 - En reprenant, l'exemple ci-dessus, l'application de la doctrine fiscale conduirait à déterminer la fraction de la valeur des titres de la société interposée qui est susceptible de bénéficier de l'exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit comme suit :

A x (B/C)

Avec :

A = valeur des titres de la société interposée ;

B = valeur de la participation soumise à l'engagement collectif de conservation, donc non retraitée des actifs somptuaires ;

C = valeur vénale de l'actif brut de la société interposée.

Base éligible à l'exonération partielle = 7 000 000 x (5 000 000/7 000 000) = 5 000 000 €.

À la lettre du texte, la détention de la participation dans une société éligible au Dutreil par le biais d'un ou de deux niveaux d'interposition conduirait donc à neutraliser l'exclusion des biens somptuaires. Le résultat est difficilement défendable au regard de l'esprit de la réforme. [32]

Ce point sera probablement rapidement corrigé par le législateur pour donner une cohérence globale au système.

D. - Le silence des obligations déclaratives

48 - La réforme de l'article 787 B du CGI, excluant de l'exonération les biens « *somptuaires* » sauf respect de certaines conditions et allongeant la durée de l'engagement individuel, ne s'est pas accompagnée d'une extension corrélative des obligations déclaratives liées au bénéfice du régime de faveur.

31. BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, 10 août 2026, § 550 et s.

32. F. Fruleux : JCP N 2026, n° 11, 1038, n° 25. – F. Fruleux, AUREP, Éclairage n° 575, 29 mai 2026, préc., question n° 15, pour qui l'exclusion des biens somptuaires constitue un principe général appelé à se cumuler avec le retraitement propre aux sociétés interposées.

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

L'allongement de la durée ne nécessitait aucun ajustement, puisque la formalisation de l'obligation individuelle de conservation existait déjà dans le cadre de la transmission et l'obligation de déclarer son respect dans les 3 mois de la fin de l'engagement individuel également.

49 - En revanche, en présence d'actifs « *somptuaires* » remplissant les conditions d'affectation exclusives, il est surprenant qu'aucune obligation déclarative ne soit prévue dans les attestations jointes aux actes de donation ou aux déclarations de succession pour attester du respect de la condition. De la même façon, la condition d'affectation exclusive devant être remplie jusqu'à la fin des engagements individuels (sauf cession), il est surprenant qu'aucune déclaration l'attestant ne soit prévue dans le cadre de l'attestation établie par le contribuable dans les 3 mois de la fin de l'engagement individuel ou à tout moment sur demande de l'Administration.

50 - Rien n'interdit de le faire spontanément, mais l'omission de telles attestations n'entraîne pas, à ce jour, en l'absence d'obligation en la matière, de risque de remise en cause du régime de faveur sur le fondement de l'article 1840 G ter du CGI.

Conclusion

51 - Sur le fond, la majorité des praticiens ne conteste pas l'allongement du délai de l'engagement individuel de conservation, porté de 4 à 6 ans, non plus que l'exclusion de certains biens de l'assiette bénéficiant de l'exonération partielle de 75 %.

On peut en revanche s'interroger sur l'opportunité de telles réformes permanentes de la fiscalité, qui fragilisent la stabilité d'un régime en y introduisant des éléments de complexité pour lutter contre des difficultés qui, en pratique, ne se rencontrent que très rarement.

À cela s'ajoute une rédaction législative de plus en plus défaillante, qui ouvre la porte aux interrogations et à l'insécurité juridique. L'application de la réduction de droits de l'article 790 du CGI, en présence de biens somptuaires, tout comme les modalités de calcul lorsqu'une société est interposée, telles qu'analysées précédemment, en offrent deux illustrations topiques.

Ne pourrait-on sortir de ce mal bien français qui consiste à légiférer au lendemain de chaque fait divers révélant un dysfonctionnement, fût-il exceptionnel ? Pourquoi le législateur français ne parvient-il pas, à l'instar de la plupart de ses homologues européens, à laisser vivre les textes sans chercher à les retoucher sans cesse ? Les réformes successives de l'article 787 B du CGI en sont une parfaite illustration : une vingtaine de versions en 25 ans d'existence.

Il est pourtant essentiel de préserver le régime Dutreil, qui permet la transmission des entreprises à un coût fiscal comparable à celui de nos voisins européens. Sans prétendre à l'exhaustivité, rappelons que la transmission par donation en ligne directe, indépendamment même de tout régime de faveur, s'effectue à 4 % en Italie, à 0 % sous condition de survie de 7 ans au Royaume-Uni, et à un coût très réduit sous certaines conditions en Belgique, au Luxembourg, au Portugal et dans la majorité des cantons suisses.

Il est donc essentiel de conserver ce régime de faveur, et de cesser de vouloir le réformer en le dégradant, pour ensuite s'étonner de la fuite des entreprises existantes et du choix de jeunes entrepreneurs talentueux de créer leur entreprise à l'étranger ; autant d'emplois et de recettes fiscales qui échapperont à la France.

Les entrepreneurs, comme les contribuables en général, ont besoin de stabilité et de visibilité.

On ne le répétera jamais assez : le régime Dutreil revêt une importance majeure pour la France, si notre pays entend conserver des entreprises compétitives, sources d'emplois et de création de richesse.■

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.