



Conseillers transmission : actu pacte Dutreil et loi Sempastous

Céline DUREUIL – Juriste

6 mai 2025

normandie.chambres-agriculture.fr



1) Pacte Dutreil

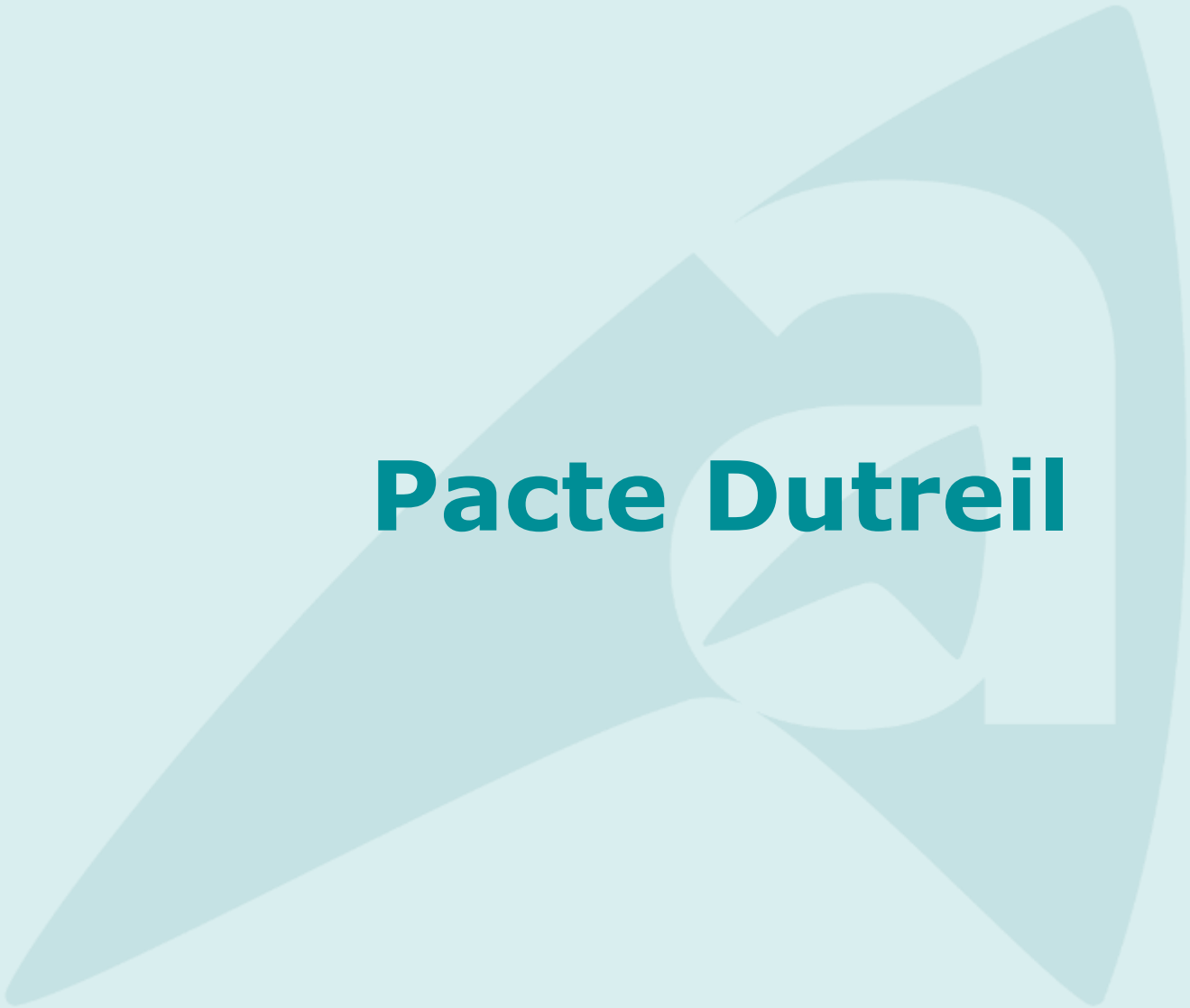
2) Dispositif Sempastous

normandie.chambres-agriculture.fr





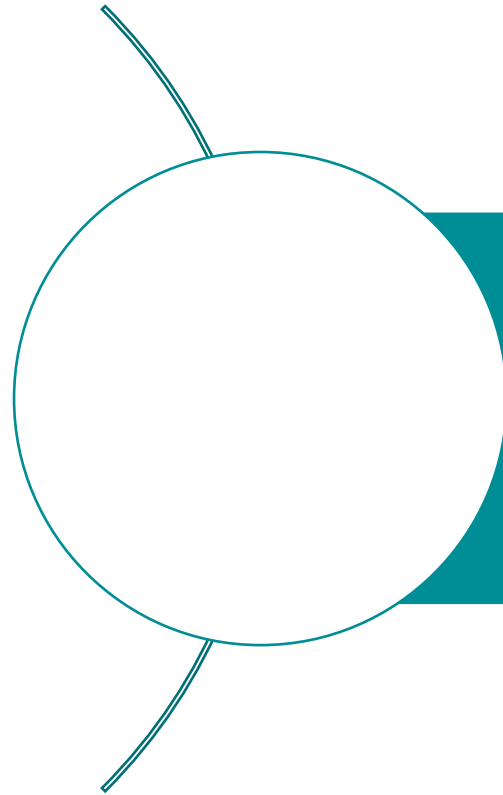
Pacte Dutreil



1 – Pacte Dutreil

- ✓ Dispositif fiscal
- ✓ Permettant une **exonération de 75%** de la valeur des biens pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit (droits de succession)
- ✓ En cas de transmission de **parts sociales/ entreprise individuelle**
- ✓ Par **succession ou donation**
- ✓ Articles 787 B et 787 C du CGI
- ✓ Contrat écrit (dans les statuts ou actes relatifs aux parts et acte de donation/succession)

➤ 1 – Pacte Dutreil



En société

1 – Pacte Dutreil

- ✓ Conditions relatives à la société :
 - ✓ Exercer une activité agricole
 - ✓ Prévoir un engagement collectif des parts pendant 2 ans (mini 17% des droits financiers et 34% des droits de vote) qui doit être en cours lors de la mutation
 - ✓ Pris par un ou plusieurs associés dont le défunt ou donateur

1 – Pacte Dutreil

- ✓ Engagement réputé acquis:
 - ✓ Pas d'écrit mais
 - ✓ Parts détenues depuis plus de 2 ans par une même personne physique seule ou avec conjoint au sens large
 - ✓ Pourcentage des parts mini 17% des droits financiers et 34% des droits de vote
 - ✓ Cette personne exerce son activité professionnelle dans la société depuis au moins 2 ans au jour de la transmission

1 – Pacte Dutreil

- ✓ Conditions relatives aux personnes :
 - ✓ Engagement individuel de conservation des parts reçues pendant au moins 4 ans
 - ✓ Engagement individuel d'exercer son activité professionnelle principale pendant la période d'engagement collectif et pendant 3 ans après la transmission des parts

1 – Pacte Dutreil

EXEMPLE

M. DUSSOJA envisage de donner à sa fille unique les parts qu'il détient dans la SCEA familiale, évaluées 250 000 €.

- En supposant que M. DUSSOJA n'a pas consenti de donation à sa fille au cours des 15 dernières années, cette donation générera **28 194 €** de droits de mutation à titre gratuit.
- Si les conditions du pacte Dutreil peuvent être respectées, la donation des parts ne générera aucun droit de mutation.

1 – Pacte Dutreil

✓ Détail du calcul :

- ✓ $250\,000 * 25\% = 62\,500$ euros (application exonération de 75% sur la valeur des parts)
- ✓ $62\,500 - 100\,000$ euros (abattement donation parent/enfant) = 0 euro à payer

➤ 1 – Pacte Dutreil



En entreprise
individuelle

1 – Pacte Dutreil

- ✓ Exonération portant sur :
 - ✓ Les biens meubles ou immeubles (stocks, matériels, contrats, foncier)
 - ✓ Affectés à une activité professionnelle agricole

1 – Pacte Dutreil

- ✓ Conditions relatives à l'entrepreneur:
 - ✓ Exercer une activité agricole
 - ✓ Détention de l'EI pendant au moins 2 ans (si acquise à titre onéreux), pas de délai si acquisition à titre gratuit

1 – Pacte Dutreil

- ✓ Conditions relatives à l'héritier/donataire:
 - ✓ Conserver les biens affectés à l'exploitation
 - ✓ Pendant 4 ans après la transmission
 - ✓ Poursuivre l'activité agricole pendant au moins 3 ans après la transmission



Le dispositif Sempastous (ou le contrôle sur les cessions de de parts sociales)

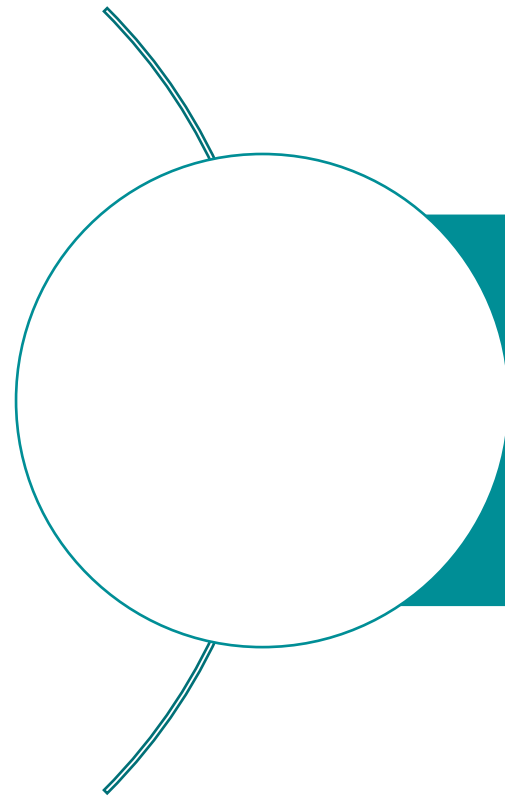
2 – le dispositif Sempastous

- ✓ Loi 2021-1756 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires du 23 décembre 2021
- ✓ Dispositif de **contrôle sur les cessions de parts sociales** dans les sociétés agricoles (pour lutter contre l'accaparement des terres via les opérations sociétaires)
- ✓ Mise en place d'un système d'autorisation (sous conditions) avant la cession des parts
- ✓ Notion de prise de contrôle et de seuil : double critère
- ✓ Autorisation préfectorale avec délégation de l'instruction à la SAFER
- ✓ Application au 1^{er} avril 2023

➤ 2 – le dispositif Sempastous

- ✓ Objectifs du contrôle :
 - ✓ Favoriser l'installation, consolider, renouveler les générations en luttant contre la concentration des terres et leur accaparement
 - ✓ Contribuer à la souveraineté alimentaire
 - ✓ Faciliter l'accès au foncier en contrôlant les prix du marché foncier local

➤ 2 – Disposition Sempastous



Conditions

➤ 2 – le dispositif Sempastous

✓ Les conditions :

- ✓ Société cible détient directement ou indirectement des biens agricoles (en propriété ou en jouissance (ex : bail ou MAD))
- ✓ Cession de parts à titre onéreux (pas de transmission gratuite) conduisant à détenir 40% au moins des droits de vote directement ou indirectement (notion de prise de contrôle) et aucun autre associé ne détient un pourcentage supérieur – attention à la détention par le biais d'autres sociétés et aux actions communes à plusieurs associés

2 – le dispositif Sempastous

- ✓ La détention est le fait d'une personne physique ou d'une personne morale qui détient directement ou indirectement des biens agricoles
- ✓ Seuil d'agrandissement significatif : 148ha (Normandie) apprécié sur la société cible – pondération selon les productions (cf SDREA) – biens immobiliers à usage ou vocation agricole (zones A, N, ZAP)

2 – le dispositif Sempastous

- ✓ Les autres opérations soumises :
 - ✓ Les modifications de répartition du capital pour transférer le contrôle à une personne qui détient déjà le contrôle
 - ✓ Les participations par une société qui renforce les droits d'un tiers par interposition
 - ✓ Prise de contrôle d'une société par quelqu'un qui a déjà le contrôle d'une autre société
 - ✓ Attention particulière en cas de démembrement de propriété (usufruit/nue-propriété de PS : selon les statuts)
 - ✓ Location d'actions ou PS (SARL à l'IS)
 - ✓ Détention de PS par une indivision
 - ✓ Fusion-scission sous certaines conditions

2 – le dispositif Sempastous

- ✓ Opérations non soumises :
 - ✓ Opération en lien avec une attribution SAFER (amiable ou préemption)
 - ✓ Mutation à titre gratuit : donation/succession de parts sociales
 - ✓ Cession intrafamiliale (conjoint, parents jusqu'au 4^{ème} degré) avec obligation de participation aux travaux et conserver les PS pendant 9 ans ou obligation de louer les biens immobiliers à un agriculteur pendant au moins 9 ans
 - ✓ Cession entre associés dans une même société si les associés détiennent les PS actuelles depuis au moins 9 ans

➤ 2 – Disposition Sempastous



2 – le dispositif Sempastous

✓ Procédure :

- ✓ Dématérialisée sur le site « PORTOS » géré par les SAFER :
<https://operations-societaires.safer.fr/>
- ✓ A faire avant la mutation des parts sociales
- ✓ Mention des coordonnées complètes des personnes en lien avec le projet, les surfaces, les productions, la répartition du capital avant/après
- ✓ Cette procédure vaut aussi information de la SAFER si la démarche n'entre pas dans une procédure d'autorisation = dès qu'il y a un changement sur les PS, il faut faire une déclaration
- ✓ Si autorisation, frais de dossier = 300 euros (fixé par décret)

2 – le dispositif Sempastous

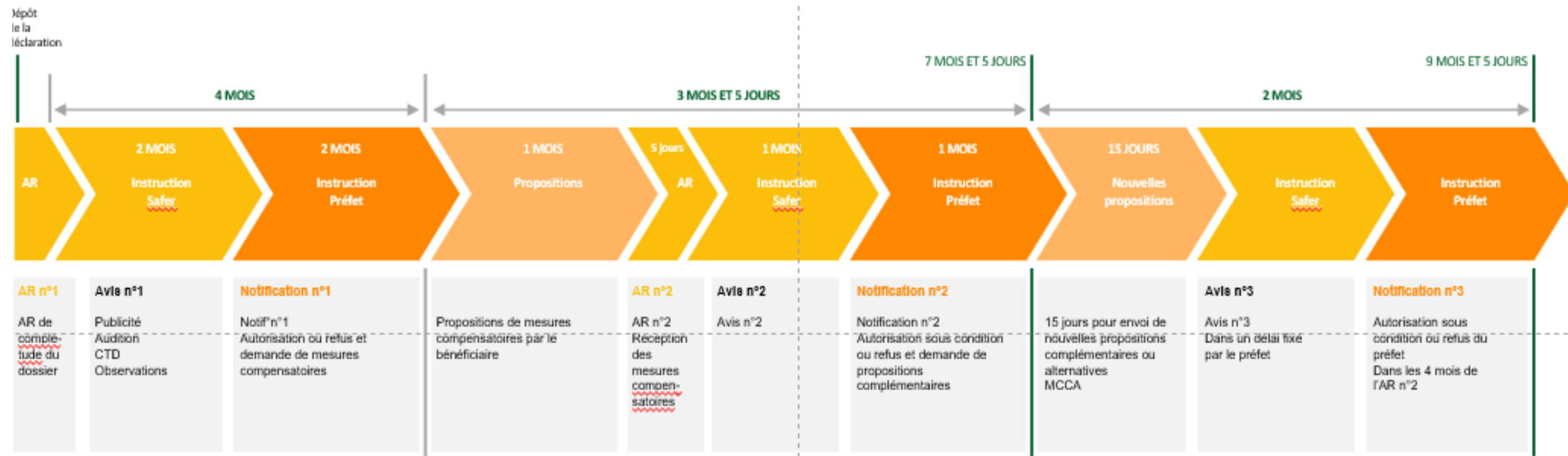
- ✓ Instruction :
 - ✓ Faite par la SAFER au nom et pour le compte du préfet de département
 - ✓ Étude de la situation (autorisation ou non)
 - ✓ Réalisation d'un bilan coûts/avantages : vérifier si pas d'atteinte aux objectifs fixés
 - ✓ Consultation obligatoire du comité technique départemental
 - ✓ Consultation facultative de la CDOA

2 – le dispositif Sempastous

✓ Délai :

- ✓ Instruction SAFER : 2 mois à compter accusé réception dossier complet
- ✓ Avis exprès ou tacite au préfet (tacite = favorable), motivé en cas d'avis défavorable
- ✓ Préfet peut demander des compléments à la SAFER, délai de 15 jours pour répondre
- ✓ Décision du préfet : **délai 4 mois** à compter accusé réception dossier complet
 - ✓ Autorisation expresse accordée, motivée : LRAR facultative
 - ✓ Autorisation tacite : à la fin du délai de 4 mois
 - ✓ Décision d'attente en cas de refus envisagé : LRAR
 - ✓ Possibilité de proposer des mesures compensatoires alternatives par la société dans un délai de **1 mois** à compter de la réception LRAR (envoi à la SAFER)
 - ✓ Étude de la proposition par la SAFER : délai 1 mois
 - ✓ Nouvelle décision du préfet : délai de 2 mois à compter dépôt des propositions
 - ✓ Autorisation expresse
 - ✓ Autorisation tacite
 - ✓ Décision d'attente en cas de refus envisagé : LRAR
 - ✓ Possibilité de faire des propositions de mesures complémentaires/alternatives dans un délai de 15 jours
 - ✓ Étude par la SAFER
 - ✓ Décision finale du préfet : **maximum 4 mois** à compter de l'accusé réception des premières mesures compensatoires
 - ✓ Autorisation expresse avec reprise des engagements
 - ✓ Autorisation tacite
 - ✓ Refus motivé
 - ✓ Pas de dépôt de mesures compensatoires
 - ✓ Décision du préfet : délai de 3 mois à compter LRAR de décision d'attente

2 – le dispositif Sempastous



2 – le dispositif Sempastous

✓ Effets :

- ✓ Autorisation accordée = la cession des PS peut se faire
- ✓ Autorisation avec mesures compensatoires = la cession peut se faire avec contrôle des engagements (délai 6 mois pour les mettre en place, prorogeable une fois). La société présente au préfet les documents attestant du respect
 - ✓ Mise en demeure de régulariser sous délai de 3 mois
 - ✓ Retrait possible de l'autorisation en cas de non-respect des engagements et amende (entre 304,90 et 914,70 euros/ha ayant fait l'objet d'engagement) = nullité de la cession des PS (action judiciaire du préfet ou de la SAFER)
- ✓ Refus autorisation = impossibilité de réaliser la cession de PS
- ✓ Si cession réalisée malgré un refus = nullité + amende potentielle
- ✓ Si cession réalisée sans respect de la procédure : nullité + amende potentielle (entre 1 500 euros et max 2% du montant de la transaction)