DONATION

L'exonération de droits de donation pour un projet immobilier

Introduite par la loi de finances pour 2025, une mesure temporaire permet aux familles de transmettre jusqu'à 100 000 € par donateur à chaque bénéficiaire (dans la limite globale de 300 000 € par bénéficiaire tous donateurs confondus), destinés à financer un achat immobilier neuf ou des travaux de rénovation énergétique. Toutefois, son utilisation est conditionnée au respect de règles précises qui exigent rigueur et anticipation.

Par François Bonte, Notaire associé, Michelez Notaires (Paris)

Cette exonération peut constituer une opportunité intéressante dans un contexte économique où les taux d'intérêt élevés compliquent l'accès à la propriété, particulièrement pour les jeunes générations. Elle s'inscrit également dans la volonté des pouvoirs publics de favoriser la rénovation énergétique des logements anciens.
Toutefois, l'intérêt pratique de la mesure doit être relativisé en raison des nombreuses conditions à respecter et du cadre strict fixé par le législateur. Sa mise en œuvre exige une préparation rigoureuse et une bonne maîtrise des contraintes légales pour éviter toute remise en cause fiscale ultérieure.

Des bénéficiaires précisément définis

L'exonération vise exclusivement les donations en pleine propriété effectuées au profit des enfants, petits-enfants ou arrière-petits-enfants, et à défaut de descendance directe, des neveux ou nièces. Contrairement à d'autres dispositifs tels que l'article 790 G du CGI, qui prévoit une exonération spécifique plafonnée à 31 865 € pour les dons familiaux en numéraire, mais sous conditions strictes d'âge (donateur âgé de moins de 80 ans et donataire majeur), l'exonération introduite par la loi de finances pour 2025 ne comporte aucune restriction liée à l'âge, élargissant ainsi considérablement les possibilités de transmission anticipée.

Des plafonds à connaître

Le montant exonéré est limité à 100 000 € par donateur à chaque bénéficiaire, dans la limite d'un plafond global de 300 000 € par bénéficiaire, tous donateurs confondus.
À noter également : l'exonération ne s'applique que pour les donations réalisées entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026.

Une utilisation strictement encadrée des fonds

Le législateur impose un délai très court de six mois pour affecter les sommes transmises. Deux destinations précises sont prévues par la loi :

Attention au délai de conservation

Ce délai est calculé à partir de dates clairement définies par le texte :
- En cas d'acquisition d'un logement neuf déjà achevé, le délai de 5 ans démarre à la date de signature de l'acte authentique de vente.
- Pour un bien acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), le délai débute à compter de la date d'achèvement de l'immeuble.
- En cas de travaux de rénovation énergétique, la période de conservation démarre à partir de la date d'achèvement des travaux, attestée notamment par les factures acquittées ou l'attestation MaPrimeRénov'.

- l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement (VEFA), destiné à l'habitation principale ou à la location à l'usage de résidence principale du locataire,
- la réalisation de travaux éligibles à MaPrimeRénov' dans la résidence principale du bénéficiaire.

Les conditions incontournables pour sécuriser l'exonération

L'exonération fiscale implique le respect de plusieurs obligations qui nécessitent une vigilance particulière. En premier lieu, le bénéficiaire doit impérativement affecter les fonds reçus dans un délai maximal de six mois à compter de la date effective du versement des sommes par le donateur, et non à partir de la date de signature de l'acte ou de l'enregistrement fiscal de la déclaration de don manuel.

Par ailleurs, il est impératif que le bien acquis ou rénové grâce aux fonds transmis soit conservé pendant au moins cinq ans.

Don manuel ou donation-partage ? Comment choisir

Le choix entre don manuel et donation-partage dépend étroitement du contexte familial et des objectifs patrimoniaux à long terme.

- **Le don manuel** est une solution pertinente pour les situations simples : enfant unique ou absence de descendance directe (transmissions à des neveux ou nièces). Facile à réaliser, il demeure néanmoins rapportable à la succession, ce qui pourrait générer des complications patrimoniales en présence de plusieurs héritiers.
- **La donation-partage,** quant à elle, est particulièrement adaptée aux familles avec plusieurs enfants. Elle offre l'avantage majeur de fixer définitivement la valeur des biens au jour de la donation, évitant ainsi tout conflit ultérieur dû à une éventuelle revalorisation du patrimoine immobilier acquis au moyen des sommes données.

Le choix de la forme de la donation doit être mûrement réfléchi, en concertation étroite avec le donateur et ses conseils, afin de préserver au mieux les équilibres familiaux et successoraux.

Pas de cumul possible

Il est important de souligner que l'exonération ne peut pas être cumulée avec d'autres avantages fiscaux ou aides publiques liés aux mêmes dépenses. Ainsi, le bénéficiaire ne pourra pas simultanément profiter d'un crédit d'impôt (par exemple pour l'emploi d'un salarié à domicile), la déduction des revenus fonciers en cas de location ou encore de la prime MaPrimeRénov' pour financer les mêmes travaux. Le non-respect de ces conditions entraînerait inévitablement une remise en cause rétroactive de l'exonération, avec un rappel des droits dus, assorti d'intérêts de retard et de pénalités éventuelles.

Optimiser les donations : nos recommandations sur le cumul des abattements fiscaux

L'abattement temporaire de l'article 790 A bis du CGI est particulièrement avantageux lorsqu'il est combiné avec d'autres dispositifs d'exonération existants, notamment :

- l'abattement général de 100 000 € renouvelable tous les 15 ans pour les donations entre parent et enfant (article 779 du CGI),
- l'exonération exceptionnelle de 31 865 € pour les dons familiaux en numéraire, soumise à des conditions d'âge précises (donateur âgé de moins de 80 ans et bénéficiaire majeur – article 790 G du CGI),
- l'abattement spécifique de 31 865 € applicable aux donations entre grands-parents et petits-enfants (article 790 B du CGI).

De plus, l'article 790 A bis offre une particularité intéressante : un même bénéficiaire peut cumuler plusieurs donations exonérées provenant de différents donateurs, dans la limite d'un plafond global de 300 000 €.

Notre conseil

Afin d'optimiser pleinement ces dispositifs, il est recommandé d'utiliser prioritairement l'abattement temporaire prévu par l'article 790 A bis avant son échéance fixée au 31 décembre 2026.

Dans un deuxième temps, il sera opportun de mobiliser l'exonération exceptionnelle prévue à l'article 790 G du CGI, laquelle impose des conditions d'âge spécifiques pour le donateur (moins de 80 ans) et le bénéficiaire (majeur).

Enfin, les abattements classiques, renouvelables tous les 15 ans et applicables aussi bien aux donations qu'aux successions, devraient être réservés en dernier recours, afin de préserver la capacité de transmission à moyen et long terme.

> **L'intérêt pratique de la mesure doit être relativisé en raison des nombreuses conditions à respecter**

Justifier l'emploi des fonds

C'est un impératif en prévision d'un contrôle par l'administration. L'article 790 A bis du CGI prévoit que « le donataire conserve les pièces justificatives à la

disposition de l'administration ». Toutefois, le texte demeure silencieux sur la nature précise de ces justificatifs et aucune indication officielle n'a, à ce jour, été apportée par l'administration fiscale. Toutefois, selon notre analyse et par analogie avec des dispositifs similaires, il apparaît prudent de conserver notamment :

> **Le législateur impose un délai très court de six mois pour affecter les sommes transmises**

- Une copie de l'acte notarié de donation ou la déclaration de don manuel enregistrée ;
- les relevés bancaires attestant précisément des flux financiers ;
- l'acte authentique d'acquisition immobilière ou les factures acquittées relatives aux travaux réalisés ;
- tout document permettant de justifier l'occupation effective du bien en tant que résidence principale ou sa mise en location conforme aux conditions exigées par la loi (avis d'imposition, factures énergétiques, contrat de bail, etc.).

Notre conseil

Afin de sécuriser davantage l'opération, il est fortement recommandé d'intégrer dans l'acte de donation une clause spécifique précisant clairement l'obligation pour le donataire d'employer les fonds conformément aux conditions posées par l'article 790 A bis du CGI.

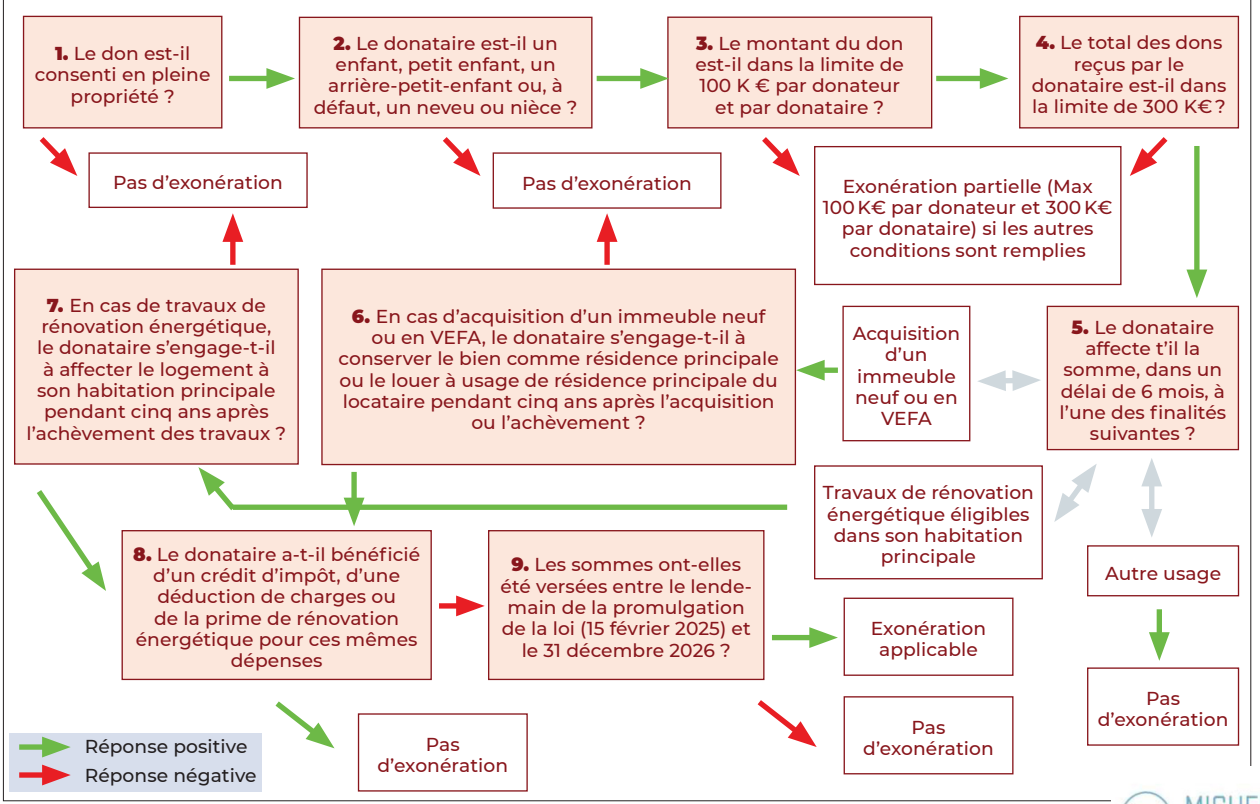
De même, l'acte d'acquisition du bien immobilier financé par cette donation devra idéalement mentionner explicitement l'origine des fonds, assurant ainsi une traçabilité optimale en cas de contrôle fiscal ultérieur.

L'exonération temporaire offerte par l'article 790 A bis constitue ainsi une réelle

> **L'exonération temporaire offerte par l'article 790 A bis constitue ainsi une réelle opportunité fiscale**

opportunité fiscale dans un contexte où l'immobilier demeure un enjeu patrimonial central. Toutefois, sa mise en œuvre nécessite prudence et rigueur. Un accompagnement attentif et une planification précise seront déterminants pour sécuriser efficacement la transmission. ■

L'arbre de décision pour faire jouer cette exonération de droits de donation



MICHELEZ NOTAIRES