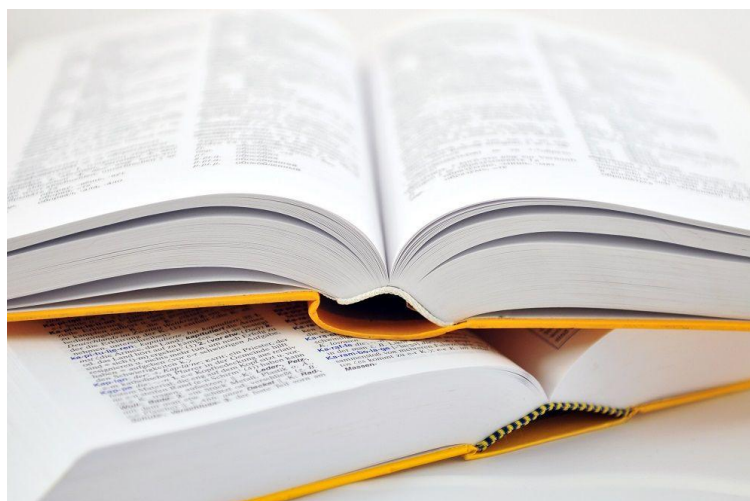


Dons de sommes d'argent pour acquisition ou rénovation de la résidence principale



Le BOFIP commente le nouveau dispositif d'exonération des dons familiaux de sommes d'argent prévu à l'article 790 A bis du CGI et applicable temporairement du 15 février 2025 au 31 décembre 2026.

La loi de finances pour 2025 a instauré une nouvelle exonération pour les dons d'argent entre membres d'une famille. Applicable uniquement entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026, cette exonération, d'un montant maximal de 100 000 €, est conditionnée à l'affectation des sommes, dans un délai de six mois, à l'acquisition d'un logement neuf ou à la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans la résidence principale.

L'administration fiscale vient de publier ses commentaires afin de préciser les conditions d'application et les modalités de remise en cause.

Plusieurs points attendus ont été éclaircis :

- la construction d'un bien par le donataire, l'acquisition d'un terrain pour y faire construire une maison individuelle, le remboursement anticipé d'un crédit ayant financé une opération éligible ou encore l'achat en société sont exclus du dispositif ;
- la date à retenir pour vérifier le respect du délai de six mois entre le don et l'acquisition est la date de la signature de l'acte authentique d'achat, que le bien soit acquis neuf ou en état futur d'achèvement. Cette précision était particulièrement attendue pour les VEFA, il est désormais certain que la date de versement des appels de fonds est sans importance. Seule compte la date de signature de l'acte authentique, devant intervenir dans les six mois suivant le don. la donation doit être antérieure à l'affectation des sommes, il n'est pas possible de refinancer un bien qui a été acquis avant la donation ;
- lorsque le bien acquis est mis en location à usage de résidence principale, la location peut être consentie nue ou meublée.

Toutefois, le BOFIP reste muet sur certains points.

Il n'est par exemple pas précisé si les biens situés à l'étranger peuvent être éligibles ou non. S'agissant des travaux de rénovation énergétique de la résidence principale, il n'y a aucune modalité de décompte du délai de six mois : doit-on retenir le début ou l'achèvement des travaux ?

Par ailleurs, le BOFIP exige du donataire qui utilise les sommes données pour acquérir sa résidence principale qu'il l'affecte à cet usage de manière exclusive et continue pour une durée de cinq ans. Cette précision semble exclure la possibilité de mettre la résidence principale en location saisonnière. Cependant, le BOFIP ajoute ici une exigence qui n'existe pas dans la loi, cette rédaction nous semble donc contestable.

Conditions relatives à la donation

Montant de l'exonération

Les dons de sommes d'argent en pleine propriété à un enfant, petit enfant, arrière-petit-enfant ou, à défaut de descendance, à un neveu ou une nièce, sont exonérés de droit de mutation à titre gratuit (DMTG) dans la double limite de :

- 100 000 € par donateur et par donataire,
- Et 300 000 € par donataire.

Aucune limite d'âge n'est prévue pour le donateur ou le donataire.

Les dons successifs sont possibles : le don peut être versé en plusieurs fois par un même donateur à un même donataire, sous réserve de respecter les limites de 100 000 € et 300 000 €

Le don doit être effectué par chèque, par virement par mandat ou par remise d'espèces.

Les dons de comptes courants d'associés ne sont pas éligibles.

Le recours au notaire n'est pas obligatoire pour réaliser le don. Il peut prendre la forme d'un manuel et doit alors être déclaré à l'administration fiscale en déposant le formulaire 2735 auprès du centre des impôts du lieu du domicile du donataire. La télédéclaration de ce don n'est, pour le moment, pas possible, le don doit donc être déclaré impérativement au format « papier ».

Date de versement du don

Le versement des sommes doit intervenir entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026.

Le donataire doit apporter la preuve de la date du versement effectif en produisant les justificatifs à l'administration fiscale, sur demande. À défaut de preuve, en cas de don manuel, c'est la date de la révélation qui fera foi.

Ainsi en principe, à défaut de preuve du versement, le don devra être révélé avant le 31 décembre 2026 pour être éligible à l'exonération. Toutefois, par mesure de tolérance, si la preuve du versement effectif ne peut être apportée, il est admis de tenir compte de la date de versement renseignée sur le formulaire 2735, à condition que celui-ci soit déposé avant le 31 janvier 2027.

Pour les donations réalisées par acte notarié, la date du versement est présumée être celle de la date de l'acte, à moins qu'il ne soit expressément stipulé une autre date dans l'acte.

La date de versement pourra par exemple être stipulée à une autre date que celle de la signature de l'acte dans une donation à terme.

Ainsi, une donation signée chez le notaire avant le 15 février 2025 qui prévoit un terme, et donc un versement des fonds, entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026 est éligible à l'exonération, sous réserve de l'affectation des sommes à l'acquisition d'un bien immobilier (neuf ou VEFA) ou à la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Dans une donation à terme, les droits de donation sont acquittés lors de la signature de l'acte. Il devrait donc être possible de réclamer à l'administration fiscale, a posteriori, le bénéfice de l'exonération, si toutes les conditions du dispositif sont respectées, et donc d'obtenir le remboursement des droits payés lors de la signature chez le notaire.

Le fait que le versement soit réalisé hors la vue du notaire est sans impact sur la date du versement.

Limite de l'exonération et rappel fiscal

L'exonération est strictement limitée au montant de l'affectation réalisée : acquisition d'une résidence principale neuve ou en VEFA ou réalisation de travaux de rénovation énergétique dans la résidence principale.

Cet avantage est cumulable avec :

- les abattements de droit commun (100 000 euros entre parents et enfants)
- et l'exonération relative aux dons familiaux de somme d'argent (31 865 €, sous conditions).

Cette exonération n'est pas soumise aux règles du rappel fiscal.

Affectation des sommes reçues

Pour bénéficier de l'exonération, les sommes perçues doivent être affectées, avant le dernier jour du sixième mois qui suit leur versement à :

- l'acquisition d'un immeuble neuf ou VEFA affecté à la résidence principale du donataire ou à la location à usage d'habitation principale d'un locataire ;
- des travaux de rénovation énergétique dans la résidence principale du donataire, éligibles à la Prime Rénov'.

Acquisition d'un immeuble neuf ou en état futur d'achèvement

Acquisitions éligibles

Les sommes perçues doivent être utilisées pour acquérir un immeuble neuf à usage d'habitation : il s'agit d'un bien dont la construction a été achevée à la date de son acquisition et qui n'a jamais été habité ni utilisé sous quelque forme que ce soit.

Les acquisitions de biens en l'état futur d'achèvement (VEFA) remplissent également la condition d'affectation. Le BOFIP en reprend la définition habituelle : la vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Le bien acquis peut être un appartement ou une maison individuelle.

Le bien peut être acquis en pleine propriété, en usufruit ou en indivision.

Le donataire peut acquérir plusieurs immeubles avec les sommes reçues, sous réserve de leur affectation à usage de résidence principale et/ou à la location à usage de résidence principale.

Opérations non éligibles

L'administration fiscale, comme attendu, adopte une interprétation stricte des termes « immeuble acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement » et précise un certain nombre d'opérations non éligibles à l'exonération.

- La construction par le donataire de sa résidence principale, tout comme l'acquisition d'un terrain à bâtir pour y faire construire une maison individuelle, sont exclus du dispositif.
- Les sommes reçues ne peuvent pas être utilisées pour rembourser par anticipation un prêt contracté pour financer une opération éligible dont la date de signature de l'acte authentique est antérieure au 15 février 2025.

- L'acquisition doit être réalisée directement par le donataire. Ainsi, un investissement via une société (apport au capital ou en compte courant d'associé) n'est pas éligible.

Délai pour réaliser l'investissement

L'exonération de droits de donation est conditionnée à l'affectation des sommes reçues par le donataire à une acquisition éligible avant le dernier jour du sixième mois suivant leur versement.

Il est donc impératif que le don soit antérieur à l'affectation des sommes à l'acquisition du bien : il n'est pas possible de refinancer un bien qui a été acquis avant la donation, même si l'acquisition est éligible.

La date d'acquisition retenue correspond à la date de signature de l'acte authentique d'achat, que le bien soit acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement.

Pour les acquisitions en VEFA, le BOFIP apporte les précisions suivantes :

- Si l'acte d'achat en VEFA est conclu dans le délai de six mois suivant la donation, le paiement des appels de fonds au promoteur au-delà de six mois ne remet pas en cause l'exonération.
- À l'inverse, l'exonération ne peut pas profiter à l'acquisition d'un immeuble en état futur d'achèvement dont la signature de l'acte authentique a eu lieu avant le 15 février 2025, même si les appels de fonds sont payés entre le 15 février et le 31 décembre 2026 grâce à une donation reçue après l'adoption de la mesure : l'affectation du don a été effectuée avant l'adoption de la mesure et le don n'est alors pas antérieur à l'affectation.

Affectation de l'immeuble acquis à usage de résidence principale

À compter de l'acquisition ou de l'achèvement (si celui-ci est postérieur), le donataire doit affecter exclusivement et de manière continue le logement à sa résidence principale et/ou à la location à usage d'habitation principale, pour une durée de cinq ans.

Il est donc possible de commencer par occuper soi-même le bien à titre d'habitation principale, puis de le mettre en location à usage d'habitation principale. Toutefois, la vacance entre les deux usages ne doit pas être trop longue, sous peine de perdre le bénéfice de l'exonération.

La condition de conservation comme résidence principale du donataire est considérée comme remplie si le bien est occupé par l'enfant étudiant célibataire du donataire pour les besoins de ses études dans une ville universitaire, à condition qu'il soit rattaché à son foyer fiscal.

La location peut être consentie nue ou meublée, mais le bail ne peut pas être consenti à un membre du foyer fiscal du donataire.

Le BOFIP précise que les biens suivants ne sont pas éligibles :

- les locaux à usage industriel, commercial ou professionnel ;
- les résidences secondaires ;
- les garages et emplacements de stationnement ;
- les logements inoccupés.

De plus, les logements étudiants et les logements compris dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées ou handicapés (exemple : EHPAD) donnés en location à un exploitant sont exclus. En effet, dans ce cas, ce n'est pas le donataire mais l'exploitant qui affecte le logement à l'habitation principale de son locataire. La condition d'affectation n'est donc pas remplie.

Travaux de rénovation énergétique dans la résidence principale du donataire

Travaux éligibles

Le donataire peut également utiliser les sommes pour effectuer des travaux de rénovation énergétique dans sa résidence principale.

Il s'agit des travaux éligibles à la prime de transition énergétique MaPrimeRénov'. La liste des travaux et des dépenses éligibles est définie à l'annexe 1 du décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 modifié relatif à la prime de transition énergétique.

Les travaux doivent impérativement être réalisés par des professionnels. Le donataire ne peut pas les réaliser lui-même.

Le logement rénové doit être situé en France.

Opérations non éligibles

Le donataire ne peut pas bénéficier de l'exonération du don s'il réalise les travaux lui-même.

Les travaux réalisés sur un bien locatif à usage d'habitation principale ne sont pas éligibles. Le dispositif réserve les travaux à la résidence principale du donataire.

Si le bien est détenu par une société dont le donataire est associé, l'exonération du don sera également refusée, car le donataire n'en est pas le propriétaire.

Affectation du bien à la résidence principale du donataire

Le donataire doit réaliser les travaux de rénovation énergétique dans un bien qu'il affecte à son habitation principale dès la date d'achèvement des travaux. Il n'est pas nécessaire que le bien rénové soit la résidence principale du donataire pendant les travaux, mais il doit impérativement le devenir au jour de l'achèvement des travaux.

Le bien doit rester la résidence principale du donataire pendant une durée de cinq ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

Non-cumul avec d'autres avantages

L'exonération de 100 000 € ne peut pas bénéficier aux dons affectés à des dépenses pour lesquelles le donataire a déjà bénéficié d'un autre avantage fiscal. Il s'agit :

- du crédit d'impôt pour emploi d'un salarié à domicile (199 sexdecies CGI) ;
- d'une déduction de charges au titre de l'IR (exemple : déficit foncier) ;
- de MaPrimeRenov'.

Remise en cause de l'exonération

En cas de non-respect de l'une de ces conditions, l'exonération du don est remise en cause et des intérêts de retard sont dus. Le donataire doit donc conserver tous les justificatifs nécessaires et les mettre à disposition de l'administration fiscale, sur demande.

Le délai de reprise de 3 ans par l'administration fiscale court à compter de la fin de la période d'affectation du bien à titre de résidence principale (d'une durée de 5 ans). Pour rappel, ce délai de 5 ans court à compter de l'acquisition ou de l'achèvement s'il est postérieur.

L'obligation de conservation du bien acquis ou rénové pendant 5 ans doit être scrupuleusement respectée. Par exemple, il n'est pas possible de donner le bien durant cette période.

L'exonération est remise en cause en cas de vente du bien dans ce délai, même si les fonds issus de la vente sont immédiatement réinvestis dans l'acquisition d'une résidence principale ou d'un logement loué à titre de résidence principale.

Toutefois, en cas de décès du donataire pendant le délai de conservation, l'exonération dont il a bénéficié lors de la donation n'est pas remise en cause et ses obligations d'affectation et de conservation ne sont pas transmises à ses héritiers.

Vous souhaitez contacter notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ 01.42.85.80.00