



Caroline Couzineau

Profitez de l'abattement exceptionnel et temporaire en cas de donation de logements neufs

Afin de doper le secteur immobilier, la Loi de Finances pour 2015 comportait un certain nombre de dispositifs en faveur de la construction et du logement (cf. mon article du mois de février 2015).

L'administration vient de commenter l'un de ces dispositifs d'incitation fiscale en vigueur depuis le 1er janvier 2015 : la possibilité de pratiquer un abattement exceptionnel et temporaire applicable dans le cadre de la donation de logements neufs.

Cette exonération temporaire en faveur des donations d'immeubles neufs à usage d'habitation s'applique dans les circonstances suivantes :

Vous souhaitez, de votre vivant, effectuer une donation à une autre personne physique (le donataire), que vous ayez ou non un lien de parenté avec le donataire ;

L'objet de la donation doit porter sur un immeuble neuf à usage d'habitation, c'est-à-dire un immeuble dont la construction a été achevée et qui n'a jamais été habité ni utilisé sous quelque forme que ce soit au moment de la donation.

Il doit s'agir d'une donation en pleine propriété. Ceci dit, la donation peut être réalisée indivisément au profit de plusieurs donataires. Par exemple, vous achetez un logement neuf, que vous allez donner à vos deux enfants qui auront chacun la moitié du logement en indivision, mais en pleine propriété. Le démembrement de propriété n'est pas possible.

Le dispositif est temporaire dans la mesure où :

Le permis de construire doit être obtenu entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016 ; La donation doit être constatée par acte authentique signé à compter du 1er janvier 2015 et au plus tard dans les trois ans de l'obtention du permis de construire. La donation peut donc être réalisée au plus tard le 31 décembre 2019 (pour un permis de construire obtenu le 31 décembre 2016).

Le mécanisme de l'exonération est le suivant :

- **Le montant de l'exonération s'applique, dans la limite de la valeur déclarée des immeubles à usage d'habitation, à concurrence de :**

100.000 € en cas de donation au profit d'un ascendant ou descendant en ligne directe, du conjoint ou du partenaire lié par un Pacs ; 45.000 € en cas de donation consentie au profit d'un frère ou d'une sœur ; 35.000 € en cas de donation consentie au profit d'une autre personne.

- Le montant de l'ensemble des donations consenties pour un même donateur est plafonné à 100.000 €

Cette somme est répartie librement selon la volonté des parties et le montant appliqué doit être mentionné dans l'acte de donation.

Ce dispositif exceptionnel et temporaire concernant les donations d'immeubles neufs à usage d'habitation ne fait pas obstacle à l'application de l'abattement personnel qui peut être appliqué dans le droit commun des donations (abattement par période de 15 ans de 100.000 € par enfant sur la part de chacun des ascendants). Ainsi, dans l'hypothèse où la valeur du bien donné excède le montant de l'exonération exceptionnelle, les droits de mutation sont liquidés sur la base restant à taxer dans les conditions de droit commun et en appliquant, le cas échéant, l'abattement personnel.

Exemple :

Mr et Mme A consentent à leur enfant une donation en pleine propriété d'un appartement neuf à usage d'habitation qu'ils ont acquis auprès d'un promoteur pour un prix de 330.000 €. Le permis de construire est obtenu en septembre 2015. Cet appartement n'est pas donné en location au moment de la donation, qui doit être réalisée au plus tard en septembre 2018.

Liquidation des droits de mutation :

Donation de l'appartement 330.000

Abattement exceptionnel - 100.000

Abattement personnel (dans la limite de 200.000 €

pour un couple par période de 15 ans) - 200.000

Base imposable 30.000

Liquidation des droits = 3.300 €.

En l'absence de l'abattement exceptionnel, la base imposable aurait été de 130.000 €, et les droits de mutation à titre gratuit de 23.207 €.

L'application du dispositif génère donc une économie de 19.907 €.

Il est à noter qu'un dispositif similaire a aussi été mise en place en cas de donation de terrains à bâtir.

Caroline Couzineau - ©2015 LaVielmmo