



## FISCALITÉ

### RELANCE DU MARCHÉ DU LOGEMENT

# Coup de pouce aux donations

► Frédéric ROUSSEL,  
notaire à Lille, groupe Monassier



D. R.

**Autre levier actionné par le gouvernement pour inciter à la libération du foncier constructible et soutenir la construction de logements : l'aménagement des droits de donations. Cette mesure de la loi de finances pour 2015 figurait dans le plan de relance présenté fin août 2014.**

**D**onations de terrains à bâtir. L'exonération temporaire et partielle de droits de mutation à titre gratuit (DMTG) s'applique selon les modalités suivantes.

Les donations doivent avoir pour objet des terrains à bâtir et être réalisées en pleine propriété. Sont donc exclues les donations avec réserve d'usufruit. L'exonération est temporaire et ne s'applique qu'aux donations constatées par un acte notarié signé jusqu'au 31 décembre 2015. Le donataire doit prendre, dans l'acte de donation, pour lui et ses ayants cause, l'engagement de réaliser et d'achever des locaux neufs destinés à l'habitation, dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acte.

Le montant de l'exonération de droits de mutation à titre gratuit entre vifs est plafonnée, dans la limite de la valeur déclarée de ces biens, à 100 000 euros, lorsque les donations sont consenties au profit d'enfants, des parents, du conjoint ou du partenaire pacsé ; 45 000 euros, lorsqu'elles sont consenties au profit d'un frère ou d'une sœur ; et 35 000 euros, pour une autre personne. Atten-

tion : l'ensemble des donations consenties par un même donateur ne peuvent être exonérées qu'à hauteur de 100 000 euros. Cette limitation n'est donc pas calculée par donataire mais par donateur, ce qui la différencie de l'abattement "ordinaire" de 100 000 euros, par parent et par enfant, sur une période de quinze ans. Un donataire ayant déjà reçu d'un même donateur une première donation dans la limite de son abattement personnel pourrait donc bénéficier du dispositif d'exonération partielle, quelle que soit la date de la donation initiale.

#### Donations d'immeubles neufs à usage d'habitation.

Un second dispositif d'exonération partielle et temporaire est mis en œuvre.

L'exonération partielle concerne les donations d'immeubles neufs à usage d'habitation qui n'ont jamais été occupés ou utilisés au moment de la donation. Le permis de construire doit avoir été obtenu entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016.

L'exonération n'est applicable qu'aux donations réalisées en pleine propriété.

L'exonération est temporaire : elle vise les donations constatées par un

acte authentique signé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, et au plus tard dans les trois ans suivant l'obtention du permis de construire.

Le montant de l'exonération varie en fonction du lien de parenté existant entre le donateur et le donataire, et l'exonération est plafonnée dans les mêmes conditions que pour les donations de terrains à bâtir.

En conclusion, si on peut regretter qu'une fois de plus les délais et conditions d'application de ces différents régimes de faveur n'aient pas été alignés,

on doit se réjouir de constater que l'Etat a pris enfin la mesure de l'enjeu majeur de la relance de la construction de logements autres que des logements locatifs sociaux.

On peut déplorer enfin que le secteur du logement dit "intermédiaire", en vue de l'accession sociale à la propriété, n'ait pu trouver sa place dans cette loi de finances.

Il reste à espérer que cette reprise attendue entraîne celle des ventes dans l'immobilier ancien. ■