



## SPÉCIAL IMMOBILIER

# Deux types de donations temporairement encouragées fiscalement

Des abattements exceptionnels ont été mis en place en cas de donation d'un terrain à bâtir ou d'un logement neuf. Des mesures limitées dans le temps, qui améliorent l'enveloppe des exonérations d'impôt.

**Q**uand vous faites une donation, vous payez des droits de mutation. Pour alléger la note et encourager la construction de logements neufs, le gouvernement vient de mettre en place des abattements exceptionnels. Toute donation de terrain à bâtir ou de logement neuf est désormais exonérée de droits jusqu'à un certain montant, qui varie selon le lien de parenté avec l'heureux bénéficiaire : 100 000 euros en ligne directe (ascendant et descendant) et pour le conjoint ou le partenaire de Pacs ; 45 000 euros en cas de donation au profit d'un frère ou d'une sœur et 35 000 euros dans tous les autres cas. Attention, ces montants sont des plafonds valables par donateur. S'il donne un terrain à bâtir (ou un logement neuf) à ses trois enfants par exemple, ils devront se partager les 100 000 euros d'exonération. « Il peut en revanche bénéficier de l'abattement de 100 000 euros s'il donne un terrain à bâtir à ses enfants et d'un autre abattement de 100 000 euros s'il leur donne un logement neuf. Chaque membre du couple peut faire ces deux donations et bénéficier, chacun, de deux abattements de 100 000 euros. Soit, au total, pour un couple propriétaire de deux terrains à bâtir et de deux logements neufs, qui déciderait de les donner à ses enfants, 400 000 euros d'abattement. Par ailleurs, ces abattements exceptionnels sont cumulables avec ceux habituels du droit des donations, les fameux 100 000 euros par enfant

tous les quinze ans notamment », explique Philippe Stéphan, notaire à Lille et membre du groupe Monassier. « L'abattement pour terrain à bâtir est valable pour tout acte notarié signé avant le 31 décembre 2015. Mais le bénéficiaire a des obligations, il doit s'engager (ou ses ayants-cause), à y construire un logement à usage d'habitation dans un délai de quatre ans après la signature de l'acte. Cet engagement doit figurer dans l'acte notarié. Tout type d'habitation peut y être érigé, même une résidence secondaire », fait valoir Murielle Gamet.

### CONSTRUIRE UN LOGEMENT OU LE DONNER NEUF

Quant à la donation de logement neuf, le permis de construire de ce logement doit avoir été obtenu entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016 et l'acte de donation doit être signé ensuite dans les trois ans qui suivent. « Pour un permis de construire datant du 30 décembre 2016, vous aurez donc encore jusqu'au 30 décembre 2019 pour faire effectivement votre donation », confirme Murielle Gamet, notaire chez Chevreux Notaires. Dernière condition, le logement ne doit jamais avoir été habité précédemment. Pour les deux types de donations, si le bénéficiaire ne respecte pas ses engagements (logement finalement pas construit ou pas achevé à temps, par exemple), il devra, sauf circonstances exceptionnelles (licencie-



ment, invalidité, décès...), acquitter les droits de donation dont il avait été exonéré, majorés d'une pénalité de 15%.

« Les abattements classiques du droit des donations, par exemple de 100 000 euros par enfant, renouvelables tous les quinze ans, sont finalement assez maigres, et les deux nouveaux types de donations aidées vont pouvoir utilement compléter l'arsenal existant », fait valoir Murielle Gamet. Si vous n'êtes propriétaire ni d'un terrain à bâtir, ni d'un logement neuf, rien ne vous interdit de les acheter pour les donner ensuite. « Quant au bénéficiaire, rien ne l'empêche de revendre le logement reçu, voire même le terrain à bâtir, mais, dans ce dernier cas, les acheteurs, en qualité d'ayants-cause, devront s'engager à sa place à respecter de délai le quatre ans, pour achever la construction », conclut Philippe Stéphan.

De quoi faire le bonheur des promoteurs et... des notaires! ■

M. W.



Les nouveaux types de donations aidées vont ravir aussi les offices notariaux. @FOTOLIA

