

LA QUESTION DE LA SEMAINE : ACHAT DE LOGEMENT NEUF A USAGE D'HABITATION ET DONATION.

Des clients souhaitent investir dans des biens immobiliers neufs (VEFA) et les transmettre ensuite à leurs enfants.

Afin de limiter la pression fiscale d'une telle opération, ils s'interrogent sur l'abattement temporaire en matière de donation de logements neufs instauré par la Loi de Finances pour 2015.

La Loi de Finances pour 2015 a inséré deux nouveaux articles, 790 H et 790 I, dans le Code général des impôts, dans le but d'inciter à la libération du foncier constructible et à la construction de logements par l'aménagement des droits de mutation à titre gratuit.

L'article 790 I du Code général des impôts, relatif aux logements neufs, dispose que les donations, réalisées en pleine propriété, d'immeubles neufs à usage d'habitation pour lesquels un permis de construire a été obtenu entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016, constatées par un acte authentique signé au plus tard dans les trois ans suivant l'obtention de ce permis, sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit, dans la limite de la valeur déclarée de ces biens, à concurrence de 100 000 euros, lorsqu'elles sont consenties au profit d'un descendant ou d'un ascendant en ligne directe, du conjoint ou du partenaire lié par un pacte civil de solidarité.

L'exonération est subordonnée à la condition que l'acte constatant la donation soit appuyé de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue à l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme et que l'immeuble neuf à usage d'habitation n'ait jamais été occupé ou utilisé sous quelque forme que ce soit au moment de la donation.

L'ensemble des donations consenties par un même donateur ne peuvent être exonérées qu'à hauteur de 100 000 euros.

En l'espèce, si vos clients ont acquis la propriété d'immeubles neufs à usage d'habitation, dont le permis de construire a été obtenu entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016, les donataires peuvent bénéficier d'une exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit (DMTG) en cas de transmission de ces biens entre vifs en pleine propriété, par un acte authentique signé au plus tard dans les trois ans suivant l'obtention du permis de construire.

L'application de cette exonération partielle de DMTG est subordonnée à la double condition de l'achèvement et de la conformité des travaux et que le bien en question n'ait jamais été occupé ou utilisé jusqu'à la date de la donation.

En cas de donation à leurs enfants, chaque parent dispose d'une exonération partielle de DMTG d'un montant maximum de 100 000 euros.

Il est rappelé que cet abattement s'impute avant l'abattement de droit commun existant entre parent et enfant (article 779-I du Code Général des Impôts).

Les sanctions en cas de non-respect des conditions sont les suivantes :

- Exonération remise en cause : exigibilité des droits se rapportant à la fraction exonérée majorés des intérêts de retard.
- Droits complémentaires de 15% du montant des droits dus (hors intérêts de retard).

Pôle « Solutions Patrimoniales »
Département Ingénierie Patrimoniale
Banque Privée 1818
50 Avenue Montaigne
75008 PARIS
www.banqueprivée1818.com