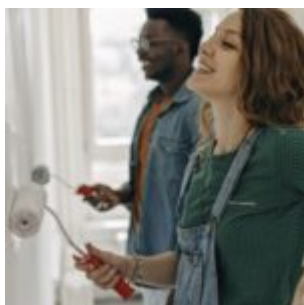


L'administration fiscale précise les contours du dispositif d'exonération des dons familiaux



© 2025 Les Echos Publishing

La loi de finances pour 2025 a mis en place un nouveau dispositif fiscal de don familial. Ce dispositif permet, jusqu'au 31 décembre 2026, de consentir des dons de sommes d'argent à un enfant, à un petit-enfant, à un arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, à un neveu ou à une nièce.

Précision : par neveu ou nièce, il convient d'entendre les seuls enfants des frères et sœurs du donateur, à l'exclusion, le cas échéant, de ceux du conjoint de ces derniers.

Les sommes ainsi données étant, dans certaines limites, exonérées de droits de mutation à titre gratuit. Ainsi, chaque donateur peut donner, sans fiscalité, jusqu'à 100 000 € à un même donataire. Ce dernier pouvant recevoir jusqu'à 300 000 € exonérés grâce à ce dispositif. Étant précisé que le don peut être réalisé en plusieurs versements par un même donateur à un même donataire, sous réserve de respecter ces limites.

À noter que les sommes données doivent être affectées par le donataire, au plus tard le dernier jour du 6^e mois suivant le versement, soit à l'acquisition d'un logement constituant une

résidence principale, neuf ou en l'état futur d'achèvement, pour l'habiter ou le louer, soit à la réalisation de travaux de rénovation énergétique de son habitation principale dont il est le propriétaire. Dans les deux cas, le logement doit être conservé pendant au moins 5 ans à compter de sa date d'acquisition ou de la date d'achèvement des travaux.

Ayant pour objectif d'aider à relancer un marché immobilier atone, ce dispositif n'a, pour l'instant, visiblement pas convaincu. La faute sans doute à un texte assez peu précis ne permettant pas une application immédiate par les professionnels du droit et du conseil. Bonne nouvelle, l'administration fiscale vient de livrer ses commentaires. Tour d'horizon des choses à savoir sur ce nouveau dispositif.

Acquisition d'un logement neuf ou en VEFA

Première précision : le donataire peut acquérir l'usufruit ou les droits indivis portant sur un immeuble neuf ou en l'état futur d'achèvement, sous réserve qu'il soit affecté à la résidence principale du donataire ou à la location à usage d'habitation principale.

Autre élément, le dispositif d'exonération ne permet pas d'affecter les sommes reçues à la construction (autoconstruction) par le donataire de sa résidence principale. De la même façon, l'acquisition d'un terrain à bâtir pour y faire construire une maison affectée ultérieurement à la résidence principale du donataire n'est pas non plus visée.

À noter qu'il n'est pas possible, non plus, d'affecter le don au remboursement anticipé d'un prêt contracté pour financer une acquisition immobilière ou pour réaliser un apport ou consentir un prêt (notamment sous forme de compte-courant) à une société civile immobilière.

En revanche, les sommes données peuvent être utilisées par le donataire pour financer l'acquisition de plusieurs immeubles, sous réserve d'affectation à usage de sa résidence principale et/ou à la location à usage de résidence principale.

Précision : l'exonération s'applique que la location à usage d'habitation principale soit consentie nue ou meublée par le donataire.

Attention toutefois, en cas de location du logement, le contrat de bail ne peut pas être conclu avec un membre du foyer fiscal du donataire. Toutefois, par exception, il est admis que le logement, distinct de la résidence principale du donataire, puisse être mis à disposition d'un enfant étudiant célibataire restant à charge au sens de l'impôt sur le revenu pour les besoins de ses études dans une ville universitaire.

Financement de travaux de rénovation énergétique

S'agissant des travaux de rénovation énergétique, l'administration fiscale précise que le bénéfice de l'exonération temporaire de droits de mutation est conditionné, notamment, à l'affectation des sommes reçues par le donataire à des travaux et dépenses éligibles à la prime de transition énergétique « MaPrimeRénov' ». Condition supplémentaire, ces dépenses et travaux doivent être réalisés, le cas échéant, par des professionnels labellisés RGE.

Il faut également souligner que le donataire qui réalise lui-même des travaux de rénovation énergétique dans un logement dont il est propriétaire et qu'il affecte à la location à usage d'habitation principale ne peut pas bénéficier de l'exonération. En outre, la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans un logement qui est la propriété d'une société dont le donataire est associé n'est pas éligible à l'exonération, dès lors que dans cette hypothèse, le

donataire n'en est pas le propriétaire.

[Art. 71, loi n° 2025-127 du 14 février 2025, JO du 15](#)

[BOI-ENR-DMTG-20-20-20 du 4 septembre 2025](#)

© 2025 Les Echos Publishing