

## Donations et nouveaux régimes de faveur : Des opportunités à saisir ?

### Analyse de la loi de finances pour 2015

NEWSLETTER 14 250 du 30 DECEMBRE 2014



Analyse par **JACQUES DUHEM**

La loi de finances pour 2015 a été définitivement adoptée le 18 décembre. Le législateur a adopté deux régimes temporaires et exceptionnels applicables à certaines donations de terrains à bâtir et de logements neufs.

#### **I Donations de terrains à bâtir**

Sont concernées, les donations (à l'exclusion donc des successions et legs) consenties entre le 1er janvier et le 31 décembre 2015. L'avantage fiscal varie selon le lien de parenté entre le donateur et le donataire.

Les donations visées sont celles ayant pour objet des terrains à bâtir tels que définis en matière de TVA immobilière (définition de l'article 257, I-2, 1° du CGI).

Sont considérés comme terrains à bâtir pour l'application de la TVA les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme (PLU), d'un document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou de l'article L 111-1-2 du Code de l'urbanisme.

Seules les donations réalisées en pleine propriété sont éligibles au dispositif. En outre, l'exonération ne sera applicable qu'aux donations constatées par un acte authentique signé entre le 1er janvier et le 31 décembre 2015.

La loi prévoit deux conditions d'accès à ce nouveau régime de faveur.

En premier lieu, l'acte devra contenir l'engagement du donataire, 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. Cet engagement devra être pris par le donataire et ses ayants cause.

En second lieu, le texte impose la justification par le donataire ou, le cas échéant, par ses ayants cause, à l'expiration du délai de quatre ans, de la réalisation et de l'achèvement des locaux destinés à l'habitation.

**Le montant de l'exonération** est fonction du lien de parenté entre le donateur et le donataire.

Il est fixé, dans la limite de la valeur déclarée du bien, à :

- 100 000 € pour les donations consenties à un descendant ou un ascendant en ligne directe, au conjoint ou au partenaire lié au donateur par un Pacs ;
- 45 000 € pour celles consenties au profit d'un frère ou d'une sœur ;
- 35 000 € pour celles consenties au profit d'une autre personne.

Le montant des donations de terrains à bâtir consenties par un même donateur susceptibles d'être exonérées sur le fondement de l'article 790 H nouveau du CGI est plafonné à 100 000 €.

Cette limite s'apprécie globalement au niveau du donateur quel que soit le nombre de donataires.

Les règles fiscales relatives au rappel des donations passées depuis moins de quinze ans ne sont pas applicables en l'espèce. Un donataire ayant déjà bénéficié d'un même donateur d'une première donation dans la limite de son abattement personnel pourra bénéficier du dispositif d'exonération partielle, quelle que soit la date de la donation initiale.

**En cas de non-respect des conditions d'application**, l'exonération sera remise en cause et entraînera l'exigibilité des droits se rapportant à la fraction exonérée, majorés de l'intérêt de retard. En outre, le donataire (ou ses ayants cause) devra s'acquitter d'un droit complémentaire de 15 % du montant des droits (hors intérêts de retard).

Ce droit complémentaire ne sera cependant pas exigible :

- en cas de licenciement, d'invalidité (au sens de l'article L 341-4, 1° et 2° du CSS) ou de décès du donataire ou de l'une des personnes soumises à imposition commune avec lui ;
- lorsque le donataire ne respecte pas les conditions d'application de l'exonération en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté.

## II Donations de logements neufs

Cette exonération est susceptible de s'appliquer aux donations d'immeubles à usage d'habitation pour lesquels un permis de construire a été obtenu entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016 et constatées par un acte authentique signé au plus tard dans les trois ans suivant l'obtention de ce permis.

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr)

[jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

La donation pourra ainsi être réalisée au plus tard le 31 décembre 2019 (pour un permis obtenu le 31 décembre 2016).

Cette exonération est applicable aux donations entre vifs réalisées en pleine propriété.

Pour bénéficier de ce régime de faveur deux conditions devront être respectées:

- l'acte devra être appuyé de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue à l'article L 462-1 du Code de l'urbanisme ;
- l'immeuble neuf à usage d'habitation ne devra jamais avoir été occupé ou utilisé sous quelque forme que ce soit.

Le montant de l'exonération est fixé, dans la limite de la valeur déclarée, à 100 000 €, 45 000 € ou 35 000 € selon le lien de parenté entre le donateur et le donataire (Le montant étant calqué sur celui prévu pour les terrains à bâtir, voir ci avant).

Le montant des donations de logements neufs consenties par un même donateur susceptibles d'être exonérées sur le fondement de l'article 790 I nouveau du CGI est plafonné à 100 000 €. Cette limite s'apprécie globalement au niveau du donateur quel que soit le nombre de donataires.

Les règles fiscales relatives au rappel des donations passées depuis moins de quinze ans ne sont pas applicables en l'espèce. Un donataire ayant déjà bénéficié d'un même donateur d'une première donation dans la limite de son abattement personnel pourra bénéficier du dispositif d'exonération partielle, quelle que soit la date de la donation initiale.

Les sanctions prévues pour les donations de terrains à bâtir et exposées plus haut sont également applicables pour ces donations, lorsque les conditions d'application ne seront pas respectées.

## Formation consacrée au panorama de l'actualité fiscale

Rendez-vous dès le 23 janvier dans 10 villes, pour notre formation consacrée au panorama de l'actualité fiscale.

Nous effectuerons une synthèse globale des nouveautés législatives, doctrinales et jurisprudentielle. Une documentation pratique complète et des outils Excel seront fournis aux participants.

De nombreuses questions pratiques seront abordées. On citera à titre d'exemples (non exhaustif) :

### a) L'impôt sur le revenu

Comment gérer la composition du foyer fiscal ? Cas classiques et cas atypiques

Comment gérer le plafonnement global des niches fiscales ?

Souscriptions au capital des PME et impacts fiscaux multiples : Un sac de nœuds ?

Quelles sont les nouveautés applicables aux non-résidents ?

Comment calculer une plus-value sur des titres dont la propriété est démembrée ?

**FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem**

**38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE**

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr)

[jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

**Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne**

Comment déterminer la durée de détention des titres ?  
Plus-value sur titres : Quelle est la définition de la jeune entreprise ?  
Plus-value sur titres : Le régime des revenus exceptionnels est –il applicable ?  
Moins-values sur titres : Comment gérer, comment optimiser ?  
Plus-value et départ à la retraite : Quelles nouveautés ?

Quel est le nouveau visage de la défiscalisation immobilière avec la loi Pinel ?

Quelles sont les nouveautés affectant le calcul des plus-values immobilières

La jurisprudence relative aux revenus fonciers

...

#### **b) Droit de mutation et ISF**

Donner avant de vendre : Est-ce toujours une bonne idée ?  
Quelles sont les nouveautés relatives aux donations ?  
Quelles sont les nouveautés relatives au Pactes Dutreil ?  
Transmettre à titre gratuit : Pour quelle valeur ? Incidences immédiates et à terme  
Comment gérer le plafonnement de l'ISF ?  
Comment traiter les conséquences fiscales du quasi-usufruit ?

...

#### **c) Contrôle fiscal**

Quelles sont les sanctions applicables aux contribuables et à leurs conseils ?  
Abus de droit : Quelles sont les dernières tendances (Donation/cession - Apport/cession – PEA...)

...

**RESERVEZ DES A PRESENT VOS PLACES POUR NOTRE FORMATION CONSACREE AU PANORAMA DE  
L'ACTUALITE FISCALE  
CO ANIMATION JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE  
(14 DATES DONT 4 A PARIS)**

23 JANVIER 2015	PARIS	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
27 JANVIER 2015	PARIS	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
28 JANVIER 2015	LILLE	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
29 JANVIER 2015	CLERMONT FD	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
3 FEVRIER 2015	BORDEAUX	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
4 FEVRIER 2015	TOULOUSE	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
5 FEVRIER 2015	NANTES	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
6 FEVRIER 2015	LYON	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
10 FEVRIER 2015	PARIS	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
11 FEVRIER 2015	AIX EN PROVENCE	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
12 FEVRIER 2015	NICE	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
26 FEVRIER 2015	MONTPELLIER	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
5 MARS 2015	PARIS	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
12 MARS 2015	BAYONNE BIARRITZ	<a href="#">CLIQUEZ ICI</a>

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem  
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE  
[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr) [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)  
Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem  
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE  
[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr)    [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)  
Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne