

# Droits de donation

Une nouvelle exonération de droits de donation !

La loi de finances pour 2015 introduit deux dispositifs d'exonération temporaire de droits de mutation pour les donations, en pleine propriété, de terrains à bâtir et de logements neufs.

*À noter : sont exclus les successions et les legs ainsi que les donations avec conservation de l'usufruit du bien.*

## Terrains à bâtir

Les donations entre vifs de terrains à bâtir constatées par un acte authentique signé entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2015 bénéficient d'une exonération de droits de mutation.

Pour bénéficier de cette exonération, 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 4 ans

à compter de la donation et, à l'issue de ce délai, justifier de la réalisation et de l'achèvement de ces logements.

## Logements neufs

Les donations entre vifs de logements neufs pour lesquelles un permis de construire a été obtenu entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016 sont également exonérées. Les donations devant être constatées par un acte authentique signé au plus tard dans les 3 ans suivant l'obtention de ce permis.

*En pratique : l'exonération pourra donc s'appliquer aux donations consenties jusqu'au 31 décembre 2019 pour les permis de construire délivrés le 31 décembre 2016.*

Le bénéfice de cette exonération est toutefois subordonné à la double condition que la donation soit appuyée de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et que le logement neuf n'ait jamais été occupé ou utilisé sous quelque forme que ce soit au moment de la donation.

## Montant de l'exonération

Le montant de l'exonération est identique, qu'il s'agisse de donations de terrains à bâtir ou de logements neufs. Son montant, variable suivant le lien qui unit le donateur et le bénéficiaire, est fixé, dans la limite de la valeur déclarée du bien, à :

- 100 000 € pour une donation en faveur d'un ascendant ou d'un

descendant en ligne directe, du conjoint ou du partenaire de Pacs ;

- 45 000 € pour une donation en faveur d'un frère ou d'une sœur ;  
- 35 000 € pour les autres donations.

## Plafond d'exonération

Pour chacun de ces deux dispositifs, un plafond maximal d'exonération de 100 000 € s'applique à l'ensemble des donations consenties par un même donateur. Ce plafond s'apprécie donc au niveau du donateur, quel que soit le nombre de bénéficiaires.

## Sanctions

Si les conditions ouvrant droit aux dispositifs temporaires d'exonération ne sont pas respectées, le donataire (ou ses ayants cause) doit acquitter les droits de mutation exonérés à tort, majorés de l'intérêt de retard. Il encourt en outre une pénalité complémentaire égale à 15 % du montant des droits normalement dus hors intérêts de retard, sauf exceptions (circonstances exceptionnelles indépendantes de la volonté du donataire, décès...).

