



- Fiscalité -

❖ *Exonération temporaire en faveur des dons de sommes d'argent affectées à l'acquisition d'un immeuble neuf ou en l'état futur d'achèvement ou à des travaux de rénovation énergétique*

BOFIP du 04.09 2025 - BOI-ENR-DMTG-20-20-20, n°730 et s.

Instauré par la loi de Finances pour 2025, le dispositif d'exonération temporaire vient de faire l'objet de précisions de la part de l'Administration fiscale.
L'occasion de revenir en détail sur les contours et les conditions d'application de ce mécanisme fiscal.

- Principe de l'exonération

L'exonération est **temporaire** : elle s'applique aux dons d'argent effectués entre le **15 février 2025** et le **31 décembre 2026**.

Elle est **plafonnée à 100 000 € par donateur et 300 000 € par bénéficiaire**.

Par Exemple, un enfant peut recevoir 100 000 € de chacun de ses parents et 100 000 € de l'un de ses grands-parents.

Pour en profiter, le don doit être réalisé **dans un cadre familial** et les sommes reçues doivent être utilisées pour :

- L'achat **d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement**, ou
- Des **travaux de rénovation énergétique** dans la **résidence principale** du bénéficiaire.

-Conditions d'application

- **Cadre familial** : le don doit être consenti à un **enfant, petit-enfant ou arrière-petit-enfant** du donateur - à défaut, à un **neveu ou une nièce**.
- **Nature du don** : il doit s'agir **d'une somme d'argent en pleine propriété**, versée par **chèque, virement, mandat ou en espèces**. Le don peut être réalisé en plusieurs versements.
- **Utilisation des fonds** : le bénéficiaire dispose de **six mois** pour employer les sommes reçues à **l'achat d'une résidence principale** ou à des **travaux de rénovation énergétique** dans son logement principal.

Le bien doit être **conservé pendant au moins cinq ans** en tant que résidence principale de façon continue. Il est possible de le louer (vide ou meublé) comme résidence principale, sauf à un membre du foyer fiscal.

La date d'acquisition retenue correspond à celle de la **signature de l'acte authentique**.

Nota bene : il incombe au contribuable de prouver l'affectation des sommes ainsi que la date du don.

-Biens non éligibles

- Les terrains à bâtir ;
- La résidence principale construite par le donataire lui-même ;
- Les locaux industriels, commerciaux et professionnels ;
- Les parkings ;
- Les résidences secondaires et les logements inoccupés ;
- Les biens acquis par une société civile, par apport ou prêt (compte courant) des sommes ;
- Le remboursement d'un prêt pour une acquisition signée avant le 15 février 2025.

-Remise en cause de l'exonération

- L'exonération peut être annulée si l'une des conditions prévues n'est pas respectée. Notamment, si le bien est **cédé dans les cinq ans** suivant son acquisition ou la réalisation des travaux, l'avantage fiscal est perdu - **même en cas de réinvestissement immédiat** du produit de la vente dans une nouvelle résidence principale.

Dans ce cas, le bénéficiaire du don doit **régler les droits de mutation** initialement exonérés, **majorés des intérêts de retard**.

- En revanche, **le décès du donataire** n'entraîne **pas de remise en cause** du dispositif, et l'obligation de conservation n'est **pas transférée aux héritiers**.

.....

❖ *Précisions sur l'exonération de la plus-value immobilière lors de la première cession d'un logement autre que la résidence principale*

Question à l'Assemblée nationale n° 4693, réponse ministérielle publiée au JO le 03.06.2025

Un parlementaire a récemment interrogé le ministre de l'Économie et des Finances au sujet des conditions d'application de l'**exonération d'impôt sur la plus-value immobilière** prévue lors de la **première cession d'un logement autre que la résidence principale**.

- Ce régime s'applique lorsque le cédant **n'a pas été propriétaire de sa résidence principale** (directement ou indirectement) au cours des **quatre années précédant la vente**.

Pour bénéficier de l'exonération, le contribuable doit **réinvestir tout ou partie du prix de cession** dans l'**acquisition ou la construction d'un logement** qu'il destine à son **habitation principale**, dans un **délai de 24 mois** à compter de la vente.

Ces conditions sont **cumulatives**, toute défaillance entraînant la remise en cause de l'avantage fiscal.

Le parlementaire a toutefois souligné un **flou juridique** : ni le **Code général des impôts** ni le **BOFiP** ne fixent de **durée minimale de conservation** de la nouvelle résidence principale pour maintenir le bénéfice de l'exonération.

Dans sa réponse, le Gouvernement a confirmé qu'**aucun délai fixe** n'est prévu par les textes. L'administration fiscale apprécie **au cas par cas** la réalité de l'affectation du logement à la résidence principale :

« L'affectation du logement à la résidence habituelle et effective du contribuable doit être d'une durée suffisamment significative pour que la réalité de cette affectation ne puisse être remise en cause. Il s'agit toutefois d'une question de fait, appréciée au cas par cas par l'administration, sous le contrôle du juge de l'impôt. »

En pratique, cela signifie qu'il n'existe **pas de durée d'occupation prédéfinie** garantissant le maintien de l'exonération.

Conseil pratique :

Il est fortement recommandé de conserver tout justificatif (factures, abonnements, correspondances administratives, etc.) **attestant d'une occupation effective et continue** du logement en tant que résidence principale, afin de sécuriser sa situation en cas de contrôle.

.....

❖ Location à soi-même via une SCI, gare à l'abus de droit

CAA Versailles, 3ème Chambre, 16 octobre 2025, 23VE01726

Contexte :

Un contribuable avait créé une SCI familiale au capital de 1.000 € dont il était gérant, détenue en majorité par lui-même (90%) et le restant (10%) pour moitié entre ses deux fils.

Trois mois après sa création, la SCI avait procédé à l'acquisition d'une maison dans laquelle le contribuable avait établi sa résidence principale. La société a ensuite financé d'importants travaux de rénovation sur ce bien, générant un déficit foncier à l'origine du litige avec l'administration fiscale.

A la suite d'un contrôle fiscal en effet, l'administration fiscale a remis en cause l'imputation du déficit foncier généré par cette SCI sur le revenu global du contribuable.

Considérant le montage comme abusif, elle lui a notifié des rappels d'impôt, assortis d'une majoration de 80 % sur le fondement de l'article 1729 b du CGI, applicable en cas d'abus de droit fiscal.

Pour procéder à la réintégration du déficit foncier déclaré par le contribuable, l'administration relevât que :

- Bien que son objet social permît l'administration et la gestion de biens immobiliers (...), la SCI n'avait ensuite acquis aucun autre bien.
- Dès sa constitution, un bail avait été signé avec le contribuable pour y établir sa résidence principale.
- La SCI avait ensuite engagé des travaux dont le montant correspondait à quasiment 30 % du prix d'achat du bien, lesquels avaient été financées par des apports en capitaux des associés ;
- Le contribuable avait pu réduire ses revenus fonciers perçus en parallèle grâce aux résultats déficitaires de la SCI et conservait également la possibilité de réduire ses revenus fonciers ultérieurs par l'imputation d'un déficit reportable restant.

La Cour administrative d'appel a confirmé le redressement en soulignant que l'administration apportait la preuve de ce que l'interposition de la société dans la gestion de la résidence principale du contribuable constituait **un montage artificiel, élaboré sans autre finalité que d'éluder ou d'atténuer l'impôt** à l'encontre des dispositions du II de l'article 15 du CGI, selon lesquelles « *les charges afférentes aux logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas déductibles* ».

❖ *Prescription de l'action en paiement d'une créance entre indivisaires*

Cass. 1ère civ., 10 sept. 2025, n°24-12.672

La présente affaire traite d'une problématique relativement fréquente en pratique : celle de la prescription quinquennale de l'action en paiement d'une créance entre indivisaires.

Contexte :

Deux concubins avaient acquis en indivision un logement qui constitua la résidence principale du couple. Dans les faits, Madame prit en charge l'intégralité du financement du bien.

Au décès de son compagnon, Madame assigna l'héritière de ce dernier en paiement d'une indemnité au titre du financement de l'intégralité du coût d'acquisition de l'immeuble indivis au moyen de deniers personnels.

Saisie du litige, la Cour d'appel avait déclaré l'action irrecevable car prescrite.

Il appartenait dès lors à la Cour de cassation saisie sur pourvoi de l'ex-concubine de statuer sur la question.

La requérante arguait de la suspension de la prescription de son action au regard de son impossibilité à agir du fait de sa situation de concubinage stable et durable, qui selon elle, constituait une cause de force majeure au sens de l'article 2234 du Code civil.

La première chambre civile de la Cour de cassation rejette le pourvoi. Selon les juges, « *le concubinage ne peut, en soi, caractériser l'impossibilité dans laquelle serait une personne d'agir contre l'autre durant la vie commune, faute de remplir les conditions d'imprévisibilité, d'irrésistibilité et d'extériorité de la force majeure.* »

Autrement dit, la situation de concubinage ne caractérise pas une cause d'impossibilité à agir au sens de l'article 2234 précité. **Dès lors, elle n'entraîne pas suspension du délai de prescription quinquennale de l'action en paiement de la créance.**

- *Éclairages* -

❖ *Plafond de la Sécurité sociale de 2026*

Communiqué BOSS du 21 octobre 2025

Depuis 2021, le principe de revalorisation du PASS est sécurisé. Le montant de ce plafond ne peut en aucun cas être inférieur à celui de l'année précédente. Il est ainsi fixé pour 2026 :

Période	Plafond
Année	48.060 €
Trimestre	12.015 €
Mois	4.005 €

❖ *Budget 2026 : Tour d'horizon provisoire des amendements débattus à l'Assemblée*

Les amendements au budget 2026 adoptés à l'Assemblée - Le Figaro, 28 octobre 2025

Au moment de la rédaction de cet article, le projet de loi de finances pour 2026 poursuit son parcours parlementaire et fait actuellement l'objet de débats en séance publique à l'Assemblée nationale.

Comme souvent, et encore plus dans ce contexte politique chaotique, le processus législatif s'annonce long et semé de rebondissements. Nous proposons donc ici **un simple aperçu des principales mesures patrimoniales en discussion, en attendant la version définitive du texte promulgué.**

À ce stade, voici les dispositions patrimoniales majeures examinées dans l'hémicycle :

- Annulation du gel du barème de l'impôt sur le revenu ;
- Prolongation de la contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR), initialement prévue comme un dispositif temporaire ;
- Inversion de l'imposition de la pension alimentaire : Actuellement, le parent qui la verse peut la déduire de ses revenus imposables ; le parent qui la reçoit est imposé dessus. Ce serait donc le contraire.
- La surtaxe sur les grandes entreprises serait de 5% pour les entreprises réalisant entre 1 et 3 milliards de chiffre d'affaires. Pour celles réalisant plus de 3 milliards d'euros, le taux passerait à 35,3%.
- Maintien de l'abattement de 10% pour les retraités,
- Instauration d'une nouvelle taxe sur le patrimoine financier : Cette dernière viserait les revenus non distribués logés au sein de « holdings patrimoniales » (technique d'encapsulation). L'objectif étant de faire échec aux stratégies de contournement de l'impôt.

Vos interlocuteurs habituels sont à votre disposition pour tout complément d'information :

François Genovese : 01 76 62 35 39

Bernard Sacau : 01 76 62 35 31

Stéphane Pezeril : 01 76 62 35 36

Catherine Demontrond : 01 76 62 35 15

La présente note est destinée exclusivement et à titre informatif aux clients d'aca. Les informations contenues dans ce document ne prétendent pas à l'exhaustivité. Elles ne peuvent ni se substituer à des avis spécifiques sur des situations particulières ni tenir lieu de conseil ou d'avis juridique. Pour toute question relative aux informations présentées, le lecteur est invité à se rapprocher de ses consultants habituels. La responsabilité d'aca ne saurait être engagée sur le fondement des informations figurant dans cette note ou du fait de sa diffusion autorisée ou non auprès de tiers.