



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

Ce dispositif d'exonération temporaire a été mis en place par la loi de finances pour 2025.

L'administration fiscale a publié ses commentaires le 4 septembre 2025 : BOI-ENR-DMTG-20-20, n°730 et s.

Ce faisant, elle apporte des précisions bienvenues, notamment sur les biens éligibles et le point de départ des délais.

PRINCIPE DE L'EXONÉRATION

Elle est temporaire, plafonnée à hauteur de 100 000 € par donateur et 300 000 € par donataire, et porte sur les droits de mutation à titre gratuit des dons de **sommes d'argent** effectués entre le **15 février 2025 et le 31 décembre 2026**, consentis dans le cadre **familial**, à la condition que ces sommes soient affectées par le donataire à **l'acquisition d'un immeuble neuf** ou en l'état futur d'achèvement, ou à des **travaux de rénovation énergétique** effectués dans son **habitation principale**.

CONDITIONS D'APPLICATION

- **Don effectué dans le cadre familial** : enfant, petit-enfant, arrière petit-enfant, (à défaut neveu et nièce du donateur).
- **Objet du don** : il doit s'agir exclusivement d'une somme d'argent en pleine propriété (règlement possible par chèque, virement, mandat ou remise d'espèces) ; il peut être effectué en plusieurs fois.
- **Période d'application** : versement des sommes entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026.
- **Affectation de la somme donnée** : le donataire doit l'utiliser, au plus tard le dernier jour du sixième mois suivant la réception des sommes*, pour acquérir une **résidence principale** ou effectuer certains travaux de rénovation énergétique dans son **habitation principale**. Le bien doit être conservé au moins 5 ans en tant que résidence principale de façon continue ; il est possible de le louer (location nue ou meublée) comme résidence principale, sauf à un membre du foyer fiscal. La date d'acquisition est celle de la signature de l'acte authentique d'achat.
- **Biens éligibles** :
 - il peut s'agir d'un appartement ou d'une maison individuelle ;
 - le bien doit être neuf et achevé au jour de l'acquisition ou en l'état futur d'achèvement (cf. n° 850 et s. pour les détails) ;
 - l'habitation principale au sens de l'impôt sur le revenu : résidence habituelle et effective avec sa famille ;
 - il ne peut pas s'agir d'une acquisition en indivision ou en démembrement, sauf en cas d'acquisition de l'usufruit d'un immeuble éligible ou d'acquisition en indivision d'un tel immeuble ou des droits d'usufruit, sous réserve que le bien soit affecté à la résidence principale du donataire ou à la location à usage d'habitation principale (sauf à un membre du foyer fiscal).

(*) Le don est donc forcément antérieur à l'affectation des sommes.

• 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.

• **Travaux de rénovation énergétique effectués dans l'habitation principale du donataire** : il s'agit des travaux éligibles à « MaPrimeRénov », selon les mêmes conditions (<https://www.anah.gouv.fr/>), notamment la réalisation des travaux par des professionnels. Point d'attention : l'exonération n'est pas cumulable avec l'obtention de la prime pour les mêmes dépenses et travaux.

• Montant :

- un donateur ne peut donner que 100 000 € au même donataire.
- un donataire ne peut recevoir plus de 300 000 € au titre de cette exonération.
Exemple : un enfant peut recevoir 100 000 € de chacun de ses parents et 100 000 € de l'un de ses grands-parents ;
- si le montant de la somme donnée est supérieur au montant de l'acquisition ou des travaux : le surplus ne rentre pas dans le cadre de cette exonération mais relève de l'abattement de droit commun de 100 000 € ou de celui du don de sommes d'argent, s'il est disponible ;
- si le montant de la somme donnée est inférieur au montant de l'acquisition ou des travaux, il est possible de compléter avec l'abattement de droit commun de 100 000 € ou de celui du don de sommes d'argent, s'il est disponible.

point d'attention : il incombe au contribuable de prouver l'affectation des sommes ainsi que la date du don.

REMISE EN CAUSE

L'exonération est remise en cause si les conditions ne sont pas respectées.

En cas de cession du bien moins de 5 ans après l'acquisition ou les travaux, il y a remise en cause même en cas de réemploi immédiat du produit de vente dans une habitation principale.

Le donataire doit acquitter le complément des droits, assortis d'un intérêt de retard.

En cas de décès du donataire, il n'y a pas de remise en cause et l'obligation de conservation n'est pas reportée sur les héritiers.

INGÉNIERIE PATRIMONIALE

Céline Duval-Hubert
Laura Pottier
Ibnah Shareefe

L'ensemble de informations et pistes de réflexion contenues dans ce document vous sont présentées à des fins d'informations. Elles ne sauraient être considérées comme constitutives d'un conseil en investissement, d'une recommandation de souscrire un produit ou un service, d'une offre de souscription ou d'un acte de démarchage. Ce document est à usage strictement personnel. Elles sont destinées à apporter des indications uniquement sur les sujets traités.

Les informations contenues dans ce document sont fournies à titre indicatif et n'ont pas vocation à constituer un conseil de quelque nature que ce soit. Elles ne sauraient préjuger des obligations légales d'information et de conseil mises à la charge de l'intermédiaire en assurance.

L'accès aux produits et services décrits dans le présent document peut faire l'objet de restrictions, à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays.

Aucun des produits ou services présentés ne sera fourni à une personne si la loi de son pays d'origine ou de tout autre pays qui la concernerait, l'interdit.

Préalablement à la souscription de tout produit ou service présenté dans ce document, il vous revient d'une part, de vous assurer que la loi de votre pays vous y autorise et, d'autre part, de vous rapprocher de vos conseils habituels, afin de vérifier que votre statut juridique et fiscal, ainsi que votre situation financière vous le permettent.

Toute reproduction, représentation, adaptation, traduction et/ou transformation partielle(s) ou intégrale(s) ne pourra être faite sans l'accord préalable et écrit de Generali Wealth Solutions.

GWS avertit le lecteur que le passé n'offre aucune garantie quant à la performance future d'un investissement et que les évolutions indiquées ne garantissent en rien les performances futures, ni ne constituent une garantie en capital.

Generali Wealth Solutions,

Société par actions simplifiée - 844 879 049 RCS Paris.

Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-20000036. Siège social 2 Rue Pillet-Will 75009 Paris.



GENERALI
WEALTH
SOLUTIONS

