

Commentaire juridique et fiscal

Paris, le 15 octobre 2014

Le projet de loi de Finances pour 2015 a été publié tardivement et il offre peu de modifications patrimoniales qui méritent d'être signalées. Toutefois, ce projet prévoit un allègement des droits de donation sur les terrains à bâtir et les immeubles neufs à usage d'habitation.

En effet, les exonérations prévues dans le projet de loi de Finances pour 2015 sont les suivantes :

> Exonération temporaire des droits de mutation à titre gratuit en cas de donations entre vifs de terrains à bâtir, constatées par un acte authentique signé entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2015, à concurrence de 100 000 euros. Cette exonération s'appliquera à la condition que le donataire (généralement les enfants) s'engage à construire sur le terrain, sous un délai de 4 ans à compter de la donation, un logement neuf destiné à l'habitation.

> Exonération temporaire des droits de mutation à titre gratuit en cas de donations en pleine propriété entre vifs d'immeuble neuf à usage d'habitation n'ayant jamais été occupé, ni utilisé. Cela s'applique à des donations constatées par un acte signé à compter du 1^{er} janvier 2015 portant sur des immeubles pour lesquels un permis de construire aura été obtenu entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016 et intervenant dans les 3 ans après l'obtention du permis.

L'exonération est de 100 000 € pour une donation en ligne directe ainsi qu'en faveur d'un conjoint ou d'un partenaire lié par un PACS, 45 000 € lorsqu'elle est consentie pour un frère ou une sœur, 35 000 € pour toute autre donation.

Il convient de préciser que ces exonérations temporaires ne sont pas applicables aux donations consenties par un même donateur, pour chacun des deux dispositifs.

Par ailleurs, le régime d'imposition des plus-values des terrains à bâtir est aligné sur celui des autres biens immobiliers, soit une exonération au bout de 22 ans. De plus, un abattement exceptionnel de 30 % s'applique sur les plus-values pour les promesses de vente conclues depuis le 1^{er} septembre 2014 et jusqu'au 30 décembre 2015.