

De: Syhem LOCATE
Envoyé: lundi 8 septembre 2025 15:28
À: Remy Arnaud
Objet: publication du BOFIP concernant les dons familiaux de sommes d'argent affectés à l'acquisition de logements neufs



FLASH

du Cridon de Paris

Centre de Recherches, d'Information et de Documentation Notariales

8 septembre 2025

PUBLICATION DU BOFIP CONCERNANT LES DONS FAMILIAUX DE SOMMES D'ARGENT AFFECTES A L'ACQUISITION DE LOGEMENTS NEUFS (ART. 790 A BIS, CGI)

L'[article 71](#) de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025 prévoit, sous certaines conditions, une exonération temporaire de DMTG 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.

Ce dispositif est codifié à l'[article 790 A bis du CGI](#) (V. *Flash du Cridon de Paris* du 17 février 2025).

Le BOFiP vient d'être mis à jour le 4 septembre afin de préciser les conditions d'application du texte (BOI-ENR-DMTG-20-20-20-20250904).

S'il est indiqué que « la somme d'argent donnée ne peut être utilisée pour l'acquisition de droits démembrements ou indivis exercés sur un immeuble » (n° 810), le Bulletin précise toutefois qu'il semble « possible d'admettre que les sommes données soient affectées par le donataire :

- à l'acquisition de l'usufruit d'un immeuble neuf ou en l'état futur d'achèvement, sous réserve qu'il soit affecté à la résidence principale du donataire ou à la location à usage d'habitation principale ;
- à l'acquisition en indivision soit d'un immeuble neuf ou en l'état futur d'achèvement, soit des droits d'usufruit exercés sur un tel immeuble, sous réserve qu'il soit affecté à l'usage de sa résidence principale ou qu'il soit donné en location à usage de résidence principale » (n° 810).

D'autres indications méritent d'être mentionnées :

- « L'affectation des sommes reçues à la construction par le donataire de sa résidence principale n'est pas visée par le dispositif d'exonération. De la même façon, l'acquisition d'un terrain à bâtir pour y faire construire une maison affectée ultérieurement à la résidence principale du donataire n'est pas non plus visée » (n° 860).
- Pour la VEFA c'est bien la date de l'acte authentique de vente qui compte pour apprécier le délai de six mois, « la circonstance que ladite somme d'argent soit affectée plus de six mois après leur versement aux paiements effectués à mesure de l'exécution des travaux (...) est sans incidence » (n° 830 et 850).
- L'immeuble neuf à usage d'habitation s'entend de « celui dont la construction a été achevée à la date de son acquisition et qui n'a jamais été habité ni utilisé sous quelque forme que ce soit » (n° 840).

Lien :

- [BOI-ENR-DMTG-20-20-20-20250904](#)

Cridon de Paris.

Centre de Recherches,
d'Information
et de Documentation Notariales

180, avenue de Choisy – 75013 Paris
Tél : 01 45 84 00 00 – Fax : 01 45 85 85 43
www.cridon-paris.fr

©Tous droits réservés. Toute reproduction interdite sans
l'autorisation de l'auteur – Cridon de Paris



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit



Code général des impôts

Article 790 A bis

Version en vigueur depuis le 16 février 2025

Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt (Articles 1 A à 1656 quater)

Première Partie : Impôts d'État (Articles 1 A à 1378 nonies)

Titre IV : Enregistrement, publicité foncière, timbre, impôt sur la fortune, immobilière (Articles 635 à 1273)

Chapitre premier : Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière (Articles 635 à 881 O)

Section II : Les tarifs et leur application (Articles 677 à 848 bis)

VI : Mutations à titre gratuit (Articles 750 ter à 808)

C : Tarif et liquidation (Articles 777 à 791 ter)

2 : Liquidation (Articles 779 à 791 ter)

c : Dispositions spéciales aux donations (Articles 790 à 791 ter)

Article 790 A bis

Version en vigueur depuis le 16 février 2025

Modifié par LOI n°2025-127 du 14 février 2025 - art. 71 (V)

I.-Les dons de sommes d'argent consentis en pleine propriété à un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, un neveu ou une nièce sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit dans la double limite de 100 000 euros par un même donateur à un même donataire et de 300 000 euros par donataire si ces sommes sont affectées par ce dernier, au plus tard le dernier jour du sixième mois suivant le versement :

1° A l'acquisition d'un immeuble acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement ;

2° A des travaux et des dépenses éligibles à la prime prévue au II de l'article 15 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 et réalisés en faveur de la rénovation énergétique du logement dont il est propriétaire et qu'il affecte à son habitation principale.

II.-Le bénéfice de cette exonération est remis en cause si le donataire n'a pas conservé comme résidence principale ou n'a pas affecté à la location à usage d'habitation principale le logement à l'acquisition duquel ont été affectées les sommes d'argent mentionnées au I du présent article pendant une durée de cinq ans à compter de la date d'acquisition de l'immeuble ou de son achèvement, s'il est postérieur, ou s'il n'a pas affecté à son habitation principale le logement ayant bénéficié des travaux mentionnés au 2° du même I pendant une durée de cinq ans à compter de leur date d'achèvement.

En cas de location, le contrat de bail ne peut pas être conclu avec un membre du foyer fiscal du donataire.

L'exonération ne s'applique pas aux dépenses au titre desquelles le donataire a bénéficié du crédit d'impôt prévu à l'article 199 sexdecies du présent code, d'une déduction de charges pour la détermination de l'impôt sur le revenu ou de la prime prévue au II de l'article 15 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 précitée.

Le donataire conserve les pièces justificatives à la disposition de l'administration.

III.-Le I s'applique aux sommes versées entre le lendemain de la promulgation de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025 et le 31 décembre 2026.