

Logements neufs

Achetés entre le 1er juin 1993 et le 31 décembre 1994

Les immeubles achetés neufs au cours de cette période bénéficient d'une exonération partielle de droits de donation ou de succession lors de leur première transmission à titre gratuit. L'abattement est de 46 000 € par part.

Exemple : M. et Mme Martin donnent un logement d'une valeur de 500 000 € à leurs deux enfants. Chaque enfant bénéficie déjà d'un abattement de 46 000 € sur la part de chaque parent, soit 92 000 €. A cette somme s'ajoutent les abattements spécifiques du dispositif, soit encore 92 000 €. Conclusion : les droits à payer pour un enfant seront calculés sur la valeur de la part transmise (250 000) moins 184 000 d'abattements, soit 66 000 €.

Le logement doit être affecté, de façon exclusive et continue, à l'habitation principale pendant au moins cinq ans à compter de la date d'achat, quel que soit l'occupant (propriétaire, locataire, etc.). Si le logement fait l'objet d'une donation pendant cette période, l'obligation est transférée au bénéficiaire de la donation.

En d'autres termes, M. Martin peut donner le logement à son fils deux ans après l'achat. L'avantage fiscal n'est pas remis en cause si Martin junior consacre le logement à l'habitation principale pendant encore trois ans.

En cas de décès du propriétaire, la durée de cinq ans n'est pas exigée.

En cas de vente de ce logement, l'acheteur bénéficie d'un abattement de 91 000 € pour le calcul des droits d'enregistrement. Mais les abattements pour donation et pour vente ne sont pas cumulables.

Achetés entre le 1er août 1995 et le 31 décembre 1995

Les immeubles achetés neufs au cours de cette période bénéficient d'une exonération partielle de droits de donation ou de succession lors de leur première transmission à titre gratuit. L'abattement est de 46 000 € par part.

Les conditions exigées sont équivalentes, à quelques différences près.

L'immeuble doit être affecté à l'habitation principale pendant deux ans.

Le bénéficiaire de la donation ou succession doit s'engager à ne pas affecter le bien à un usage autre que l'habitation pendant une durée minimale de trois ans à compter de la transmission.

Si le bien est cédé ou transmis pendant cette période de trois ans, l'engagement doit être poursuivi par le bénéficiaire de la transmission ou l'acheteur.