

15ème législature

Question N° : 35345	De Mme Véronique Louwagie (Les Républicains - Orne)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie, finances et relance		Ministère attributaire > Économie, finances et relance
Rubrique > impôts et taxes	Tête d'analyse > Exonération des droits de mutation à titre gratuit et VEFA	Analyse > Exonération des droits de mutation à titre gratuit et VEFA.
Question publiée au JO le : 29/12/2020 Réponse publiée au JO le : 27/04/2021 page : 3650		

Texte de la question

Mme Véronique Louwagie interroge M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur les exonérations d'impôts jusqu'à 100 000 euros par donateur lorsque les sommes perçues sont affectées à la construction de la résidence principale, aux rénovations énergétiques ou à la création ou au développement d'une entreprise. L'article 790 A bis du code général des impôts, modifié par la 3ème loi de finances rectificative pour 2020, prévoit ainsi que le montant donné permettant de bénéficier d'une exonération de droits de mutation à titre gratuit initialement prévu à 30 000 euros soit rehaussé à 100 000 euros jusqu'au 30 juin 2020. Cette exonération concerne, entre autres, les sommes qui seront affectées à la construction d'une résidence principale. Elle aimerait savoir si cette disposition concerne également la vente en l'état futur achèvement (VEFA).

Texte de la réponse

Il résulte de l'article 790 A bis du code général des impôts (CGI), dans sa rédaction issue de l'article 19 de la loi n° 2020-935 du 30 juillet 2020 de finances rectificative pour 2020, que 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 entre le 15 juillet 2020 et le 30 juin 2021, sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit dans la limite de 100 000 €, si les sommes sont affectées par le donataire au plus tard le dernier jour du troisième mois suivant le transfert, à la construction de sa résidence principale. L'exonération prévue par ces dispositions, dérogoires du droit commun et à ce titre d'interprétation stricte, est subordonnée à l'affectation des sommes données à la construction de sa résidence principale par le donataire. L'extension du dispositif à l'acquisition de la résidence principale du donataire, envisagée durant les travaux préparatoires, a été in fine écartée des dispositions entrées en vigueur. Il ressort des caractéristiques d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) que l'acquéreur n'est, à aucun moment, responsable de la construction, la fonction de maître d'ouvrage revenant au promoteur-constructeur (article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation), qui est également le titulaire du permis de construire. Au contraire, dans un contrat de construction de maison individuelle (CCMI), le particulier propriétaire du terrain, titulaire du permis de construire, est le maître d'ouvrage qui commande la construction d'un bien immobilier au constructeur ou à l'entrepreneur. La vente en l'état futur d'achèvement est généralement assimilée fiscalement à l'acquisition d'un bien immobilier, et non à sa construction. Ainsi, sous l'empire du régime de la TVA immobilière, il a été précisé que l'achat par un particulier d'un immeuble en état futur d'achèvement et la construction par celui-ci d'une habitation sur un terrain qu'il avait préalablement acquis n'étaient pas soumis aux mêmes règles fiscales, dès lors que la vente en état futur d'achèvement telle que définie à l'article L. 261-1 du code



de la construction et de l'habitation ne s'analyse pas, compte tenu de la nature des contrats conclus à cette fin, en l'achat d'un terrain suivi de travaux immobiliers, mais comme l'achat d'un immeuble neuf (réponse ministérielle Chossy, AN 8 février 1999, p. 788 n° 22153). De même, pour l'application du dispositif d'incitation à l'investissement locatif prévu à l'article 199 novovicies du CGI (« Pinel ») le législateur a distingué, parmi les investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt, d'une part l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement et, d'autre part, le logement que le contribuable fait construire. Dans ces conditions, l'acquisition en état futur d'achèvement d'un logement que le contribuable entend affecter à sa résidence principale ne saurait s'analyser comme la construction de sa résidence principale par un donataire au sens et pour l'application de l'article 790 A bis du CGI.