Avis de l'expert

Donations familiales exonérées : une opportunité à saisir avant fin 2026

D'ici au 31 décembre 2026, les dons en numéraire jusqu'à 100 000 € (et jusqu'à 300 000 € par bénéficiaire) sont exonérés de droits fiscaux à condition que les fonds soient affectés à l'acquisition, la construction ou la rénovation d'une résidence principale. Détails avec Me Etievant.



Marc Etievant est notaire à Bourg-en-Bresse. Photo fournie

Qu'est-ce que cet abattement exceptionnel sur les donations valable jusqu'au 31 décembre 2026 ?

« Cet abattement sur les donations familiales a été introduit par la loi de finances pour 2025. Il vient s'ajouter à tous les autres abattements qui existent déjà.

Il prévoit que seront totalement exonérés de droits de mutation les dons de somme d'argent, donc uniquement en numéraire, jusqu'à 100 000 € (et jusqu'à 300 000 € par bénéficiaire). Il est limité dans le temps puisque cette opportunité est à saisir avant le 31 décembre 2026. »

Qui peut en bénéficier ?

« Sont concernés les enfants, les petits-enfants et les arrière-petits-enfants (de plus de 18 ans), ou, à défaut d'une telle descendance, un neveu ou une nièce, avec un maximum de 300 000 € pour chaque bénéficiaire, c'est-à-dire qu'un enfant peut recevoir, par exemple, 100 000 € de son père, 100 000 € de sa mère et 100 000 € de la grand-mère. S'il n'y a qu'un seul donateur à un même donataire, le plafond maximum se réduit à 100 000 €.

Cet abattement représente un intérêt incroyable : dans le cadre d'un dispositif classique, si vous voulez faire une donation à un neveu (ou une nièce) parce que vous n'avez pas d'enfant, vous payez entre 55 et 60 % de droits fiscaux. L'économie réalisée est donc considérable. »

Quelles sont les conditions pour pouvoir en bénéficier ?

« Cet abattement exceptionnel est soumis à la condition que ces sommes soient affectées par le donataire, au plus tard le dernier jour du sixième mois suivant le versement :

- Soit à l'acquisition d'un immeuble acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement (en cas de location, le contrat de bail ne peut pas être conclu avec un membre du foyer fiscal du donataire et le locataire doit l'utiliser en tant que résidence principale) ;
- Soit à des travaux de rénovation énergétique du logement dont il est propriétaire et qu'il affecte à son habitation principale.

Cette disposition s'inscrit dans une double volonté du législateur : encourager la solidarité intergénérationnelle et soutenir le marché immobilier en facilitant l'accès à la propriété. »

Quels sont les autres mécanismes existant en termes de donations familiales ?

« L'abattement dit Sarkozy, créé par la loi du 21 août 2007, permet de donner jusqu'à 31 865 €. Chaque enfant peut ainsi recevoir jusqu'à 31 865 € exonérés de chacun de ses parents, grands-parents et arrière-grands-parents tous les 15 ans. Cette mesure a néanmoins pour contrainte de limiter l'âge du donateur à 80 ans. Ce qui n'est pas le cas de l'abattement exceptionnel !

Pour les personnes qui ont déjà utilisé l'abattement Sarkozy, cela peut venir en complément et donc être intéressant. D'autant que l'abattement Sarkozy se réalise avec un montant de somme plus restreint, mais sans condition d'utilisation. Entre ces deux dispositifs, soit vous choisissez la liberté et vous donnez moins, soit vous appliquez le cadre et vous pouvez donner plus. »

Dans quels cas le bénéfice de cette exonération pourrait-il être remis en cause ?

« 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 ce logement pendant une durée de cinq ans à compter de la date d'acquisition de l'immeuble. Le bénéficiaire doit alors s'acquitter des droits de donation qu'il aurait dû payer. Sauf en cas de décès. »

Un tel abattement pourrait-il être reconduit ?

« Un dispositif similaire permettait jusqu'au 30 juin 2021 d'effectuer une donation de 100 000 € à un de ses descendants (enfant, petit-enfant…), exonérée du paiement de droits fiscaux, pour, déjà à l'époque, la construction d'une résidence principale ou pour des travaux de rénovation énergétique au sein du logement de ce descendant.

Cette fois, le montant monte jusqu'à 300 000 €. On ne peut donc pas dire qu'il est unique mais il revêt un caractère exceptionnel. Une telle opportunité se représentera-t-elle ? Cela dépendra des prochaines lois de finances et je ne pourrais pas m'avancer là-dessus.

Toujours est-il que cet abattement s'avère extrêmement intéressant tant le gain fiscal qui en découle est énorme, et pourtant, on le voit peu en pratique : j'ai eu seulement deux cas à étudier en 2025. »

Quel rôle peut jouer le notaire dans la mise en place de ces donations ?

« Notre premier rôle est d'informer les clients afin qu'ils soient au courant des différents dispositifs en vigueur. Ensuite, de les conseiller sur ce qui apparaît le mieux pour eux en fonction de chaque situation en termes de succession au sein des familles et donc de dons : distinguer le don qui est juste déclaré aux impôts, de ce qu'on appelle la donation-partage.

Car le don, s'il a pour but de bénéficier aux descendants, peut à l'inverse entraîner un déséquilibre au sein de la famille et créer certaines tensions. On peut parfois, au décès des parents, arriver à des conséquences qui sont opposées à celles qu'ils souhaitaient pour leurs enfants ou avaient prévu.

Par exemple, si un seul des enfants est concerné par la donation, il faut faire attention aux conséquences le jour du décès des parents pour cet enfant qui a été avantagé. Cela peut se retourner contre lui et il peut être amené à ne rien recevoir à la succession, voire à devoir vendre des biens pour indemniser ses frères et sœurs.

Dans ce cas et dans de nombreux autres, les clients ont tout intérêt à faire ce qu'on appelle une donation-partage, un acte notarié signé devant notaire en présence des deux parents (ou d'un seul des parents) et de tous les enfants. Il permet d'équilibrer la situation de chaque enfant au sein de la famille. Il est possible de faire en sorte que cet acte soit rétroactif pour rattraper des donations précédemment réalisées mais avec un coût fiscal important.

En conclusion, il est important de préciser que c'est un abattement exceptionnel sur le plan fiscal mais qui reste soumis aux règles classiques de règlement des successions. »

● Propos recueillis par Sylvain Lartaud

Repère ▶ Points clés de cet abattement

- **L'abattement exceptionnel est d'un accès limité (nécessité d'une donation en numéraire).**
- **Mais peut également bénéficier à ceux pour qui l'abattement Sarkozy n'est plus possible :**
  - **› Le donateur (celui qui donne) a plus de 80 ans**
  - **› Abattement de 31 865 € déjà utilisé**
- **Est peu connu et peu utilisé.**
- **Mais permet une baisse importante en droits de donation**

20 000 € par tranche de 100 000 €/parents - enfants

Et si donation au profit d'un neveu/nièce : 55 000 €

- **La réduction fiscale ne doit pas faire oublier qu'il s'agit bien d'une donation et nécessite de prendre quelques précautions :**
  - **› Si la donation profite à l'ensemble des enfants : prévoir une donation-partage pour garantir l'équilibre familial**
  - **› Si un seul enfant reçoit : le donataire (enfant qui a reçu) pourrait ne rien recevoir par succession et même devoir désintéresser ses frères et sœurs à la succession.**
- **Enfin, à noter que depuis le 1er janvier dernier, toutes les déclarations de dons manuels doivent uniquement se faire par voie électronique via le téléservice dédié de l'administration fiscale disponible sur impots.gouv.fr. Cette obligation, prévue par le décret n° 2025-1082 du 17 novembre 2025, inclut le télépaiement des droits de donation éventuels.**

| Infos sur economie.gouv.fr