



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Absence d'exonération pour les constructions individuelles en dehors d'une VEFA

Question écrite n° 5903

Texte de la question

Mme Tiffany Joncour attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur les conditions d'application de l'article 790 A *bis* du code général des impôts, introduit par l'article 6 de la loi n° 2025-192 du 15 février 2025 de finances pour 2025, relatif à l'exonération temporaire de droits de mutation à titre gratuit sur les dons familiaux destinés à l'acquisition ou à la rénovation de la résidence principale du donataire. Ce dispositif prévoit, entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026, une exonération de droits applicable aux dons de sommes d'argent, dans la limite de 100 000 euros par donateur, sous réserve que les fonds soient affectés, dans un délai de trois mois, à l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement destiné à la résidence principale du donataire, ou à la réalisation de travaux de rénovation énergétique sur celle-ci. Toutefois, il ressort des échanges intervenus avec les services de la direction générale des finances publiques (DGFIP) que l'administration fiscale considère que les projets de construction d'une maison individuelle, hors cadre strict d'une VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), ne sauraient être assimilés à une acquisition de logement neuf au sens de cet article et seraient donc exclus du dispositif. Cette position soulève de nombreuses interrogations. Elle revient à priver d'exonération fiscale des projets de construction pourtant conformes à l'objectif du texte, en particulier lorsqu'ils sont menés sur des terrains acquis séparément, avec un constructeur ou un maître d'œuvre, dans un cadre contractuel transparent et sécurisé. Elle paraît d'autant plus paradoxale que la crise actuelle du logement et de la construction individuelle appelle des mesures de soutien ciblées à destination des accédants à la propriété, notamment dans les territoires périurbains. Elle souhaite donc savoir si le Gouvernement entend : apporter une clarification de la doctrine fiscale applicable à l'article 790 A *bis* du code général des impôts (CGI) afin d'y inclure, de manière explicite, les opérations de construction individuelle de résidence principale ; étudier une extension réglementaire ou législative du champ du dispositif, conforme à son esprit initial ; et envisager, le cas échéant, une application rétroactive permettant de sécuriser les projets engagés depuis le 15 février 2025.

Données clés

Auteur : [Mme Tiffany Joncour](#)

Circonscription : Rhône (13^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5903

Rubrique : Donations et successions

Ministère interrogé : [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [15 avril 2025](#), page 2643