

*Lettre patrimoine rédigée en partenariat
avec*



Société de Conseil en Gestion de Patrimoine
Assurance RCP n° RD01989390R - AIG Europe
RCS Paris 508 641 368

- Fiscalité -

Dons familiaux : plus que quelques mois pour profiter de l'exonération exceptionnelle

Loi n° 2025-127 du 14 février 2025, JO du 15 - BOI-ENR-DMTG-20-20-20 du 4 septembre 2025

Instauré par la loi de finances pour 2025 afin de soutenir les projets immobiliers intrafamiliaux, ce **dispositif fiscal incitatif prendra fin le 31 décembre 2026**. Il reste donc encore quelques mois pour en bénéficier.

⇒ *Exonération temporaire de droits de donation*

Le dispositif permet d'effectuer des dons de sommes d'argent au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, d'un neveu ou d'une nièce.

Sous réserve du respect des conditions prévues par la loi, les sommes données bénéficient d'une exonération de droits de mutation à titre gratuit.

Chaque donateur peut ainsi transmettre **jusqu'à 100 000 €** en franchise de droits à un même bénéficiaire. Un même donataire peut, quant à lui, recevoir **jusqu'à 300 000 € au total** en exonération grâce à ce dispositif, en cumulant les dons de plusieurs donateurs.

⇒ *Par exemple, un enfant peut recevoir 100 000 € de chacun de ses parents et 100 000 € de l'un de ses grands-parents.*

⇒ Une condition d'affectation

Pour bénéficier de cette exonération, les sommes données doivent être affectées par le donataire, au plus tard le dernier jour du 6^{ème} mois suivant le versement :

- soit à **l'acquisition d'un logement (neuf ou en l'état futur d'achèvement)** constituant sa résidence principale ou pour le louer,
- soit à la réalisation par un professionnel **de travaux de rénovation énergétique de son habitation principale** dont il est le propriétaire (travaux et dépenses éligibles à la prime de transition énergétique « MaPrimeRénov' »).

Dans les deux cas, le logement doit être conservé pendant au moins 5 ans à compter de sa date d'acquisition ou de la date d'achèvement des travaux.

.....

Donation de PME et rescrit-valeur : le silence de l'administration vaut acceptation

Loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique, Art 8

Depuis le 28 mai 2026, le silence de l'administration vaut acceptation dans le cadre du « rescrit-valeur » portant sur une PME.

En application de l'article L. 18 du Livre des procédures fiscales, le donateur peut demander à l'administration fiscale de se prononcer sur la valeur de son entreprise individuelle ou des titres de la société dans laquelle il exerce une fonction de direction et qu'il envisage de transmettre à titre gratuit.

Ce dispositif, communément appelé « rescrit-valeur », n'est toutefois pas applicable aux sociétés dont l'activité principale consiste en la gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier.

En principe, l'administration fiscale dispose d'un délai de six mois pour répondre à la demande de rescrit. À défaut de réponse dans ce délai, son silence ne vaut pas acceptation de la valeur proposée.

Toutefois, l'article 8 de la loi du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique **a instauré une dérogation en faveur des micros, petites et moyennes entreprises (PME)** : lorsque la demande de rescrit porte sur une entreprise relevant de cette catégorie, **l'absence de réponse de l'administration dans le délai de six mois vaut désormais accord sur la valeur déclarée par le demandeur.**

- ⇒ Cette évolution renforce la sécurité juridique des opérations de transmission à titre gratuit portant sur des PME en permettant au donateur de se prévaloir d'un accord tacite de l'administration sur la valeur retenue.

Renonciation à succession : Clarification du calcul des droits en cas de représentation d'un héritier renonçant

Cass. com., n° 25-13.219 du 8 juillet 2026

Pour rappel, la représentation successorale permet aux descendants d'un héritier ayant renoncé à une succession de venir en ses lieux et place et de recueillir les droits auxquels il aurait pu prétendre.

Par un arrêt du 8 juillet 2026, la Cour de cassation juge que les donations consenties antérieurement par le défunt à un héritier qui renonce à la succession ne peuvent pas être prises en compte pour calculer les droits dus par ses descendants venant à la succession par représentation.

En l'espèce,

Une fille avait renoncé à la succession de sa mère. Ses trois enfants étaient alors venus à la succession de leur grand-mère par représentation.

L'administration fiscale avait intégré, pour l'application du barème progressif des droits de mutation à titre gratuit, les donations précédemment consenties à leur mère.

La Cour de cassation censure cette analyse. Elle rappelle que **les représentants en ligne directe d'un héritier renonçant doivent être imposés personnellement, selon leur propre lien de parenté avec le défunt** et confirme que l'article 784 du CGI « *n'impose d'ajouter à la valeur des biens compris dans la déclaration de succession que les seules donations antérieures consenties par le défunt à ses donataires, héritiers ou légataires, et ne comporte aucune disposition relative aux représentants de ceux-ci.* »

- ⇒ Cette décision apporte une clarification importante en matière de liquidation des droits de succession et vient conforter **la renonciation comme outil de transmission avec saut de génération.**

- Décryptage -

Donation et cession de droits sociaux : Deux réformes clés

Cass. com., 11 février 2026, n° 24-18.103,

Art 68 de la loi n°2026-534 relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales du 25 juin 2026, JORF le 26

En quelques mois, deux évolutions majeures ont rapproché les régimes de la donation et de la cession de droits sociaux autour d'une même exigence : **le recours à un professionnel du droit pour établir l'acte.** D'un côté, une décision de la Cour de cassation qui rappelle avec fermeté les conditions de validité de la donation de parts sociales. De l'autre, une loi qui renforce le formalisme des cessions de certains droits sociaux.

Le point commun aux deux réformes est celui de la **vigilance anti-blanchiment et sécurité juridique**.

Voici un Tour d'horizon des changements et de leurs conséquences pratiques.

➤ *Pas de don manuel de parts sociales : l'acte authentique s'impose*

Par un arrêt publié au Bulletin, la Cour de cassation met fin à une pratique souvent rencontrée en matière de transmission familiale qui consiste à faire donation de parts sociales par simple don manuel ; **la donation doit obligatoirement être constatée par un acte authentique reçu par un notaire, à peine de nullité.**

La Haute juridiction confirme la position défendue de longue date par la doctrine majoritaire. Le don manuel suppose une remise matérielle, définitive et irrévocable de la chose donnée, condition incompatible avec la nature des parts sociales, qui constituent des titres non négociables dont la transmission nécessite un écrit ¹.

Dès lors, toute donation de parts sociales doit revêtir la forme authentique.

- ⇒ La solution, rendue à propos d'une SARL, s'étend à l'ensemble des sociétés dont le capital est composé de parts sociales (**SCI, SNC, EURL, groupements fonciers, etc.**).
- ⇒ Il en résulte que la déclaration fiscale du don au moyen du formulaire CERFA n° 2735 ou le paiement des droits de donation ne confèrent aucune validité civile à l'opération. Seul l'acte authentique permet une transmission valable.
- ⇒ La sanction est celle de la **nullité absolue de la donation**.
- Cette nullité peut être invoquée par toute personne ayant un intérêt à agir – associés, héritiers, créanciers – ainsi que par le ministère public. L'action est soumise à la prescription de droit commun, soit cinq ans à compter du jour où le demandeur a connu ou aurait dû connaître le don, dans la limite de vingt ans.

L'annulation produit un effet rétroactif : le donataire est réputé n'avoir jamais été propriétaire des parts et, par conséquent, n'avoir jamais eu la qualité d'associé.

Si le donateur est décédé, les parts réintègrent son patrimoine successoral et se retrouvent en indivision, voire en démembrement, entre ses héritiers.

- Sur le plan sociétaire, l'insécurité est tout aussi importante. Toutes les décisions auxquelles le donataire a participé en qualité d'associé – votes en assemblée générale, approbation des comptes, modifications statutaires, décisions extraordinaires – sont susceptibles d'être remises en cause dès lors que la validité de la donation est contestée. Une telle incertitude est difficilement compatible avec la stabilité nécessaire à la vie sociale.

¹ À l'inverse des parts sociales, les actions de société anonyme ou de société par actions simplifiée peuvent, elles, faire l'objet d'un don manuel : leur transfert s'opère par une inscription en compte, qui tient lieu de tradition, ce que la jurisprudence admet de longue date (Cass. com., 21 janvier 2004, n° 00-14.211).

➤ *Évolution du formalisme des cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière (nouvel article 1865-1 CC)*

Jusqu'à présent, il était possible de transférer la propriété de parts et d'actions d'une société à prépondérance immobilière – avec, en tête de liste, les nombreuses ventes de parts de SCI – en rédigeant un simple acte sous seing privé.

Outre le manque d'accompagnement et l'insécurité juridique qu'elles présentaient, ces opérations étaient donc incontrôlées, facilitant ainsi le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

La loi du 25 juin 2026 relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales insère un nouvel article 1865-1 dans le Code civil, afin **d'imposer l'intervention d'un professionnel au moment de la cession des titres de société à prépondérance immobilière** :

Ainsi, depuis le 27 juin 2026, à peine de nullité les cessions de parts ou d'actions de société à prépondérance immobilière doivent être constatées **par un acte authentique ou un acte contresigné par avocat ou par un acte rédigé par un expert-comptable lorsqu'il est légalement habilité à le faire**.

⇒ Cet acte est nécessaire pour pouvoir ensuite déclarer l'opération auprès de l'administration fiscale (et régler les droits d'enregistrement correspondants).

Le renforcement du formalisme avec l'intervention d'un professionnel permet de soumettre ces cessions aux obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT), de vérifier les bénéficiaires effectifs, de s'assurer de la traçabilité des flux financiers et de limiter le risque de blanchiment et de fraude fiscale.

⇒ **EN PRATIQUE**, Les dons manuels de parts déjà consentis étant nuls, ils gagnent à être régularisés sans attendre.

Deux voies existent : la réitération de la donation par acte authentique du vivant du donateur, ou sa confirmation par les héritiers après son décès.

La régularisation bénéficie souvent d'un régime fiscal favorable (enregistrement au droit fixe, en application de la théorie des actes refaits : BOI-ENR-DG-20-20-40), sous réserve d'une vigilance particulière lorsque la valeur des parts a sensiblement évolué depuis le don initial, l'administration pouvant alors être tentée d'y voir une nouvelle donation.

À noter que les cessions portant sur des parts sociales ou des actions de placements collectifs (SCPI, FCPI, OPCVM...) ne sont pas concernées par ce nouveau formalisme.

.....

Contrôle fiscal renforcé sur les résidences secondaires et les logements vacants

Art. 105, loi n° 2026-534 du 25 juin 2026, JO du 26

L'administration fiscale dispose désormais d'un délai de trois ans pour rectifier les taxes d'habitation sur les résidences secondaires et sur les logements vacants, ainsi que la taxe sur les logements vacants, au lieu d'un an auparavant.

Cette mesure s'applique aux délais de reprise expirant à compter du 26 juin 2026.

- ⇒ En pratique : L'ensemble de ces taxes dues au titre de 2025 pouvaient, jusqu'à présent, être rectifiées au plus tard le 31 décembre 2026.
Le délai de reprise expirant après le 26 juin 2026, ces taxes peuvent désormais être rectifiées **jusqu'au 31 décembre 2028.**

.....

Budget 2027 : la fiscalité du patrimoine de nouveau sous surveillance

À l'approche de la préparation du projet de loi de finances pour 2027, deux rapports parlementaires (Sénat et Assemblée nationale) remettent la fiscalité patrimoniale au cœur des réflexions.

Aucune réforme n'est aujourd'hui arrêtée, mais ces travaux permettent d'identifier les pistes susceptibles d'alimenter les débats budgétaires des prochains mois, pour l'essentiel articulées autour de deux axes :

1) Améliorer la connaissance des patrimoines avant toute réforme :

Sont envisagées : l'obligation déclarative patrimoniale pour les assujettis à l'IFI, la création de fichiers sur le patrimoine professionnel et mobilier, et la numérisation des déclarations de succession.

L'objectif affiché est de disposer d'une cartographie plus précise des patrimoines avant d'envisager d'éventuelles évolutions fiscales.

2) Resserrer les dispositifs dérogatoires de transmission :

Sont envisagées : la restriction de l'assiette du pacte Dutreil aux seuls biens professionnels, l'expiration du report d'imposition de la plus-value obtenu dans le

cadre de l'apport-cession en cas de transmission à titre gratuit des titres reçus en contrepartie de l'apport, l'étude d'une taxation du flux successoral perçu tout au long de la vie.

- ⇒ Ces réflexions s'inscrivent dans un contexte de finances publiques particulièrement contraint. Un rapport remis au Gouvernement en juillet 2026 estime à 125 milliards d'euros l'effort budgétaire nécessaire d'ici 2032 pour stabiliser la dette publique. Dans ce contexte, la fiscalité du patrimoine apparaît comme l'un des leviers envisageables pour accroître les recettes de l'État, sans pour autant constituer l'unique réponse au redressement des finances publiques.

La présente note est destinée exclusivement et à titre informatif aux clients de Sully Patrimoine Invest. Les informations contenues dans ce document ne prétendent pas à l'exhaustivité. Elles ne peuvent ni se substituer à des avis spécifiques sur des situations particulières ni tenir lieu de conseil ou d'avis juridique. Pour toute question relative aux informations présentées, le lecteur est invité à se rapprocher de ses consultants habituels. La responsabilité d'aca ne saurait être engagée sur le fondement des informations figurant dans cette note ou du fait de sa diffusion autorisée ou non auprès de tiers.