



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Eligibilité à l'abattement pour achat terrain et maison neuve

Question écrite n° 9064

Texte de la question

Mme Graziella Melchior attire l'attention de Mme la ministre auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargée des comptes publics, sur les conditions d'application de l'abattement exceptionnel de 100 000 euros prévu à l'article 790 A bis du code général des impôts. Ce dispositif fiscal permet, sous certaines conditions, de bénéficier d'un abattement spécifique sur les donations consenties entre ascendants et descendants, notamment lorsqu'elles visent à financer l'acquisition d'un logement neuf ou la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Dans de nombreux territoires, notamment ruraux ou périurbains, l'accession à la propriété par les jeunes ménages passe majoritairement par la construction de maisons individuelles. Cela implique très souvent l'achat d'un terrain, suivi soit d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI), soit d'un contrat de maîtrise d'œuvre. Or dans ces cas de figure, une incertitude subsiste quant à l'éligibilité de ce montage à l'abattement fiscal mentionné. Elle souhaite savoir si l'achat d'un terrain à bâtir, lorsqu'il est immédiatement suivi de la construction d'une maison neuve, peut être considéré comme répondant aux critères de l'article 790 A bis et donc bénéficier de l'abattement fiscal prévu pour les donations affectées à l'acquisition d'un immeuble neuf. Elle souhaite également savoir si le type de contrat encadrant la construction (CCMI, maîtrise d'œuvre) a un impact sur cette éligibilité.

Texte de la réponse

L'exonération prévue par les dispositions de l'article 790 A bis du code général des impôts (CGI), issue de l'article 71 de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025 est subordonnée, notamment, à l'affectation des sommes données, dans le délai de six mois du versement, par le donataire à l'acquisition d'un immeuble acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement. Or, l'achat d'un terrain à bâtir suivi de la construction sur celui-ci de sa résidence principale par le contribuable diffère de l'acquisition en l'état futur d'achèvement d'un immeuble que le contribuable entend affecter à sa résidence principale au sens et pour l'application de l'article 790 A bis du CGI. En effet, dans le cas d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), 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. En outre, la vente en l'état futur d'achèvement est 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). 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. 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. Par suite, les projets de construction suite à l'acquisition d'un terrain à bâtir, qu'ils soient réalisés par le biais d'un CCMI ou d'un contrat de maîtrise d'œuvre, sont exclus du champ de l'exonération prévue à l'article 790 A bis du CGI tel qu'adopté par le Parlement dans le cadre de la loi de finances pour 2025.

Données clés

Auteur : [Mme Graziella Melchior](#)

Circonscription : Finistère (5^e circonscription) - Ensemble pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9064

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : Comptes publics

Ministère attributaire : Action et comptes publics

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 13 octobre 2025

Question publiée au JO le : [29 juillet 2025](#), page 6722

Réponse publiée au JO le : [10 février 2026](#), page 1211