



Budget 2026 - extension 790 À bis sur l'ancien

Par Maxime7291

Bonjour,

Pour un achat immobilier ancien (acte au plus tard le 6 février 2026), mes parents (abattement 100 000 ? épuisé en 2023) envisagent de me consentir 200 000 ?.

L'extension de l'article 790 A bis à l'immobilier ancien sans travaux est en discussion dans le PLF 2026 (promulgation probable janvier/février 2026).

Est-il possible et accepté en pratique de :

? Faire un prêt familial notarié à taux zéro début janvier 2026,

? Puis, une fois la loi promulguée, déposer un avenant pour requalifier ce prêt en donation relevant du 790 A bis étendu (exonération totale) ?

Le notaire accepterait-il ce montage et le fisc validerait-il la requalification (date du versement = date du prêt) ?

Merci pour vos retours d'expérience ou références.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pourquoi une telle précipitation ? Il n'y a rien de certain sur ce projet de loi, et donc un risque qu'il ne soit pas promulgué. C'est un pari risqué.

Par Maxime7291

C'est juste que j'ai signé un compromis pour acheter un bien ancien. Je suis primo accédant et je n'étais pas au courant de cette article, et si celui ci passe ça changera beaucoup de chose pour moi !

Par yapasdequoi

C'est juste une hypothèse pour le moment. Et vu le bazar sur le budget 2026, ne rêvez pas trop...

Par kang74

Bonjour

Comme déjà dit, une loi n'est pas rétroactive .

C'est la date du versement des fonds qui compte pour savoir si la loi est applicable .

Par de là, la date de la requalification de prêt en don n'a aucune importance et ne changera rien à la législation .

Par Maxime7291

Vous me dits donc que le prêt notarié ne fonctionnera pas, et qu'il faut attendre la promulgation du budget 2026 (si l'article est toujours là) pour pouvoir en bénéficier et faire le versement

Par kang74

Si tant est que les limites du cadre légal vous permettent d'en bénéficier .

On ne peut rien anticiper ...

Par yapasdequoi

??? un prêt est toujours possible. Mais il faudra le rembourser.
Et si c'est vous en faites une donation, c'est taxable puisque vous avez épuisé l'abattement.

Par Maxime7291

Merci en tout cas de prendre le temps de répondre à mes questions

Par kang74

Après avoir gratté dans les projets de loi entre autres, je ne vois nulle part qu'en 2026 les modalités seraient différentes
SI la mesure est reconduite pour 2026 (pour le moment il n'y a même pas de date pour étudier cette possibilité.

Quelles sont vos sources ?

Pour le moment, rien n'est acté .

Par yapasdequoi

Et c'est même assez peu probable, puisque la tendance va vers plus d'économies et que même Maprimrenov en fait les frais.

Par Maxime7291

<https://www.cafpi.fr/credit-immobilier/actualites/budget-2026-donations-familiales-exonerees-impot-achat-logement-ancien>

Par yapasdequoi

Attention, il faut attendre le vote définitif de la loi de finances pour 2026 !

Par Maxime7291

Oui bien sûr je sais qu'il faut attendre, et je pars du principe que non au cas où, mais j'ai quand même envie d'y croire sachant qu'il y a une bonne probabilité qu'elle ne disparaisse pas

Par Rambotte

Bonjour.

S'agirait-il vraiment de requalifier le prêt en don (donc date du don =(?) date du prêt), ou de faire une donation ultérieure sous la forme d'un abandon de créance (date du don = date de l'abandon de créance, postérieure à la date du prêt) ?

Sauf que l'abandon de créance sera-t-il regardé comme ayant servi à acquérir le bien ?

Par kang74

[url=https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/17/amendements/1906A/AN/3616]https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/17/amendements/1906A/AN/3616[/url]

Voici l'amendement corrigé si la loi de finances 2026 est adoptée en l'état .

Pour le moment le projet de loi (disponible) ne tient pas compte de cet amendement ...

Il en limiterait le bénéfice au primo accédant, dans la limite de 100 000e.

Rambotte là n'est pas le problème .

Pour bénéficier de cette mesure, c'est la justification de la date du versement des fonds qui comptera : pas la date de la révélation, ni de l'abandon de créance ...