



FISCAL

NEWS



PLUS VALUE IMMOBILIERE ET HABITATION PRINCIPALE

Il est de coutume d'affirmer que la plus-value réalisée à l'occasion de la cession de sa résidence principale est exonérée en application de l'article 150 U, II-1° du CGI.

A cet effet l'administration fiscale rappelle que l'exonération est de caractère général. Elle est acquise lorsque les conditions sont remplies quels que puissent être les motifs de la cession, la nature de l'habitation, l'importance du prix de cession ou de la plus-value et l'affectation que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, même s'il est destiné à être démoli en vue de l'édification de nouvelles constructions.

Pourtant les nombreux contentieux fiscaux rencontrés en la matière sont de nature à remettre en cause cette affirmation. En fait, cette exonération proclamée nécessite le plus souvent le respect d'un certain nombre de conditions qu'il convient de ne pas oublier.

Nous vous proposons d'étudier d'un point de vue pratique les conditions relativement strictes à respecter dont l'inobservance est de nature à entraîner une remise en cause de l'exonération proclamée.

SOMMAIRE

01

LA NOTION
DE RÉSIDENCE
PRINCIPALE

02

LA NOTION
DE RÉSIDENCE
PRINCIPALE AU JOUR
DE LA CESSION

03

DÉPENDANCES
IMMÉDIATES
ET
NÉCESSAIRES

04

IMMEUBLE
DÉTENU PAR
UNE SCI

01

LA NOTION DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Cette notion mérite d'être explicitée car elle peut être source de confusion et d'erreur. Selon l'administration sont considérés comme résidences principales les immeubles ou parties d'immeubles constituant la résidence **habituelle** et **effective** du propriétaire.

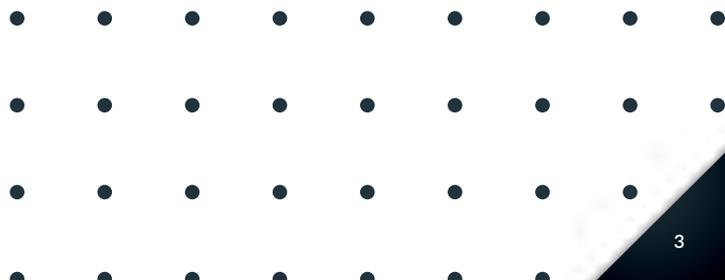
a. Résidence habituelle

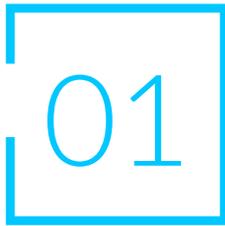
Il doit s'agir de la résidence habituelle qui doit s'entendre du lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année. Il s'agit d'une question de fait que l'administration peut remettre en cause. **A titre d'exemple l'administration a précisé que dans le cas où le contribuable réside six mois de l'année dans un endroit et six mois dans un autre, la résidence principale est celle pour laquelle l'intéressé bénéficie des abattements en matière de taxe d'habitation.**

b. Résidence effective

Il doit s'agir de la résidence effective du contribuable. Une utilisation temporaire d'un logement ne peut être regardée comme suffisante pour que le logement ait le caractère d'une résidence principale susceptible de bénéficier de l'exonération. Lorsqu'un doute subsiste, le contribuable est tenu de prouver par tous moyens l'effectivité de la résidence.

S'agissant du titulaire d'un logement de fonction il a été précisé que lorsque le conjoint et les enfants cette personne résident effectivement et en permanence dans une autre habitation, cette dernière peut être considérée comme constituant l'habitation principale du foyer.





LA NOTION DE RÉSIDENTE PRINCIPALE

c. Immeuble affecté pour partie à un usage professionnel

Il s'agit d'un cas particulier souvent source de remise en cause.

Aussi il a été prévu deux situations :

- Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble cédé est totalement affecté à usage d'habitation mais constitue le domicile commercial d'une entreprise, il est admis que l'exonération puisse s'appliquer à la totalité de la plus-value, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies.
- Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble cédé est pour partie affecté à usage d'habitation et pour partie à usage professionnel, seule la fraction de la plus-value afférente à la cession de la partie privative qui constitue la résidence principale du cédant peut bénéficier de l'exonération.

02

LA NOTION DE RÉSIDENTE PRINCIPALE AU JOUR DE LA CESSION

C'est sans doute cette condition qui est la source la plus importante du contentieux fiscal en la matière.

Cette situation concerne en particulier les cessions portant sur des immeubles qui, bien qu'ayant été antérieurement la résidence principale du propriétaire, **n'ont plus cette qualité au moment de la vente.**

De ce fait, l'exonération ne s'applique pas aux cessions portant sur des immeubles qui, au jour de la cession, sont donnés en location, sont occupés gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers, sont devenus vacants ou sont à la disposition du titulaire d'un logement de fonction.

L'exonération est également refusée lorsque l'occupation au moment de la vente répond à des motifs de pure convenance et notamment lorsque le propriétaire revient occuper le logement juste avant la vente.

Par rapport à ces principes posés par l'administration un certain nombre d'aménagements ont été prévus. Nous vous les présentons le plus synthétiquement possible.

02

LA NOTION DE RÉSIDENCE PRINCIPALE AU JOUR DE LA CESSION

a. L'immeuble est occupé jusqu'à sa mise en vente

Dans cette situation il est admis que l'exonération reste acquise si la cession intervient dans des délais normaux et sous réserve que le logement n'ait pas, pendant cette période, été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers.

Aucun délai maximum pour la réalisation de la cession ne peut être fixé a priori. Il est admis que dans un contexte économique normal, **un délai d'une année constitue en principe le délai maximal.**

L'appréciation de ce délai normal de vente peut évoluer au regard de l'ensemble des circonstances de l'opération, notamment des conditions locales du marché immobilier, du prix demandé, des caractéristiques particulières du bien cédé et des diligences effectuées par le contribuable pour la mise en vente de ce bien (annonces dans la presse, démarches auprès d'agences immobilières, etc.).

b. Immeuble occupé par le futur acquéreur

Il est admis que l'exonération s'applique lorsque l'immeuble est occupé par le futur acquéreur avec qui un compromis de vente a été signé.

Dans cette hypothèse deux conditions doivent être simultanément réunies :

- la convention d'occupation temporaire doit être intrinsèquement liée à la vente ;
- le contrat de vente doit être passé dans un délai normal à compter de la signature du compromis.

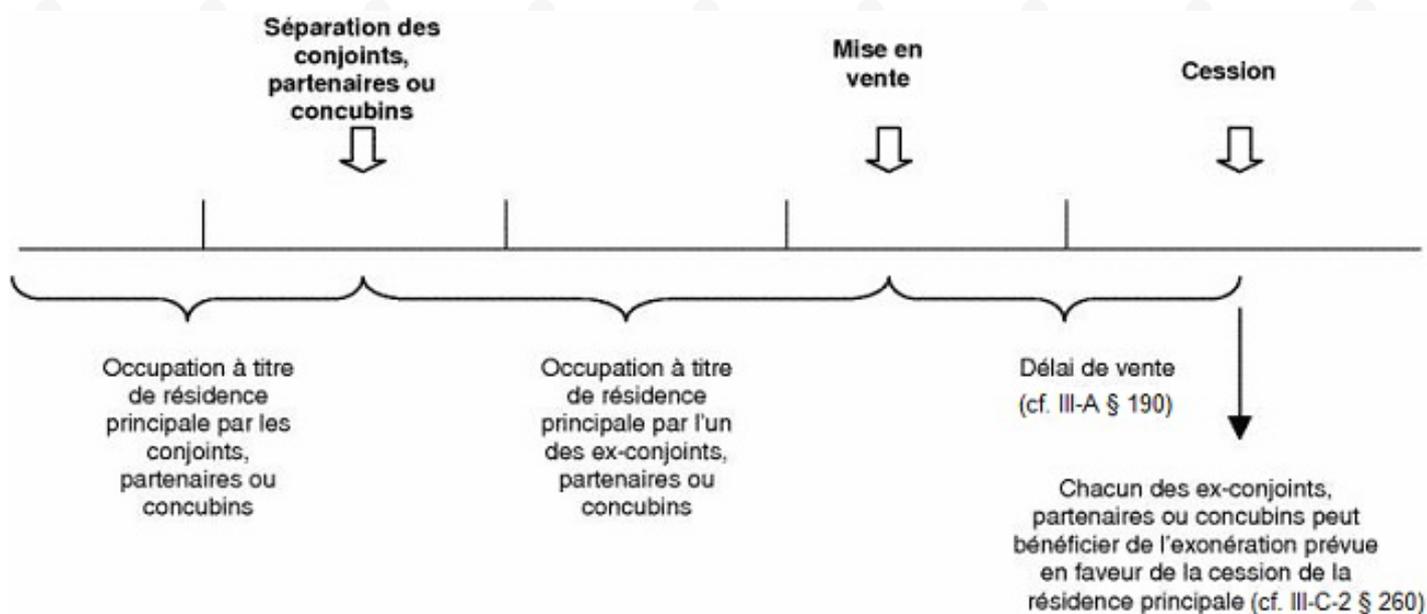
02

LA NOTION DE RÉSIDENCE PRINCIPALE AU JOUR DE LA CESSION

c. Immeuble cédé par des époux séparés ou divorcés, par des concubins séparés ou par des partenaires ayant rompu leur PACS.

Dans ce cas il convient de distinguer selon que la résidence principale des époux séparés ou divorcés, des concubins séparés ou des partenaires ayant rompu un PACS est en cours de construction ou achevée.

Pour illustrer cette problématique l'administration propose le schéma explicatif suivant :





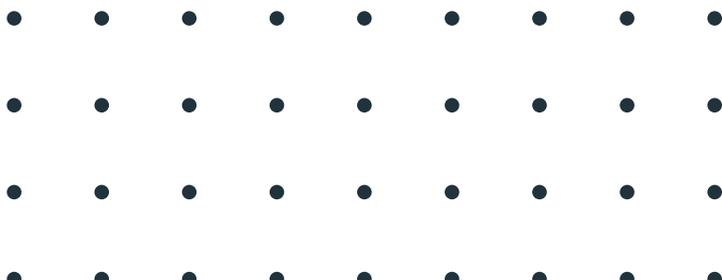
DÉPENDANCES IMMÉDIATES ET NÉCESSAIRES

Les dépendances immédiates et nécessaires de la résidence principale dont la cession est exonérée, sont également exonérées à la condition que leur cession intervienne **simultanément** avec celle desdits immeubles.

Les dépendances immédiates et nécessaires de la résidence exonérée doivent former avec elle un tout indissociable et, par conséquent, être cédées en même temps que celle-ci.

La circonstance que la vente soit réalisée auprès des acquéreurs distincts ne fait pas obstacle au bénéfice de l'exonération.

Toutefois, lorsqu'un terrain, qui constitue une dépendance de la résidence principale, est vendu comme terrain à bâtir, l'exonération ne peut s'appliquer, à l'exception des dépendances qui constituent des locaux et aires de stationnement utilisés par le propriétaire comme annexes à son habitation (garage, parking, remise, maison de gardien, voies d'accès).





IMMEUBLE DÉTENU PAR UNE SCI

Dans l'hypothèse où l'immeuble cédé constitue l'habitation principale de l'un des associés, et toutes les conditions étant par ailleurs respectées, l'exonération pourra profiter au dit associé à hauteur des droits qu'il détient dans la SCI.

Conclusion

En raison du caractère très avantageux qui est octroyé lors de la cession de l'habitation principale, l'administration fiscale prête une attention toute particulière aux opérations pour lesquelles son application est revendiquée, notamment si la plus-value est importante. De ce fait il apparaît que les contrôles et rectifications se sont renforcés depuis quelques années donnant lieu à de nombreuses décisions de jurisprudence.

Le rappel des conditions posées par l'administration fiscale doivent conduire les particuliers à être prudents et à ne pas considérer que l'exonération est systématiquement acquise.

Enfin il sera rappelé qu'en tout état de cause et au-delà d'un délai de détention de 30 ans la plus-value est totalement exonérée.

**Mieux vous informer,
nous rapprocher de vous
et encore mieux vous conseiller.**

**Notre spécialiste
reste à votre écoute**

