

# fiscal news



## EXONERATION DE LA PLUS VALUE SUR CESSION DE L'HABITATION PRINCIPALE

Les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles ou de droits relatifs à un immeuble relèvent du régime d'imposition des plus-values des particuliers lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques ou par des sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Toutefois les plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées. Cette exonération s'applique également aux dépendances immédiates et nécessaires cédées simultanément avec cet immeuble.

Cette exonération est de caractère général. Elle est acquise lorsque les conditions sont remplies quels que soient 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.

Toutefois il s'avère que de nombreux contentieux opposent les particuliers à l'administration fiscale sur cette notion de résidence principale. La présente étude a pour vocation de préciser les différents critères qu'il convient de respecter en la matière afin de pouvoir bénéficier de cette exonération.

01 LA NOTION DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

02 L'EXONÉRATION DES DÉPENDANCES IMMÉDIATES ET NÉCESSAIRES

03 IMMEUBLE DONT LA PROPRIÉTÉ EST DÉMEMBRÉE

# 01

## LA NOTION DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

### 1.1. La résidence habituelle du cédant

L'administration a précisé que sont considérées comme résidences principales, au sens de la loi, les immeubles ou parties d'immeubles constituant **la résidence habituelle et effective du propriétaire**. La résidence habituelle doit s'entendre du lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année. En l'occurrence il s'agit d'une question de fait, source de nombreux contentieux, qu'il appartient à l'administration d'apprécier sous le contrôle du juge de l'impôt.

Des éléments objectifs comme la localisation du lieu de souscription des déclarations de revenus, le lieu du paiement de la taxe d'habitation, la production de factures de consommation d'électricité, d'eau ou de gaz sont des éléments particulièrement pertinents pour justifier l'occupation d'un immeuble. En effet, 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.**

### 1.2. La résidence principale au jour de la cession

Il s'agit d'une source importante de litiges. Aussi cette stricte condition exclut de l'exonération 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 fait l'exonération ne pourra pas s'appliquer 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.

### 1.3. Des exceptions sont prévues :

**Immeuble inoccupé jusqu'à sa mise en vente :** Aucun délai maximum ne peut toutefois être fixé a priori. L'appréciation du délai normal de vente est une question de fait qui résulte de l'ensemble des circonstances de l'opération, des diligences accomplies par le cédant pour vendre au plus vite compte tenu des motifs de la cession, des caractéristiques de l'immeuble et du contexte économique et réglementaire local dans la mesure où la cession intervient dans les délais normaux. **Selon l'administration ce délai doit être de l'ordre d'un an.**

# 01

## LA NOTION DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

**En cas de divorce**, entraînant la séparation des époux, ce délai peut être réaménagé pour tenir compte des longueurs de la procédure.

**Immeuble occupé par le futur acquéreur** avec qui un compromis de vente a été signé. A ce titre 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.

### 1.4. Immeuble détenu par une SCI

L'associé d'une société immobilière translucide non soumise à l'IS qui occupe, à titre de résidence principale, un immeuble appartenant à cette société et que celle-ci met, en droit ou en fait, gratuitement à sa disposition, bénéficie, en cas de cession à titre onéreux de cet immeuble, de l'exonération prévue en matière d'habitation principale, de la même manière que s'il en avait été lui-même propriétaire directement.

Dans cette hypothèse, l'exonération ne porte que sur :

- La fraction de l'immeuble occupé par l'associé à titre de résidence principale ;
- La quote-part revenant à cet associé.

**Dès lors que toutes ces conditions sont remplies l'exonération peut porter soit sur la vente de l'immeuble par la SCI ou sur la vente des parts détenues dans cette même SCI.**

### 1.5 Immeuble affecté pour partie à un usage professionnel

**L'immeuble doit en principe être affecté totalement à usage d'habitation.**

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.**

Cependant 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

## L'EXONÉRATION DES 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. Aussi il y a lieu d'opérer un traitement particulier en fonction de la nature des biens cédés.

### 2.1. Terrains

Lorsque l'immeuble est vendu comme terrain à bâtir, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit d'un terrain sur lequel des constructions peuvent être autorisées en application des documents d'urbanisme, les dépendances immédiates et nécessaires s'entendent uniquement :

- Des locaux et aires de stationnement utilisés par le propriétaire comme annexes à son habitation (garage, parking, remise, maison de gardien),
- Des cours, des passages, et en général, de tous les terrains servant de voies d'accès à l'habitation et à ses annexes.

Pour le surplus l'exonération ne peut pas être accordée.

### 2.2. Terrain entourant l'immeuble

L'administration a indiqué que lorsque l'immeuble n'est pas vendu comme terrain à bâtir, il est admis que l'exonération applicable aux dépendances immédiates et nécessaires porte sur l'ensemble du terrain entourant l'immeuble, quelle que soit sa superficie.

**La circonstance que la vente soit réalisée auprès d'acquéreurs distincts ne fait pas obstacle au bénéfice de l'exonération toutes conditions étant par ailleurs remplies.** La cession des dépendances doit notamment intervenir simultanément avec l'habitation ou dans un délai rapproché.

# 03

## IMMEUBLE DONT LA PROPRIÉTÉ EST DÉMEMBRÉE

Lorsque la cession porte sur un immeuble dont la nue-propiété et l'usufruit appartiennent à des personnes différentes, il convient d'examiner au cas par cas les situations suivantes :

- Le logement constitue la résidence principale du seul usufruitier : seule la quote-part de plus-value correspondant aux droits de l'usufruitier est susceptible de bénéficier de l'exonération,
- Le logement constitue la résidence principale de l'usufruitier et du nu-propiétaire : la plus-value réalisée lors de la cession du logement peut, en principe, bénéficier de l'exonération,
- Toutefois, dans le cas où la jouissance des locaux est répartie entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, l'exonération est limitée aux locaux effectivement utilisés par leurs titulaires à titre de résidence principale.

### CONCLUSION

L'exonération de la plus-value sur cession de son habitation principale n'est pas automatique. **La présente étude a démontré qu'un certain nombre de précautions devaient être prises afin de s'assurer que le cédant pourra bien bénéficier de cette possibilité.** Les nombreuses jurisprudences rendues en la matière témoignent d'une activité très forte de l'administration fiscale visant ce type d'événement dont elle contrôle la légalité. **C'est dans ce contexte particulier, et en cas d'appréciation difficile, qu'il peut être conseillé de recourir à un rescrit afin de sécuriser l'opération de cession projetée.**

**Mieux vous informer,  
nous rapprocher de vous  
et encore mieux  
vous conseiller.  
Notre spécialiste fiscal  
reste à votre écoute.**

