

Plus-value et cession d'une (ex)résidence principale Une réponse floue de Bercy



Réponse ministérielle n° 23625, à Monsieur Jean Luc MOUDENC JOAN, 2 Juillet 2013, p. 6950

Texte de la question :

M. Jean-Luc Moudenc interroge M. le ministre de l'économie et des finances sur le régime fiscal des plus-values immobilières dans les circonstances suivantes : Un contribuable achète un appartement en France, l'occupe à titre de résidence principale pendant trois ans avant d'être muté à l'étranger. Pendant toute la durée de sa résidence à l'étranger pour motif professionnel, il loue son ancienne résidence principale et supporte en France l'impôt sur les revenus fonciers. Au retour en France et en raison de l'agrandissement de la famille, ladite résidence est vendue. **Cette vente peut-elle être considérée comme la vente de la résidence principale et, à ce titre, exonérée de l'imposition de la plus-value ?**

Dans la négative, il demande quelle nouvelle durée d'occupation personnelle serait nécessaire pour que la résidence en cause retrouve une qualification de résidence principale, soustraite en conséquence à l'imposition de la plus-value ?

Texte de la réponse :

Conformément aux dispositions du 1° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI), les plus-values réalisées lors de la cession du logement qui constitue la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées d'impôt sur le revenu et, par suite, de prélèvements sociaux. Cette exonération s'applique aux seuls contribuables fiscalement domiciliés en France. Sont considérés comme résidences principales au sens du 1° précité du II de l'article 150 U du CGI, 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. Il s'agit d'une question de fait qu'il appartient à l'administration d'apprécier sous le contrôle du juge de l'impôt. En outre, il doit s'agir de la résidence effective du contribuable. A cet égard, une utilisation temporaire d'un logement ne peut être regardée comme suffisante pour que celui-ci ait le caractère d'une résidence principale susceptible d'ouvrir droit à l'exonération à ce titre. Lorsqu'un doute subsiste, le contribuable est tenu de prouver par tous moyens l'effectivité de la résidence. Par ailleurs, le logement doit être la résidence principale du cédant au jour de la cession. Ces conditions excluent les cessions portant sur des immeubles qui, bien qu'ayant constitué antérieurement la résidence principale du propriétaire, n'ont plus cette affectation au moment de la vente. Par suite, l'exonération ne s'applique notamment 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 ou sont devenus vacants.

Ainsi, la cession de son ancienne résidence principale par un contribuable redevenu résident fiscal de France ne peut bénéficier de l'exonération prévue au 1° déjà cité du II de l'article 150 U du CGI lorsque cette résidence a été donnée en location et n'a plus été affectée depuis lors par l'intéressé à sa résidence principale.

Cela étant, dès lors qu'aucune condition tenant à la durée d'affectation à la résidence principale n'est exigée pour le bénéfice de l'exonération précitée, la réaffectation d'un logement à la résidence habituelle et effective du contribuable, et cela pour une durée suffisamment significative pour que la réalité de cette affectation ne puisse être remise en cause, est susceptible d'ouvrir droit, toutes conditions étant par ailleurs remplies, à l'exonération. Il s'agit toutefois d'une question de fait, appréciée au cas par cas par l'administration sous le contrôle du juge de l'impôt, en sorte qu'il ne peut être fixé in abstracto une durée d'occupation qui serait présumée suffisante pour emporter l'exonération sans examiner l'ensemble des circonstances de fait. En définitive, il ne pourrait être répondu plus précisément à l'auteur de la question que si, par l'indication du nom et de l'adresse du contribuable concerné, l'administration était en mesure de procéder à un examen plus précis de sa situation au regard des règles de droit applicables rappelées ci-dessus.

Commentaires :

La réponse à la première question est très claire. Il n'est pas possible de bénéficier de l'exonération, si au jour de la cession le bien n'est pas occupé par le cédant à titre de résidence principale.

La réponse à la seconde question est quant à elle beaucoup plus évasive. L'administration ne donne aucune précision quant à la *notion de durée suffisamment significative*.

De nombreux contribuables risquent donc d'avoir à croiser le fer avec le fisc sur cette question...