

28 octobre 2019

Les subtilités de l'exonération de la plus-value lors de la cession d'une résidence principale

Tandis que les français changent en moyenne cinq fois de logement au cours de la vie, 58% d'entre eux sont propriétaires de leur résidence principale. Ainsi, il n'est pas rare d'avoir à procéder à la cession d'une résidence principale afin d'en acquérir une nouvelle.

Cette facilité de changement de résidence principale est notamment encouragée par la fiscalité avantageuse qui s'y applique.

En effet, alors que par principe les plus-values issues des cessions de biens immobiliers réalisées par les personnes physiques sont imposées à l'impôt sur le revenu, la cession de la résidence principale quant à elle échappe à cette règle et ne subit donc pas d'imposition sur la plus-value qu'elle génère.

Cependant, au-delà de cette règle qui au premier abord semble assez simple, il est toutefois nécessaire de déterminer l'envergure de la notion de résidence principale pouvant bénéficier de l'exonération. De plus, il est des modalités auxquelles il est nécessaire de prendre garde afin de ne pas passer à côté de cette exonération.

I. Les limites de la résidence principale pouvant prétendre au dispositif d'exonération

Pour être exonérée d'impôt de plus-value, la résidence principale cédée par le contribuable doit nécessairement s'entendre de sa résidence habituelle et effective. Il doit donc s'agir du lieu où le contribuable réside pendant la majeure partie de l'année de manière effective.

Quid des dépendances immédiates et nécessaires à la résidence principale du contribuable ?

L'article 150 U du code général des impôts étend l'exonération de la plus-value au dépendance immédiates et nécessaires si leur cession est réalisée simultanément à celle de la résidence principale.

Dans le cas particulier de la cession de terrains à bâtir selon le droit de l'urbanisme, pouvant constituer des dépendances immédiates et nécessaires à la résidence principale, la jurisprudence administrative est venue poser quelques limites.

En effet, selon une décision prise par la Cour administrative d'appel le 19 avril 2018, un terrain à bâtir ne peut bénéficier de l'exonération de la plus-value au titre des dépendances immédiates et nécessaires à la résidence principale que lorsqu'il s'agit :

- De locaux et aires de stationnement utilisés par le propriétaire comme annexe à son habitation (garage, parking, remise, maison de gardien)
- De cours, passages, et en général de tous les terrains

Les terrains autres que ceux évoqués ci-dessus ne peuvent pas en toutes hypothèses être considérés comme des dépendances immédiates et nécessaires.

Ainsi, dans une décision la Cour d'appel administrative de Lyon a eu l'occasion de rappeler que des terrains destinés à être lotis ne constituent pas des dépendances immédiates et nécessaires à la résidence principale du contribuable.

28 octobre 2019

Néanmoins, dans d'autres cas la notion de dépendance immédiate et nécessaire est interprétée de manière large, et il admet que l'exonération porte sur l'ensemble du terrain entourant la construction

II. La condition temporelle indispensable à la qualification de résidence principale

Pour pouvoir bénéficier de l'exonération de sa plus-value, l'immeuble doit constituer la résidence principale du contribuable au jour de la cession dudit immeuble.

Cela exclut de fait du champ de l'exonération les cessions portant sur les immeubles qui, bien qu'ayant été antérieurement la résidence principale du propriétaire, n'ont plus cette qualité au moment de la vente.

Par suite, 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.

Cependant, l'administration admet une tolérance en admettant que l'exonération reste acquise lorsque le bien constituait la résidence principale du contribuable jusqu'à la mise en vente et qu'ensuite la cession intervient dans un délai raisonnable. En pratique l'administration fiscale admet qu'un délai d'un an constitue un délai raisonnable entre la mise en vente et la cession du bien.

Dans le cadre de cette tolérance, afin d'apprécier le délai raisonnable, il est imposé au contribuable de réaliser les diligences nécessaires afin de mettre en vente le bien (annonces dans la presse, démarches auprès d'agences immobilières, pancarte devant l'immeuble...).

Il a été notamment admis par la Cour d'appel de Douai dans une décision du 2 avril 2018, que bien que le délai d'un an ait été dépassé, le contribuable pouvait tout de même bénéficier de l'exonération sur la plus-value générée lors de la cession de sa résidence principale puisqu'il avait bien accompli les diligences nécessaires afin de procéder à la mise en vente dudit bien.

Conseil Financière Conseil :

Lors de la cession de sa résidence principale par un client, le devoir de conseil prend tout son sens. En effet, il convient de bien le conseiller, notamment lors du calcul de la plus-value, dont certaines parcelles pourraient ne pas bénéficier de l'exonération.

Ensuite il est important de bien l'avertir des diligences à mettre en œuvre avant de quitter la résidence principale qu'il souhaite vendre, et de ne surtout pas quitter ladite résidence avant sa mise en vente, au risque de perdre le bénéfice de l'exonération.