



14ème législature

Question N° : 13927	De M. Pierre Morel-A-L'Huissier (Union pour un Mouvement Populaire - Lozère)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique >plus-values : imposition	Tête d'analyse >exonération	Analyse > cessions immobilières. résidence principale. réglementation.
Question publiée au JO le : 18/12/2012 Réponse publiée au JO le : 26/03/2013 page : 3335		

Texte de la question

M. Pierre Morel-A-L'Huissier attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'imposition des plus-values immobilières. L'article 150 U 1° du code général des impôts prévoit l'exonération de la plus-value réalisée sur la vente d'un bien immobilier dès que celui-ci constitue la résidence principale du cédant au jour de la cession. En vue de permettre de bénéficier de cette disposition à certains conjoints divorcés ou séparés de biens dont le bien ne constitue plus la résidence principale en cas de séparation ou de divorce, la doctrine administrative (BOFIP) prévoit " qu'il est toutefois admis, lorsque l'immeuble cédé ne constitue plus, à la date de la cession, la résidence principale du contribuable, que celui-ci puisse néanmoins bénéficier de l'exonération prévue au 1° du II de l'article 150 U du CGI dès lors que le logement a été occupé par son ex-conjoint jusqu'à sa mise en vente et que la cession intervient dans les délais normaux de vente ". Or, au regard de cette doctrine administrative, certaines situations particulières peuvent générer un traitement fiscal inégal entre les ex-conjoints. Il en va ainsi par exemple lorsque le logement est occupé par l'un des ex-conjoints au-delà de la date de mise en vente, jusqu'à la date de la cession, et que cette dernière n'intervient pas dans les délais normaux de vente. Le conjoint continuant à occuper le bien entre la mise en vente et la vente effective pourra bénéficier de l'exonération alors que l'autre sera taxé. Il lui demande s'il peut être envisagé une modification de la doctrine administrative afin qu'il soit admis que, lorsque l'immeuble cédé ne constitue plus, à la date de la cession, la résidence principale du contribuable, celui-ci puisse néanmoins bénéficier de l'exonération prévue au 1° du II de l'article 150 U du CGI dès lors que le logement constituait la résidence principale de son ex-conjoint à la date de la cession ou, à défaut, que le logement a été occupé par son ex-conjoint jusqu'à sa mise en vente, pourvu, en ce cas, que la cession intervienne dans les délais normaux de vente.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions du 1° du II de l'article 150 U du code général des impôts, les plus-values réalisées lors de la cession du logement qui constitue la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées. Par principe, le logement doit constituer la résidence principale du cédant au jour de la cession. Cette condition exclut 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. Ainsi, 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. Cela étant, la condition tenant à l'occupation du logement à titre d'habitation principale au jour de la cession n'est pas toujours satisfaite en cas de séparation ou de divorce, notamment lorsque l'un des conjoints a été contraint de quitter le logement qui constituait sa résidence principale lors de la séparation. Pour tenir compte de ces situations, il est

admis, à titre de mesure de tempérament, que lorsque l'immeuble cédé ne constitue plus, à la date de la cession, la résidence principale du contribuable, celui-ci puisse néanmoins bénéficier de l'exonération, dès lors que : - d'une part, le logement a été occupé par son ex-conjoint jusqu'à sa mise en vente ; - d'autre part, la cession intervient dans les délais normaux de vente. Il est précisé que le bénéfice de l'exonération n'est subordonné à aucun délai particulier entre la date de séparation ou de divorce et la date de mise en vente. Cette mesure de tempérament est étendue aux concubins qui se séparent et aux partenaires qui rompent un PACS sous les mêmes conditions. Par ailleurs, aucun délai maximum pour la réalisation effective de la cession ne peut être fixé a priori, même si la doctrine administrative prévoit que, dans la majorité des cas, le délai d'une année constitue le délai maximal. En effet, l'appréciation du délai normal de vente est, en dernier ressort, une question de fait qui s'apprécie 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). En tout état de cause, l'administration fiscale apprécie de manière circonstanciée chaque situation, notamment au regard des raisons conjoncturelles, tenant en particulier à la situation du marché immobilier, qui peuvent retarder la vente, pour déterminer si le délai de vente peut ou non être considéré comme normal. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'auteur de la question.