



14ème législature

Question N° : 15592	De M. Dino Cinieri (Non inscrit - Loire)	Question écrite
Ministère interrogé > Budget		Ministère attributaire > Budget
Rubrique >plus-values : imposition	Tête d'analyse >exonération	Analyse > cessions immobilières. réglementation.
Question publiée au JO le : 15/01/2013 Réponse publiée au JO le : 16/04/2013 page : 4143 Date de changement d'attribution : 20/03/2013		

Texte de la question

M. Dino Cinieri appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur les conditions d'exonération d'impôts concernant les plus-values immobilières sur cession d'une résidence secondaire. L'article 150-U-II-1° *bis* du code général des impôts introduit un cas d'exonération de plus-value en cas de cession d'un logement autre que la résidence principale et dont le prix de cession contribue à l'acquisition d'une résidence principale. « 1° *bis* Au titre de la première cession d'un logement, y compris ses dépendances immédiates et nécessaires au sens du 3° si leur cession est simultanée à celle dudit logement, autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession. L'exonération est applicable à la fraction du prix de cession défini à l'article 150 VA que le cédant remploie, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale. En cas de manquement à l'une de ces conditions, l'exonération est remise en cause au titre de l'année du manquement ». Au vu de l'instruction BOI 8 M-1-04 (plus-values immobilières et plus-values sur biens meubles), fiche 2 (biens immobiliers exonérés), les modalités de remploi de la plus-value pour cause d'expropriation sont précises et notamment au point 50 : « Bien acquis avant l'expropriation : il est admis que le remploi soit effectué avant la réalisation de l'expropriation ou le paiement de l'indemnité, à la condition que l'achat soit motivé par la perspective de cette expropriation ou du paiement de l'indemnité. Cette mesure de tempérament n'est soumise à aucune formalité spécifique ». Dès lors, il souhaite savoir s'il est possible d'envisager l'exonération d'impôts sur la plus-value réalisée sur la vente d'une résidence secondaire étant donné que le prix de cession sera en totalité réinvesti dans l'acquisition d'une résidence principale par le biais d'un remboursement d'emprunt et le paiement de travaux de rénovation.

Texte de la réponse

L'article 5 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011) a créé une nouvelle exonération, codifiée sous le 1° bis du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI), pour les plus-values résultant de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, sous condition de remploi par le cédant de tout ou partie du prix de cession, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à son habitation principale. Cette nouvelle exonération est subordonnée à la condition que le cédant ne soit pas, au jour de la cession, directement ou par personne interposée, propriétaire de sa résidence principale et qu'il ne l'ait pas été non plus au cours des quatre années qui précèdent. Ainsi, par principe, l'exonération s'applique, d'une part, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des

quatre années précédant la cession, d'autre part, lorsque la cession du logement ouvrant droit au bénéfice de l'avantage fiscal est préalable à l'acquisition ou la construction de la résidence principale. Dans cette situation, la condition de emploi de tout ou partie du prix de cession est remplie dès lors que le contribuable acquiert ou construit, dans le délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, un logement. Le cédant, bénéficiaire de l'exonération, doit être en mesure de justifier, au plus tard au terme de ce délai de vingt-quatre mois, délai éventuellement prorogé, sous conditions, lorsque le emploi porte sur des travaux limitativement énumérés afférents à la résidence principale, du emploi effectif de tout ou partie du prix de cession au titre duquel il a demandé à bénéficier de l'exonération. Dès lors, l'appréciation du montant employé se fait par comparaison de la fraction du prix de cession dont il demande le emploi avec le montant qu'il justifie avoir employé dans le délai de vingt-quatre mois. Par exception, et afin de tenir compte, en particulier, de la situation des contribuables qui demandent le bénéfice de l'exonération au titre de la première cession d'un logement mais qui acquièrent leur future résidence principale, notamment au moyen d'un prêt relais, avant d'avoir cédé le logement entrant dans le champ de l'exonération, il est admis que le emploi à l'acquisition de la résidence principale puisse être effectué avant la cession du logement entrant dans le champ de l'exonération, à l'instar de l'exonération des plus-values immobilières, sous condition de emploi, applicable en cas d'expropriation. Cette mesure de tempérament s'applique, toutes autres conditions légales d'application de l'exonération étant par ailleurs remplies, sous réserve du respect des conditions suivantes : - la mise en vente du logement est antérieure à l'acquisition de l'habitation principale ; - la cession du logement intervient dans un délai normal après l'acquisition du logement affecté à la résidence principale ; - le prix de cession du logement est effectivement employé à l'acquisition ou à la construction de la résidence principale. L'affectation effective du prix de cession est justifiée, par exemple, par le remboursement anticipé de l'emprunt contracté pour l'acquisition ou la construction de la résidence principale ou en remboursement d'un prêt relais. Ces précisions, qui figurent au paragraphe n° 70 du BOI-RFPI-PVI-10-40-30 publié au Bulletin officiel des finances publiques - Impôts, répondent aux préoccupations exprimées.