

14ème législature

Question N° : 20830	De M. Jean-Christophe Fromantin (Union des démocrates et indépendants - Hauts-de-Seine)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique > plus-values : imposition	Tête d'analyse > exonération	Analyse > cessions immobilières. réglementation.
Question publiée au JO le : 12/03/2013 Réponse publiée au JO le : 11/06/2013 page : 6093		

Texte de la question

M. Jean-Christophe Fromantin attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'article 5 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011, instaurant l'exonération des plus-values immobilières résultant de la première cession d'un logement, autre que résidence principale, sous condition de emploi de tout ou partie du prix de cession dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, dans l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à l'habitation principale. La plus-value est exonérée à hauteur de la fraction du prix de cession remployée par le cédant dans l'acquisition ou la construction de sa résidence principale. En cas de emploi partiel, la plus-value est exonérée dans la proportion du montant du emploi dans le prix de cession. Or, en pratique le plus souvent, la personne cédant le logement affecte une partie du prix de vente au remboursement du prêt en cours sur le bien vendu. Même si elle souscrit un emprunt pour l'achat de sa résidence principale, il n'y a pas de transfert de prêt : la banque exige le remboursement du crédit en cours, et un nouveau prêt est souscrit pour l'acquisition. Dans cette hypothèse très fréquente, considérer que le remboursement du prêt prive le cédant de l'exonération des plus-values à due concurrence, engendrerait un problème de trésorerie pour le cédant devenu acquéreur, et obligerait à un calcul complexe. Il semble que l'esprit de la loi veuille que l'exonération doive être totale, même s'il est nécessaire de rembourser un crédit pour obtenir la mainlevée de l'inscription grevant le bien vendu. Il souhaite connaître la position du Gouvernement sur les modalités de prise en compte du remboursement du prêt en cours, dans le calcul du montant bénéficiant de l'exonération sur la plus-value immobilière.

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 emploi 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. Conformément aux dispositions du 1° bis précité du II de l'article 150 U du CGI, le contribuable est tenu de remployer, dans un délai de vingt-quatre mois, tout ou partie du prix de cession du logement à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte à sa résidence principale. Le prix de cession à remployer est celui défini à l'article 150 VA du CGI. Le cédant, bénéficiaire de l'exonération, doit être en mesure de justifier, au plus tard au terme de ce délai de vingt-quatre mois à compter de la date de la cession - délai éventuellement prorogé, sous conditions, lorsque le emploi



porte sur des travaux limitativement énumérés afférents à la résidence principale - du remploi effectif de tout ou partie du prix de cession au titre duquel il a demandé à bénéficier de l'exonération. La fraction du prix de cession est considérée comme remployée dès lors que le cédant acquiert ou construit un logement qu'il affecte à sa résidence principale. L'appréciation du montant remployé se fait donc par comparaison de la fraction du prix de cession dont il demande le remploi avec le montant qu'il justifie avoir remployé dans le délai de vingt-quatre mois. Ces précisions figurent au paragraphe n° 280 du BOI-RFPI-PVI-10-40-30-2012-1001 publié au bulletin officiel des finances publiques - impôts. Par conséquent, pour apprécier le montant du remploi, il n'est pas tenu compte des remboursements d'emprunt afférents au logement cédé. Dès lors, l'exonération pourra être totale si le remploi porte sur un logement dont le prix d'acquisition est au moins égal au prix de cession, défini à l'article 150 VA du CGI, du logement pour lequel le contribuable a demandé le bénéfice de l'exonération, sans qu'il soit tenu compte, le cas échéant, pour effectuer cette comparaison, du remboursement du crédit en cours sur le logement cédé, ni de la souscription d'un nouvel emprunt pour l'acquisition de la résidence principale. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'auteur de la question.