



Exonération de plus-value au titre de la résidence principale : la loi n'impose pas de durée minimale d'occupation avant la cession

La juridiction administrative vient de rendre une décision intéressante à un double titre : elle confirme qu'un délai d'occupation même bref ne fait pas échec à l'exonération résidence principale et elle confirme que l'exonération "résidence secondaire" (Art. 150-U-II-1° bis du CGI) impose un strict respect des conditions de fond notamment quand le remploi porte sur un terrain.

Rappel des faits :

A l'issue d'un contrôle sur pièces, l'administration fiscale a remis en cause l'exonération de plus-value de cession immobilière dont avaient bénéficié M. et Mme B, sur le fondement de l'article 150 U-II-1° du CGI à l'occasion de la vente le 14 février 2014 d'une maison d'habitation présentée comme leur résidence principale.

Le TA de Lyon, après avoir jugé par une décision du 31 décembre 2018 que M. et Mme B ne pouvaient bénéficier de l'exonération au titre de la résidence principale a prononcé la décharge de l'imposition à laquelle ils ont été assujettis au titre de l'année 2014 au motif qu'ils pouvaient se prévaloir de l'exonération "résidence secondaire" de l'article 150 U-II-1° bis du CGI, dont bénéficie sous certaines conditions la première cession d'un logement autre que la résidence principale.

L'administration a relevé appel du jugement du 31 décembre 2018.

Concernant l'exonération "résidence secondaire"

Au cas particulier les juges du fonds ont considéré que les époux B pouvaient, à titre subsidiaire (Le tribunal ayant considéré que l'exonération "résidence principale" ne pouvait s'appliquer), se prévaloir de l'exonération de l'article 150-U-II-1° bis du CGI.

L'administration conteste cette décision pour des raisons de fond et de forme :

- elle considère que **les conditions posées par l'article 150-U-II-1° bis du CGI n'étaient pas réunies**, faute pour l'acte de cession de comporter les mentions prévues à l'article 41 duovicies-0 H de l'annexe 3 du même code et faute de mention du montant net de la plus-value reporté dans la déclaration d'ensemble des revenus, en méconnaissance du dernier alinéa du 1 de l'article 170 du CGI.
- elle considère que **la condition de fond tenant au remploi total ou partiel de la plus-value, dans les 24 mois suivant la cession, pour l'acquisition d'un logement affecté à l'habitation principale des contribuables n'est pas davantage remplie** (Seule l'acquisition d'un terrain à bâtir pour un montant de 88 000 euros est avérée, les contribuables ne justifiant ni du dépôt d'une demande de permis de construire ni de l'engagement d'une opération de construction dans le délai de 24 mois, ni en conséquence du remploi de la totalité de la plus-value d'un montant de 135 883 €)

La Cour a décidé de suivre le moyen de l'administration relatif au non respect des conditions de fond du régime d'exonération "résidence secondaire"

Toutefois, s'il est établi que les contribuables ont acquis le 11 mars 2014 un terrain à bâtir au 599 chemin des bouleaux à Péronnas, pour un montant de 88 000 euros, il ne résulte pas de l'instruction, alors que le ministre le conteste en appel, qu'ils aient entrepris la construction de leur future résidence principale sur ce terrain dans les 24 mois de la cession survenue le 14 février 2014 par remploi total ou partiel du surplus du prix de cession, ni que l'affectation à leur résidence principale serait intervenue dès l'achèvement du bien, alors que M. et Mme B..., qui sont seuls en mesure de le faire, ne produisent ni contrat de construction ni aucune pièce permettant de déterminer la date de leur éventuel changement de résidence principale.

Même si la Cour a estimé qu'il n'était besoin d'examiner l'autre moyen du ministre (Relatif à la condition de forme prévue par l'article 41 duovicies 0-H de l'annexe III au CGI), rappelons que la juridiction administrative conditionne ce régime d'exonération aux conditions prévues par l'article 41 duovicies-0 H de l'annexe 3 du CGI

Concernant l'exonération "résidence principale"

La Cour a examiné le moyen invoqué à titre principal par les époux B.

Or, il résulte des termes de la proposition de rectification comme des écritures de l'administration fiscale que les époux B ont déclaré avoir occupé le logement en litige de mi-octobre ou début novembre 2013 au 1er février 2014, date à laquelle ils ont pris à bail un autre logement, avant la signature de l'acte de vente de leur maison intervenue le 14 février 2014.

Soit une durée d'occupation de trois mois et demi.

La Cour fait valoir :

- que la consommation d'électricité de 92 kWh pour un montant de 7,86 € HT est très faible au cours de la période d'occupation en litige, au regard de la puissance souscrite et du classement obtenu à l'issue du DPE (E)
- que la consommation d'eau relevée au titre de la même période, soit 46 mètres cubes, est comparable à celle relevée dans le logement précédemment occupé par les contribuables et cohérente avec la composition de la famille.
- La circonstance qu'un compromis de vente du bien ait été signé dès le 13 novembre 2013 est, par elle-même, sans incidence sur la réalité de l'occupation.
- les époux B n'ont pas eu un autre logement à leur disposition au cours de la période en litige.

Dans ces conditions, alors que les dispositions précitées du 1° de l'article 150 U du code général des impôts n'imposent pas de durée minimale d'occupation avant la cession du bien immobilier, il est suffisamment établi que M. et Mme B... avaient effectivement, quoique brièvement, fixé leur résidence principale au 46 rue Brillat Savarin à la date de la cession. Par conséquent, ils étaient fondés à se prévaloir de l'exonération de la plus-value de cession de cette résidence principale.

Laurence et Laurent Peney restent à votre disposition pour tout besoin d'information complémentaire

Qui sommes-nous ?

Equance est une société de Conseil en Gestion Privée Internationale proposant des prestations allant du conseil en gestion de patrimoine, au suivi fiscal et à la mise en œuvre de solutions pour le compte de résidents et non-résidents français. La société s'appuie sur un réseau indépendant de consultants en gestion de patrimoine répartis sur le territoire français et dans plus de 50 pays. Forte des 30 ans d'expérience de ses associés, la société s'est imposée parmi les leaders dans les prestations de Conseil en Gestion Privée des Français de l'étranger et comme un acteur alternatif significatif sur le marché national.

Laurence Peney | Mobile : +971 52 911 1334 | Email : Icepeney@equance.com

FACEBOOK | TWITTER | GOOGLE PLUS

www.equance.com