



PV immobilières: quelles exonérations ?

Un arrêt rendu par la cour administrative d'appel de Lyon le 19 août 2021 est l'occasion de rappeler des cas dans lesquels le contribuable est exonéré d'impôt sur la plus-value immobilière ainsi que les conditions d'application. La disposition la plus connue : l'article 150 U II 1° du CGI, qui prévoit que la plus-value résultant de la cession d'un immeuble est exonérée d'impôt sur le revenu lorsque cet immeuble constitue la résidence principale du cédant au jour de la cession.

Il n'y a pas de durée d'occupation minimale de la résidence principale. L'occupation à titre de résidence principale même brève, si elle est effective, peut faire naître l'exonération. L'occupation effective se vérifie notamment par les niveaux de consommation d'eau et d'électricité, par l'existence de factures et par l'absence d'une autre habitation.

Première cession d'une habitation autre que principale

L'article 150 U II 1° bis du CGI prévoit que la plus-value est exonérée au titre de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la cession et que le prix est remployé dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte à son habitation principale. La cour administrative d'appel de Lyon a précisé que, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la cession, pour pouvoir bénéficier de l'exonération de plus-value en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir, la construction de la résidence principale doit être commencée sur ledit terrain dans les vingt-quatre mois après la cession. Le Conseil d'Etat, dans une décision du 15 juillet 2021, précise que fait obstacle à cette exonération de plus-value la détention par le cédant d'un droit démembré ou indivis sur le bien qui constitue sa rési-

dence principale. En effet, l'objectif de la loi était de favoriser l'investissement dans l'acquisition d'une résidence principale pour les contribuables qui ne détenaient aucun droit réel immobilier sur le bien constituant leur domicile.

Cession de résidence principale en cas de sinistre

La mise en vente d'un appartement occupé à titre de résidence principale mais détruit par un sinistre peut-il bénéficier de l'exonération pour cession de la résidence principale alors même que le propriétaire n'occupe pas l'appartement au moment de la mise en vente ?

Un immeuble ne perd pas sa qualité de résidence principale du fait que le vendeur a libéré les lieux avant la vente, à condition que le délai pendant lequel l'immeuble est demeuré inoccupé puisse être regardé comme normal. L'administration fiscale admet que tel est le cas notamment lorsque le propriétaire a été contraint de quitter le bien avant sa mise en vente, en raison d'un sinistre d'ampleur ayant rendu l'occupation du bien manifestement impossible. Il faut toutefois que :

- le bien constitue sa résidence principale au jour du sinistre ;
- le cédant ait entrepris les diligences nécessaires pour que la reconstruction du logement ait lieu dans les meilleurs délais ;
- les démarches de mise en vente et la signature de l'avant contrat soient menées avant l'achèvement des travaux ;
- le logement soit demeuré inoccupé pendant la période entre le sinistre et la vente.

Compte tenu des nombreuses spécificités inhérentes au calcul de l'impôt sur la plus-value immobilière et aux différents cas d'exonération, il est utile d'interroger son conseil bien avant la mise en vente afin d'éviter les mauvaises surprises ! ■

Exonération de l'imposition sur la plus-value immobilière

Les rappels apportés par l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon du 19 août 2021



Par Guillaume Dozinel, associé Gestion Financière Privée (GEFIP) et Véronique Drilhon-Jourdain, notaire associé, étude Letulle