



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

exonération

Question écrite n° 45379

Texte de la question

M. Jean-Paul Bacquet souhaite attirer l'attention de M. le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le problème concernant la taxation des plus-values immobilières, notamment en ce qui concerne la notion de résident. En effet l'article 150 U-II-2° du CGI exonère les plus-values réalisées lors de la cession d'un immeuble qui constitue l'habitation en France des personnes physiques non résidentes en France, ressortissantes d'un Etat membre de la Communauté européenne, dans la limite d'une résidence par contribuable et à condition que le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans, à un moment quelconque antérieur à la cession. Cependant pour pouvoir bénéficier de cette exonération, le bien cédé doit constituer l'habitation en France du contribuable domicilié hors de France. L'instruction du 14 janvier 2004 précise à ce titre que : « Il s'ensuit notamment qu'il doit en avoir la libre disposition au jour de la cession. Le cédant est réputé avoir la libre disposition de son habitation lorsqu'il est susceptible de l'occuper à tout moment... Il n'en est pas ainsi lorsque l'immeuble est donné en location au jour de la cession ». Le régime des plus-values est tel que si le locataire quitte l'appartement, celui-ci peut être vendu libre et donc exonéré de toute plus-value fiscale. Or le fait de vendre à son locataire entraîne pour le vendeur l'obligation de régler une plus-value. Le propriétaire se trouve donc doublement pénalisé, sur ce qu'il vend à un prix moindre, ce qu'il aurait vendu libre, et doit de plus régler une plus-value qui n'aurait pas lieu d'être, si l'appartement avait été libre. En conséquence, compte tenu de ces éléments, il lui serait reconnaissant de bien vouloir lui préciser la législation exacte en la matière et de l'informer des mesures de rétroactivités éventuelles prévues par les textes.

Texte de la réponse

Une exonération particulière est prévue pour les plus-values immobilières réalisées lors de la cession d'immeubles qui constituent l'habitation en France des personnes physiques, non résidentes de France, ressortissantes d'un Etat membre de la Communauté européenne, dans la limite d'une résidence par contribuable et à condition que le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession (code général des impôts, art. 150 U-II 2°). Cette exonération, qui est le corollaire de l'exonération de la résidence principale pour les contribuables domiciliés en France, a été adaptée à la situation particulière des non-résidents et en particulier des Français expatriés. Tout comme les plus-values réalisées par les contribuables domiciliés en France, les plus-values réalisées par les non-résidents lors de la cession de biens donnés en location sont imposables. Ainsi, pour le bénéfice de l'exonération particulière, le bien cédé doit constituer l'habitation en France du contribuable domicilié hors de France. Il s'ensuit notamment qu'il doit en avoir la libre disposition. Il est donc nécessaire que le contribuable soit susceptible de l'occuper à tout moment et que cette disposition présente un caractère de permanence suffisante. En l'absence de titre d'occupation et de versement de loyer ou d'indemnité d'occupation, l'occupation gratuite d'une résidence par une personne autre que son propriétaire ou son conjoint n'a pas pour effet de priver le propriétaire du droit de disposer librement de cette résidence. En revanche, il n'en est pas ainsi lorsque l'immeuble est donné en location au jour de la cession. L'inoccupation, même prolongée, du logement

ne fait pas obstacle au bénéfice de l'exonération. De même, les immeubles vacants ou vides de tout meuble peuvent bénéficier de l'exonération dès lors qu'ils satisfont à la condition de libre disposition. La libre disposition du bien doit par ailleurs présenter un caractère de permanence suffisante. Une vacance temporaire du logement (conгés pour vendre par exemple) ne peut être regardée comme suffisante pour que le logement puisse être considéré comme l'habitation en France du contribuable. A titre de simplification, le bien sera réputé constituer l'habitation en France du contribuable avec une permanence suffisante dès lors que celui-ci en a la libre disposition depuis le 1er janvier de l'année de la cession. En cas de contrôles ultérieurs, le contribuable pourra notamment en apporter la preuve par fourniture d'un avis d'imposition à la taxe d'habitation au titre de l'année de la cession.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Paul Bacquet](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (4^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45379

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 3 août 2004, page 5937

Réponse publiée le : 23 novembre 2004, page 9215