



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 3602

Texte de la question

M. Pierre Cardo appelle l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur les dispositions du code général des impôts relatives à la taxation, au titre de l'impôt sur le revenu, des plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis (art. 150 U du code général des impôts). Ce même article précise cependant que cette disposition ne s'applique pas si le bien constituait la résidence principale du cédant au jour de la cession. Cette précision pose cependant un important problème en cas de séparation des époux, propriétaires du bien dans la mesure où la cession intervient le plus souvent après la séparation des deux époux et donc le départ, volontaire ou contraint, d'un des deux époux du foyer. Une instruction fiscale 8M-1-04 précise, dans le cas où la cession est motivée par la rupture des liens du couple, l'exonération fiscale de la plus-value n'intervient pas si la cession intervient dans un délai normal après la séparation. Par ailleurs, il est indiqué que, si dans la majorité des cas, un délai d'une année constitue le délai maximal, il s'agit d'une question de fait qui s'apprécie au regard notamment de la longueur de la procédure de séparation ou de divorce. L'article 238 du code civil qui prévoit la possibilité de divorce pour altération définitive du lien conjugal précise que l'altération définitive du lien conjugal intervient lorsque les époux vivent séparés depuis deux ans lors de l'assignation en divorce. Cette forme de divorce a été prévue par le législateur dans un souci d'apaisement des procédures de divorce et afin de permettre aux époux, le cas échéant, de reprendre leur vie commune. Il est donc parfaitement compréhensible que ces époux ne souhaitent pas liquider l'ensemble des biens de leur communauté avant la dissolution effective des liens de mariage, c'est-à-dire après le délai légal de deux ans. Il semblerait par conséquent normal que le délai de deux ans prévu par le code civil entre dans le champ d'application des circonstances particulières prévues par l'instruction fiscale précitée. Il lui demande de lui apporter des éléments de réponse précis concernant ce point particulier de taxation des plus-values réalisées lors de la cession d'un bien immobilier ayant préalablement constitué la résidence principale.

Texte de la réponse

Au titre de l'impôt sur le revenu, les plus-values immobilières réalisées lors de la cession de la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées, conformément au 1° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI). En cas de séparation ou de divorce, la condition tenant à l'occupation du logement à titre d'habitation principale au jour de la cession n'est pas toujours satisfaite, notamment lorsque l'un des conjoints a été contraint de quitter le logement qui constituait sa résidence principale. Pour tenir compte de ces situations, l'instruction administrative du 14 janvier 2004, publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) sous la référence 8 M-1-04, précise qu'il est admis, lorsque l'immeuble cédé ne constitue plus, à la date de la cession, la résidence principale du contribuable, que celui-ci puisse néanmoins bénéficier de l'exonération prévue au 1° du II de l'article 150 U du CGI, dès lors que le logement a été occupé par son ex-conjoint jusqu'à sa mise en vente. Cette même instruction précise également que la circonstance que le contribuable soit propriétaire du logement qu'il occupe à la date de la cession de l'ancienne résidence commune des époux n'est pas de nature à écarter le bénéfice de l'exonération. L'instruction administrative du 27 juillet 2007, publiée au BOI sous la référence 8 M-2-07, étend cette mesure aux plus-values réalisées par les ex-concubins et ex-partenaires liés par un pacte civil

de solidarité. Le bénéfice de cette exonération n'est subordonné à aucun délai particulier entre la date de séparation et la date de mise en vente. Ainsi par exemple, dans le cas d'un jugement de divorce prononcé en raison de l'altération définitive du lien conjugal prévue aux articles 237 et 238 du code civil, la cession du bien, qui constituait la résidence principale du couple jusqu'à la séparation et qui a été occupé par un des ex-conjoints jusqu'à sa mise en vente, peut bénéficier de l'exonération précitée, quelle que soit la date à laquelle cette mise en vente intervient. Un exemple d'application de ces dispositions figure au § n° 9 de l'instruction administrative du 24 juillet 2007 précitée, à laquelle il convient de se reporter. Ces précisions répondent ainsi pleinement aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Cardo](#)

Circonscription : Yvelines (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3602

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, finances et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 août 2007, page 5352

Réponse publiée le : 20 novembre 2007, page 7298