



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 42316

Texte de la question

M. Christophe Priou attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur l'application de l'article 150 U-II-2° du CGI qui suscite une difficulté d'application s'agissant du délai de réalisation de la vente. En effet, de nombreux vendeurs ont procédé à la mise en vente de leur résidence principale depuis moins d'un an et ont procédé depuis à l'acquisition de leur nouvelle résidence principale, souvent par le biais d'un prêt relais. L'instruction du 14 janvier 2004 n° 8 M-1-04, dans sa fiche n° 2 "Biens immobiliers exonérés", au numéro 22, indique en effet que pour bénéficier de l'exonération prévue au titre de la cession de la résidence principale, « il a été admis, lorsque l'immeuble a été occupé jusqu'à sa mise en vente, que l'exonération ne soit pas écartée à la condition que la cession intervienne dans des délais normaux de vente ». Elle précise ensuite qu'« il ne peut être fixé a priori aucun délai maximum pour la réalisation d'une telle cession. Toutefois dans la majorité des cas, un délai d'une année doit constituer le délai maximal ». Compte tenu de la conjoncture du marché immobilier, les vendeurs, malgré des démarches pour vendre leur bien, se trouvent confrontés à l'expiration du terme du délai d'un an sans avoir pu procéder à la vente de leur résidence principale et se trouvent par conséquent imposés au titre de la plus-value immobilière. Cette imposition met les vendeurs dans une situation financière difficile, ces derniers étant souvent engagés dans un prêt relais. Il lui demande donc de bien vouloir lui confirmer que l'administration fiscale tiendra compte de la conjoncture immobilière actuelle et que « les délais normaux de vente » peuvent conduire à la réalisation de cession dans des délais supérieurs à une année sans pour autant perdre l'exonération prévue au titre de la cession de la résidence principale.

Texte de la réponse

La réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, issue de l'article 10 de la loi de finances pour 2004 et applicable depuis le 1er janvier 2004, a notamment eu pour effet d'étendre l'exonération des plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale du cédant. Ainsi, afin de ne pas freiner la mobilité professionnelle des contribuables propriétaires-occupants, la condition d'occupation de cinq ans du logement, précédemment exigée, a été supprimée. L'exonération des plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale du cédant, prévue au 1 du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI), suppose que le logement constitue la résidence principale du cédant au jour de la cession. Cette condition exclut les cessions portant sur des immeubles qui, bien qu'ayant été antérieurement la résidence principale du propriétaire, n'ont plus cette affectation au moment de la vente, notamment lorsqu'ils sont donnés en location. Cela étant, lorsque l'immeuble a été occupé par le cédant jusqu'à sa mise en vente, l'exonération reste acquise si la cession intervient dans des délais normaux et sous réserve que le logement n'ait pas, pendant cette période, été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers. S'agissant du délai de vente considéré comme normal, aucun délai maximum n'est fixé a priori pour la réalisation de la cession. Les agents de la direction générale des finances publiques (DGFIP) effectuent une appréciation circonstanciée de chaque situation, en tenant compte notamment des raisons conjoncturelles qui peuvent retarder la vente. Certes, l'instruction administrative du 14 janvier 2004, publié au Bulletin officiel des

impôts sous la référence 8 M-1-04, indique que « dans la majorité des cas, un délai d'une année doit constituer le délai maximal ». Mais elle précise aussi que le délai normal de vente est une question de fait, qui s'apprécie au regard de l'ensemble des circonstances de l'opération, notamment des conditions locales du marché immobilier, du prix demandé, des caractéristiques particulières du bien cédé et des diligences effectuées par le contribuable pour la mise en vente de ce bien (annonces dans la presse, démarches auprès d'agences immobilières, etc.). Il ne paraît donc pas nécessaire de modifier l'appréciation du délai normal de vente dans la mesure où les services fiscaux peuvent déjà admettre, en l'état actuel de la doctrine, un délai supérieur à un an. Le contexte immobilier actuel se traduit par un allongement des délais de vente dont les services fiscaux doivent tenir compte pour l'examen de la situation des particuliers. La conjoncture immobilière justifie, pour les cessions intervenues en 2009 et 2010, de considérer que le délai de deux ans est un délai normal. Des consignes sont données aux services de la DGFIP, pour leur rappeler la nécessité d'une appréciation souple et au cas par cas du délai normal de vente et le caractère indicatif du délai d'un an porté, dans le contexte actuel, à deux ans. L'attention du Conseil supérieur du notariat (CSN) sera attirée sur ce point afin que les notaires, en leur qualité d'intermédiaires pour le paiement de l'impôt sur les plus-values immobilières, informent également les particuliers qu'un délai de revente supérieur à un an n'entraîne pas automatiquement l'imposition de la plus-value. Cependant, il faut rappeler que cette exonération restera applicable sous réserve que le contribuable n'ait pas, pendant cette période, donné son ancienne habitation principale en location et que celle-ci n'ait pas été occupée gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Christophe Priou](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 42316

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 février 2009, page 1475

Réponse publiée le : 8 septembre 2009, page 8540