



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique fiscale

Question écrite n° 53321

Texte de la question

M. Michel Ménard attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur la situation des personnes qui, suite à une mutation professionnelle, sont propriétaires ou locataires de deux logements en France. À ce jour, il n'existerait pas de fiscalité adaptée à leur situation immobilière. En effet, les personnes concernées seraient dans l'obligation de déclarer une « résidence principale » et une « résidence secondaire ». Or, dans de nombreux cas, après avoir cherché vainement à vendre leur résidence principale afin de s'installer dans une nouvelle région, certaines familles se résoudraient à la louer, afin de faire face aux charges engendrées par la mutation. Ce faisant, leur première résidence est requalifiée en secondaire, ce qui entraîne une imposition supplémentaire sur les revenus locatifs en cas de location, mais également sur les plus-values à l'occasion de la vente. À la vue de ces éléments, il conviendrait donc d'adapter la fiscalité applicable en cas de mobilité professionnelle. D'une part, il semblerait logique que les impôts prélevés sur les revenus locatifs issus de la location de la résidence principale tiennent compte du nouveau loyer payé par ces ménages en cours de mutation. D'autre part, les plus-values immobilières issues de la vente de la première résidence devraient être exonérées de toute imposition supplémentaire pour le cas où elles seraient immédiatement réemployées dans l'achat d'une nouvelle résidence principale. Aussi, il lui demande la position du Gouvernement sur ce sujet.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions du 1° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI), les plus-values réalisées lors de la cession du logement qui constitue la résidence principale du cédant au jour de la cession, sont exonérées d'impôt sur le revenu et, par suite, de prélèvements sociaux. Les contribuables en situation de mobilité professionnelle peuvent, le cas échéant, bénéficier de cette exonération. En effet, si par principe, le logement doit constituer la résidence principale du cédant au jour de la cession, 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. Aucun délai maximum pour la réalisation effective de la cession ne peut être fixé a priori, même si la doctrine administrative prévoit que, dans la majorité des cas, le délai d'une année constitue le délai maximal. En tout état de cause, l'appréciation du délai normal de vente est, en dernier ressort, 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, ...). Ces précisions figurent au BOI-RFPI-PVI-10-40-10-20120912 publié au Bulletin officiel des finances publiques – Impôts (BOFIP – Impôts). Par ailleurs, s'agissant des contribuables en situation de mobilité professionnelle qui mettent en location leur ancienne résidence principale, il convient de rappeler que, conformément à l'article 13 du CGI, seules sont prises en compte pour l'établissement de l'impôt, les dépenses effectuées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu. Tel n'est pas le cas du loyer personnel supporté par un contribuable, qui constitue un emploi du revenu, et cela quand bien même cette prise en location d'un logement serait consécutive à une

mutation professionnelle. De fait, la situation des personnes qui donnent en location un bien immobilier, y compris à la suite de cette mutation, n'est pas différente de celle des autres contribuables au regard de l'impôt sur le revenu ; en effet, les recettes qu'elles tirent des locaux donnés en location ont vocation, au même titre que l'ensemble des autres sources de revenus et de profits, à être prises en compte pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur le revenu. Cette exigence répond au principe constitutionnel d'égalité des citoyens devant l'impôt. En outre, la mise en location à titre onéreux d'un logement procure au propriétaire un revenu, dont il ne serait pas logique que le caractère imposable ou non dépende de la situation de mobilité professionnelle du bailleur ou de sa qualité de locataire. Aussi, la mise en place d'un mécanisme dérogatoire particulier en faveur des propriétaires-bailleurs, locataires de leur résidence principale, serait contraire à l'équité et introduirait une discrimination injustifiée entre bailleurs, et par conséquent inconstitutionnelle selon qu'ils ont ou non résidé antérieurement dans le logement donné en location et que la mise en location est consécutive ou non à une mobilité professionnelle. Enfin, si à l'issue d'une période de mise en location de son ancienne résidence principale, un contribuable, redevenu locataire, procède à la mise en vente de son bien en vue de financer l'acquisition de sa future résidence principale, il pourra, le cas échéant, bénéficier de l'exonération, codifiée sous le 1° bis du II de l'article 150 U du CGI, en faveur des plus-values résultant de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, sous condition de emploi par le cédant de tout ou partie du prix de cession, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à son habitation principale. Cette exonération lui sera applicable dès lors qu'il aura été locataire de sa résidence pendant un délai minimal de quatre années. En effet, à la lettre des dispositions légales, l'exonération précitée prévue au 1° bis du CGI est subordonnée à la condition que le cédant ne soit pas, au jour de la cession, directement ou par personne interposée, propriétaire de sa résidence principale et qu'il ne l'ait pas été non plus au cours des quatre années, appréciables de date à date, qui précèdent. Ces précisions figurent aux paragraphes numéros 30 à 60 du BOI-RFPI-PVI-10-40-30-20130923 publié au BOFIP – Impôts. Dès lors, les dispositions légales applicables en matière de plus-values immobilières prévoient d'ores et déjà une exonération de la plus-value réalisée lors de la cession d'un logement sous condition de emploi du prix de cession à l'acquisition de la résidence principale. Le bénéfice de cette exonération est néanmoins encadré par une condition excluant les contribuables ayant été propriétaires de leur résidence principale au cours des quatre années précédant la cession, afin qu'elle ne procure pas un simple effet d'aubaine, sans pour autant exclure définitivement ces mêmes personnes puisqu'elles pourront s'en prévaloir lorsque le délai de quatre années aura été respecté. Ces précisions sont de nature à répondre aux interrogations de l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Michel Ménard](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (5^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 53321

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : Finances et comptes publics

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [8 avril 2014](#), page 3148

Réponse publiée au JO le : [13 septembre 2016](#), page 8184