ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

exonération

Question écrite n° 30508

Texte de la question

M. Sylvain Berrios attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'exonération des plus-values immobilières liée au remploi pour l'achat d'une résidence principale. Actuellement, les cas d'exonération de la plus-value de cession décidés rendent possible la vente d'un logement secondaire avec remploi en vue de l'achat d'une résidence principale pour celui qui n'en possèderait pas encore, et ce sous trois conditions, à savoir : la première vente d'une résidence secondaire depuis le 1er février 2012, la non-possession d'une résidence principale sur les quatre dernières années, et le remploi du montant de la cession sous vingt-quatre mois. Seule la cession de logements secondaires est considérée. Les terrains non constructibles (ex. agricoles) sont donc exclus du champ d'application de l'exonération. La cession de terres pourrait éventuellement contribuer à une tentative d'accession à la propriété d'une résidence principale. Dans les trois conditions requises et par rapport aux cessions de logements secondaires, ce cas de figure concernera généralement des cessions d'un montant considérablement plus faible, et la catégorie des citoyens concernés sera donc généralement encore moins favorisée. Qu'une catégorie de citoyens qui possède des terres plutôt qu'une résidence secondaire ne puisse bénéficier de la même exonération pour une « primo-accession » est injuste et inique. De ce fait, il demande s'il est possible d'envisager l'ouverture de cette exonération avec les mêmes conditions à la cession des autres biens immobiliers soumis à la même taxation sur plus-values de cession et donc notamment celle de terres non constructibles.

Texte de la réponse

L'article 5 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011) a créé une nouvelle exonération, codifiée sous le 1° bis du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI), au titre des plus-values résultant de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, sous condition du remploi 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 nouvelle exonération 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 qui précèdent. Conformément aux dispositions du 1° bis précité du II de l'article 150 U du CGI, le bénéfice de l'exonération ne peut porter que sur la cession d'un logement et sur ses dépendances immédiates et nécessaires au sens du 3° du II de l'article 150 U du CGI, à la condition que leur cession intervienne simultanément avec celle du logement. Dès lors, l'exonération s'applique aux seules cessions de logements ou de droits réels démembrés portant sur un logement (usufruit, nue-propriété). Ainsi, les cessions portant sur des biens immobiliers qui ne constituent pas des logements ou sur des droits réels démembrés relatifs à ces biens ne bénéficient pas de l'exonération. Tel est notamment le cas des cessions de terrains non constructibles, comme les terres agricoles par exemple. En effet, la mise en place de cette exonération des plus-values immobilières a été intrinsèquement liée à la prise en compte de la situation des contribuables qui, bien que propriétaires d'un logement, sont locataires de leur résidence principale pour des raisons économiques ou professionnelles (contribuables en mobilité professionnelle, contribuables logés par nécessité absolue de

service, etc). A ce titre, ils ne peuvent bénéficier de l'exonération au titre de la résidence principale sur la cession du logement dont ils sont propriétaires. La proposition d'étendre le bénéfice de cette exonération sous condition de remploi, prévue au 1° bis du II de l'article 150 U du CGI, à des cessions de biens autres que des logements, outre le fait qu'il est difficilement envisageable d'augmenter le coût de cette dépense fiscale dans un contexte budgétaire particulièrement tendu, ne serait ainsi pas justifiée au regard de l'objectif poursuivi.

Données clés

Auteur : M. Sylvain Berrios
Circonscription : Val-de-Marne (1re circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 30508
Rubrique : Plus-values : imposition
Ministère interrogé : Économie et finances
Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 25 juin 2013, page 6571
Réponse publiée au JO le : 17 décembre 2013, page 13257