ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réforme

Question écrite n° 37546

Texte de la question

M. Jean-Christophe Fromantin attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur les dispositifs fiscaux qui conduisent à des situations pénalisantes, en particulier sur le cas du dispositif d'exonération de la plus-value, prévu à l'article 150 U II-1° *bis* du CGI, réalisée à l'occasion de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, au cours des quatre années précédant la cession et que le prix de cession du logement est remployé à l'acquisition ou la construction de la résidence principale. Ce dispositif, mis en place par la loi de finance de 2012, visait initialement à aider un maximum de personnes à devenir acquéreur de leur logement principal. Une des conditions retenues lors des discussions parlementaires était que le cédant ne devait pas avoir vendu sa résidence principale au cours des quatre années précédentes, afin d'éviter qu'une personne bénéficie de deux défiscalisations. Mais le texte législatif et la doctrine administrative n'ont pas retenu cette option et ont prévu plus largement que le cédant ne devait pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la cession. Ce dispositif conduit un certain nombre de personnes qui pourraient légitimement bénéficier de l'exonération à être évincé du panel des bénéficiaires. Ainsi, une personne initialement propriétaire de sa résidence principale et qui, après avoir changé de résidence principale pour un bien qu'elle ne possède pas, souhaite vendre ce premier bien pour racheter une nouvelle résidence principale dans un délai de moins de quatre ans ne pourrait pas bénéficier de l'exonération sur la plus-value, alors même qu'elle entre dans le champ initialement prévu par le législateur. Il souhaite savoir quelles mesures le Gouvernement va prendre pour répondre à cette situation pénalisante.

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), en faveur des plus-values résultant de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, sous condition de 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. Conformément aux dispositions légales, 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, appréciées de date à date, qui précèdent. Ces précisions figurent aux paragraphes n° 30 à 60 du BOI-RFPI-PVI-10-40-30-20130923 publié au Bulletin officiel des finances publiques - impôts. Cette exonération des plus-values immobilières est donc réservée aux seuls contribuables qui ne sont pas propriétaires de leur résidence et qui ne l'ont pas été au cours des quatre années précédant la cession. Elle vise notamment à répondre à 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). En outre, dès lors que cette exonération est conditionnée à un remploi à l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à l'habitation principale, il est légitime qu'elle ne s'applique pas à des contribuables propriétaires de leur résidence principale,

ces derniers bénéficiant par ailleurs d'une exonération spécifique pour la cession de cette résidence, prévue au 1° du II de l'article 150 U du CGI. Par conséquent, la condition excluant du bénéfice de l'exonération les contribuables ayant été propriétaires de leur résidence principale au cours des quatre années précédant la cession permet d'encadrer les conditions d'application de cette exonération 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. Jean-Christophe Fromantin
Circonscription : Hauts-de-Seine (6e circonscription) - Union des démocrates et indépendants
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 37546
Rubrique : Plus-values : imposition
Ministère interrogé : Budget
Ministère attributaire : Budget

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 17 septembre 2013, page 9560
Réponse publiée au JO le : 7 janvier 2014, page 99