ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 72280

Texte de la question

M. Franck Marlin appelle l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur les modalités d'application de l'exonération de plus-value prévue à l'article 150 U II du CGI en cas de vente par une personne de sa résidence principale ou bien à l'article 150 C II du CGI, aujourd'hui abrogé, d'un logement lorsqu'elle n'est pas propriétaire de sa résidence principale. En effet, contrairement à ce qu'il était prévu à l'article 150 C II du CGI, l'exonération prévue par l'article 150 U II ne semble pouvoir s'appliquer que lorsque le logement constitue la résidence principale du cédant au moment de la cession. Or la notion de résidence habituelle doit s'entendre du lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année. Dès lors, il apparaît que pour un couple de concubins conservant chacun leur logement distant de quelques kilomètres, la question de l'exonération de ladite plus-value se pose en cas de vente du logement de l'un des deux concubins après quelques années de vie ensemble, mais chacun ayant conservé un domicile. Désormais, la vie à deux ne relève plus forcément des schémas familiaux traditionnels. Aussi, en pareil cas, l'administration doit-elle s'attacher à la réalité des choses en déterminant la résidence habituelle et effective de chaque concubin ou peut-elle se contenter de la simple apparence en ne retenant que l'adresse portée sur la déclaration d'impôt sur le revenu de chacun. D'autant plus que la mention de l'adresse dans la déclaration d'impôt sur le revenu n'a en soi aucune incidence fiscale en matière d'impôt sur le revenu, puisqu'elle ne constitue en principe qu'une boîte à lettres où envoyer les avis d'imposition du contribuable. Aussi, il lui demande si l'existence de plusieurs justificatifs comme un contrat de travail ou une attestation de travail, des factures type EDF, GDF et opérateur téléphonique ou encore une attestation des voisins, etc., qui démontrent que le logement était effectivement utilisé par le cédant et qu'il ne le louait pas à un tiers, sont des éléments de preuve que l'administration doit retenir pour écarter toute imposition de la plus-value lors de la vente du logement de l'un des concubins ou au moins permettant de faire obstacle à la présomption liée à une déclaration commune à l'impôt sur le revenu par les concubins pour des raisons autres que fiscales.

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. Sont considérés comme résidences principales, les immeubles ou parties d'immeubles constituant la résidence habituelle et effective du propriétaire. La résidence habituelle doit s'entendre du lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année. Il s'agit d'une question de fait que l'administration apprécie sous le contrôle du juge de l'impôt. Dans le cas où le contribuable réside six mois de l'année dans un endroit et six mois dans un autre, la résidence principale est celle pour laquelle l'intéressé bénéficie des abattements en matière de taxe d'habitation. En outre, il doit s'agir de la résidence effective du contribuable. A cet égard, une utilisation temporaire d'un logement ne peut être regardée comme suffisante pour que celui-ci ait le caractère d'une résidence principale susceptible d'ouvrir droit à l'exonération à ce titre. Lorsqu'un doute subsiste, le contribuable est tenu de prouver par tous moyens l'effectivité de la résidence. Ces précisions figurent aux paragraphes n° 30 et 40 du BOI-RFPI-

PVI-10-40-10-20120912 publié au Bulletin officiel des finances publiques - Impôts (BOFIP - Impôts). Par ailleurs, le logement doit être la résidence principale du cédant au jour de la cession. Ces conditions excluent les cessions portant sur des immeubles qui, bien qu'ayant constitué antérieurement la résidence principale du propriétaire, n'ont plus cette affectation au moment de la vente. Par suite, l'exonération ne s'applique notamment pas aux cessions portant sur des immeubles qui, au jour de la cession, sont donnés en location, sont occupés gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers ou sont devenus vacants. L'exonération est également refusée lorsque l'occupation au moment de la vente répond à des motifs de pure convenance et notamment lorsque le propriétaire revient occuper le logement juste avant la vente et pour les besoins de cette dernière. Toutefois, 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. Ces précisions figurent aux paragraphes n° 180 et 190 du BOI-RFPI-PVI-10-40-10-20120912 publié au BOFIP - Impôts. Aussi, la détermination de la résidence principale d'un contribuable, pour le bénéfice de l'exonération des plus values immobilières prévue au 1° du II de l'article 150 U du CGI, constitue une question de fait, qui doit être appréciée au cas par cas sous le contrôle du juge de l'impôt. Il ne pourrait donc être répondu plus précisément à l'auteur de la question que si, par l'indication du nom et de l'adresse du contribuable concerné, l'administration était en mesure de procéder à un examen plus précis de sa situation au regard des règles de droit applicables rappelées ci-dessus.

Données clés

Auteur : M. Franck Marlin
Circonscription : Essonne (2e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 72280
Rubrique : Plus-values : imposition
Ministère interrogé : Finances et comptes publics
Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 6 janvier 2015, page 20
Réponse publiée au JO le : 7 avril 2015, page 2707