



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Fiscalité peu favorable à la mobilité immobilière

Question écrite n° 11822

Texte de la question

M. Jean-Paul Dufrègne attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur le frein à la mobilité que représente le système fiscal actuel. Aujourd'hui, quelle que soit l'option choisie (vente ou location de son bien) le contribuable sera fiscalement pénalisé. Sur la vente d'une maison et l'achat d'un bien identique de même valeur, le contribuable devra s'acquitter de diverses taxes (imposition sur le revenu, prélèvements sociaux,) s'il réalise une plus-value sur le bien qu'il cède. A ces taxes s'ajoutent les émoluments dus au notaire et autres frais annexes. A moins de racheter un bien de moindre valeur pour compenser ces pertes, le contribuable est lésé. Sur la location de son bien, les revenus des loyers seront déclarés au titre des revenus fonciers et impacteront donc défavorablement le contribuable. Dans ces conditions, la mobilité, y compris lorsque le cadre professionnel l'impose, ne semble pas être encouragée. Il demande si le Gouvernement compte prendre des mesures notamment fiscales pour faciliter la mobilité des contribuables propriétaires de leur logement.

Texte de la réponse

A titre liminaire, il est rappelé que l'impôt sur le revenu porte sur l'ensemble des revenus perçus par le contribuable au cours d'une année, quelles qu'en soient la nature et la source. Les revenus fonciers qu'il réalise, de même que les plus-values de cession, y sont donc soumis. Cela étant rappelé, plusieurs cas d'exonération de l'imposition des plus-values immobilières répondent, en pratique, aux situations de mobilité géographique des contribuables propriétaires de leur logement et sont de nature à favoriser cette mobilité. En premier lieu, les contribuables propriétaires de leur logement en situation de mobilité géographique bénéficient de l'exonération au titre de la cession de leur résidence principale. En effet, 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. Si le logement doit en principe constituer la résidence principale effective du cédant au jour de la cession, l'exonération reste toutefois acquise lorsque l'immeuble a été occupé par le cédant jusqu'à sa mise en vente si la cession intervient dans des délais normaux, 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. En second lieu, concernant plus particulièrement les contribuables qui s'expatrient, ces derniers bénéficient, en tant que non-résidents, d'une exonération spécifique pour la cession d'un logement en France. Ainsi, en application du 2° du II de l'article 150 U du CGI, les plus-values réalisées par les contribuables fiscalement domiciliés hors de France, ressortissants d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, bénéficient, aux conditions prévues par cet article, d'une exonération particulière au titre de la cession d'un logement en France, dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150 000 € de plus-value nette imposable. Le cédant doit pouvoir justifier, notamment, qu'il a été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant une durée d'au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession. Enfin, l'article 43 de la loi du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 permet aux

contribuables qui mettent en vente leur résidence principale en France en raison de leur départ hors de France, dans les Etats ou territoires qu'il mentionne, de bénéficiaire, dans les conditions qu'il prévoit, d'une exonération sur la plus-value réalisée lors de sa vente, lorsque cette dernière intervient dans un délai normal, au plus tard à la fin de l'année qui suit le départ à l'étranger, et que l'immeuble n'a pas été mis à la disposition de tiers, à titre gratuit ou onéreux, entre le transfert de domicile fiscal et la cession. Au total, ces dispositions contribuent à faciliter la mobilité des contribuables propriétaires de leur logement.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Paul Dufrègne](#)

Circonscription : Allier (1^{re} circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11822

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [28 août 2018](#), page 7526

Réponse publiée au JO le : [12 mars 2019](#), page 2369