

Exonération de la plus-value lors de la première cession d'un logement



Dans deux arrêts, le Conseil d'Etat et la Cour administrative d'appel de Paris viennent récemment d'éclairer les conditions nécessaires pour bénéficier de l'exonération de la plus-value immobilière réalisée lors de la 1^{ère} cession d'un logement autre que la résidence principale.

Rappelons qu'aux termes de l'article 150 U II-1^obis du Code général des impôts, les plus-values réalisées au titre de la 1^{ère} cession d'un logement autre que la résidence secondaire sont exonérées à la double condition que le cédant n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la cession et qu'il remploie le prix de cession dans l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale, le remploi devant être effectué dans le délai de 24 mois à compter de la cession.

En outre, l'exonération est limitée à la fraction du prix de cession effectivement remployé.

L'ARRÊT DU CONSEIL D'ETAT

Dans ses commentaires relatifs à la condition de ne pas avoir été propriétaire de la résidence principale dans les quatre années qui précèdent la cession, la doctrine fiscale précise que la loi vise non seulement les pleins propriétaires, mais également les détenteurs d'un droit démembré (usufruit ou nue-propriété) sur leur résidence principale.

Un contribuable usufruitier de sa résidence principale qui avait fait l'objet d'un redressement contestait l'interprétation administrative qui était, selon lui, susceptible d'être attaquée devant le Conseil constitutionnel car rajoutant à la loi.

Dans un arrêt du 15 juillet 2021, le Conseil 'Etat a néanmoins refusé de faire suivre cette demande après du Conseil constitutionnel, en considérant que la doctrine fiscale se borne à expliciter, sans y ajouter, les dispositions de la loi fiscale sans méconnaître l'objectif du législateur.

Le Conseil d'Etat ajoute que la différence de traitement entre les contribuables qui ont été titulaires, temporairement ou non, d'un usufruit sur leur résidence principale au cours de la période de référence et ceux qui l'ont occupée au cours de cette même période en vertu d'un contrat de location, est justifiée par une différence de situation en rapport direct avec l'objet de la loi, à savoir faciliter la primo-accession de la résidence principale.

En conclusion, cette exclusion n'est pas contraire au principe d'égalité devant les charges publiques garanti par la Constitution.

L'ARRÊT DE LA COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE PARIS

Dans cette affaire, une SCI avait procédé à la construction de deux logements (lots 32 et 33 de la copropriété) achevés en mars 2013.

L'associé de cette SCI et son épouse avaient emménagé dans le lot 32 en octobre 2012, le lot 33 ayant été cédé en août 2013. Se prévalant de l'article 150 U-II-1^obis précité, l'associé a bénéficié de l'exonération de la plus-value réalisée à l'occasion de la cession du lot 33.

A la suite du contrôle fiscal de la SCI, l'administration a remis en cause l'exonération de cette plus-value.

Dans un arrêt du 22 septembre 2021, la CAA de Paris a rejeté l'appel de l'associé de la SCI et de son épouse au motif:

- d'une part, qu'à la date de la cession du lot 33 en août 2013, les requérants étaient déjà propriétaires de leur résidence principale depuis octobre 2012, cette date de changement de domicile ayant été d'ailleurs mentionnée dans la déclaration d'ensemble de leurs revenus de l'année 2012;
- d'autre part, que la circonstance que le lot 33 a été mis en vente en mai 2012 est sans incidence dès lors que seule la date de cession doit être retenue pour l'application de l'exonération dont il s'agit.

En conclusion, il importe de bien faire attention à la chronologie des opérations pour se prévaloir de l'exonération visée par la loi.

Vous souhaitez interroger notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎ 01.42.85.80.00