

↑ Impôt sur la plus-value, ne pas jouez

La plus-value réalisée lors de la vente de la résidence principale est totalement exonérée de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. Certains pièges sont toutefois à éviter...

La notion de « résidence principale » est essentielle pour être exonéré d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux. L'administration fiscale qualifie de « résidence principale » le lieu où le contribuable réside « habituellement et de manière effective ». Pour que l'exonération s'applique, il suffit de mentionner dans l'acte de vente que l'immeuble constitue la résidence principale du vendeur. Face à tant de simplicité, la tentation peut être grande de déclarer un immeuble comme résidence principale alors qu'il ne l'est peut-être pas vraiment. C'est pourtant une opportunité qu'il ne faut surtout pas saisir car l'administration fiscale veille !

Quelles conséquences si l'administration fiscale a des doutes ?

En cas de doute, l'administration fiscale va rassembler un certain nombre d'indices pour prouver que le contribuable n'occupait pas réellement le bien à titre principal au moment de la vente. Si elle y arrive, le vendeur encourt alors une pénalité pour manquement délibéré de 40 % des droits élundés

Prenons l'exemple de M. et Mme Dulac qui vendent un bien situé à Hourtin (Gironde) en le déclarant comme résidence principale. L'administration conteste le bénéfice de l'exonération. En réponse, les époux soutiennent avoir transféré leur résidence principale de Bordeaux à Hourtin en février 2008 ; acquis un appartement à Arcachon en octobre 2008 ; emménagé à Arcachon en janvier 2009. Pour montrer que le bien situé à Hourtin est en réalité une occupation de complaisance, les juges relèvent que les époux ont indiqué leur adresse de Bordeaux comme constituant leur résidence principale dans le compromis d'achat de l'appartement d'Arcachon, ainsi que dans le mandat et l'acte de vente de l'immeuble de Bordeaux ; que le

transfert de domiciliation bancaire a été opéré directement de l'adresse de Bordeaux à celle d'Arcachon ; que l'examen des factures d'eau, de gaz et d'électricité du bien situé à Hourtin montre une faible consommation, incompatible avec une occupation effective par la famille.

Les avis d'imposition sur le revenu et la taxe d'habitation ne sont pas considérés comme des preuves suffisantes. Dans ces documents, la désignation du bien comme résidence principale est effectuée à partir des seules déclarations des contribuables. À l'opposé, dans de nombreux contentieux, l'administration ne manque pas de faire valoir un avis d'imposition ne désignant pas l'immeuble vendu comme la résidence principale à l'appui de sa position.

La brève occupation d'un bien empêche-t-elle l'exonération ?

Une brève occupation d'un bien ne fait pas automatiquement obstacle à l'exonération. Mais, dans ce cas, le vendeur doit établir à l'aide d'un dossier consistant qu'il a effectivement occupé l'immeuble en

tant que résidence principale. Récemment, la cour administrative d'appel (CAA) de Lyon a rappelé que la loi n'impose pas une durée minimale d'occupation, et qu'une durée de trois mois et demie, si elle est effective, peut permettre de bénéficier de l'exonération.

Et si le vendeur occupe déjà sa nouvelle résidence principale ?

L'administration fiscale accepte que le contribuable bénéficie de l'exonération alors qu'il n'habite plus l'immeuble vendu au moment de l'acte de vente. Mais elle pose deux conditions : il faut que le vendeur l'ait effectivement occupé, en tant que résidence principale, jusqu'à sa mise en vente et que la cession se fasse dans des délais « normaux ». Aucun délai maximum pour la réalisation de la vente n'est fixé a priori, car « il convient de faire une appréciation circonstanciée de chaque situation, y compris au vu des raisons conjoncturelles qui peuvent retarder la vente pour déterminer si le délai de vente peut ou non être considéré comme normal ». Ainsi, peuvent être pris en considération les conditions

LE CAS PARTICULIER DES PERSONNES QUI RÉSIDENT DANS UN ÉTABLISSEMENT SOCIAL, MÉDICO-SOCIAL D'ACCUEIL DE PERSONNES ÂGÉES OU D'ADULTES HANDICAPÉS

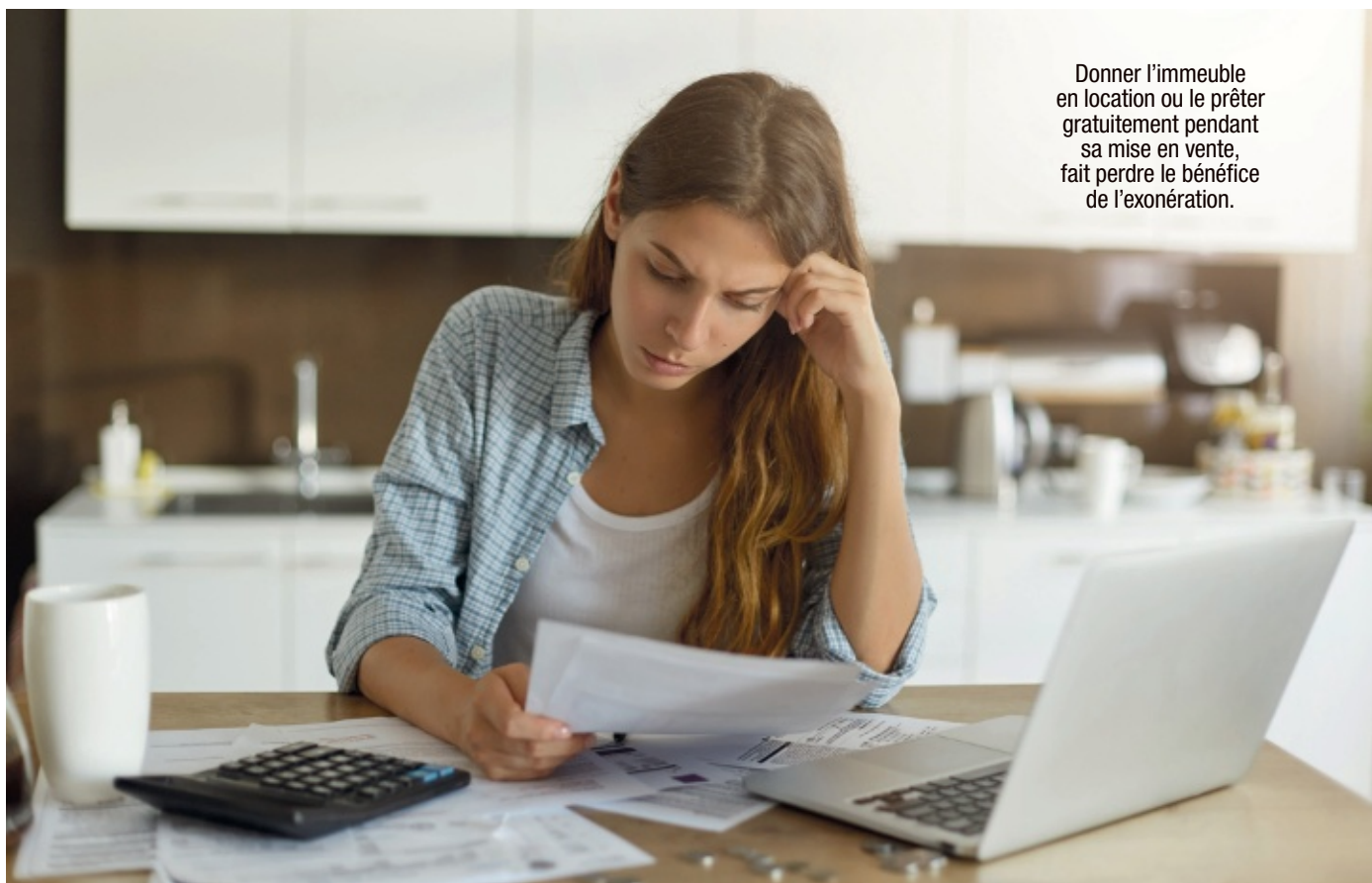
Pour une vente réalisée en 2022, l'exonération est possible à la double condition que le propriétaire concerné n'était, au titre de l'année 2020, ni soumis à l'IFI et ni que son revenu fiscal de référence ne dépassait pas un certain seuil (26 149 € pour la première part fiscale).

Le logement cédé doit avoir constitué sa résidence principale avant son entrée dans un établissement spécialisé, quand bien même il ne s'agirait plus de sa résidence principale au jour de l'entrée dans l'établissement du fait, par

exemple, d'un hébergement chez des proches. Par ailleurs, le logement ne doit avoir été ni loué, ni prêté, même occasionnellement. L'exonération n'est pas remise en cause lorsque le conjoint du cédant ou son

concubin, qui résidait dans le logement au jour de son départ, a continué à l'occuper alors même que le cédant n'y réside plus. Enfin, la cession doit intervenir moins de deux ans après l'entrée dans l'établissement spécialisé.

pas avec le feu !



Donner l'immeuble en location ou le prêter gratuitement pendant sa mise en vente, fait perdre le bénéfice de l'exonération.

Attention aux conditions fixées par l'administration fiscale pour bénéficier de l'exonération d'impôt sur la plus-value immobilière

locales du marché immobilier, le prix demandé, les caractéristiques du bien cédé et les démarches effectuées par le contribuable (annonces dans la presse ou sur des sites en ligne, mandats de vente confiés à d'agents immobiliers, etc.). Toutefois, l'administration estime que, dans un contexte économique normal, une durée d'un an constitue un délai maximum.

Enfin, un point capital doit être souligné : le fait de donner en location l'immeuble ou même seulement de permettre à un membre de la famille ou à un tiers de l'occuper gratuitement pendant sa mise en vente, y compris pour une courte durée, fait perdre le bénéfice de l'exonération. L'administration ne prévoit qu'une seule exception : l'occupation par le futur acquéreur, à la double condition que l'occupation temporaire soit intrinsèquement liée à la vente et que celle-ci soit effective dans un délai normal à compter de la signature du compromis.

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

UNOFI



Les factures d'électricité et de gaz peuvent servir de preuve en cas de litige avec l'administration fiscale.