



XIIIème Législature

Question écrite n°43 504 de Monsieur Michel Ménard (Groupe Socialiste, Radical, Citoyen et Divers Gauche – Loire-Atlantique)

Ministère interrogé : Budget et comptes publics (attribué à : Economie, industrie et emploi)

Rubrique : Plus-values : imposition

Analyse : Exonération, cessions immobilières, réglementation

Texte de la Question (Publication au Journal Officiel du 3 mars 2009) :

M. Michel Ménard alerte M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur les difficultés suscitées par l'application de l'article 150-U du code général des impôts (CGI) s'agissant du délai de réalisation de la vente ouvrant le bénéfice de l'exonération de la plus-value immobilière au titre de la cession de la résidence principale. Conformément à cet article, les plus-values immobilières réalisées au titre de la cession de la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées au titre de l'impôt sur le revenu. Une instruction administrative en date du 14 janvier 2004 indique par ailleurs qu'il est admis, lorsque le bien ne constitue plus, à la date de la cession, la résidence principale du contribuable, que l'exonération ne soit pas écartée à la condition que la cession soit intervenue dans des « délais normaux de vente ». Il est également précisé qu'il « ne peut être fixé à priori aucun délai maximum pour la réalisation d'une telle cession », mais que « dans la majorité des cas, un délai d'une année doit constituer le délai maximal ». Quoique cette instruction présente dans sa rédaction une certaine souplesse quant à l'appréciation du délai normal de réalisation de la vente ouvrant le bénéfice de l'exonération de la plus-value au titre de la cession de la résidence principale, elle pourrait susciter certaines difficultés d'application dans le contexte de crise actuelle s'avérant particulièrement préjudiciables pour certains contribuables. Il apparaît ainsi qu'il faille tenir compte de la conjoncture actuelle du marché de l'immobilier pour apprécier les « délais normaux de vente » afin de ne pas priver du bénéfice de cette exonération de plus-value les vendeurs qui, tout en ayant procédé à l'acquisition d'une nouvelle résidence principale en contractant auprès de leur banque un prêt relais, connaîtraient des difficultés à vendre leur bien. En effet, nombreux sont dès à présent les vendeurs qui, en dépit d'efforts importants (y compris sur le plan financier) visant à permettre la vente de leur bien, se trouvent confrontés à l'expiration de ce délai d'une année. Déjà fortement pénalisés par les intérêts du prêt relais (qu'il leur aura fallu renégocier à l'issue de l'échéance d'un an, avec des conditions souvent nettement moins avantageuses), le refus d'exonération de plus value pour cause de délai de vente excessif viendrait en effet constituer une seconde pénalité et accentuer encore leurs difficultés. Il lui demande ainsi de lui confirmer que l'administration fiscale tiendra bien compte de la conjoncture actuelle sur le marché de l'immobilier et, dans la mesure où certains refus d'exonération pour cause de délai de vente supérieur à une année lui ont été signalés, si le Gouvernement entend donner des instructions précises en ce sens afin que les contribuables concernés ne soient pas doublement pénalisés.