



## 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.

**Texte de la Réponse (Publication au Journal Officiel du 30 juin 2009) :**

Le 1<sup>o</sup> du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI) prévoit que les plus-values réalisées lors de la cession du logement qui constitue la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées. Cette exonération s'applique également aux dépendances immédiates et nécessaires cédées simultanément avec le logement (CGI, 3<sup>o</sup> du II de l'article 150 U précité). Cette condition exclut 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. Ainsi, l'exonération ne s'applique pas notamment 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. Cela étant, 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. Aucun délai maximum pour la réalisation de la cession ne peut être fixé a priori. Il convient donc sur ce point de procéder à une appréciation circonstanciée de chaque situation, y compris au regard des raisons conjoncturelles qui peuvent retarder la vente, pour déterminer si le délai de vente peut ou non être considéré comme normal. Dans un contexte économique normal, un délai d'une année constitue, en principe, le délai maximal. Cependant, l'appréciation du délai normal de vente est une question de fait qui s'apprécie au regard de l'ensemble des circonstances de l'opération, notamment des conditions locales du marché immobilier, du prix demandé, des caractéristiques particulières du bien cédé et des diligences effectuées par le contribuable pour la mise en vente de ce bien (annonces dans la presse, démarches auprès d'agences immobilières, etc.). Pour tenir compte de la situation actuelle du marché immobilier, il est admis, pour les cessions intervenues en 2009 ou en 2010, qu'un délai de vente de deux ans constitue, dans tous les cas, un délai normal, sous réserve bien entendu 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. Cette solution, qui a fait l'objet d'une instruction administrative publiée le 31 mars 2009 au Bulletin officiel des impôts, sous la référence 8 M-1-09, répond aux préoccupations exprimées.