



14^{ème} législature

Question N° : 12019	de Mme Fort Marie-Louise (Union pour un Mouvement Populaire - Yonne)	Question écrite
--------------------------------	---	----------------------------

Ministère interrogé > Économie et finances	Ministère attributaire > Économie et finances
--	---

Rubrique > plus-values : imposition	Tête d'analyse > réforme	Analyse > cessions immobilières. perspectives
---	------------------------------------	---

Question publiée au JO le : **27/11/2012** page : **6907**
 Réponse publiée au JO le : **29/01/2013** page : **1091**

Texte de la question

Mme Marie-Louise Fort attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'imposition des plus-values immobilières sur la résidence principale en fonction du délai de vente. Dans une instruction du 14 janvier 2004, l'administration fiscale indiquait que lorsque l'immeuble avait été occupé en qualité de résidence principale du vendeur jusqu'à sa mise en vente, l'exonération de plus-value était applicable à la condition que la vente intervienne dans le délai d'un an. En 2009, Christine Lagarde, alors ministre des finances, avait prévu de porter ce délai à deux ans compte-tenu des difficultés du secteur de l'immobilier. Il semble que cette mesure n'ait pas été reconduite. Or la situation du marché immobilier ne s'est pas améliorée. Aussi souhaiterait-elle savoir si vous entendez prendre des dispositions afin que le délai pour la réalisation de la cession d'une résidence principale soit porté à deux ans.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions du 1^o du II de l'article 150 U du code général des impôts, les plus-values réalisées lors de la cession du logement qui constitue la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées. Par principe, le logement doit être la résidence principale du cédant au jour de la cession. 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 notamment pas 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 effective de la cession ne peut être fixé a priori, même si la doctrine administrative prévoit que, dans la majorité des cas, le délai d'une année constitue le délai maximal. En effet, l'appréciation du délai normal de vente est, en dernier ressort, 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...). En tout état de cause, l'administration fiscale apprécie de manière circonstanciée chaque situation, y compris au regard des raisons conjoncturelles et notamment de la situation du marché immobilier qui peuvent retarder la vente, pour déterminer si le délai de vente peut ou non être considéré comme normal. Il ne serait donc pas justifié de prendre une mesure de portée générale, dès lors que l'atonie du marché immobilier est, d'ores et déjà, prise en compte dans l'appréciation circonstanciée du délai normal de vente de l'habitation principale.