

<http://rpvconseil.com/spip.php?article694>



# Plus-value immobilière

- Rubriques - Fiscale -



Date de mise en ligne : jeudi 2 février 2012

---

Copyright © cabinet rpv conseil - Tous droits réservés

---

La vente d'une résidence principale est totalement exonérée d'impôt sur la plus-value immobilière et ce quel que soit le prix de vente.

Une seule condition est nécessaire pour bénéficier de l'exonération : le logement doit constituer la résidence principale du vendeur au moment de la vente. Contrairement à une idée reçue, il n'y a pas de condition de durée d'occupation des lieux. Mais il faut pouvoir prouver que le logement constitue bien votre résidence principale. En pratique, un délai d'un an est donc préférable.

Pour bénéficier de l'exonération de la plus-value au titre de la résidence principale, la cession doit, en principe, intervenir dans un délai d'1 an. Toutefois, à ce sujet, tel qu'annoncé dans un communiqué du Ministère des finances du 3 mars 2009 et désormais officialisé dans une instruction fiscale du 31 mars 2009 (8 M-1-09), il a été décidé que concernant les cessions intervenues en 2009 et 2010, compte tenu du contexte immobilier, l'exonération des plus-values réalisées lors de la cession d'une résidence principale restera acquise pendant une durée de 2 ans à compter de la mise en vente, lorsque l'immeuble a été occupé par le cédant jusqu'à la mise en vente et que l'immeuble n'a pas été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire.

*Post-scriptum :*

*La seconde loi de finances rectificative pour 2011 en vigueur de puis le 21 septembre dernier a porté l'exonération totale des plus-values sur résidences locatives et secondaires à trente ans au lieu de 15 ans auparavant.*

*Dans le cadre de l'examen de la loi de finances pour 2012 adoptée aujourd'hui par l'assemblée nationale, la question des personnes qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale, et qui cèdent un bien immobilier qu'il détiennent en résidences locative ou secondaire a été soulevée. Dans ce sens, l'amendement n° I-46 a été adopté afin de traiter cette situation.*

*Aux termes de celui-ci, l'exonération d'impôt applicable aux plus-values réalisées sur résidence principale est étendue à la première cession d'un logement lorsque le cédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale.*

*Pour bénéficier de cette exonération, des conditions devront être remplies :*

*\* Il doit s'agir de la première cession d'un logement y compris ses dépendances immédiates et nécessaires si leur cession est simultanée à celle dudit logement, autre que la résidence principale ;*

*\* Le cédant ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale (directement ou par personne interposée) au cours des quatre années précédant la cession ;*

*\* L'exonération est applicable à la fraction du prix de cession que le cédant emploie, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à 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.*

*En cas de non respect à l'une de ces conditions, l'exonération est remise en cause au titre de l'année du manquement. Cette exonération s'appliquera aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1er février 2012.*