



Un immeuble vendu 22 mois après l'avoir quitté peut toujours être exonéré comme résidence principale

Fiche pratique publié le 10/05/2014, vu 898 fois, Auteur : [Franck DEMAILLY- Fiscalité](#)

C'est une décision du 7 mai 2014 du conseil d'Etat qui précise les conditions dans lesquelles un bien peut toujours être considéré comme résidence principale.

Un immeuble vendu 22 mois après l'avoir quitté peut toujours être exonéré comme résidence principale.

Dans cette espèce, le contribuable avait mis en vente, le 24 novembre 2005, un bien immobilier qui constituait à cette date sa résidence principale.

Ce bien a été vendu le 18 septembre 2007 et l'acte notarié de vente mentionne que la plus-value dégagée lors de cette cession est éligible à l'exonération d'impôt sur le revenu applicable aux cessions d'immeubles affectés à l'habitation principale prévue par l'article 150 U du code général des impôts.

L'administration fiscale, après avoir relevé, à l'issue d'un contrôle sur pièces, que l'immeuble ne constituait plus la résidence principale du contribuable au jour de la cession, a imposé la plus-value à l'impôt sur le revenu ;

En 1^{ère} instance et en appel le contribuable n'a pas obtenu gain de cause.

Le conseil d'Etat va casser l'arrêt d'appel.

La haute juridiction rappelle qu'aux termes de l'article 150 U du code général des impôts : " I. - (...) les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu (...). / II. - Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens : / 1° Qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession (...) " ;

Le conseil poursuit en précisant que pour l'application de ces dispositions, un immeuble ne perd pas sa qualité de résidence principale du cédant au jour de la cession du seul fait que celui-ci a libéré les lieux avant ce jour, à condition que le délai pendant lequel l'immeuble est demeuré inoccupé puisse être regardé comme normal ; qu'il en va ainsi lorsque le cédant a accompli les diligences nécessaires, compte tenu des motifs de la cession, des caractéristiques de l'immeuble et du contexte économique et réglementaire local, pour mener à bien cette vente dans les meilleurs délais à compter de la date prévisible du transfert de sa résidence habituelle dans un autre lieu ;

Dans le cas présent, la Cour administrative d'appel pour juger que le bien immobilier n'était plus la

résidence principale du contribuable au jour de la cession et en déduire que la rectification à laquelle l'administration fiscale a procédé est fondée au regard des dispositions de l'article 150 U du code général des impôts, s'est bornée à relever que le contribuable n'occupait plus ce bien à cette date, sans rechercher si le délai pendant lequel ce bien était demeuré inoccupé pouvait, dans les circonstances de l'espèce et au regard des éléments d'appréciation propres à l'espèce, être regardé comme normal ;