Image not found or type unknown

PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE DES PARTICULIERS : L’EXONÉRATION « RÉSIDENCE PRINCIPALE » N’EST PAS AUTOMATIQUE.

publié le **02/01/2019**, vu **1341 fois**, Auteur : LEXPATRIMONIS

L'administration fiscale conteste régulièrement le droit d'un contribuable de profiter de l'exonération de la plus-value constatée lors de la cession de sa résidence principale. Quelle est la réaction des juges face à cette stratégie et comment se défendre ? Un début de réponse dans l'article proposé.

L’administration fiscale examine avec une attention toute particulière au contrôle des demandes d’exonération de la plus-value immobilière suite à cession de la résidence principale en vertu de l’article 150-U-II-1° du Code Général des Impôts.

Elle s'attache tout spécialement à rechercher si le bien vendu constituait bien la résidence habituelle et effective de la personne concernée et n’hésite pas à remettre en cause le bénéfice de l’exonération.

Un dispositif source de nombreux contentieux.

Les cas de remise en cause du bénéfice de cette exonération sont très fréquents car le contribuable bénéficie rarement d’un conseil en la matière lorsqu’il signe l’acte de cession du bien chez le notaire.

Il ne suffit par exemple, comme le précise une récente décision de la Cour d’Appel de Nantes, d’avoir l’intention d’occuper un appartement à titre de résidence principale pour profiter du dispositif fiscal au moment de sa revente lorsqu’il n’a jamais été occupé. Ainsi l’a appris à ses dépens, un contribuable qui avait acheté un appartement auprès de son fils handicapé, effectué des travaux pour en faire sa résidence principale et l'avait occupé pendant six mois avant de le revendre considérant la proximité avec son fils comme trop importante.

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, le bien vendu doit être la résidence effective du contribuable. La Cour d’Appel Administrative de Lyon dans un arrêt récent (CAA LYON, 5ème Chambre A-formation à 3.25 octobre 2018, 18 LY01393) a refusé le bénéfice d’une telle exonération à un contribuable dont les déclarations d’impôt sur le revenu et de taxe d’habitation ne mentionnaient pas comme résidence principale l’adresse du bien vendu. De plus, la consommation en électricité dudit bien ne correspondait pas à celle d’un local habité à plein temps et les factures de consommation en eau communiquées, ne mentionnaient que de simples estimations. Enfin, l'Administration fiscale démontrait que le contribuable recevait tout son courrier à une adresse professionnelle différente de celle du bien vendu.

La Cour d’appel administrative de Marseille dans une décision du 6 décembre 2018, n°17MA00121, a également refusé le droit à un autre contribuable de bénéficier d’une exonération de plus-value car celui ne fournissait pas suffisamment d’éléments pour apporter la preuve que l’appartement vendu n’était pas sa résidence principale. Le contribuable n’a en effet payé aucune taxe d’habitation à cette adresse et n’a présenté qu’une seule déclaration d’impôt la mentionnant. Il lui a été également impossible de produire des factures d’électricité, et les factures d’eau communiquées ne permettaient pas de justifier de l’occupation réelle du bien.

Les juges ont par contre dans un autre dossier confirmé le droit d’un contribuable à bénéficier de l’exonération de la plus-value immobilière constatée au moment de la vente alors que le bien n’avait pas été occupé pendant un délai de vingt-huit mois. Ils ont aussi admis le droit de contribuables à bénéficier d’une exonération de plus-value et ce même si l’occupation avait été de bref délai, en l’espèce six mois (CAA de Douai, 6ème chambre -2 018.16DA01692).

Ces quelques exemples pratiques illustrent la technique du juge administratif « dite du faisceau d’indices » pour confirmer ou non le droit du contribuable à bénéficier de l’exonération de la plus-value immobilière réalisée lors de la cession de son bien.

La technique du faisceau d'indices en détail.

La technique du faisceau d’indices consiste pour le juge à examiner les éléments communiqués par l’administration fiscale et le contribuable pour déterminer si le bien vendu était ou non la résidence principale du défunt.

Il faut savoir que pour constituer son dossier, l’administration fiscale a à sa disposition une arme redoutable « son droit de communication prévu aux articles L 89 et suivants du Livre de Procédure Fiscale ». Elle pourra ainsi accéder facilement par exemple aux factures d’eau et d’électricité du contribuable, obtenir une copie des permis de construire sollicités ou des déclarations de fin de travaux, ou s’assurer des modalités d’utilisation du prêt souscrit par le contribuable pour financier des travaux et interroger tout tiers sur les prestations effectuées sur le bien vendu. Une fois ces informations collectées, l’administration fiscale s’attachera à démontrer qu’elles sont contraires à l’utilisation habituelle d'un bien à titre de résidence principale.

À charge pour l’avocat, conseil du contribuable d’apporter la démonstration contraire. Il sera très utile à ce dernier de pouvoir disposer des contrats habituellement liés à une résidence principale (alimentation en eau, en électricité, assurance multirisque habitation, fournisseur internet, attestation d’inscription à des clubs de loisirs locaux, domiciliation postale, copie de l’inscription sur la liste électorale de la commune…). Il est également indispensable de ne pas oublier de faire changer son adresse auprès de son employeur, des organismes sociaux ou de sa banque habituelle. Toutes ces informations cumulées, même si elles vous semblent anodines, sont susceptibles d’emporter l’adhésion des juges et de permettre de contester un redressement douloureux. Chez LEXPATRIMONIS vous trouverez un avocat fiscaliste expérimenté en procédure fiscale, susceptible de vous accompagner si votre droit à bénéficier du dispositif d’exonération est contesté. N’hésitez pas à prendre contact avec lui.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés