



# L'exonération de la plus-value réalisée lors de la cession de la résidence principale : exonération

publié le **22/10/2018**, vu **2238 fois**, Auteur : [Maître AFLALO Nathalie](#)

**Le 16 octobre dernier, les députés ont adopté l'amendement du Gouvernement visant à transposer aux non-résidents, la réglée posée par l'article 150 U, II-1° du CGI, qui pose le principe de l'exonération de la plus-value liée à la cession de la résidence principale.**

Le 16 octobre dernier, les députés ont adopté l'amendement du Gouvernement visant à transposer aux non-résidents, la réglée posée par l'article **150 U, II-1° du CGI**, qui pose le principe de l'exonération de la plus-value liée à la cession de la résidence principale.

En effet, la fiscalité du non-résident qui cédait sa résidence principale après son départ de France était la suivante :

Pour les contribuables qui cédaient leur ancienne résidence principale après avoir quitté la France, l'exonération était limitée à 150 000 € (CGI art. 150 U, II-2°).

Le Tribunal administratif de Versailles, avait estimé en 2018 que les dispositions de l'article 244 bis A, II-1° du CGI (prélèvement sur les plus-values des non-résidents), en tant qu'elles renvoient au 2° de l'article 150 U, II, qui limite l'exonération à 150 000 €, sans renvoyer aussi au 1° de ce même article, qui prévoit une exonération totale, peuvent être de nature à dissuader un résident fiscal de France qui devient résident fiscal d'un pays tiers de céder sa résidence principale et, dans cette mesure, restreindre la circulation du produit de cette vente à destination de son nouveau pays de résidence. Elles constituent ainsi une restriction aux mouvements de capitaux, en principe interdite par l'article 63 du TFUE.

Le débat semblerait désormais clôturé, puisque les nouveaux aménagements prévus audit amendement seraient applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 :

**Ainsi,**

**1 )** Est posée la règle de l'exonération de la plus-value immobilière réalisée par un non-résident : lorsque ce dernier cède l'immeuble qui constituait au jour du transfert de son domicile fiscal hors de France, sa résidence principale, codifiée sous l'article 244 bis A-1 du CGI.

Deux conditions sont exigées :

- La cession doit être réalisée au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France.
- L'immeuble ne doit pas avoir été mis à la disposition de tiers, à titre gratuit ou onéreux, entre ce transfert et la cession.

2) Est assouplie la règle prévue à l'article 150U II-2° du CGI :

Ledit article prévoit une exonération pour les plus-values réalisées au titre de la cession d'un logement situé en France par des personnes physiques, non résidentes de France, ressortissantes d'un Etat membre de l'Union européenne.

**Cette exonération s'applique dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150 000 €** de plus-value nette imposable et à la double condition que :

- le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession ;
- la cession intervienne au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France ou, sans condition de délai, lorsque le cédant a la libre disposition du bien au moins depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession.

L'amendement assouplit les conditions d'application :

**En effet, le délai est porté de 5 à 10 ans à compter du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France, délai avant l'expiration duquel doit intervenir la cession lorsque le cédant n'a pas la libre disposition du bien au moins depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession.**

3) Un même contribuable ne pourra bénéficier des deux exonérations.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire :

Cabinet AFLALO Nathalie

54, rue Taitbout

75009 Paris

Tél : 01.42.81.07.30

[avocat.aflalo@yahoo.fr](mailto:avocat.aflalo@yahoo.fr)