



Pas d'exonération totale de plus-value immobilière pour la personne qui cède sa résidence principale

publié le 30/10/2017, vu 2018 fois, Auteur : [Maître Arnaud SOTON](#)

Pas d'exonération totale de plus-value immobilière pour la personne qui cède sa résidence principale située en France, à l'occasion de son départ à l'étranger.

Le Conseil constitutionnel vient de trancher. Il n'y a plus d'exonération totale de plus-value immobilière pour la personne qui cède un bien immobilier situé en France, à l'occasion de son départ à l'étranger.

En effet, aux termes de l'art. 150 U, II-1° du Code Général des Impôts, la plus-value réalisée lors de la cession d'une résidence principale est exonérée.

Or d'après l'art. 244 bis II.1°, le cédant, personne physique, qui cède un bien immobilier situé en France, à l'occasion de son départ à l'étranger, ne peut plus prétendre à l'exonération totale de plus-value immobilière au titre de sa résidence principale si, au jour de la cession réalisée dans un délai normal de vente, il n'est plus résident fiscal français, puisque cette exonération est réservée au seul résident. Ce dernier ne peut alors bénéficier que de l'exonération spécifique plafonnée à 150 000 € de plus-value nette imposable (CGI art. 150 U, II.2°).

En l'espèce, les requérants soutiennent que les dispositions de l'art. 244 bis II.1° instituent une différence de traitement entre des contribuables cédant leur résidence principale selon qu'ils sont ou non toujours fiscalement domiciliés en France à la date de la cession. Dans le premier cas, la plus-value de cession serait intégralement exonérée d'impôt sur le revenu, alors que dans le second cas, elle le serait seulement à hauteur de 150 000 euros par personne. Il en résulterait une méconnaissance des principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques.

Le Conseil constitutionnel vient de déclarer ces dispositions conformes à la Constitution.

Il a rappelé d'abord que selon l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, la loi « doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse ». Le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit.

Le Conseil considère que le législateur, en instituant des régimes d'exonération des plus-values immobilières différents pour les résidents fiscaux et certains non-résidents fiscaux (CGI art. 150 U, I et II), a entendu traiter différemment des personnes placées dans des situations différentes au regard des règles d'imposition des revenus. Cette différence de traitement est en rapport avec l'objet de la loi et fondée sur des critères objectifs et rationnels.

Il conclut que « le deuxième alinéa du 2° du paragraphe II de l'article 150 U du code général des impôts, dans sa rédaction résultant de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 est conforme à la Constitution ».

C. constit., décision 2017-668 QPC du 27 octobre 2017

Pour plus d'actualités de droit fiscal <http://www.soton-avocat.com/>

Arnaud SOTON

Avocat au Barreau de Paris

Professeur de droit fiscal

84, rue de Montreuil

75011 PARIS

Tél. :01 44 64 90 70

www.soton-avocat.com