



Une occupation brève ne fait pas obstacle à l'exonération de la plus-value

Jurisprudence publié le **02/01/2020**, vu **2096 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lorsque la résidence principale est occupée brièvement avant sa cession, le vendeur a droit à une exonération de la plus-value réalisée à l'occasion de cette cession.

une occupation brève ne fait pas obstacle à l'exonération de la plus-value

Lorsque la résidence principale est occupée brièvement avant sa cession, le vendeur a droit à une exonération de la plus-value réalisée à l'occasion de cette cession, y compris si cette cession est intervenue à l'issue de plusieurs opérations immobilières.

Il doit s'agir de la résidence habituelle et effective du propriétaire lui-même au jour de la cession.

Selon l'administration fiscale, la résidence habituelle doit s'entendre du lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année.

Il s'agit d'une question de fait qu'il appartient à l'administration d'apprécier sous le contrôle du juge de l'impôt. Dans le cas où le contribuable réside six mois de l'année dans un endroit et six mois dans un autre, la résidence principale est celle pour laquelle l'intéressé bénéficie des abattements en matière de taxe d'habitation.

Il doit s'agir de la résidence effective du contribuable. Une utilisation temporaire d'un logement ne peut être regardée comme suffisante pour que le logement ait le caractère d'une résidence principale susceptible de bénéficier de l'exonération. Lorsqu'un doute subsiste, le contribuable est tenu de prouver par tous moyens l'effectivité de la résidence.

L'exonération s'applique quels que soient les motifs de la cession, le montant de la plus-value et l'affectation future du bien cédé. Si l'immeuble est à usage mixte d'habitation et professionnel, l'exonération est limitée à la fraction de la plus-value concernant la partie d'habitation.

Dans un arrêt rendu le 4 décembre 2019, la Cour Administrative d'Appel de DOUAI rappelle que le contribuable qui occupe brièvement sa résidence principale peut bénéficier de l'exonération de la plus-value réalisée lors de la cession de ce bien (CA Douai, 4^e ch., 4 déc. 2019, n° 18DA00503).

L'article 150 U du Code général des impôts exonère la plus-value réalisée au titre de la cession d'un immeuble constituant, au jour de la vente, la résidence principale du cédant.

En l'espèce, un contribuable prétend bénéficier de cette exonération. L'administration fiscale refuse et met à sa charge des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de

contributions sociales. Une position que vient confirmer le tribunal administratif de Lille. Contestant cette décision, le contribuable interjette appel.

Afin de prouver que l'immeuble cédé constituait bien sa résidence principale au jour de sa vente, en l'occurrence le 28 mars 2008, le requérant s'est prévalu de plusieurs justificatifs : l'acte notarié d'acquisition du logement, des factures d'électricité, une attestation d'assurance, des relevés des dépenses de copropriété, les avis d'imposition à la taxe d'habitation et à la redevance audiovisuelle et pour finir, une attestation des locataires du logement mitoyen.

La Cour Administrative d'Appel de DOUAI relève ainsi que l'acte notarié fait état de l'intention du propriétaire de l'immeuble en cause d'en faire sa résidence principale.

Elle ajoute que les factures d'électricité fournies mettent en évidence l'existence d'une consommation électrique à compter du 24 septembre 2007.

Bien que les requérants se soient opposés à cette décision, la Cour Administrative d'Appel donne raison au contribuable et lui accorde les décharges demandées.

Par exemple, en vue de démontrer que l'appartement vendu constituait bien sa résidence principale, le contribuable soutient qu'il a occupé le bien depuis 18 mois, et non 11 mois comme l'affirmait le fisc (Cour d'Appel de PARISs, 2^e ch., 29 mai 2019, n°18PA01317).

Cette jurisprudence rejoint celle de la Cour Administrative d'Appel de Marseille qui vient de juger que la seule circonstance que l'occupation de la résidence principale aurait été très brève n'est pas de nature à remettre en cause le bénéfice de l'exonération résidence principale.

Dans cette affaire, le contribuable avait occupé sa résidence principale pendant seulement 60 jours avant de signer un compromis de vente. L'acte authentique de vente a été signé 113 jours après l'acte d'achat et la Cour Administrative d'Appel de Marseille a jugé que le contribuable pouvait bénéficier de l'exonération de plus-value immobilière au titre de la cession d'une résidence principale

L'exonération profite également aux dépendances immédiates et nécessaires de la résidence principale qui sont cédées en même temps que cette dernière.

Aussi un immeuble vacant au moment de la vente, qui a été occupé comme résidence principale jusqu'à sa mise en vente, ouvre droit à l'exonération si la cession intervient dans un délai normal de vente, un an maximum en règle générale.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

**Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES**

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67