



la nouvelle exonération sur la plus value de février 2012

Par **olivhill**, le **15/03/2012** à **18:52**

Sujet: Impôt sur le revenu - imposition de la plus-value sur la cession d'un bien immobilier (résidence secondaire) - la nouvelle exonération du 1er février 2012:

Bonjour.

Je suis actuellement locataire de ma résidence principale.

Je suis aussi propriétaire d'un appartement (résidence secondaire) acheté à un vendeur il y aura maintenant 8 années, en mai (achat en mai 2004).

Je souhaite vendre cet appartement pour financer la construction de ma future résidence principale.

Je me pose une question relative aux conditions de la nouvelle exonération de la plus-value applicable depuis février 2012.

je sais en effet que:

"A compter du 1er février 2012, les cessions de logements, autres que la résidence principale, peuvent être exonérées d'impôt sur les plus-values sous plusieurs conditions:

1. **Il doit s'agir de la première cession d'un logement** autre que la résidence principale, cette condition étant appréciée à compter du 1er février 2012.
2. Le cédant ne doit pas avoir été propriétaire, directement ou indirectement, de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la cession.
3. Dans un délai de 24 mois après la cession, le prix de cession doit être réinvesti, en tout ou partie, dans la construction ou l'achat d'un logement affecté à la résidence principale du cédant."

Je sais que je respecte les conditions 2 et 3 pour bénéficier de l'exonération.

Toutefois, je ne comprend pas le sens de la première condition: "une première cession du logement"

Faut-il que mon appartement n'ait jamais fait l'objet d'une précédente cession? Pourriez vous m'éclairer sur le sens de la première condition? pourrais je bénéficier de cette exonération

d'impôt?

Merci.

Cordialement.

Par **olivhill**, le **16/03/2012** à **19:19**

?

Par **janus2fr**, le **16/03/2012** à **19:41**

Bonjour,

Si je comprends bien, cette partie signifie que c'est la première fois que vous vendez un bien (autre qu'une résidence principale) depuis le 1er février 2012.

Par **Afterall**, le **17/03/2012** à **21:41**

il doit s'agir de la première vente d'un logement intervenue à compter du 1er février 2012 ; les cessions de logements intervenues avant cette date ne sont donc pas prises en compte ; l'exonération ne peut s'appliquer qu'une seule fois.

Vous pouvez donc pleinement bénéficier de cette exonération nouvelle (qui reprend d'ailleurs celle en vigueur avant la réforme de 2004).

Par **cochonnet**, le **21/03/2012** à **09:57**

Après renseignement auprès des impôts, il semble que **cette nouvelle exonération ne soit pas encore publiée au Bo donc pas encore applicable.** est ce la réalité???

Pour des raisons professionnelles,Je serai locataire de ma résidence principale depuis 4 ans au 18.08.2012 et je souhaite vendre mon ancienne résidence principale devenue par le fait résidence secondaire pour acheter un nouveau bien.

On entend par date de cession la date de la promesse de vente ou de la vente elle-même?

Merci de votre attention

Cordialement

Par **AFTERALL**, le **21/03/2012** à **10:11**

La loi est applicable depuis le 1er février 2012. C'est un fait avéré, peu importe ce que l'on vous a dit au Centre des Impôts.

Pour votre cas, la fiscalité applicable dans le cadre d'une cession d'immeuble est celle en cours à la date de l'acte authentique, lorsque toutes les conditions suspensives prévues au compromis ont été levées. (CGI, art. 676).