



Taxe plus value immo

Par **R88**, le **11/03/2021** à **22:33**

Bonjour

mon Locataire vient de résilier son bail.

Je compte habiter de nouveau le logement (j'étais jusque là hébergée à titre gratuit)

mais je viens de mettre en vente le logement avec une offre d'achat acceptée

ma question est simple va t'on considérer que le logement est bien ma résidence principale?

Vu qu'au moment de la signature je n'aurai récupéré l'appartement que depuis quelques mois ... et du coup me taxer sur la plus value?

j'aurai bien sûr électricité/gaz à mon nom/internet...

merci!

Par **john12**, le **12/03/2021** à **14:51**

Bonjour R88,

Pour pouvoir bénéficier de l'exonération de plus-value, le logement doit constituer la résidence principale du cédant **à la date de la cession** (article 150 U-II-1° du CGI).

Il n'y a pas de durée minimale d'occupation prévue, mais il faut être en mesure de justifier, par tous moyens, que le logement constituait bien la résidence principale lors de la cession. Il ne suffit pas de faire un changement d'adresse auprès de la Poste et de transférer les compteurs d'eau, EDF, l'abonnement internet pour que la justification exigée soit considérée comme apportée.

Des décisions juridictionnelles ont considéré qu'une occupation pendant 6 mois, à titre de résidence principale, suffisait pour être exonéré de plus-value (CAA de DOUAI, 4ème chambre du 04/12/2019, n° 18DA00503). Dans cette affaire, pour laquelle l'exonération avait été remise en cause par les services fiscaux, la cour a considéré que les pièces produites (consommations électriques suffisantes, attestation d'assurance, avis d'imposition à la taxe d'habitation, attestation des locataires de l'appartement mitoyen, acte d'acquisition du logement cédé mentionnant l'intention de l'acheteur d'en faire sa résidence principale) établissaient

l'habitation principale durant les 6 mois ayant précédé la vente et ouvraient droit à l'exonération.

La jurisprudence se réfère souvent, en la matière aux factures d'énergie afin de déterminer l'existence ou le défaut d'habitation principale à la date de la cession. Et elle refuse l'exonération lorsque les pièces produites n'établissent pas la réalité de l'occupation à titre principal du logement (arrêt CAA Paris, 2ème ch. du 16/10/2019, n° 17PA22865).

Il est impossible de répondre avec certitude à votre interrogation qui relève de l'appréciation des faits en fonction des circonstances, mais cela risque d'être difficile, dès lors que vous avez mis en vente et signé une offre d'achat dès la fin du bail du locataire. Il faudra être en mesure de justifier que vous avez quitté votre ancienne résidence où vous étiez hébergé à titre gratuit, dites-vous et bien sûr, être en mesure de justifier du transfert de vos abonnements, de l'assurance et de consommations d'énergie (eau, électricité), suffisantes pour le local qui va être vendu. Il est clair que le temps joue en faveur de l'exonération et que quelques mois de plus auraient été bien utiles.

Bonne chance et bien cordialement

Par **R88**, le **12/03/2021** à **14:57**

Merci pour votre réponse et ces précisions

Je comprends très bien que c'est une situation délicate

Le compromis n'est pas encore signé

Et j'aurai bien récupérer l'appartement au moment de sa signature

Mais effectivement au moment de l'acte de vente définitif il ne se sera écoulé que quelques mois pour justifier de ma résidence principale

Par **john12**, le **12/03/2021** à **16:45**

Re Bonjour,

Pour essayer de mieux apprécier la situation, pouvez-vous préciser les points suivants. :

Le locataire est-il toujours en place et si oui, quand doit-il quitter les lieux, ce qui vous permettra d'occuper et de transférer les abonnements ?

Quand pensez-vous signer le compromis, sachant qu'habituellement un délai de 2 mois est souvent nécessaire pour signer l'acte authentique ?

Pourriez-vous préciser sur l'occupation à titre gratuit actuelle et jusqu'au départ du locataire, afin de savoir si vous pouvez être en mesure de justifier du départ de ce logement ?

A plus, éventuellement.

Cdt

Par **R88**, le **12/03/2021** à **18:08**

La signature du compromis n'a pas encore été fixé. Nous n'avons pas encore discuté du choix du notaire ...

Mais il devrait être signé mi avril.

Concernant le locataire il quitte officiellement le logement le 5/04 donc j'emménage le 5/04 dans le logement.

J'étais hébergée à titre gratuit chez un membre de ma famille

Merci

Par **john12**, le **12/03/2021 à 19:18**

Vous occuperez donc le logement à titre principal, à compter du 5 avril prochain et signerez le compromis dans la foulée, compromis qui devrait être régularisé courant juin au plus tard. La situation au regard de l'exonération me semble vraiment compliquée pour ne pas dire compromise. En effet, le bien était loué, lorsque la promesse d'achat a été faite et l'avant contrat qui formalise l'accord des 2 parties sera signé en suivant, quasiment dès votre entrée dans les lieux.

Je ne pense pas que l'administration accepte de considérer que le logement cédé constitue votre résidence principale, du seul fait que vous déclarerez un changement de résidence, pour les seuls besoins apparents de l'exonération. Dès lors que vous étiez logé gratuitement par la famille jusqu'à présent, il sera difficile de prétendre que vous avez été contraint de partir.

Dans tous les cas, le délai d'occupation à titre principal reste anormalement court et les conditions de réalisation de la vente ne plaident pas en votre faveur.

Si toutefois, vous estimez avoir droit à l'exonération, vous avez intérêt à signaler votre changement d'adresse aux impôts dès le 5 avril sur impots.gouv.fr et à faire tous les autres changements rapidement.

Il est aussi probable que le notaire, refuse, lors de la régularisation de la vente, de demander le bénéfice de l'exonération.

Cdt