



Exonération taxe sur la plus-value pour achat résidence principale

Par **Edouare**, le **10/12/2020** à **09:21**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un logement actuellement loué meublé (que j'appellerai « bien locatif » dans le texte). Je suis locataire de ma résidence principale depuis toujours (donc n'ai jamais été propriétaire de ma RP).

Je viens de faire une offre pour un appartement (ancien), qui a été acceptée, pour en faire ma future résidence principale. Le compromis n'a pas encore été signé.

Je souhaiterais vendre mon bien locatif, et utiliser la plus-value dans le financement de ma RP (par remboursement anticipé du prêt, ou pour financer de futurs travaux).

J'aimerais savoir si dans ces conditions je peux être exonéré de l'impôt sur la plus-value.

Extrait du site impots.gouv.fr :

« La plus-value que vous réalisez lors de la première cession d'un logement autre que la résidence principale est exonérée sous réserve du respect des conditions suivantes :

vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession ;
vous procédez au remploi du prix de cession, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, pour l'acquisition ou la construction d'un logement affecté, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à votre habitation principale »

Dans mon cas, je n'ai jamais été propriétaire de ma RP, donc premier point, c'est bon.

En revanche, deuxième point, je ne suis pas sûr d'être dans les clous.

Je m'explique :

Je crois comprendre que la vente de mon bien locatif doit se faire AVANT l'achat de la RP, et utiliser l'argent de la plus-value dans un délais de 24 mois à compter de la vente du bien loué.

Dans mon cas, c'est l'inverse qui est en train de se passer : j'achète AVANT la RP, et ensuite je vends le bien locatif. Ce qui voudrait dire qu'une fois que mon bien locatif est vendu, je suis déjà propriétaire de ma RP, et donc je serai taxé sur la plus-value...

Mes questions :

Quelles dates font foi pour l'achat de la RP et la vente du bien locatif ?

Mon hypothèse : c'est la date de compromis qui fait foi pour l'achat de la RP. Et c'est la date de signature du mandat de vente du bien locatif qui fait foi pour la vente.

Pourriez-vous confirmer/infirmier mon hypothèse ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **Marck.ESP**, le **10/12/2020** à **18:18**

Bonjour

Pour faire valoir ce emploi des capitaux issu de la vente de votre bien locatif, il est préférable d'avoir mis votre bien en vente avant d'acheter la résidence principale, que la vente de la résidence secondaire ait lieu dans un délai "normal" (justifié par les délais courants) après l'achat de la résidence principale... Et aussi que le prix de vente de la résidence secondaire soit utilisé pour l'achat de la résidence principale, **par exemple pour le remboursement du prêt relais.**

Par **Edouare**, le **11/12/2020** à **11:52**

Bonjour Marc,

Merci pour ces explications.

Vous dites "il est préférable d'avoir mis votre bien en vente avant d'acheter la résidence principale".

Si je signe le mandat de vente de ma résidence secondaire AVANT de signer le compromis de vente pour achat de ma résidence principale, est-ce que ça fonctionne ?

Concrètement, aujourd'hui mon offre d'achat a été acceptée (depuis le 09/12) et le compromis sera signé début janvier. Le mandat de vente de ma résidence secondaire n'a pas encore été signé.

Quand on parle de délais normal, est-ce le cas si : le mandat est signé courant décembre, et qu'une offre est retenue courant janvier. Cela signifie une signature de compromis de vente de la résidence secondaire courant février, soit un mois après la signature du compromis de vente pour l'achat de la résidence principale?

Merci d'avance pour vos précieux conseils !

Par **Marck.ESP**, le **14/12/2020** à **17:38**

[quote]

Si je signe le mandat de vente de ma résidence secondaire AVANT de signer le compromis de vente pour achat de ma résidence principale, est-ce que ça fonctionne ?

[/quote]

Vous pouvez fournir un tel document au fisc.

Le cédant, bénéficiaire de l'exonération, doit être en mesure de justifier, au plus tard au terme du délai de vingt-quatre mois à compter de la date de cession, du emploi effectif de tout ou partie du prix de cession au titre duquel il a demandé à bénéficier de l'exonération.

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7284-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-10-40-30-20130923>

Par **Edouare**, le **15/12/2020** à **16:21**

Merci pour ces précisions.

Par **Marck.ESP**, le **20/12/2020** à **11:38**

Je vous en prie, si j'ai pu vous être utile, tant mieux.