



FISCAL

NEWS

PLUS VALUE IMMOBILIERE ET HABITATION PRINCIPALE

Il est de coutume d'affirmer que la plus-value réalisée à l'occasion de la cession de sa résidence principale est exonérée en application de l'article 150 U, II-1° du CGI.

A cet effet l'administration fiscale rappelle que l'exonération est de caractère général. Elle est acquise lorsque les conditions sont remplies quels que puissent être les motifs de la cession, la nature de l'habitation, l'importance du prix de cession ou de la plus-value et l'affectation que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, même s'il est destiné à être démoli en vue de l'édification de nouvelles constructions.

Pourtant les nombreux contentieux fiscaux rencontrés en la matière sont de nature à remettre en cause cette affirmation. En fait, cette exonération proclamée nécessite le plus souvent le respect d'un certain nombre de conditions qu'il convient de ne pas oublier.

Nous vous proposons d'étudier d'un point de vue pratique les conditions relativement strictes à respecter dont l'inobservance est de nature à entraîner une remise en cause de l'exonération proclamée.

SOMMAIRE

01

LA NOTION
DE RÉSIDENCE
PRINCIPALE

02

LA NOTION
DE RÉSIDENCE
PRINCIPALE AU JOUR
DE LA CESSION

03

DÉPENDANCES
IMMÉDIATES
ET
NÉCESSAIRES

04

IMMEUBLE
DÉTENU PAR
UNE SCI



DÉPENDANCES IMMÉDIATES ET NÉCESSAIRES

Les dépendances immédiates et nécessaires de la résidence principale dont la cession est exonérée, sont également exonérées à la condition que leur cession intervienne **simultanément** avec celle desdits immeubles.

Les dépendances immédiates et nécessaires de la résidence exonérée doivent former avec elle un tout indissociable et, par conséquent, être cédées en même temps que celle-ci.

La circonstance que la vente soit réalisée auprès des acquéreurs distincts ne fait pas obstacle au bénéfice de l'exonération.

Toutefois, lorsqu'un terrain, qui constitue une dépendance de la résidence principale, est vendu comme terrain à bâtir, l'exonération ne peut s'appliquer, à l'exception des dépendances qui constituent des locaux et aires de stationnement utilisés par le propriétaire comme annexes à son habitation (garage, parking, remise, maison de gardien, voies d'accès).