



## LE POINT SUR...

# L'EXONÉRATION DE PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE EN CAS DE VENTE DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE ET DE SES DÉPENDANCES



À la suite de la réforme du régime fiscal des plus-values immobilières intervenue en 2004, on constate à partir de 2017 une jurisprudence abondante quant aux conditions requises pour bénéficier de l'exonération applicable à la vente de la résidence principale et de ses dépendances. Cette exonération est prévue par l'article 150 U, II 1° et 3° du Code Général des Impôts.



### 1. La qualification de la résidence principale

La résidence principale s'entend du logement constituant la résidence habituelle et effective du vendeur.

Le vendeur doit donc pouvoir :

- justifier de l'occupation habituelle du logement vendu notamment par la production de factures d'électricité, d'eau...
- justifier d'une occupation qui ne soit pas brève.

Cela étant les tribunaux ont déjà validé des périodes d'occupation courtes dès lors qu'étaient par ailleurs prouvée l'effectivité de l'occupation.

- se prévaloir d'une occupation personnelle ce qui exclut la location ou l'occupation gratuite de membres de la famille.

Normalement, le logement doit être la résidence principale du vendeur à la date de la vente.

Cependant, c'est en fait jusqu'à sa mise en vente que le logement doit être occupé.

**⚠ Attention :** aucun délai maximum pour la réalisation de la cession ne peut être fixé à priori.

Dans un contexte économique normal, c'est un an, mais en période de covid-19 il a déjà été validée une durée plus longue.

L'appréciation est au cas par cas et les diligences du vendeur sont primordiales (annonces dans la presse, les démarches auprès des agences immobilières...).

En cas de séparation, l'exonération demeure pour le conjoint ou le concubin qui est parti si l'ex-conjoint ou concubin est bien resté dans les lieux jusqu'à sa mise en vente.

## 2. La qualification de dépendance immédiate et nécessaire de la résidence principale

Elles bénéficient de l'exonération si elles sont cédées en même temps que la résidence principale.

Toutefois, l'exonération demeure **si la vente intervient dans l'année qui suit celle de l'habitation principale**, dès lors que la dépendance a été mise en vente en même temps.

Les dépendances correspondent à « *tout local ou terrain qui est occupé par le vendeur lui-même et qui en raison de sa proximité par rapport à l'habitation, de son aménagement ou de sa destination, peut être considéré comme étant rattaché même s'il n'est pas contigu à celle-ci* ».

⚠ **Attention** : la jurisprudence est restrictive en la matière s'agissant des terrains vendus comme terrains à bâtir, c'est-à-dire le terrain sur lequel des constructions peuvent être autorisées en application des règles d'urbanisme.

## Exemples



aires de stationnement



voies d'accès



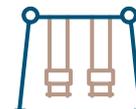
passages



cours



serres



terrains de jeux



garages



remises



Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !