Donato Sirignano
Avocat
06.47.37.70.87
www.avvocatosirignano.com
sirignano.donato@gmail.com

Jonathan Durand
Avocat
06.34.03.30.66
www.jonathandurandavocat.com
contact@jonathandurandavocat.com

Plus-values immobilières, emploi et financement de sa résidence principale

Il est une situation qui peut sembler anecdotique pour certains : être propriétaire d'un bien immobilier - qui n'est pas à usage de résidence principale - que l'on souhaite vendre pour financer sa résidence principale.

Pourtant, cette situation n'est pas si exceptionnelle, notamment pour certains corps de métiers qui bénéficient de la mise à disposition d'un logement (gendarmes par exemple) et qui investissent en parallèle dans l'immobilier.

Dans cette hypothèse, il est possible - sous certaines conditions - de bénéficier de l'exonération de l'imposition sur la plus-value immobilière en cas de emploi - c'est-à-dire de réinvestissement du produit de la vente de son bien immobilier dans l'achat de la résidence principale.

L'objet de cet article n'est pas d'envisager toutes les possibilités de l'exonération mais d'en donner les principes : une véritable consultation avec votre notaire ou votre avocat devra être envisagée préalablement à toute vente.

Cette exonération est encadrée par l'article 150 U, II, 1 bis du Code général des impôts qui dispose qu' « au titre de la première cession d'un logement, y compris ses dépendances immédiates et nécessaires au sens du 3° si leur cession est simultanée à celle dudit logement, autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession.

L'exonération est applicable à la fraction du prix de cession défini à l'article 150 VA que le cédant emploie, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale ».

Plusieurs conditions sont donc nécessaires pour obtenir l'exonération et concernent (i) le logement cédé, (ii) le cédant, (iii) le produit de la vente du logement cédé, (iv) le logement à acquérir et (v) les obligations déclaratives.

■ 1. Le logement cédé

→ Définition du logement : immeuble à usage d'habitation (un logement à usage mixte peut bénéficier de l'exonération pour la partie habitation).

L'exonération porte sur (i) le logement et (ii) ses dépendances immédiates et nécessaires ;

→ Un logement autre que la résidence principale ;

→ Un premier logement cédé depuis le 1er février 2012. Dans l'hypothèse où il ne s'agit pas de la première cession mais que le bénéfice de l'exonération n'a pas été sollicité ou si les conditions n'étaient alors pas remplies, le bénéfice de l'exonération subsiste.

■ 2. Le cédant

→ Personne physique domiciliée en France ;

→ Propriétaire de la totalité du logement cédé, co-indivisaire, bien commun entre époux, etc. ;

→ Non propriétaire - directement ou indirectement - de sa résidence principale dans les 4 ans qui précèdent la vente.

■ 3. Le produit de la vente du logement cédé

→ Remploi de toute (total) ou partie (partiel) du prix de cession dans l'achat de la résidence principale : en cas de remploi partiel, l'exonération est fonction du montant du remploi (il faudra donc régler une partie de l'imposition sur les plus-values) ;

→ Dans un délai de 24 mois à compter de la cession (il est possible d'acquérir votre résidence principale avant la vente de votre logement (attention à la jurisprudence et au délai raisonnable qui s'écoule entre la vente et l'achat).

■ 4. Le logement à acquérir

→ Logement à usage d'habitation (ou sous conditions, logement qui sera transformé en local d'habitation) ;

→ Logement situé en France ;

→ Achat (et travaux - sous certaines conditions) ou construction (VEFA possible, acquisition d'un terrain pour construire soi-même, etc.) ;

→ Acquisition en pleine propriété.

■ 5. Les obligations déclaratives

→ Dans l'acte de cession du logement : il faut mentionner explicitement la nature et le fondement du remploi et respecter notamment les mentions de l'article 41 duovicies OH de l'annexe 3 du Code général des impôts ;

→ En cas de remploi partiel, il convient de déposer une déclaration 2048 IMM, ce qui n'est pas le cas dans l'hypothèse d'un remploi total ;

- Article 170, 1, 3ème alinéa du Code général des impôts : « *Dans tous les cas, la déclaration prévue au premier alinéa doit mentionner également le montant des plus-values en report d'imposition en application de l'article 150-0 B ter et le montant des plus-values exonérées en application du 1° bis du II de l'article 150 U, ainsi que les éléments nécessaires au calcul du revenu fiscal de référence tel que défini au 1° du IV de l'article 1417* ».