Dernière mise à jour le 06 juin 2016

Mobil home et résidence principale

Les plus-values immobilières concernant la résidence principale du cédant sont exonérées de prélèvements sociaux et d'impôt sur le revenu dès la première année. La définition de la résidence principale ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Commentaire de LégiFiscal

Contexte de l'affaire

Les plus-values immobilières concernant la résidence principale du cédant sont exonérées de prélèvements sociaux et d'impôt sur le revenu dès la première année. La définition de la résidence principale peut poser quelques difficultés.

En l'espèce, le requérant vivait dans un mobil home, qu'il avait cédé. Il considérait que ce bien constituait sa résidence principale et que par conséquent, la plus-value résultant de sa cession était exonérée.

L'administration a remis en cause cette exonération.

La Cour d'appel donne de Paris raison à celle-ci, au motif que l'exonération prévue n'est pas applicable aux cessions de caravanes ou maisons mobiles, susceptibles d'être déplacées à tout moment et ne constituant pas, de ce fait, des immeubles.

Or le requérant ne pouvait apporter la preuve que le mobil home dont il avait fait sa résidence, n'aurait pas conservé ses éléments de mobilité et aurait été fixé à perpétuelle demeure.

Extraits de l'arrêt

3. Considérant que sous réserve des cas où la loi attribue la charge de la preuve au contribuable, il appartient au juge de l'impôt, au vu de l'instruction et compte tenu, le cas échéant, de l'abstention d'une des parties à produire les éléments qu'elle est seule en mesure d'apporter et qui ne sauraient être réclamés qu'à elle-même, d'apprécier si la situation du contribuable entre dans le champ de l'assujettissement à l'impôt ou, le cas échéant, s'il remplit les conditions légales d'une exonération ;

4. Considérant qu'il résulte des termes du 1° du II de l'article 150 U du code général des impôts précité que l'exonération prévue par ces dispositions, en cas de cession de la résidence principale du cédant, n'est pas applicable aux cessions de caravanes ou maisons mobiles, susceptibles d'être déplacées à tout moment, quelles que soient les conditions de leur stationnement et de leur utilisation, dès lors que de telles habitations légères de loisirs ne constituent pas des immeubles aux sens de ces dispositions ;

5. Considérant que si les photographies produites par M. Maassen attestent de l'aménagement d'une maison mobile stationnée sur une des parcelles de terrain ayant fait l'objet de la cession litigieuse, elles ne permettent pas de justifier que cette habitation de loisir, dont il avait fait sa résidence, n'aurait pas conservé ses éléments de mobilité et aurait été fixée à perpétuelle demeure sur une plate-forme en parpaings ; que le document établi par la société Wiame TP en date du 10 juillet 2012, pour faire une estimation de la valeur des travaux de terrassement réalisés par le requérant pour l'aménagement d'un chemin d'accès et d'un parking ou encore des travaux de curage de deux étangs et d'abattage de peupliers, n'est pas de nature à établir que la maison mobile en cause serait devenue inamovible au jour de la vente, de telle façon qu'il aurait été impossible de la déplacer sans la démolir ; qu'ainsi, dès lors que la résidence de M. Maassen ne pouvait être regardée comme constituant un immeuble, l'administration fiscale a pu à bon droit lui refuser le bénéfice de

l'exonération prévue des 1° et 3° du II de l'article 150 U du code général des impôts ;

6. Considérant que si le requérant se prévaut du bénéfice de la doctrine administrative pour faire valoir que la notion de dépendance de la résidence principale au sens du 3° du II de 1 'article 150 U du code général des impôts doit être largement interprétée, une telle argumentation est, en tout état de cause, sans incidence sur le bien-fondé des impositions litigieuses, dès lors qu'ainsi qu'il a été dit précédemment, la maison mobile stationnée sur les parcelles cédées par M. Maassen ne pouvait être regardée comme un immeuble au sens de l'article 150 U du code général des impôts ;

Cour de cassation du 31 mars 2016, arrêt **n°14PA02634**

Commentaire de LégiFiscal

Cet arrêt pose le problème de la qualification juridique des mobil homes et autres habitations mobiles. Ainsi, leur absence de fixité ne leur permet pas d'être qualifiés de biens immobiliers et par conséquent, le régime des plus-values immobilières ne leur est pas applicable.

Toutefois, cette règle n'est pas absolue et ces biens peuvent être considérés comme des biens immobiliers lorsque des travaux ont été réalisés afin de les rendre inamovibles.

Ainsi le caractère immobilier ou mobilier d'un bien dépend moins de sa nature intrinsèque que des circonstances dans lesquelles il est placé.