

Dernière mise à jour le 14 juillet 2020

Des relevés de consommation d'eau et d'électricité mettent à mal la notion de « résidence principale »

Le 7 juin 2005, M. B. a acheté, une maison située à Braud et Saint-Louis (Gironde) pour la somme de 55 000 €. Il l'a revendue le 29 décembre 2011 ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Commentaire de LégiFiscal

Contexte de l'affaire

Le 7 juin 2005, M. B. a acheté, une maison située à Braud et Saint-Louis (Gironde) pour la somme de 55 000 €.

Il l'a revendue le 29 décembre 2011 pour un montant de 400 000 €.

Lors de l'imposition de ses revenus au titre de l'année 2011, selon l'article 150 U du CGI (Code Général des Impôts), la plus-value ainsi réalisée a été exonérée d'impôt sur le revenu.

Suite, à un examen de sa situation fiscale, l'administration a remis en cause le bénéfice de cette exonération en estimant que le bien immobilier ne constituait pas la résidence principale du contribuable.

M.B a demandé au TA (Tribunal Administratif) de Bordeaux de prononcer la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et des contributions sociales auxquelles il a été assujéti en raison de l'imposition d'une plus-value immobilière.

Par un jugement, le TA de Bordeaux a rejeté ses demandes.

M.B. a relevé appel du jugement.

Au cas d'espèce, il appartient au juge de l'impôt, 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.

Pour rappel : «la résidence principale doit s'entendre du lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année. Il doit s'agir de sa résidence effective »

La Cour Administrative d'Appel de Bordeaux a rejeté la demande de M.B.

En ce qui concerne le montant de la plus-value il est possible de majorer le prix d'acquisition au titre de travaux réalisés après l'achèvement sur justificatifs (factures).

Les factures doivent comporter les mentions requises par l'article 289 du CGI et faire l'objet d'un paiement effectif de la part du cédant sur ses deniers propres.

Cour de cassation du 02 juillet 2020, arrêt n°Arrêt de la CAA de BORDEAUX du 2 juillet 2020, n°18BX01825

Commentaire de LégiFiscal

En l'absence de ses factures, une majoration égale à 15 % du prix d'acquisition peut être appliquée forfaitairement.

Ici l'administration n'a retenu, en plus du prix d'acquisition du bien cédé, qu'une partie du montant des dépenses.

« Il résulte de l'instruction que le bien en question était initialement vétuste et ne comportait pas l'accès à l'eau et à l'électricité, qu'il a été déclaré comme un bâtiment en ruine au titre de la taxe d'habitation entre 2008 et 2010 et que les relevés de consommation d'eau et d'électricité produits ne correspondent pas à ceux d'une maison habitée. »

M.B a admis n'avoir jamais occupé cette maison. Elle était, en effet inhabitable lors de son acquisition, et il a procédé à sa remise en état avec l'aide de l'entreprise de son père.

Par ailleurs, elle a été revendue avant que les aménagements intérieurs ne soient terminés.

La Cour décide :

Article 1er : La requête de M. B. est rejetée.

La Juridiction administrative vient de rappeler qu'une résidence principale fait l'objet de factures **a minima**, liées à la consommation énergétique.

[Arrêt de la CAA de BORDEAUX du 2 juillet 2020, n°18BX01825](https://www.legifiscal.fr/jurisprudences-fiscales/532-relevs-consommation-eau-electricite-mettent-mal-notion-residence-principale.html)