

Dernière mise à jour le 01 juillet 2024

Résidence principale et exonération de plus-value : délai et diligences pour vendre

Le 14 juin 2008, la SCI S. a acquis une maison, pour un montant de 1 405 000 euros qu'elle a revendue le 29 août 2019 pour un montant de ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Commentaire de LégiFiscal

Contexte de l'affaire

Le 14 juin 2008, la SCI S. a acquis une maison, pour un montant de 1 405 000 euros qu'elle a revendue le 29 août 2019 pour un montant de 2 180 000 euros.

Une déclaration de plus-value immobilière a généré une imposition, prélèvements sociaux et taxe sur les plus-values immobilières élevées, d'un montant total de 141 078 euros, en application du régime fiscal des particuliers non-résidents.

La SCI S. sollicite la restitution de cette somme, au motif que cette maison doit être qualifiée de résidence principale des deux associés de la SCI.

Article 150 U du CGI (Code Général des Impôts) : " I. () les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu () / II. - Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens : / 1° Qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession () ".

Un immeuble ne perd pas sa qualité de résidence principale du cédant au jour de la cession, si celui-ci a libéré les lieux avant ce jour, à condition que « le délai pendant lequel l'immeuble est demeuré inoccupé puisse être regardé comme normal ».

Pour la SCI elle a engagé des démarches nécessaires à la mise en vente :

- Démarche officielle avec l'agence Lac et Frontière Immobilier dès janvier 2018,

- Avec un mandat simple de vente, à Dubaï,

- Puis le 30 janvier 2019 avec un mandat de vente exclusif en France.

Le seul rapport de prospection fait état:

- De la mise en place d'une stratégie de vente orientée vers le Moyen-Orient dans un premier temps puis un élargissement vers l'Asie et l'Europe dès septembre 2018

- De deux rapports de visite

- D'un teaser en langue arabe présentant la maison à vendre

La SCI baisse son prix de vente initial « manifestement surévalué », un an après sa mise en vente.

Ces éléments ne sauraient suffire à établir que la SCI a accompli les diligences nécessaires pour une vente dans les meilleurs délais.

Instruction BOI-RFPI-PVI-10-40-10 du 12 septembre 2012 : " Il est admis, lorsque l'immeuble a été occupé par le cédant jusqu'à sa mise en vente, que l'exonération reste acquise si la cession intervient dans des délais normaux (). / Aucun délai maximum pour la réalisation de la cession ne peut être fixé a priori. Il convient donc sur ce point de faire une appréciation circonstanciée de chaque situation... »

Dans un contexte économique normal, un délai d'une année constitue en principe le délai maximal. Ce délai s'apprécie au regard de l'ensemble des circonstances de l'opération, conditions locales du marché immobilier, prix demandé (ici il apparaît surévalué dans un premier temps), caractéristiques particulières du bien, et diligences effectuées par le contribuable pour la mise en vente de ce

bien.

Lorsque le délai excède la durée normale de vente, le fait que l'immeuble ait été mis en vente n'est pas suffisant pour justifier l'exonération de la plus-value.

Ici le délai est de 22 mois entre la mise en vente et la cession.

Selon une étude d'experts, le délai moyen de vente pour

un bien d'une valeur de plus de deux millions d'euros, dans cette zone géographique, serait entre 18 et 24 mois pour des biens de surface et de même standing.

Décide :

Article 1er : La requête de la SCI Sambil est rejetée.

(...)

Cour de cassation du 14 juin 2024, arrêt n°DÉCISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE DU 14 JUIN 2024, N° 2102308

Commentaire de LégiFiscal

Il faut pouvoir démontrer les diligences pour vendre un bien dans les meilleurs délais.

Un bien ne perd pas sa qualité de résidence principale, du seul fait que le cédant a libéré les lieux avant le jour de la cession, à condition que le délai pendant lequel le bien est demeuré inoccupé puisse être regardé comme normal.

Le cédant doit avoir accompli les diligences nécessaires.