Dernière mise à jour le 19 août 2024

Bien immobilier vendu, et les éléments qui caractérisent son statut de résidence principale

M et Mme C. ont cédé, le 16 novembre 2015, à la SCI R, dont ils sont associés, un tènement immobilier constitué d'un chalet à usage d'habitation avec terrain attenant au ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Commentaire de LégiFiscal

Contexte de l'affaire

M et Mme C. ont cédé, le 16 novembre 2015, à la SCI R, dont ils sont associés, un tènement immobilier constitué d'un chalet à usage d'habitation avec terrain attenant au prix de 1 000 000 euros.

La plus-value qu'ils ont réalisée a été placée sous le régime de l'exonération prévu au 1° du II de l'article 150 U du CGI (Code Général des Impôts).

A la suite d'un contrôle sur pièces, l'administration a remis en cause cette exonération au motif que ce bien ne constituait pas la résidence principale des intéressés au jour de la cession.

Pour autant, elle a appliqué à la plus-value brute réalisée l'abattement de 6 %, pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année.

Les contribuables n'ont été assujettis à aucune cotisation supplémentaire d'impôt, mais à des contributions sociales, intérêts de retard et majoration pour manquement délibéré.

Par un jugement du 14 novembre 2022, le TA (Tribunal Administratif) de Grenoble a rejeté la demande d'exonération de plus-value immobilière au titre de la résidence principale.

Ils ont fait appel.

Lors de la réclamation préalable, l'administration a accepté de majorer le prix d'acquisition du bien, du taux forfaitaire de 7,5 % pour frais d'acquisition.

Pour considérer que le chalet de l'Alpe d'Huez ne constituait pas la résidence principale au jour de la cession, l'administration s'est fondée sur le fait que :

- Les consommations d'électricité étaient inconnues,
- Ils n'ont pas modifié leur adresse auprès du service d'immatriculation des véhicules, de la Poste et des établissements bancaires,
- Les actes notariés par lesquels ils ont cédé, en 2015, un garage et un fonds de commerce mentionnaient qu'ils étaient domiciliés à Reyrieux.

Pour l'instruction, M. et Mme C ont, avant le 1er janvier 2015 et après le 16 novembre 2015, déclaré aux services fiscaux résider à Reyrieux dans l'Ain.

Ils n'ont mentionné leur chalet de l'Alpe d'Huez comme leur résidence principale au 1er janvier 2015 que dans leur déclaration de revenus de l'année 2014, sans préciser la date de leur déménagement.

Les époux C. exerçaient leurs activités professionnelles respectives à Lyon.

Monsieur en tant que gérant de société, et Madame en tant qu'exploitante d'un salon de soins esthétiques et d'employée de la société C NB comme adjointe au chef d'entreprise.

Ils soutiennent que M. C. s'est désengagé de la gestion opérationnelle de sa société en la confiant à son fils à compter de 2012, sans pour autant le démontrer.

Les fonctions de Madame, peu compatibles avec le télétravail, disposait d'une autorisation de travail à distance pour ses fonctions d'adjointe et procédait à la fermeture de son salon qui comptait deux salariés, ou en confiait la

gestion à ces derniers, pendant son absence trois jours par semaine.

- Production de la facture EDF de résiliation de leur abonnement à l'Alpe d'Huez pour un montant de 39,24 euros HT pour la période du 23 juillet 2012 au 27 avril 2015,
- La facture d'eau du 29 janvier 2015 ne fait état que d'un tarif d'abonnement pour le chalet et sans consommation d'eau,
- La facture de gaz du 20 février 2015, relative à une livraison de gaz de 1 518,49 euros TTC, est adressée à Reyrieux,
- La facture Orange pour une ligne fixe à l'Alpe d'Huez, se rapporte à la période du 27 octobre au 26 décembre 2012.

Si les époux sont inscrits sur la liste électorale de la commune d'Huez en 2014 et 2015, cela ne suffit pas à établir leur résidence habituelle.

Pour déterminer le prix d'acquisition, l'administration a admis, sur la base des factures produites, un montant de travaux de 18 926,89 euros en majoration du prix d'acquisition, montant supérieur au forfait de 15 % du prix d'acquisition.

40 % en cas de manquement délibéré () ". Selon l'article L. 80 D du livre des procédures fiscales : "

Pour l'administration, M. et Mme C, qui résidaient depuis de nombreuses années à Reyrieux, ont déclaré une adresse à l'Alpe d'Huez, quelques mois avant la vente de leur bien immobilier et dans l'acte de vente de ce bien du 16 novembre 2015, alors qu'ils n'y avaient pas leur résidence principale,

Ce changement d'adresse a été fait en toute connaissance de cause, dans le but de bénéficier indûment de l'exonération de plus-value applicable aux cessions de résidences principales, dont ils ne pouvaient ignorer qu'ils ne remplissaient pas les conditions.

Décide :

Article 1er : La requête de M. et Mme C est rejetée.

(...)

Cour de cassation du 25 juin 2024, arrêt **n°Arrêt de la CAA de Lyon du 25 juin 2024, n° 23LY00108**

Commentaire de LégiFiscal

La cour s'est fondée sur un faisceau d'indices, pour démontrer que le chalet n'était pas la résidence principale.

De même l'administration peut justifier l'application de la majoration pour manquement délibéré, car elle apporte la preuve de l'intention des contribuables d'éluder l'impôt.