

Dernière mise à jour le 28 avril 2025

# Notion de résidence principale : une approche basée sur le faisceau d'indices

M. et Mme B ont fait l'objet d'un ESFP (Examen de leur Situation Fiscale Personnelle). L'administration a remis en cause l'exonération de la plus-value réalisée à l'occasion de la cession de leur maison d'habitation. Pour l'administration, elle ne constituait pas leur résidence principale.

## Sommaire

- Contexte de l'affaire

## Contexte de l'affaire

M. et Mme B ont fait l'objet d'un ESFP (Examen de leur Situation Fiscale Personnelle). L'administration a remis en cause l'exonération de la plus-value réalisée à l'occasion de la cession de leur maison d'habitation.

Pour l'administration, elle ne constituait pas leur résidence principale.

Pour les requérants, l'immeuble cédé, constituait bien leur résidence principale à la date de la cession.

Ils demandent au TA (Tribunal Administratif) de Bordeaux de prononcer la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux et de taxe sur la plus-value, pour un montant de 242 741 euros.

Article 150 U du CGI (Code Général des Impôts) : " I. - () les plus-values réalisées par les personnes physiques () 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 dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH. () 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 () ".

Les requérants apportent les pièces suivantes :

- Factures de consommation d'eau, qui font état de 88 m<sup>3</sup> entre août 2018 et juillet 2019 et 55 m<sup>3</sup> entre le 1er janvier et le 11 juillet 2019, auxquels doivent être ajoutés 6 m<sup>3</sup>, lissant mensuellement la consommation de 32 m<sup>3</sup> entre août et décembre, mois au début duquel les requérants déclarent s'être installés au domicile concerné.
- Selon l'INSEE, en 2019, la consommation moyenne d'eau potable était située entre 32 et 50 m<sup>3</sup> par an, soit sur 7 mois entre 19 et 29 m<sup>3</sup>.
- La consommation établie par les requérants (60 m<sup>3</sup> pour 5 personnes, dont 3 enfants), pendant 7 mois concorde avec les données de l'INSEE.
- Factures d'électricité, qui concordent là aussi, pour une famille de 5 personnes au titre de leur résidence principale.
- La taxe d'habitation 2019 pour l'immeuble concerné.
- La déclaration à l'impôt sur la fortune mentionnant ce bien comme leur résidence principale,
- L'attestation notariale constatant que les requérants et leur famille y résidaient.
- Photos, factures, et attestations de tiers concordant leur résidence principale.

Selon l'instruction, les requérants avaient fixé, à la date de la cession leur résidence habituelle et effective à l'adresse du bien concerné, ils étaient donc en droit de bénéficier de l'exonération de la plus-value.

Il résulte de tout ce qui précède que M. et Mme B doivent être déchargés de la somme de 242 741 euros.

Décide :

Article 1er : M. et Mme B sont déchargés de la somme de 242 741 euros relative aux cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux ainsi qu'à la cotisation de taxe sur la plus-value auxquels ils ont été assujettis au titre de l'année 2019.

Article 2 : L'Etat versera à M. et Mme B la somme de 1 500 euros au titre de l'article [L. 761-1](#) du code de justice administrative.

()

Cour de cassation du 17 avril 2025, arrêt n°Tribunal administratif de Bordeaux 17 avril 2025, n° 2304359

## Commentaire de LégiFiscal

Un faisceau d'indices convergents a permis de caractériser la qualification de résidence principale, en ayant une analyse précise et chiffrée des consommations d'eau et d'électricité, comparées aux moyennes statistiques départementales établies par l'INSEE et des éléments administratifs.