

Une résidence vraiment principale pour l'exonération ?

Le vendeur d'un logement bénéficie d'une exonération de taxation au titre de la plus-value réalisée, si ce logement constituait sa « résidence principale ». Que doit-il pouvoir justifier, en cas de litige avec le fisc ? Le point, au vu des décisions rendues ces derniers mois !

Régime de l'exonération : en droit

Une exonération de droit... La plus-value réalisée lors de la vente d'un logement est exonérée de plein droit d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, si ce logement constituait la résidence principale du vendeur (CGI art. 150, U, II, 1°).

... pouvant être remise en cause... Par le jeu du droit de reprise, le fisc peut contester l'occupation à titre de résidence principale du logement jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'IR est dû (LPF art. 169 ; CE 23.10.2013 n° 361233). Si le fisc le demande dans ce délai, un vendeur doit veiller à lui communiquer toutes pièces justifiant le caractère de résidence principale du logement au jour de la vente, sous peine d'imposition établie d'office (LPF art. 60). Un vendeur peut être condamné à une pénalité fiscale de 40 % pour manquement délibéré à ses obligations (CGI art. 1729).

En cas de contentieux ? Le Conseil d'État s'en remet à l'appréciation (souveraine) des juges du fond, sous réserve d'erreur de droit, pour apprécier si un logement devait être ou non regardé comme constituant, à la date de sa vente, la résidence principale du vendeur, au vu d'un faisceau d'indices (CE 27.11.2019 n° 418379) . S'il a fait l'objet d'une taxation d'office, la charge de la preuve incombe au vendeur lorsqu'il demande la décharge d'imposition (LPF art. 76 ; CAA Douai 04.12.2019 n° 18DA00503).

Ce qu'il faut pouvoir justifier. En cas de litige, un vendeur doit pouvoir justifier qu'il a occupé de manière habituelle et effective le logement jusqu'à sa vente ou sa mise en vente (s'il est ensuite vendu dans un délai normal, un an en principe). Tel n'est pas le cas si un vendeur était demeuré locataire d'un appartement situé à proximité de son lieu de travail, et ne justifiait d'aucun déménagement de ses effets personnels (CE 27.11.2019 n° 418379).

Régime de l'exonération : en pratique

Pour la preuve à rapporter. La preuve peut être rapportée par tout moyen mais le seul fait pour un vendeur d'avoir assuré un logement comme habitation principale, et d'avoir porté son adresse comme adresse de domiciliation, dans l'acte de vente, n'est pas suffisant (CAA Lyon 15.10.2019 n° 18LY01313).

De même, il a été jugé que des changements d'adresse (Poste, services fiscaux, assureur, ...), ou des retraits d'argent sur la commune du logement ne peuvent à eux seuls suffire pour faire preuve. Au vu de l'arrêt, il est utile de pouvoir justifier d'une consommation d'électricité suffisante (CAA Paris 16.10.2019 n° 17PA22865).

Durée d'occupation. Il se confirme que la brièveté de l'occupation d'un logement en résidence principale, par exemple sur une durée de neuf mois, ne permet pas en tant que telle au fisc de contester l'exonération (CAA Paris 13.06.2019 n° 18PA01605) . La brièveté ne suffit pas pour remettre en cause des « indices concordants » établissant que le vendeur avait fixé sa résidence habituelle dans le logement avant la vente. En l'espèce, le vendeur avait produit l'acte d'achat du logement, des factures d'électricité, une attestation d'assurance, des relevés des dépenses de copropriété, les avis d'imposition à la taxe d'habitation et à la redevance audiovisuelle, outre une attestation des locataires d'un logement mitoyen (CAA Douai 04.12.2019 n° 18DA00503).

Logement inoccupé. Il a été jugé qu'un délai d'inoccupation de 16 mois ne présente pas un caractère anormal si un vendeur justifie avoir (vite) accompli des démarches pour la vente : annonces, visites, attestations d'agences immobilières, promesse de vente (CAA Paris 13.06.2019 n° 18PA01605).

Pour éviter un redressement fiscal, un vendeur doit être en mesure de justifier par tous moyens d'une occupation du logement de manière habituelle et effective jusqu'à sa vente (ou sa mise en vente). La brièveté de l'occupation (p.ex. neuf mois) n'est pas, en tant que telle, un motif qui fait obstacle à l'exonération.