

# Mettre 27 mois à vendre sa maison n'empêche pas l'exonération de la plus-value

Le 11/06/2018



La plus-value liée à la vente d'une résidence principale est exonérée même si celle-ci est restée longtemps inoccupée avant la vente, dès lors que le cédant a accompli les diligences nécessaires pour vendre dans les meilleurs délais.



En septembre 2013, des époux vendent une maison qu'ils avaient occupée en tant que **résidence principale** jusqu'en juin 2011. L'administration leur réclame alors l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value réalisée, en considérant qu'ils ne peuvent pas bénéficier de l'exonération de la plus-value liée à la vente d'une résidence principale prévue par l'article 150 U du CGI compte tenu du délai anormalement long qui s'est écoulé entre leur déménagement et la vente.

Confirmant le jugement du tribunal administratif d'Amiens, la cour administrative d'appel de Douai accorde aux époux la décharge des redressements notifiés par l'administration. Elle rappelle que l'exonération d'impôt sur la plus-value s'applique si le délai pendant lequel l'immeuble est demeuré inoccupé avant la vente peut être regardé comme normal. C'est le cas lorsque le cédant a accompli les **diligences nécessaires pour mener la vente à bien dans les meilleurs délais** à compter de la date prévisible du transfert de la résidence habituelle dans un autre lieu, compte tenu des motifs de la cession, des caractéristiques de l'immeuble et du contexte économique et réglementaire local.

En l'espèce, les époux avaient signé des mandats de vente avec plusieurs agences immobilières en février 2011. Le prix de vente fixé initialement (250 000 €) était cohérent avec une évaluation faite par la banque des époux dans le cadre de la garantie de leur prêt relais, une autre évaluation faite par une étude notariale en février 2011 et le prix du m<sup>2</sup> dans le secteur à l'époque. Les époux ont baissé le prix demandé de 15 000 € en juin 2011, puis 8 000 € en novembre 2011, 32 000 € en décembre 2012 et 15 000 € en février 2013, afin de tenir compte de la forte baisse du marché immobilier en 2012. Ils ont donc bien effectué les diligences nécessaires pour vendre leur maison et le délai écoulé jusqu'à la signature du compromis de vente en avril 2013 doit être considéré comme normal. Dans ces conditions, ils peuvent effectivement prétendre à l'exonération d'impôt sur le revenu sur la plus-value réalisée.

**Corentine PREEL**

**Pour en savoir plus** sur cette question : voir Mémento Vente immobilière n<sup>os</sup> 62080 s.

CAA Douai 10-4-2018 n° 16DA01239