



n° 109 - 2014

... Actu de la semaine ...

## **Vendre son bien 22 mois après l'avoir libéré n'écarte pas l'exonération de plus-value**

Un vendeur n'est pas imposable au titre des plus-values dès lors que le bien concerné constitue sa résidence principale au jour de la vente\*. Si l'immeuble ne constitue pas la résidence principale du propriétaire au moment de la vente, la plus-value réalisée devient alors taxable.

Toutefois, ce principe a été atténué par l'administration fiscale dans le cas où, un vendeur, ayant libéré son bien, rencontre des difficultés pour sa vente. L'exonération de plus-value n'est pas écartée si :

- l'immeuble a été occupé à titre de résidence principale jusqu'à sa mise en vente,
- la cession intervient dans des délais normaux de vente (*1 an étant un délai maximal dans un contexte économique normal*),
- le prix demandé correspond au prix de marché,
- le contribuable a accompli les diligences nécessaires à la mise en vente (*annonces, agences immobilières, ...*).

Ce délai semble toutefois court au vu du contexte immobilier actuel. Le Conseil d'État considère, en l'espèce, qu'un délai de 22 mois n'est pas un délai anormalement long. Les juges ont dû se référer à plusieurs critères : démarches accomplies, motifs de la vente, caractéristiques du bien vendu, contexte économique local..., ce que les juges du fond n'avaient pas fait.

En 2010 déjà, le Conseil d'État avait qualifié de normal un délai de 2 ans et demi pour vendre une ancienne résidence dès lors qu'une procédure de modification du plan d'occupation des sols rendait incertaines les transactions dans le secteur où se trouvait le bien (*CE, 6/10/2010, n°308051*).

Les critères retenus par le Conseil d'État restent néanmoins très généraux, il conviendra donc de rester prudent pour justifier le recours à un délai plus long mais normal, car ce délai reste apprécié au cas par cas par les magistrats.

*Source :*  
*arrêt du Conseil d'Etat du 7 mai 2014, n°356328*  
*\*article 150 U-II-1 du CGI*



Réalisé le 16 mai 2014