Résidence principale et plus-value immobilière exonérée en cas de cession : PRUDENCE

L'administration reste vigilante sur les critères qui définissent la **résidence principale** lorsqu'il s'agit de l'application de l'article 150-U-II-1° du Code général des impôts pour **l'exonération de l'impôt sur la plus-value en cas de la vente**.

Plusieurs décisions récentes des juridictions administratives viennent nous éclairer sur la notion de résidence principale et sur la notion de faisceaux d'indices pris en compte pour pouvoir bénéficier ou non de l'exonération de paiement de la plus-value immobilière.

Dans le premier arrêt, la Cour administrative d'appel de Lyon du 25 octobre 2018 (1) précise qu' une consommation d'électricité trop faible, une taxe d'habitation acquittée uniquement pour les deux dernières années avant la vente, des factures d'eau produites seulement sur estimation et sans qu'aucun compteur n'ait été relevé n'ont pas permis à l'administration d'établir que le logement constituait la résidence principale du contribuable et ce, malgré des témoignages du voisinage selon lesquelles le contribuable occupait l'appartement.

Un deuxième arrêt de la Cour administrative de Marseille du 6 décembre 2018 (2), remet en question la notion de résidence principale pour un contribuable qui en plus de n'avoir pu fournir les factures d'électricité et d'eau nécessaires et de n'avoir pas payé sa taxe d'habitation, a déclaré une date d'entrée dans les lieux seulement une année avant la vente sans qu'aucun établissement bancaire ne soit avisé de sa nouvelle résidence.

Enfin un troisième arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon du 18 décembre 2018 (3) avait débouté un contribuable pour l'exonération des plus-values suite à la vente de sa propriété au motif qu'elle était restée vide de meubles malgré un contrat multirisque habitation conclu 2 mois avant la signature de l'acte de vente.

(1) Cour administrative d'appel de Lyon, 5ème chambre, 25 octobre 2018, n° 18LY01393
(2) Cour administrative de Marseille, 3ème chambre, 6 décembre 2018, n° 17MA00121
(3) Cour administrative de Lyon, 2ème chambre, 18 décembre 2018, n° 17LY01861

Marie de Monts
Ingénierie Patrimoniale

Achevé de rédiger le 18 avril 2019
Document d'information sans valeur contractuelle