



BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

8 M-1-09

N° 35 DU 31 MARS 2009

PLUS-VALUES IMMOBILIERES DES PARTICULIERS. EXONERATION DES PLUS-VALUES RESULTANT DE LA CESSION DE L'HABITATION PRINCIPALE. NOTION DE DELAI NORMAL DE VENTE.

(C.G.I., art. 150 U-II-1° et 3°)

NOR : ECE L 09 20670 J

Bureau C 2

1. Le 1° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI) prévoit que les plus-values réalisées lors de la cession du logement qui constitue la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées. Cette exonération s'applique également aux dépendances immédiates et nécessaires cédées simultanément avec le logement (CGI, 3° du II de l'article 150 U précité).

Pour plus de précisions sur la notion de résidence principale, il convient de se reporter à la fiche n° 2 de l'instruction administrative du 14 janvier 2004 publiée au présent Bulletin officiel des impôts (BOI) sous la référence 8 M-1-04.

2. Cette condition exclut les cessions portant sur des immeubles qui, bien qu'ayant constitué antérieurement la résidence principale du propriétaire, n'ont plus cette affectation au moment de la vente. Ainsi, l'exonération ne s'applique notamment pas aux cessions portant sur des immeubles qui, au jour de la cession, sont donnés en location, sont occupés gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers ou sont devenus vacants.

3. Cela étant, lorsque l'immeuble a été occupé par le cédant jusqu'à sa mise en vente, l'exonération reste acquise si la cession intervient dans des délais normaux et sous réserve que le logement n'ait pas, pendant cette période, été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers.

4. Aucun délai maximum pour la réalisation de la cession ne peut être fixé a priori. Il convient donc sur ce point de faire une appréciation circonstanciée de chaque situation, y compris au vu des raisons conjoncturelles qui peuvent retarder la vente, pour déterminer si le délai de vente peut ou non être considéré comme normal.

Dans un contexte économique normal, un délai d'une année constitue en principe le délai maximal. Cependant, l'appréciation du délai normal de vente est une question de fait qui s'apprécie au regard de l'ensemble des circonstances de l'opération, notamment des conditions locales du marché immobilier, du prix demandé, des caractéristiques particulières du bien cédé et des diligences effectuées par le contribuable pour la mise en vente de ce bien (annonces dans la presse, démarches auprès d'agences immobilières, etc.).

5. Pour tenir compte de la situation actuelle du marché immobilier, il est admis, pour les cessions intervenues en 2009 ou en 2010, qu'un délai de vente de deux ans constitue, dans tous les cas, un délai normal, sous réserve bien entendu que le logement n'ait pas, pendant cette période, été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers.

BOI lié : 8 M-1-04

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

© Ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique