

## Plus-values immobilières

### Les différentes réformes commentées par l'administration

L'administration fiscale vient de commenter l'ensemble des nouvelles dispositions relatives à l'imposition des plus-values immobilières, profondément réformée dans le cadre des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> lois de finances rectificatives pour 2011 et de la loi de finances pour 2012. Elle apporte ainsi des précisions quant à :

- l'exonération pour première cession d'un logement autre que la résidence principale ;
- l'exonération pour cession d'un droit de surélévation ;
- l'exonération de la cession de l'ancienne résidence principale d'une personne âgée ou handicapée résidant dans un établissement social ou médico-social ;
- la définition du prix de cession et du prix d'acquisition ;
- la modification du régime de l'abattement pour durée de détention ;
- la suppression de l'abattement fixe de 1 000 € par cession et de l'abattement supplémentaire en cas de cession d'un cheval de course ;
- la nouvelle obligation déclarative de report sur la déclaration annuelle d'ensemble des revenus du montant net imposable de l'ensemble des plus-values immobilières.

Seules les principales nouveautés apportées par l'administration vous sont présentées ci-dessous.

#### Première cession d'un logement autre que la résidence principale

Créé par la loi de finances pour 2012, ce nouveau cas d'exonération a été largement commenté par l'administration qui apporte plusieurs précisions nouvelles et assouplit certaines conditions posées par la loi.

Elle indique en premier lieu que l'exonération est réservée aux **résidents fiscaux français** (les personnes fiscalement domiciliées hors de France même si elles sont passibles de l'IR à raison de leurs seuls revenus de sources française ne peuvent pas bénéficier de cette exonération).

Par ailleurs, alors qu'en principe, l'exonération ne s'applique qu'aux contribuables qui n'ont pas été **propriétaires**, de manière directe ou indirecte, de leur résidence principale au cours des **4 années qui précèdent la cession**,

L'administration écarte cette condition lorsque le contribuable **acquiert sa future résidence principale**, notamment au moyen d'un prêt relais, **avant d'avoir cédé le logement** entrant dans le champ d'application de l'exonération et que certaines conditions sont respectées.

L'administration précise également la condition tenant au **emploi des sommes** perçues lors de la cession dans l'acquisition d'un logement affecté à la résidence principale.

Le prix de cession doit être **employé, dans les 24 mois** qui suivent la cession, dans l'**acquisition ou la construction** d'un logement que le cédant affecte à sa **résidence principale**. L'administration précise la **nature du emploi** qui peut consister aussi bien en l'acquisition ou la construction d'un logement en pleine propriété, ou de droits indivis en pleine propriété mais peut également consister en :

- l'acquisition de **parts de sociétés** dotées de la transparence fiscale dès lors que les associés de ces sociétés sont réputés directement propriétaires du logement correspondant à leurs droits dans la société et l'affectent à leur résidence principale ;
- la réalisation de **travaux** sur le logement acquis en emploi **concomitamment** à son acquisition lorsque les travaux sont achevés et payés dans les **12 mois** qui suivent la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du logement (en cas de **transformation** d'un local commercial en un logement, les travaux doivent être achevés et payés dans un délai de **24 mois**).

Les biens immobiliers acquis en emploi peuvent être situés en **France** mais également dans un **Etat membre de l'Union européenne**.

S'agissant du **délai de emploi** (dans les 24 mois suivant la cession), l'administration précise que l'exonération n'est **pas remise en cause** quand la condition du délai de emploi n'est pas respectée dès lors que le contribuable ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune :

- est atteint d'une **invalidité** de 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> catégorie ;
- fait l'objet d'une **rupture de son contrat de travail** à l'initiative de l'employeur ;
- ou décède.

Enfin, en ce qui concerne l'**affectation du logement** acquis en emploi à la **résidence principale** du cédant, l'administration précise :

- que cette affectation doit intervenir dans les **12 mois** qui suivent l'acquisition du logement ou dans les **24 mois** en cas d'acquisition d'un immeuble transformé en logement afin de tenir compte du délai de réalisation des travaux ;
- et que, bien que le logement acquis en emploi doive, en **principe**, être **totallement affecté à l'habitation**, l'administration **admet** que, lorsque le bien acquis en emploi est affecté à usage mixte (pour partie à usage d'habitation et pour partie à usage professionnel), l'exonération s'applique, mais à la **seule fraction** de la plus-value afférente à la cession de la partie à **usage d'habitation**.



Le bénéfice de l'exonération est **facultatif** et ne s'applique que sur demande expresse du contribuable.

### **Cession de l'ancienne résidence principale d'une personne résidant dans un établissement social ou médico-social d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés**

Pour bénéficier de cette nouvelle exonération, créée par la 4ème loi de finances rectificative pour 2011, l'immeuble cédé doit avoir constitué la résidence principale du cédant avant son entrée dans un établissement social ou médico-social.

L'administration précise que si l'immeuble doit, en principe, être resté **inoccupé du jour du départ** de son propriétaire jusqu'au jour de la cession, l'exonération n'est toutefois **pas remise en cause** lorsque les membres du foyer fiscal du cédant (conjoint ou personnes à charge) ou son concubin, qui résidaient dans le logement au jour de son départ, ont continué à occuper le logement alors même que le cédant n'y résidait plus. Elle indique également que si le bénéfice de l'exonération est réservé aux contribuables **non passibles de l'ISF** au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, la circonstance qu'ils le deviennent entre l'année de référence (avant-dernière année précédant celle de la cession) et la date de la cession est sans incidence sur le bénéfice de l'exonération.

#### Nouvelle obligation déclarative

Pour les cessions réalisées depuis le 1er janvier 2011, les contribuables doivent **reporter le montant net imposable des gains réalisés** dans la déclaration de revenus n°2042 C (case 3VZ) afin d'être intégré dans leur revenu fiscal de référence. Cette obligation déclarative s'applique donc pour la 1ère fois en 2012, lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année 2011.

Sont concernées toutes les **plus-values imposables** réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits portant sur ces biens ou de titres de sociétés à prépondérance immobilières et de biens meubles.

A défaut de déclaration, une **amende de 5 %** des sommes non déclarées est applicable.

*Source : [Instr. 19 avr. 2012, BOI 8 M-3-12](#)*

