

Plus-values immobilières – Exonération au titre de la cession d'un logement autre que la résidence principale : un délai normal de cession doit être respecté.

L'article 150 U-II-1° bis du CGI prévoit que l'exonération de la plus-value « *au titre de la première cession d'un logement, y compris ses dépendances immédiates et nécessaires (...) si leur cession est simultanée à celle dudit logement, autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession* ».

[La doctrine administrative](#), à titre de tolérance, permet aux contribuables de bénéficier de cette exonération lorsqu'ils acquièrent leur résidence principale avant d'avoir cédé le logement qu'ils occupent.

Pour cela, (i) la mise en vente du logement doit être antérieure à l'acquisition de la résidence principale, (ii) la cession du logement doit intervenir dans un délai normal (*i.e.* délai d'1 an maximum) après l'acquisition de la résidence principale et (iii) le prix de cession du logement doit être affecté à l'acquisition ou à la construction de la résidence principale.

En l'espèce, Mme A avait acquis sa nouvelle résidence principale le 2 août 2011 et avait cédé le logement qu'elle détenait le 30 avril 2013 : elle demandait de pouvoir bénéficier de l'exonération précitée, en arguant que ce délai demeurait normal eu égard aux conditions du marché immobilier national et local et qu'elle respectait toutes les autres conditions de l'article mentionnée.

Pourtant, selon la Cour administrative d'appel : « *elle ne démontre pas, compte tenu des caractéristiques de l'appartement mis en vente, soit un appartement de type 2 de 48,53 m², et malgré la différence entre le prix de vente, soit 90 000 euros et le montant effectif de la cession, soit 80 000 euros, la nature des obstacles qui n'ont pas permis de le vendre plus rapidement, alors qu'elle a elle-même accru les difficultés de cette vente en louant ce bien à compter du 4 septembre 2012. Dès lors, c'est à bon droit que l'administration a estimé que la cession du logement est intervenue, sans justifications, au-delà d'un délai d'une année et a refusé à Mme A le bénéfice de l'exonération de la plus-value de la vente* ». La décision du tribunal administratif est confirmée.

[Cour administrative d'appel de Nantes, 15 novembre 2018 n°17NT01395](#)

Plafonnement de l'IFI et déficits issus d'immeubles classés Monuments Historiques – Un rescrit vient préciser les revenus à prendre en compte pour le calcul du

plafonnement : L'article 979 du CGI dispose que « *l'impôt sur la fortune immobilière du redevable ayant son domicile fiscal en France est réduit de la différence entre, d'une part, le total de cet impôt et des impôts dus en France et à l'étranger au titre des revenus et produits de l'année précédente, calculés avant imputation des seuls crédits d'impôt représentatifs d'une imposition acquittée à l'étranger et des retenues non libératoires et, d'autre part, 75 % du total des revenus mondiaux nets de frais professionnels de l'année précédente, après déduction des seuls déficits catégoriels dont l'imputation est autorisée par l'article 156, ainsi que des revenus exonérés d'impôt sur le revenu et des produits soumis à un prélèvement libératoire réalisés au cours de la même année en France ou hors de France* ».

Le rescrit publié fait une distinction entre les immeubles classés monuments historiques ne procurant pas de revenus et ceux en procurant.

Les premiers ne permettent pas de réaliser des déficits fonciers catégoriels et par conséquent, les charges foncières assumées par le propriétaire ne peuvent être déduites des revenus pris en considération pour le calcul du plafonnement de l'IFI.

Pour les seconds, les déficits catégoriels dont l'imputation est prise en compte dans le calcul du plafonnement de l'IFI s'entendent de ceux dont l'imputation est autorisée par l'article 156 du CGI. Au cas d'espèce, l'article 156 I-3° du CGI prévoit que le déficit foncier constaté par le propriétaire d'un immeuble classé monument historique est admis en déduction du revenu global sans limitation de montant. L'excédent constitue un déficit global imputable sur le revenu global des 6 années suivantes.

Cet excédent de déficit foncier réalisé en N devient un déficit global en N+1 et non plus un déficit catégoriel imputable sur le revenu de N+1.

En N+1 le revenu pris en compte pour le calcul du plafonnement de l'IFI ne tiendra pas compte de l'imputation de ce déficit global effectuée sur le revenu global soumis à l'IR.

[Rescrit n° 000020 du 22 novembre 2018](#)

ISF-IFI – Un abattement pour fiscalité latente ne peut être appliqué pour l'évaluation des parts d'une SCI de gestion : La chambre commerciale de la Cour de cassation vient de refuser l'application d'une décote, pour l'évaluation des parts de SCI, tenant compte des plus-values latentes sur les immeubles qu'elles détiennent, dès lors que « *la cession des immeubles de chacune des SCI était en l'état purement hypothétique* ».

Pour plus de précisions, voir la [brève suivante](#).

Projet de loi de finances pour 2019 – Prorogation de la réduction d'impôt Censi-Bouvard :

Pour pallier l'accroissement de la demande de logements en résidences avec services pour étudiants et anticiper la transition démographique, le gouvernement a fait adopter un amendement prorogeant le dispositif Censi-Bouvard pour une durée de 3 années, soit jusqu'au 31 décembre 2021.

Pour plus de précisions, voir la [brève suivante](#).

Projet de loi de finances pour 2019 – L'Assemblée nationale acte la création d'un abus de droit par fraude à la loi en cas de motif fiscal principal : Serait créée l'article L.64 A du LPF, qui permettrait à l'administration d'écarter comme ne lui étant pas opposables les actes qui, recherchant le bénéfice d'une application littérale des textes ou de décisions à l'encontre des objectifs poursuivis par leurs auteurs, ont pour motif principal et non pas seulement exclusif d'éluder ou d'atténuer les charges fiscales qu'aurait normalement supportés le contribuable.

Ce nouvel article serait seulement applicable à partir du 1^{er} janvier 2021, de façon à laisser aux contribuables le temps d'intégrer ce nouveau dispositif.

Pour plus de précisions, voir la [brève suivante](#).



Marie-Bénédicte Pain
Avocat – Département contentieux fiscal



Magali Dupuy
Avocat – Département contentieux fiscal

Pierre Darbo
Elève-avocat

<http://www.riviereavocats.com> - Tél : +33 5.56.79.96.00