

Bulletin Contentieux fiscal

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Rivière
Avocats
Associés

Calcul des plus-values immobilières et exonération au titre de la résidence principale : dernières actualités !

Ces derniers mois, la jurisprudence a été abondante s'agissant des plus-values immobilières réalisées par les particuliers (ou sociétés de personnes). C'est l'occasion de rappeler les règles applicables en la matière et d'examiner les nouveaux arrêts.

LE CALCUL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Règles applicables au calcul

La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition (article 150 V du CGI).

Le prix d'acquisition correspond :

- au prix effectivement acquitté par le cédant ;
- à la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation en cas d'acquisition à titre gratuit.

Les dépenses de travaux supportées par le vendeur et réalisées par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble (ou de son acquisition si elle est postérieure) peuvent venir en majoration à condition (article 150 VB-II-4° du CGI) :

- de ne pas avoir déjà été prises en compte pour le calcul de l'IR ;
- de ne pas constituer des dépenses locatives.

L'EXONÉRATION AU TITRE DE LA RESIDENCE PRINCIPALE

Le régime

L'article 150 U-II-1° du CGI prévoit une exonération de la plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble constituant la résidence principale du cédant **au jour de la vente**.

La résidence principale s'entend comme le lieu où le vendeur réside habituellement, pendant la plus grande partie de l'année. Cette question de fait est appréciée au cas par cas par l'administration et la charge de la preuve pèse sur le contribuable.

L'exonération s'applique également aux **dépendances immédiates et nécessaires** cédées en même temps que la résidence. La doctrine comprend dans cette notion l'ensemble du terrain entourant l'immeuble.

Précisions jurisprudentielles

- **Pour majorer le prix d'acquisition les dépenses de travaux doivent être effectivement supportées par le cédant.** Cette condition n'est pas remplie si en comptabilité c'est une société, dont le vendeur est gérant, qui en a supporté la charge ([CAA Bordeaux, 15/01/2018](#)).
- Contrairement à ce que prévoit l'administration fiscale dans sa doctrine, **le coût des matériaux achetés par le cédant peut venir majorer le prix d'acquisition si leur installation est réalisée par une entreprise.** Cette position jurisprudentielle vient d'être réitérée ([CAA Bordeaux 08/02/18](#)). Seuls les travaux réalisés par le contribuable lui-même sont exclus de la majoration.

Précisions jurisprudentielles

- **Une occupation brève de la résidence principale** (seulement 8 mois par exemple) ou la circonstance que **la cession soit intervenue à la suite de plusieurs opérations immobilières** ne sont pas de nature à faire échec à l'exonération tant que le redevable apporte la preuve de l'occupation effective de l'immeuble ([CAA Paris, 21/02/18](#)).
- **La notion de « dépendance nécessaire et immédiate » doit s'entendre strictement :** une parcelle non construite, attenante à la résidence principale, séparée par un muret avec portiques, avec accès distinct et indépendant, ne peut être regardée comme telle et donc bénéficier de l'exonération ([CAA Bordeaux, 08/02/18](#)).

Rappel : taux d'imposition

Les plus-values immobilières sont taxées à l'IR au taux de 19 %. S'y ajoutent 17,20 % au titre des prélèvements sociaux depuis le 1^{er} janvier 2018 (augmentation des PS de 1,7%)
=> Soit une imposition globale de **36,2%**.

Les nouveaux imprimés sont en ligne

Pour les déclarations de PV de cessions d'immeubles ou de droits immobiliers autres que des terrains à bâtir.

- [2048-IMM-SD](#)
- [2048-IMM-NOT](#)

Remarque opérationnelle

En cas d'erreur dans le calcul de votre plus-value ou de refus du bénéfice de l'exonération prévue à l'article 150 U-II-1° du CGI, vous avez **jusqu'au 31 décembre de la deuxième année suivant celle de la cession** pour faire vos réclamations.

Ont participé à ce bulletin :

Vianney Rivière
Avocat associé

Marie-Bénédicte Rivière-Pain
Avocat

Magali Dupuy
Avocat

Bérénice Binazet
Elève-avocat

Contact : mbp@riviereavocats.com