

EXONÉRATION DE LA PREMIÈRE CESSION D'UN LOGEMENT : AUCUNE SECONDE CHANCE ?

Selon la cour administrative d'appel de Douai, le bénéfice de l'exonération doit être sollicité dans l'acte de vente et ne peut être demandé par voie de réclamation.



HERALD
AVOCATS DEPUIS 1957

Réginald Legenre
Avocat

Crédit Photo | pxhere

Les plus-values réalisées au titre de la première cession d'un logement autre que la résidence principale sont exonérées à la double condition que le cédant n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession et qu'il remploie le prix de cession, dans le délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, dans l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale. L'exonération est limitée à la fraction du prix de cession effectivement employé.

DES MENTIONS OBLIGATOIRES DANS L'ACTE ?

Pour l'application de cette exonération, l'article 41 duovicies-0 H de l'annexe III au code général des impôts (« CGI ») précise que le bénéfice de l'exonération est demandé dans l'acte, lequel mentionne :

- l'identité du bénéficiaire de l'exonération ;
- les droits du bénéficiaire sur le prix de cession ;
- la fraction du prix de cession correspondant à ses droits, que le bénéficiaire destine au emploi à l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à sa résidence principale ;
- le montant de la plus-value exonérée.

En cas de pluralité de cédants, les mentions sont portées distinctement pour chaque bénéficiaire de l'exonération.

UNE JURISPRUDENCE HÉSITANTE

La Cour administrative d'appel de Douai considère que ces dispositions font obstacle à ce qu'un particulier, qui n'a pas manifesté son intention de se placer sous le régime de l'exonération de la plus-value de cession lors



de la vente et n'a donc pas fait mentionner par le notaire ces informations dans l'acte de cession, demande la restitution de l'impôt dont il s'est acquitté sur la plus-value de cession, quand bien même il justifierait satisfaire à l'ensemble des autres conditions pour y prétendre (CAA Douai 23 avril 2019 n°17DA01449).

Cette application stricte du dispositif est en contradiction avec un jugement définitif du

tribunal administratif de Lyon (TA Lyon 12 avril 2016 n°1410083) qui avait reconnu au contribuable la possibilité de demander, par voie de réclamation, la restitution de l'impôt.

Il appartiendra vraisemblablement au Conseil d'Etat de trancher. On relèvera toutefois que l'article 41 duovicies 0-H de l'annexe III au CGI ne comporte aucun terme impératif. En outre, dès lors que la loi consacre pour le contribuable un droit à un avantage fiscal, le pouvoir réglementaire ne peut selon nous instituer un régime de déchéance de ce droit et priver l'intéressé de toute possibilité de régulariser sa situation dans le délai de réclamation.

**PLUS-VALUE
LOGEMENT
EXONÉRATION**