

QUESTION À UN EXPERT

Clémence Darné-Lajoux, avocate, CMS Francis Lefebvre Avocats

Perd-on l'exonération fiscale en déménageant avant de vendre ?

La plus-value réalisée lors de la vente d'une résidence principale est exonérée d'impôt. Encore faut-il que le logement soit effectivement votre résidence principale à la date de la cession... Si vous avez déjà déménagé et que le logement est inoccupé au jour de la vente, vous pouvez tout de même bénéficier de l'exonération réservée à la résidence principale, à deux conditions : vous avez occupé ce logement jusqu'à sa mise en vente, et la cession intervient dans un délai normal. L'appréciation du délai normal dépend des circonstances de l'opération : conditions du marché immobilier local, prix demandé, particularités du bien, démarches accomplies par le vendeur pour la vente, etc. L'administration fiscale considère que, dans un contexte économique normal, un délai d'inoccupation d'un an constitue en principe le délai maximal, mais il est possible de justifier un délai plus long, justifications toutefois appréciées strictement par la jurisprudence. Dans un arrêt du 16 février, la cour administrative d'appel de Marseille a ainsi refusé de retrancher la période des travaux entrepris par les contribuables du délai normal pendant lequel leur villa était restée inoccupée, car aucun élément ne justifiait l'intérêt des travaux pour permettre la vente rapide de leur bien. Attention donc à ne pas laisser votre ancienne résidence principale inoccupée trop longtemps.