

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 49

FEVRIER - MARS 2015

4, avenue Bertie Albrecht
75008 PARIS
Tél. 01 47 23 82 82
Fax 01 47 20 36 57

lettre@financiereaccreedee.com
www.financiereaccreedee.com

ACTUALITE :

Cession de titres de société à prépondérance immobilière : modification de l'assiette du droit de vente

Article 726 II modifié par l'article 55 de la Loi n° 2014-1655 de finances rectificative pour 2014

L'assiette du droit de vente est à nouveau **déterminée dans les mêmes conditions que pour les cessions des autres droits sociaux**. Le droit est assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent s'ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges (*précédemment assiette déterminée à partir de la valeur réelle des biens et droits immobiliers détenus par la société, après déduction du seul passif afférent à l'acquisition des biens ou droits immobiliers*).

Exonération : le logement doit être la résidence principale au jour de la cession

Article 150 U-II-1° du CGI et BOI-RFPI-PVI-10-40-10 n°180 et suivants

Principe

La plus-value réalisée lors de la vente de la résidence principale est totalement exonérée. L'une des conditions à remplir : il doit s'agir de la résidence principale **au jour de la cession**.

L'exonération ne s'applique pas aux cessions portant sur un logement :

- qui, bien qu'ayant été antérieurement la résidence principale du cédant, n'a plus cette qualité au moment de la vente,
- qui est donné en location,
- qui est occupé gratuitement par des membres de la famille du cédant ou des tiers,
- qui est devenu vacant,
- qui est à la disposition du titulaire d'un logement de fonction.

L'exonération est également refusée lorsque l'occupation au moment de la vente répond à des motifs de pure convenance et notamment lorsque le propriétaire revient occuper le logement juste avant la vente et pour les besoins de cette dernière.

Assouplissement

L'administration fiscale admet que l'exonération reste acquise même si le bien n'est pas occupé par le cédant au jour de la vente à condition que :

- le logement ait été **occupé par le cédant jusqu'à sa mise en vente**,
- la cession intervienne dans **des délais normaux**,
- le logement n'ait pas été, pendant cette période, donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers.

"Les délais normaux"

Aucun délai maximum pour la réalisation de la cession ne peut être fixé a priori. L'administration fiscale indique que dans un contexte économique normal, un délai d'une année constitue en principe le délai maximal.

Cependant, il s'agit d'une **question de fait**. Pour apprécier si la vente intervient dans un délai normal, il convient de prendre en compte les circonstances de l'opération (conditions locales du marché immobilier, prix demandé, caractéristiques particulières du bien cédé et diligences effectuées par le contribuable pour la mise en vente du bien).

⚠ Les contribuables fiscalement domiciliés hors de France au jour de la cession (à la date de la signature de l'acte authentique) ne peuvent pas prétendre à l'exonération pour cession de la résidence principale **même si ce bien a constitué leur résidence principale en France et que la cession intervient dans des délais normaux**.

En revanche, l'exonération au titre de la cession d'un logement situé en France par des non-résidents peut être envisagée (article 150 U-II 2° du CGI).