

LA NOTION DE RESIDENCE PRINCIPALE ET L'EXONERATION DE PLUS-VALUE IMMOBILIERE

La plus-value réalisée lors de la cession d'une résidence principale est exonérée.

Dans quels cas cette exonération s'applique-t-elle ?

Pour cela il doit s'agir de la résidence **habituelle et effective** du propriétaire lui-même **au jour de la cession**. Un non-résident ne peut pas bénéficier de cette exonération.

Le contribuable peut prouver par tous moyen qu'il s'agit de sa résidence effective et la résidence habituelle est celle où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année. Il s'agit d'une question de fait. **Il n'y a pas de durée d'occupation qui serait présumée suffisante.**

Les immeubles donnés en location et les immeubles occupés gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers ne peuvent pas en bénéficier. Pour les immeubles à usage mixte d'habitation et professionnel, l'exonération est limitée à la fraction de la plus-value se rapportant à la partie d'habitation.



Dans le cadre d'un démembrement de propriété **seul l'usufruitier** peut bénéficier de l'exonération au titre de la résidence principale.

Un immeuble vacant au moment de la vente, mais qui a été occupé comme résidence principale jusqu'à sa mise en vente, ouvre droit à l'exonération si la cession intervient dans un délai normal de vente (délai s'appréciant en fonction des circonstances de fait, un an maximum en règle générale).

L'exonération **profite également aux dépendances immédiates et nécessaires** de la résidence principale tels que les garages (situés à moins d'un kilomètre) et les remises, les aires de stationnement, les passages, les cours et plus généralement l'ensemble du terrain entourant la résidence **qui n'est pas vendu comme terrain à bâtir**. Pour cela elles doivent être cédées en même temps que cette dernière.

Comment être sûr d'être exonéré ?

La Cour Administrative d'Appel de Nantes vient récemment de rappeler **que l'exonération de plus-value immobilière était une question de fait**. ([Arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 10 mars 2016 N° 14NT01750](#))

Ont été pris en compte :

- Les consommations électriques et d'eau des cédants.
- Le fait que les cédant bénéficiaient d'un bail dans un autre logement

Par contre, l'inscription sur les listes électorales et l'indication qu'il s'agissait de leur résidence principale sur les déclarations de revenu n'ont pas été considérées comme des preuves suffisantes pour bénéficier de l'exonération.

Pour toutes questions :

ROCHE & Cie

40, Rue du Président Herriot
69 001 LYON

☎ : +33 4 78 27 43 06

@ : braultmuriel@cabinet-
roche.com

Les tarifs des notaires en baisse, surtout pour les petits actes.

Globalement ces tarifs **baisseront de 2,5 % à partir du 1er mai 2016**, et ils seront de nouveau révisés en 2018.

Pour les petites transactions de quelques milliers d'euros (jusqu'à 9 000 €), les tarifs diminueront beaucoup plus car **les frais de notaires pour l'acte seront limités à 10 % de la valeur des biens**, avec un minimum de 90 €.

Par exemple une personne acquérant une parcelle pour 3 000 € paiera 300 € à son notaire, contre 920 € avant la réforme.



Le notaire pourra, s'il le souhaite, aller jusqu'à 10% de remise pour tout acte dépassant les 150.000 euros. Il ne pourra pas s'agir d'une remise « à la tête du client ». Cette remise devra concerner un type d'acte et être consentie à tous les clients de l'office notarial.

SOCIETES LUXEMBOURGEOISES ; PLUS QUE QUELQUES MOIS.

Le gouvernement a par décret du 17 mars 2016 publié le quatrième avenant à la convention entre la France et le Grand-Duché de Luxembourg avec notamment [la transposition aux sociétés à prépondérance immobilière du principe de l'imposition dans le pays de situation de l'immeuble.](#)



C'est donc à compter du **1er janvier 2017** que les plus-values afférentes à la cession par une société luxembourgeoise des titres de sociétés à prépondérance immobilière, comme par exemple des parts de SCI seront imposables en France. Cette opération bénéficie actuellement et encore pour peu de temps du régime fiscal luxembourgeois, nettement plus avantageux...