

[Numéros / 2018 | 1](#)

Plus-values sur une première cession d'un logement autre que la résidence principale

DÉCISION DE JUSTICE

[CAA Lyon, 5ème chambre – N° 16LY01951 – 01 juin 2017 – C+](#) [↗](#)

INDEX

Mots-clés

Plus-value, Cession de bien, Logement, Résidence principale, Exonération

Rubriques

Fiscalité

TEXTE

Résumé

- ¹ Le 1° bis du II de l'article 150 U du code général des impôts, dans sa rédaction applicable en 2012, prévoit qu'est exonérée de l'impôt la fraction du prix de cession la première cession d'un logement autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession. L'exonération est applicable à la fraction du prix de cession que le cédant remploie, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte.
- ² M. et Mme X., qui étaient propriétaires de leur résidence principale, ont vendu un autre logement et réalisé à cette occasion une plus-value qui a été imposée. L'acte par lequel ils avaient acquis leur résidence principale a par la suite été annulé, de sorte que, rétroactivement, ils n'étaient plus propriétaires de leur résidence principale.
- ³ Ils demandent donc la décharge de l'imposition correspondant à la plus-value réalisée, en faisant valoir qu'ils remplissent la condition prévue par les dispositions rappelées ci-dessus. Ce raisonnement est écarté aux motifs que le fait générateur de la plus-value est la cession (à cette date, les intéressés étaient propriétaires de leur résidence principale) et que l'imposition de la plus-value est annuelle. De plus, les intéressés ne remplissaient pas la condition de remploi du prix de cession dans le délai de 24 mois.
- ⁴ Cf. [CE, 9 novembre 2015, Ministre chargé du budget N° 371571, B CE, Section, 11/10/1974, 85117](#) Conclusions Mme Cortot-Boucher sur [CE, 25 novembre 2015, 378004](#) ;« Enfin, vous excluez que la résolution judiciaire d'une vente puisse rétroactivement remettre en cause la plus-value afférente à cette vente ([CE Sect. 11 octobre 1974, n° 85117](#), Droit fiscal 1974, n° 49, comm. 1499 ; 27 février 1980, n° 15222, RJF 1980, n° 273). »

DROITS D'AUTEUR

CC BY-NC-SA 4.0

[Numéros / 2018 | 1](#)