

40 rue François 1^{er}
75008 Paris
FRANCE

Tél. +33 1 85 09 91 30
Fax. +33 1 85 09 92 30

arkwood.fr

Opportunités de réclamation – juillet 2018

CESSION RESIDENCE PRINCIPALE - DEPART/ARRIVEE DE FRANCE

EN RESUME

Exonération d'impôt et de prélèvements sociaux sur la plus-value de cession de la résidence principale : Opportunités de réclamation pour les contribuables ayant transféré leur résidence fiscale avant la signature de l'acte de vente

- **L'exonération de la plus-value sur cession de la résidence principale peut être revendiquée par les contribuables ayant quitté la France avant la vente**

Un résident de France qui cède sa résidence principale bénéficie d'une exonération totale d'impôt et de prélèvements sociaux à raison de sa plus-value (article 150 U du CGI).

En revanche, il en va différemment lorsque ce contribuable a transféré sa résidence fiscale hors de France avant de signer l'acte de vente. Dans ce cas, par combinaison des articles 244 bis A et 150 U du Code général des impôts, l'exonération de la plus-value résultant de la cession de la résidence principale du cédant au jour de la cession n'est pas applicable si, au jour de la cession, le cédant n'est plus un résident fiscal de France.

Si cette situation apparaît normale pour le Conseil constitutionnel dans la mesure où résident et non-résident sont dans des situations différentes, elle n'apparaît pour autant pas conforme au regard du droit de l'Union. En effet, cette mesure s'analyse selon nous en une restriction à la liberté de circulation des capitaux. Le Tribunal administratif de Versailles a d'ailleurs déjà fait droit à une telle argumentation.

Les plus-values réalisées dans les cas suivants peuvent faire l'objet d'une réclamation contentieuse :

- les cédants sont devenus non-résidents après la mise en vente de leur habitation principale
- la vente est intervenue dans un délai normal à compter de la mise en vente
- la vente a donné lieu au versement de l'impôt à partir de l'année 2016, jusqu'à aujourd'hui inclus

- **L'exonération de la plus-value sur cession de la résidence principale peut également être revendiquée par les contribuables ayant transféré leur résidence en France**

Nous visons ici le cas des contribuables qui mettent en vente leur résidence principale située dans un pays hors de France, avant de venir s'installer en France et de conclure la vente de leur bien immobilier en qualité de nouveaux résidents de France.

Selon nous, une différence de traitement entre deux contribuables résidents de France, fondée sur la localisation du bien immobilier, ne saurait être admise sans caractériser également une entrave à la liberté de circulation des capitaux.

Dès lors, les cas suivants peuvent également faire l'objet d'une réclamation contentieuse :

- les cédants sont devenus résidents après la mise en vente de leur habitation principale à l'étranger
- la cession de leur résidence principale située à l'étranger est intervenue dans un délai normal à compter de la mise en vente
- elle a donné lieu au versement de l'impôt à partir de l'année 2016, jusqu'à aujourd'hui inclus

Compte tenu du marché immobilier à Londres, il est probable que ce cas concerne un certain nombre de français installés à Londres et revenant vivre en France dans le contexte du Brexit !

L'EQUIPE ARKWOOD