



Taxes plus-value/résidence principale ou secondaire/emploi

Par Marie DDD

Bonjour,

Je suis propriétaire de l'appartement dans lequel je vis depuis 2006 à Paris. Je suis au chômage depuis plusieurs mois et j'ai trouvé un poste à 250 km de chez moi /près de chez ma mère. Je vais donc être hébergée chez elle durant ma période d'essai de 3 mois puis je mettrai en vente mon appartement si je suis confirmée dans mon poste. L'idée est ensuite d'acheter un appartement proche de mon travail. Mon appartement à Paris sera-t-il considéré comme résidence principale lors de la vente (et donc pas de taxe sur la plus-value) ou résidence secondaire (et donc des taxes sur la plus-value seraient appliquées), comment éviter les taxes sur la plus-value (puisque clairement ce n'est pas une résidence secondaire, juste un moment de transition)?

Merci par avance pour vos réponses,

Marie

Par john12

Bonsoir Marie,

Pour bénéficier de l'exonération de plus-immobilière en faveur de la résidence principale, il faut que le logement constitue la résidence principale du cédant au moment de la vente.

"Cette condition exclut de l'exonération les cessions portant sur des immeubles qui, bien qu'ayant été antérieurement la résidence principale du propriétaire, n'ont plus cette qualité au moment de la vente. Par suite, l'exonération ne s'applique pas aux cessions portant sur des immeubles qui, au jour de la cession, sont donnés en location, sont occupés gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers, sont devenus vacants ou sont à la disposition du titulaire d'un logement de fonction" (C.F. BOI-RFPI-PVI-10-40-10, n° 180 et suivants. Lien internet <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4307-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-10-40-10-20181219>)

Des assouplissements à la règle précitée sont prévus en faveur de situations particulières dont une qui vous concernerait.

"Il est admis, lorsque l'immeuble a été occupé par le cédant jusqu'à sa mise en vente, que l'exonération reste acquise si la cession intervient dans des délais normaux et sous réserve que le logement n'ait pas, pendant cette période, été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers.

Aucun délai maximum pour la réalisation de la cession ne peut être fixé a priori. Il convient donc sur ce point de faire une appréciation circonstanciée de chaque situation, y compris au vu des raisons conjoncturelles qui peuvent retarder la vente, pour déterminer si le délai de vente peut ou non être considéré comme normal.

Dans un contexte économique normal, un délai d'une année constitue en principe le délai maximal. Cependant, l'appréciation du délai normal de vente est une question de fait qui s'apprécie au regard de l'ensemble des circonstances de l'opération, notamment des conditions locales du marché immobilier, du prix demandé, des caractéristiques particulières du bien cédé et des diligences effectuées par le contribuable pour la mise en vente de ce bien (annonces dans la presse, démarches auprès d'agences immobilières, etc.).

En tout état de cause, lorsque le délai excède la durée normale de vente, le seul fait que l'immeuble ait été mis en vente n'est pas considéré comme de nature à justifier l'exonération de la plus-value, notamment s'il apparaît que le prix demandé ne correspond pas aux prix pratiqués sur le marché immobilier local."

Dans votre cas, la difficulté vient du fait que vous abandonneriez la résidence principale du logement avant la mise en vente, même si c'est pour la bonne cause (trouver du travail) et par nécessité professionnelle, étant supposé que vous ne pouviez pas trouver de travail, dans votre secteur d'activité, à Paris.

Dans la mesure où vous mettez votre appartement en vente, dès achèvement de la période d'essai de 3 mois et en ne signalant pas un changement d'adresse aux services fiscaux, bien évidemment, notamment lors de la prochaine déclaration de revenus, vous ne devriez pas avoir de problème, si vous vendez dans des délais raisonnables, après

mise en vente, en proposant un prix correspondant aux valeurs de marché. Bien sûr, conservez les justificatifs des diligences effectuées pour mettre en vente (annonces, mandat auprès d'une agence, etc...). Vous informerez les services fiscaux du changement d'adresse, après la mise en vente.

Bien cordialement

Par Marie DDD

Bonjour John,

Merci beaucoup pour votre réponse.

Oui, tout cela est bien compliqué d'autant qu'il est évoqué parfois "la mise en vente" et parfois "la vente", qu'il ne faut pas "avoir déménagé le jour de la vente" mais que dans les faits on a forcément / on doit avoir déménagé le jour de la vente, et ainsi que veut dire "déménager"? Je ne déménage pas, toutes mes affaires, tous mes biens vont rester à Paris, mes différents abonnements (edf, internet, etc.) ne vont pas être arrêtés, je suis en période de transition et mon seul logement reste celui à Paris où j'habite depuis 16 ans.

Et puis il ne serait pas raisonnable de mettre en vente mon appartement avant la fin de la période d'essai et j'imagine que la majorité des personnes dans mon cas attend d'être confirmée dans son poste pour mettre en vente son appartement et déménager, donc cela est étonnant qu'aucun texte ou jurisprudence n'évoque cette situation.

J'ai l'impression que les lois sont faites en direction des personnes qui sont propriétaires ou vivent aussi dans une 2eme residence, ce qui n'est pas mon cas.

Par ailleurs, la loi mentionne que la résidence principale est la résidence dans laquelle on vit la majorité de l'année : or sur 1 année je vais avoir habité à 100% du temps 9 mois à Paris.

Je vais tout de meme continuer mes recherches sur le sujet...

Merci encore,

Bien cordialement,

Marie

Par Henriri

Hello !

Même avis que John.

Marie, logez chez votre mère pendant la période d'essai puis durant la vente de votre appartement en région parisienne (qui ne devrait pas s'éterniser j'imagine tant la demande est grande dans les villes). Ensuite achetez un logement dans votre nouvelle région. Au total tout cela devrait prendre moins d'un an... Déclarez alors officiellement votre nouvelle résidence principale et fiscale. Pendant cette période faites simplement suivre votre courrier par la poste de votre adresse principale actuelle à celle chez votre mère. Tout cela devrait bien se passer.

A+

Par ESP

Bonjour

Je m'apprêtais à vous répondre, mais je vois que l'ami John est passé.

Rien de spécial à ajouter.

On parle d'un délai de un an, mais j'ai été confronté au problème et j'ai conservé mon adresse principale sur mes déclarations fiscales jusqu'à la vente (16 mois), aucun souci en justifiant le délai par le temps de nous loger, de mettre en vente à distance etc...

La fiche dit "Il convient donc sur ce

point de faire une appréciation circonstanciée de chaque situation, y compris au vu des raisons conjoncturelles qui peuvent retarder la vente, pour déterminer si le délai de vente peut ou non être considéré comme normal (Instr. 14.1.04: BOI 8 M-1-04, fiche n°2, n°22).

Par exemple, à titre exceptionnel, afin de tenir compte de la crise du marché immobilier, un délai de deux ans a été considéré comme normal pour les cessions effectuées en 2009 et 2010, sous réserve que le logement n'ait pas été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers?

Par john12

Bonjour Marie,

J'admets que la législation de l'espèce n'est pas évidente à déchiffrer, surtout parce qu'elle concerne des situations particulières et que le traitement fiscal des opérations dépend de l'analyse des circonstances de chaque cas particulier.

Ceci dit, je pense que vous n'avez pas lieu de vous inquiéter.

Vous pouvez invoquer la doctrine administrative que je vous ai communiquée et qui est, bien évidemment, opposable aux services fiscaux.

Je rappelle que des assouplissements ont été apportés à la règle générale, relativement stricte et que notamment "il est admis, lorsque l'immeuble a été occupé par le cédant jusqu'à sa mise en vente, que l'exonération reste acquise si la cession intervient dans des délais normaux et sous réserve que le logement n'ait pas, pendant cette période, été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers...", ce qui est bien votre cas, puisque, comme vous le dites l'essentiel de vos affaires restent à Paris, de même que vos abonnements etc..., de sorte que votre résidence principale reste à Paris, tant que vous ne videz pas votre logement pour sa mise en vente.

Comme je l'ai dit, il faut juste, ne pas signaler un changement d'adresse vers la résidence de votre mère ou déposer la prochaine déclaration de revenus avec un domicile au 1er janvier 2022, chez votre mère, ce qui pourrait conduire les services fiscaux à vous interroger et à procéder à des investigations inutiles, lors de la vente de votre logement.

Sous cette réserve, vous pouvez dormir sur vos deux oreilles. Quand vous aurez mis en vente et trouvé un nouveau logement ailleurs, vous informerez les services fiscaux de votre changement de résidence et vous disposerez au minimum d'un an pour vendre et bénéficier de l'exonération prévue en faveur de la résidence principale.

Espérant vous avoir rassurée,

Bien cordialement

Par Marie DDD

Merci beaucoup pour vos réponses Henri et ESP.

Mon questionnement vient notamment du fait qu'il est mentionné qu'il faut avoir mis en vente la résidence principale avant le déménagement ou encore qu'il faut vivre dans le logement le jour de la vente (ceci me semble assez étrange).

Ainsi le fisc peut-il considérer que j'ai déménagé -alors que je ne suis qu'herbergée temporairement et que toutes mes affaires restent à Paris ainsi que mes contrats, ma banque, mes déclarations d'impôts, taxe d'habitation, etc. - avant la mise en vente ou que je n'y vivrai pas le jour de la vente ?

Et mon bien à Paris peut-il être considéré comme résidence secondaire alors que je n'ai pas d'autre résidence ?

Et le fait de pouvoir justifier d'avoir vécu 100% de mon temps à Paris jusqu'à présent ne suffit-il pas à justifier que c'est bien ma résidence principale et non secondaire (et d'ailleurs je n'aurais alors pas de résidence principale)?

Par Marie DDD

Merci beaucoup John pour cette nouvelle réponse, qui me rassure mais amène une nouvelle question.

Sur mon contrat de travail, qui commence en mai 2022 (donc pas de problème concernant le 1er janvier 2022), il est indiqué l'adresse de ma mère et non mon adresse à Paris (car pour des sujets de formalités

l'entreprise n'a pas voulu indiquer mon adresse à Paris). Cela pourrait-il poser problème pour mon cas (je ne sais pas si ce type d'information est transmis aux impôts / fisc) ?

Par john12

Non, cela ne devrait pas poser de problème, même s'il aurait peut-être été préférable que l'adresse de Paris soit maintenue par le nouvel employeur.

Je ne connais pas en détail, la procédure de mise à jour du prélèvement à la source en cas de changement d'employeur et précisément si l'adresse du salarié embauché est communiquée aux organismes sociaux et au Fisc, mais il est sûr qu'en cas d'embauche, l'employeur doit déclarer son(sa) nouvel(le) employé(e) sur la DSN (déclaration sociale nominative), ce qui conduit l'administration fiscale à communiquer le taux de prélèvement à retenir par le nouvel employeur. Je ne pense pas que l'adresse communiquée par l'employeur constitue un élément important pour l'administration fiscale à ce stade.

De toute façon, sur le fonds, cela ne change rien à votre situation. Tant que vous conservez votre logement parisien, avec ses meubles, vos abonnements, etc... et que vous êtes censée y revenir les week-ends, ledit logement reste votre domicile et habitation principale. Pour l'instant, le fait d'occuper, quelques jours dans la semaine, un logement fourni à titre gratuit par votre mère hors de votre domicile parisien, constitue une situation de double résidence imposée par vos conditions de travail (période d'essai d'un CDD) et ne change rien au fait que le logement parisien reste votre domicile.

Ne vous inquiétez pas et,

Bonne journée

Par Marie DDD

Merci beaucoup John d'avoir pris le temps de me répondre autant de fois. Cette dernière réponse, avec la notion de double résidence nécessaire pour cause d'emploi, me rassure, d'autant qu'elle ne sera que temporaire (je vais rapidement mettre mon appartement en vente) et que je logerai chez quelqu'un (je ne serai pas en location et ne bénéficierai pas du logement pour moi seule).

Merci encore,

Je vous souhaite un très bon dimanche,

Bien cordialement,

Marie

Par john12

Pour encore vous rassurer un peu plus, je peux vous dire qu'ayant été inspecteur des impôts, votre situation fiscale relative à l'exonération de PV en faveur de la cession de la résidence principale ne m'inquiète pas beaucoup, dans la mesure où les circonstances sont bien celles qui nous ont été révélées.

J'ai eu à connaître, au cours de ma carrière, de situations où le doute pouvait être permis.

Mais, si j'étais encore en activité, je n'hésiterais pas en faveur de l'exonération, dans les conditions évoquées.

Très bon dimanche donc à vous aussi, malgré le froid.

John12

Par Marie DDD

Un immense merci John pour votre dernière réponse (et sa révélation ;-), je vais enfin pouvoir arrêter de m'angoisser concernant ce sujet grâce à vous.

Je vous souhaite une très bonne soirée,

Bien à vous,

Marie