



Qualification de ma résidence principale

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai acheté mon appartement en 1999 dans lequel j'ai habité jusqu'en 2006. Pour des raisons professionnelles, j'ai vécu à l'étranger et mon appartement était en location meublée et fiscalement déclaré. Mon dernier lieu d'habitation était Malte (UE) d'avril à novembre 2010. Pendant cette période bien que mon lieu de résidence était Malte (habitation, impôt sur le revenu...), j'étais rattaché à la France en déclarant ma résidence fiscale chez ma mère (il m'est toujours possible de rectifier cette erreur en déclarant mon lieu de résidence de 2010 à Malte auprès du fisc et non pas chez ma mère)

La locataire a mis fin au contrat meublé et ce jour, le 21/02/2011, je viens de reprendre possession de mon appartement (EDF, adresse boîte aux lettres...) étant donné que je n'ai pas d'autre bien immobilier en France.

Je souhaite vendre mon appartement le plus vite possible afin d'acheter un fond de commerce.

Question: N'ayant récupéré mon appartement qu'aujourd'hui, est ce qu'il sera qualifié de résidence principale si je le vends dans les prochaines semaines et si ce n'est pas le cas, au bout de combien de temps sera t'il qualifié de résidence principale? (afin d'éviter les 31% de taxes sur la plus value sur la propriété secondaire)

Par Visiteur

Cher monsieur,

La plus-value réalisée lors de la cession d'une résidence principale est exonérée, quel que soit le type de logement (maison individuelle ou appartement).

Seuls ouvrent droit à l'exonération les immeubles (ou parties d'immeubles) qui constituent la résidence habituelle et effective du propriétaire lui-même au jour de la cession. Les immeubles donnés en location et les immeubles occupés gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers ne peuvent donc pas en bénéficier.

En conséquence, comme vous le voyez, tout va se jouer sur cette notion d'habitation habituelle et effective.

La résidence habituelle doit s'entendre du lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année.

Il s'agit d'une question de fait qu'il appartient à l'administration d'apprécier sous le contrôle du juge de l'impôt. Dans le cas où le contribuable réside six mois de l'année dans un endroit et six mois dans un autre, la résidence principale est celle pour laquelle l'intéressé bénéficie des abattements en matière de taxe d'habitation.

Inst. 14 janvier 2004, 8 M-1-04 Fiche 2 n° 5.

Il doit s'agir de la résidence effective du contribuable. Une utilisation temporaire d'un logement ne peut être regardée comme suffisante pour que le logement ait le caractère d'une résidence principale susceptible de bénéficier de l'exonération. Lorsqu'un doute subsiste, le contribuable est tenu de prouver par tous moyens l'effectivité de la résidence.
Inst. 14 janvier 2004, 8 M-1-04 Fiche 2 n° 6.

En synthèse: Si la loi ne fixe aucune durée, en pratique, l'administration fiscale exige une occupation d'une durée de un

an, correspondant à minima, au paiement d'une taxe d'habitation.

Très cordialement.