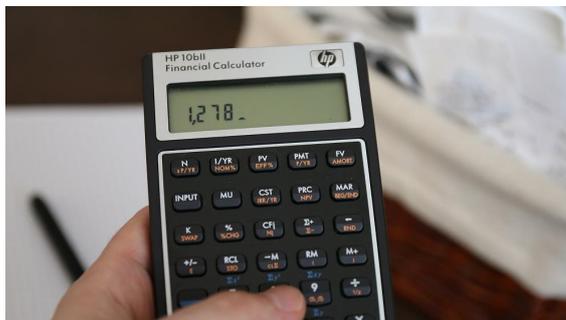

Exonérations

Publié le 04/03/2019



Par exception, au principe d'imposition de la plus-value, un certain nombre de cessions sont exonérées.

Il s'agit de celles qui concernent :

- les immeubles constituant l'habitation principale du cédant au jour de la cession ainsi que leurs dépendances immédiates et nécessaires cédées simultanément avec l'immeuble concerné ;
- les résidences secondaires de contribuables acquérant une résidence principale : il est possible pour un vendeur d'être exonéré totalement lors de la première cession d'une résidence secondaire dès lors :

qu'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale (directement ou par personne interposée) au cours des quatre années précédant la vente,
qu'il réemploie le prix de vente, en totalité ou partiellement, dans les vingt-quatre mois, à l'achat ou à la construction d'un logement affecté dès son achèvement ou son acquisition à sa résidence principale.

En cas de remploi partiel du prix de vente, la plus-value est exonérée à hauteur de la différence entre le montant du remploi et le prix de cession.

- les biens immobiliers (appartements, maisons, terrains à bâtir) détenus depuis plus de 22 ans pour le montant imposable à l'impôt sur le revenu uniquement (en revanche, les prélèvements sociaux ne sont exonérés qu'au terme de trente années) ;
- les immeubles dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15.000 € ;
- les biens immobiliers appartenant aux titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte à condition qu'ils ne soient pas redevables de l'Impôt sur la Fortune Immobilière et qu'ils aient un revenu fiscal inférieur à un certain seuil ;
- la vente de l'ancienne résidence principale des personnes vivant en maison de retraite ou des personnes adultes handicapées placées en foyer d'accueil à condition que :

la cession intervienne dans le délai de deux ans suivant l'entrée dans l'établissement, le bien n'ait pas été occupé depuis l'entrée dans l'établissement, les personnes ne soient pas redevables de l'Impôt sur la Fortune Immobilière et leur revenu fiscal soit inférieur à un certain seuil ;

- les immeubles pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation lorsque la condition de remploi de l'indemnité ou du prix pour l'achat ou la construction d'un autre immeuble dans le délai d'un an est satisfaite ;
- les partages ou licitations de biens indivis quand l'indivision résulte d'une succession, d'une acquisition par des époux ou partenaires de PACS avant ou pendant le mariage ou le pacte, ou d'une acquisition par des concubins pendant le concubinage uniquement ;
- le droit de surélévation, réalisées au plus tard le 31 décembre 2020, à condition que l'acquéreur s'engage à réaliser et à achever des locaux destinés à l'habitation dans le délai de quatre ans suivant son achat ;
- les immeubles appartenant à certains contribuables non-résidents, dans la limite d'une seule résidence et d'un montant de 150.000 € de plus-value (taxation au-delà). Plusieurs conditions sont à respecter, notamment d'avoir été domicilié fiscalement en France de manière continue pendant au moins 2 ans à un moment quelconque avant la cession ;
- les biens immobiliers bâtis ou non bâtis (ou les droits relatifs à ces biens), réalisées entre le 1er janvier 2014 et le 31 décembre 2020, à des organismes chargés du logement social ou de tout autre cessionnaire, à condition que celui-ci s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique, à construire des logements sociaux dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition (l'exonération est proportionnelle à la surface des logements sociaux construits) ;
- les biens immobiliers bâtis ou non bâtis (ou les droits relatifs à ces biens), réalisées entre le 1er janvier 2014 et le 31 décembre 2020, au profit d'une collectivité territoriale, un EPCI (établissement public de coopération intercommunale), dans le but de sa rétrocession à un organisme chargé du logement social dans le délai d'un an ;
- les titres de sociétés à prépondérance immobilière à condition que l'associé cédant les détienne depuis plus de 22 ans, ou lorsqu'il occupe un immeuble de la société à titre de résidence principale ;
- les immeubles échangés dans le cadre de certaines opérations de remembrements ou assimilées.