

## Plus-values immobilières : Exonération en cas de cession d'un logement, autre qu'une résidence principale – Les conditions de remploi sont précisées...



### Réponse ministérielle Jean-Christophe Fromantin, du 11 Juin 2013

La loi de finances rectificative pour 2011, a instauré l'exonération des plus-values immobilières résultant de la première cession d'un logement, autre que résidence principale, sous condition de remploi de tout ou partie du prix de cession dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, dans l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à l'habitation principale. La plus-value est exonérée à hauteur de la fraction du prix de cession remployée par le cédant dans l'acquisition ou la construction de sa résidence principale.

L'auteur de la question souligne qu'en pratique le plus souvent, la personne cédant le logement affecte une partie du prix de vente au remboursement du prêt en cours sur le bien vendu. Même si elle souscrit un emprunt pour l'achat de sa résidence principale, il n'y a pas de transfert de prêt : la banque exige le remboursement du crédit en cours, et un nouveau prêt est souscrit pour l'acquisition. Dans cette hypothèse très fréquente, considérer que le remboursement du prêt prive le cédant de l'exonération des plus-values à due concurrence, engendrerait un problème de trésorerie pour le cédant devenu acquéreur, et obligerait à un calcul complexe. Selon ce parlementaire, il semble que l'esprit de la loi veuille que l'exonération doive être totale, même s'il est nécessaire de rembourser un crédit pour obtenir la mainlevée de l'inscription grevant le bien vendu.

Bercy lui a effectivement apporté une réponse favorable.

*La fraction du prix de cession est considérée comme remployée dès lors que le cédant acquiert ou construit un logement qu'il affecte à sa résidence principale. L'appréciation du montant remployé se fait donc par comparaison de la fraction du prix de cession dont il demande le remploi avec le montant qu'il justifie avoir remployé dans le délai de vingt-quatre mois. Ces précisions figurent au paragraphe n° 280 du BOI-RFPI-PVI-10-40-30-2012-1001 publié au bulletin officiel des finances publiques - impôts. Par conséquent, pour apprécier le montant du remploi, il n'est pas tenu compte des remboursements d'emprunt afférents au logement cédé. Dès lors, l'exonération pourra être totale si le remploi porte sur un logement dont le prix d'acquisition est au moins égal au prix de cession, défini à l'article 150 VA du CGI, du logement pour lequel le contribuable a demandé le bénéfice de l'exonération, sans qu'il soit tenu compte, le cas échéant, pour effectuer cette comparaison, du*

*remboursement du crédit en cours sur le logement cédé, ni de la souscription d'un nouvel emprunt pour l'acquisition de la résidence principale. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'auteur de la question.*