

Séparation du couple et cession de la résidence principale : Quid de l'exonération de la plus-value?



Les plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées (**CGI art. 150 U, II-1°**).

Ce principe est susceptible de soulever des difficultés lorsque l'immeuble est cédé par des époux, des partenaires d'un Pacs ou des concubins séparés ou divorcés.

Deux situations doivent être distinguées selon que la résidence principale des intéressés est en cours de construction ou déjà achevée.

Pour la première situation la doctrine administrative admet que l'exonération prévue en faveur des résidences principales puisse s'appliquer. Deux conditions doivent cependant être simultanément respectées:

- les intéressés doivent apporter la preuve que l'immeuble cédé était destiné à leur habitation principale ;
- ils ne doivent pas, par ailleurs, être propriétaires du logement qu'ils occupent durant la construction de leur future habitation. (**BOI-RFPI-PVI-10-40-10 n° 230, 12 septembre 2012**).

Pour la seconde situation, la condition tenant à l'occupation du logement à titre d'habitation principale au jour de la cession n'est pas toujours respectée en cas de séparation ou de divorce, notamment lorsque l'un des conjoints a été contraint de quitter le logement qui constituait alors sa résidence principale.

L'administration admet, pour ce cas, lorsque l'immeuble cédé ne constitue plus, à la date de la cession, la résidence principale du contribuable, que celui-ci puisse néanmoins bénéficier de l'exonération prévue à l'article 150 U, II-1° du CGI, dès lors que le logement a été occupé par son ex-conjoint jusqu'à sa mise en vente et que la cession intervient dans les délais normaux de vente (**BOI-RFPI-PVI-10-40-10 n° 250 et 260, 12 septembre 2012**).

C'est ce dernier cas, qui a fait l'objet d'une question récente d'un parlementaire. La réponse de l'administration, précise que le délai normal de vente doit être jugé au cas par cas, et qu'il n'existe a priori, aucun délai maximum.

Rép. min. n° 13927 : JOAN Q 26 mars 2013, p. 3335

« la condition tenant à l'occupation du logement à titre d'habitation principale au jour de la cession n'est pas toujours satisfaite en cas de séparation ou de divorce, notamment lorsque l'un des conjoints a été contraint de quitter le logement qui constituait sa résidence principale lors de la séparation. Pour tenir compte de ces situations, il est admis, à titre de mesure de tempérament, que lorsque l'immeuble cédé ne constitue plus, à la date de la cession, la résidence principale du contribuable, celui-ci puisse néanmoins bénéficier de l'exonération, dès lors que :

- d'une part, le logement a été occupé par son ex-conjoint jusqu'à sa mise en vente ;*
- d'autre part, la cession intervient dans les délais normaux de vente.*

Il est précisé que le bénéfice de l'exonération n'est subordonné à aucun délai particulier entre la date de séparation ou de divorce et la date de mise en vente. Cette mesure de tempérament est étendue aux concubins qui se séparent et aux partenaires qui rompent un Pacs sous les mêmes conditions. Par ailleurs, aucun délai maximum pour la réalisation effective de la cession ne peut être fixé a priori, même si la doctrine administrative prévoit que, dans la majorité des cas, le délai d'une année constitue le délai maximal. En effet, l'appréciation du délai normal de vente est, en dernier ressort, 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) ».

Il est précisé qu'« en tout état de cause, l'administration fiscale apprécie de manière circonstanciée chaque situation, notamment au regard des raisons conjoncturelles, tenant en particulier à la situation du marché immobilier, qui peuvent retarder la vente, pour déterminer si le délai de vente peut ou non être considéré comme normal ».

On rappellera que dans une doctrine ancienne, aujourd'hui rapportée, l'administration posait également comme condition que la cession du logement soit motivée par la rupture et intervienne dans un délai normal après la séparation. (**Inst. 14 janvier 2004, 8 M-1-04 fiche 2 n° 28**)

Désormais, l'administration n'évoque plus de délai entre la séparation et la cession mais impose en revanche de respecter un délai normal entre la mise en vente et la cession.