



# EXONÉRER LA PLUS-VALUE RÉSULTANT DE LA PREMIÈRE CESSION D'UN LOGEMENT AUTRE QUE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Les plus-values résultant de la **première cession** d'un logement **autre que la résidence principale**, sous condition de **remploi** par le cédant de tout ou partie du prix de cession, dans un délai de **24 mois** à compter de la cession, à **l'acquisition ou la construction de sa résidence principale** sont exonérées d'impôt. En cas de **remploi partiel**, l'exonération est limitée à la fraction du prix de cession qui fait l'objet du remploi.

## CONDITIONS DE FOND

- Le vendeur **ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale** au cours des **4 années** qui précèdent la cession.
- La cession ne peut porter que sur un **bien immobilier** constituant un logement ou sur des **droits réels démembés** portant sur un logement (usufruit, nue-propriété).
- Le prix de cession doit être **remployé à l'acquisition ou la construction d'un logement en pleine propriété**, y compris de droits indivis en pleine propriété.



## INSTRUCTION

Le cédant bénéficiaire doit pouvoir justifier du **remploi effectif de tout ou partie du prix de cession**

### Acquisition d'un logement suivie ou non de travaux

- Production d'une copie de l'acte authentique d'acquisition du logement dans le délai de **2 ans** suivant la cession
- **Si travaux** : copie des factures au plus tard dans les **12 mois** suivant l'acquisition

### Acquisition d'un immeuble transformé en logement

- Production d'une copie de l'acte authentique d'acquisition de l'immeuble dans le délai de **2 ans** suivant la cession
- **Si travaux de transformation** : copie des factures au plus tard dans les **24 mois** suivant l'acquisition

### Construction d'un logement

- **Cédant non-propriétaire du terrain** : production d'une copie de l'acte authentique d'acquisition du terrain, d'une copie des contrats et des factures afférentes à la construction et du dépôt d'une demande de permis de construire
- **Cédant propriétaire du terrain** : production des mêmes documents



En cas de manquement à cette obligation de remploi, l'exonération n'est pas remise en cause dans plusieurs cas :

- si le contribuable ou l'un des membres du couple soumis à l'imposition commune est atteint d'une **invalidité**
- si le contribuable ou l'un des membres du couple soumis à l'imposition commune fait l'objet d'une **rupture de son contrat de travail à l'initiative de l'employeur**
- si le contribuable ou l'un des membres du couple soumis à l'imposition commune **décède**



# EXONÉRER LA PLUS-VALUE RÉSULTANT DE LA PREMIÈRE CESSIION D'UN LOGEMENT AUTRE QUE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Le cédant doit également justifier que **le logement, objet du emploi, a constitué sa résidence habituelle et effective**

Soit l'affectation intervient **dès l'acquisition du logement**

Soit l'affectation intervient **dès l'achèvement de la construction ou des travaux**

## Exceptions

- L'affectation peut être différée de **12 mois** en cas d'acquisition d'un logement suivie de travaux.
- L'affectation peut être différée de **24 mois** en cas d'acquisition d'un immeuble transformé en logement.



## ACTIONS

### Exonération facultative

Le cédant doit manifester son intention de bénéficier de l'exonération par une mention portée dans l'acte notarié constatant la cession.

### Évaluation de la fraction du prix de cession destinée au emploi

La plus-value est exonérée à hauteur de la fraction du prix de cession remployée par le cédant à l'acquisition ou la construction de sa résidence principale.

**Au jour de la signature de l'acte :** évaluer la fraction du prix de cession destinée au emploi et pour laquelle il est demandé le bénéfice de l'exonération de la plus-value.

### Établissement de l'acte authentique : mentions obligatoires

- La nature et le fondement de l'exonération
- L'identité du bénéficiaire de l'exonération
- Les droits du bénéficiaire sur le prix de cession
- La fraction du prix de cession correspondant à ses droits que le bénéficiaire destine au emploi à l'acquisition ou la construction d'un logement
- Le montant de la plus-value exonérée



# EXONÉRER LA PLUS-VALUE RÉSULTANT DE LA PREMIÈRE CESSIION D'UN LOGEMENT AUTRE QUE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE



## OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

### Déclaration 2048 IMM

#### En cas d'exonération partielle (emploi partiel)

Dépôt de la déclaration n° 2048 IMM accompagnée du paiement de l'**impôt sur le revenu** et des **prélèvements sociaux** afférents à la fraction de la plus-value imposable au service de la publicité foncière à l'appui de la réquisition de publier

#### En cas d'exonération totale (emploi total)

Dispense de déclaration n° 2048 IMM

#### En cas de **emploi effectif inférieur** à celui pour lequel a été demandé le bénéfice de l'exonération lors de la cession

Dépôt d'une **déclaration rectificative** n° 2048 IMM, mentionnant la fraction de la plus-value restant à imposer compte tenu du **emploi** et versement de l'impôt afférent à la plus-value imposable auprès du service des impôts

#### En cas de **emploi effectif supérieur** à la fraction pour laquelle a été demandé le bénéfice de l'exonération lors de la cession

Possibilité d'introduire une **réclamation contentieuse** dans un délai de **2 ans** à compter de la date de cession du logement afin d'obtenir la restitution de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux payés au titre de la fraction supplémentaire de plus-value exonérée.

### Déclaration d'ensemble des revenus

Doivent être portés dans la déclaration annuelle d'ensemble des revenus n° 2042 :

- le montant net de la plus-value exonérée au titre de la première cession d'un logement
- la fraction de la plus-value imposable



## CHECK-LIST

### Cas de remise en cause de l'exonération

Non-respect des conditions tenant au **logement cédé**, appréciées au jour de la cession

Non-respect des conditions tenant au **cédant** non-propriétaire de sa résidence principale durant les 4 années précédant la cession, appréciées au jour de la cession

Non-respect des conditions de **emploi du prix de cession** au terme du délai de 24 mois après la cession

Non-respect de la **condition d'affectation du logement acquis**, à compter de l'acquisition, ou construit, à compter de l'achèvement, à la résidence principale du cédant

### Sanctions du non-respect des conditions d'obtention de l'exonération

Remise en cause de l'exonération au titre de **l'année du manquement**

**Paiement de l'impôt sur le revenu** et de **prélèvements sociaux** dus au titre de la plus-value réalisée

**Intérêt de retard** au taux de **0,20 %** par mois, qui court à compter du premier jour du mois suivant celui de la cession