



Nouvelle exonération de la plus value immobilière de février 2012

Par **olivhill**, le **15/03/2012** à **18:56**

Bonjour,

Sujet: Impôt sur le revenu - imposition de la plus-value sur la cession d'un bien immobilier (résidence secondaire) - la nouvelle exonération du 1er février 2012:

Bonjour.

Je suis actuellement locataire de ma résidence principale.

Je suis aussi propriétaire d'un appartement (résidence secondaire) acheté à un vendeur il y aura maintenant 8 années, en mai (achat en mai 2004).

Je souhaite vendre cet appartement pour financer la construction de ma future résidence principale.

Je me pose une question relative aux conditions de la nouvelle exonération de la plus value applicable depuis février 2012.

je sais en effet que:

"A compter du 1er février 2012, les cessions de logements, autres que la résidence principale, peuvent être exonérées d'impôt sur les plus-values sous plusieurs conditions:

1. **Il doit s'agir de la première cession d'un logement** autre que la résidence principale, cette condition étant appréciée à compter du 1er février 2012.
2. Le cédant ne doit pas avoir été propriétaire, directement ou indirectement, de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la cession.

3. Dans un délai de 24 mois après la cession, le prix de cession doit être réinvesti, en tout ou partie, dans la construction ou l'achat d'un logement affecté à la résidence principale du cédant."

Je sais que je respecte les conditions 2 et 3 pour bénéficier de l'exonération.
Toutefois, je ne comprend pas le sens de la première condition: "une première cession du logement"

Faut-il que mon appartement n'ait jamais fait l'objet d'une précédente cession? Pourriez vous m'éclairer sur le sens de la première condition? pourrais je bénéficier de cette exonération d'impôt?

Merci.

Cordialement

Par **olivhill**, le **16/03/2012 à 19:18**

?

Par **francis050350**, le **17/03/2012 à 16:09**

Bonjour ,
Réponse : Il s'agit de la 1ère Cession à compter du 1er février 2012.

L'article 5 de la loi exonère d'impôt sur le revenu, la plus-value réalisée lors de la première cession d'un logement lorsque le cédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale et emploie le produit dans l'acquisition de sa résidence principale. L'exonération, codifiée à l'article 150 U, II-1° bis du CGI, entre en vigueur le 1er février 2012.

Article 5. - I. - Le CGI est ainsi modifié :

1° Après le 1° du II de l'article 150 U, il est inséré un 1° bis ainsi rédigé :

« 1° bis Au titre de la première cession d'un logement, y compris ses dépendances immédiates et nécessaires au sens du 3° si leur cession est simultanée à celle dudit logement, autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession.

L'exonération est applicable à la fraction du prix de cession défini à l'article 150 VA que le cédant emploie, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale. En cas de manquement à l'une de ces conditions, l'exonération est remise en cause au titre de l'année du manquement ; »

2° Au dernier alinéa du 1 de l'article 170, après la référence : « 163 quinquies C bis », sont insérés les mots : « , le montant des plus-values exonérées en application du 1° bis du II de

l'article 150 U » ;

(...)

II. - Le 1° du I s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1er février 2012.

Première cession

L'exonération s'applique à la première cession réalisée par le contribuable. Celui-ci ne peut donc en bénéficier qu'une seule fois, mais seules doivent être prises en compte les cessions de logements qui ne constituent pas la résidence principale du cédant.

On peut donc penser que, pour l'appréciation de cette condition, seules les cessions réalisées à compter du 1er février 2012, date d'entrée en vigueur de l'exonération (voir n° 14), sont à prendre en considération.

Il conviendra, par ailleurs, d'attendre les commentaires de l'administration sur la question de savoir s'il y a lieu de retenir ou non les cessions qui ont bénéficié d'une autre exonération ou pour lesquelles aucune plus-value n'a été constatée.