

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RES-RFPI-000078-09/03/2021

Date de publication : 09/03/2021

Date de fin de publication : 27/06/2023

RES - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier -- Appréciation du délai « normal » d'inoccupation du bien avant sa vente, en cas de sinistre ayant rendu le logement inhabitable

Positionnement du document dans le plan :

RES - Rescrits

Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier

Plus-values immobilières - Exonération de la plus-value résultant de la cession de la résidence principale
- Appréciation du délai « normal » d'inoccupation du bien avant sa vente, en cas de sinistre ayant rendu le logement inhabitable

Question :

L'appartement occupé par son propriétaire à titre de résidence principale a été détruit par une explosion suivie d'un incendie affectant l'ensemble du bâtiment. Alors que les travaux de reconstruction, durant lesquels l'appartement était inhabitable, ne sont pas achevés, le propriétaire décide de le mettre en vente. Le logement reste inoccupé jusqu'à la réalisation de la vente qui intervient plusieurs années après le sinistre.

Le vendeur peut-il bénéficier de l'exonération d'impôt sur le revenu au titre de la plus-value immobilière prévue au 1° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI) en cas de cession de la résidence principale ?

Réponse :

Le 1° du II de l'article 150 U du CGI prévoit que la plus-value résultant de la cession d'un immeuble est exonérée d'impôt sur le revenu lorsque cet immeuble constitue la résidence principale du cédant au jour de la cession.

Toutefois, un immeuble ne perd pas sa qualité de résidence principale du cédant au jour de la cession du seul fait que celui-ci a libéré les lieux avant ce jour, à condition que le délai pendant lequel l'immeuble est demeuré inoccupé puisse être regardé comme normal au regard des circonstances de l'espèce.

Il en va notamment ainsi lorsque le propriétaire a été contraint de libérer les lieux avant sa mise en vente,

en raison d'un sinistre d'ampleur ayant rendu l'occupation du bien manifestement impossible, dès lors que le bien constituait sa résidence principale le jour du sinistre et qu'il a accompli les diligences nécessaires en vue, d'une part, de faire reconstruire l'immeuble dans les meilleurs délais et, d'autre part, de mener à bien sa cession dès l'achèvement des travaux (sur la preuve et la notion d'achèvement, il convient de se référer aux précisions apportées au I § 10 et suivants du [BOI-IF-TFB-10-60-20](#)).

Ces conditions sont considérées comme remplies par le cédant dès lors que :

1. l'immeuble constituait la résidence principale du cédant, au jour du sinistre (une explosion de gaz suivie d'un incendie) qui a rendu le bien manifestement inhabitable à compter de ce jour et jusqu'à l'achèvement des travaux de reconstruction ;
2. à compter du sinistre, le cédant a entrepris les diligences nécessaires pour que la reconstruction de son logement ait lieu dans les meilleurs délais (déclaration du sinistre à l'assureur dans le délai visé au 4° de l'[article L. 113-2 du code des assurances](#) ; mandat donné à un cabinet d'architectes pour la reconstruction de l'immeuble, au cours du mois qui a suivi le sinistre), et pour que la vente définitive ait lieu dès l'achèvement des travaux de reconstruction ;
3. les démarches de mise en vente du bien visées au [III-A § 190 du BOI-RFPI-PVI-10-40-10](#) (annonces dans la presse, démarches auprès d'agences immobilières, etc.) et la signature de la promesse synallagmatique de vente ont été menées avant la date d'achèvement des travaux ;
4. la signature de l'acte authentique de vente est intervenue quelques jours seulement après l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux de reconstruction au permis de construire exigée par l'[article R. 462-10 du code de l'urbanisme](#), celle-ci ayant été demandée par le propriétaire du bien dès l'expiration du délai imparti pour contester la conformité des travaux au permis délivré par l'[article R. 462-6 du code de l'urbanisme](#).
5. durant toute la période séparant le sinistre de la cession, le logement est demeuré inoccupé : il n'a été ni donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou par des tiers, ni été mis à la disposition du titulaire d'un logement de fonction.

Dans ces conditions, le propriétaire peut bénéficier de l'exonération d'impôt sur le revenu au titre de la plus-value prévue en cas de cession de la résidence principale.

Document lié :

[BOI-RFPI-PVI-10-40-10](#) : RFPI - Plus-values immobilières - Exonération résultant de la cession de la résidence principale (mise à jour en cours de rédaction)