

## CODE GENERAL DES IMPOTS

Une exonération particulière est prévue pour les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, parties d'immeubles ou droits relatifs à ces biens qui constituent l'habitation en France des personnes physiques, non résidentes en France, ressortissantes d'un Etat membre de la Communauté européenne dans la limite d'une résidence par contribuable et à condition que le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession, et qu'il ait la libre disposition du bien au moins depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de cette cession (CGI, art. 150 U-II 2°).

Cette exonération, qui est le corollaire de l'exonération de la résidence principale pour les contribuables domiciliés en France, a été mise en place afin de tenir compte de la situation particulière des non-résidents et en particulier des Français expatriés.

Cette exonération est assouplie en prévoyant qu'elle s'applique aux deux premières cessions réalisées par un non-résident, à la double condition que la seconde cession intervienne plus de cinq ans après la première cession exonérée et qu'elle porte sur la cession de l'unique propriété en France du non-résident.

*J.O. n° 304 du 31 décembre 2005, page 20654*

**LOI N° 2005-1720 DU 30 DECEMBRE 2005  
DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2005  
NOR : ECOX0500273L**

[...]

### **Article 27**

I. - Le 2° du II de l'article 150 U du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Les mots : « *d'une résidence par contribuable* » sont remplacés par les mots : « *, par contribuable, des deux premières cessions,* » ;

2° Il est ajouté une phrase ainsi rédigée :

*« En outre, la seconde cession bénéficie de ces dispositions à la double condition que le contribuable ne dispose pas d'une autre propriété en France au jour de cette cession et qu'elle intervienne au moins cinq ans après la première ; ».*

II. - Les dispositions prévues au I s'appliquent pour l'imposition des plus-values immobilières réalisées lors des cessions à titre onéreux intervenues à compter du 1er janvier 2006.

[...]

## Article 150 U

(Loi n° 91-1322 du 30 décembre 1991 de finances pour 1992, art. 93 ; Journal Officiel du 31 décembre 1991)

(Décret n° 98-400 du 22 mai 1998, art. 1 ; Journal Officiel du 24 mai 1998)

(Loi n° 94-126 du 11 février 1994, art. 26-II ; Journal Officiel du 13 février 1994)

(Décret n° 2002-923 du 6 juin 2002, art. 1 ; Journal Officiel du 8 juin 2002)

(Loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003 de finances pour 2004, art. 10-I ; Journal Officiel du 31 décembre 2003)

(Loi n° 2004-1485 du 30 décembre 2004 de finances rectificative pour 2004, art. 50-I ; Journal Officiel du 31 décembre 2004)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005, art. 86-II ; Journal Officiel du 24 février 2005)

(Loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005, art. 34-I ; Journal Officiel du 27 juillet 2005)

(Loi n° 2005-1720 du 30 décembre 2005 de finances rectificative pour 2005, art. 27-I ; Journal Officiel du 31 décembre 2005)

I. - Sous réserve des dispositions propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux, aux bénéficiaires agricoles et aux bénéficiaires non commerciaux, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH.

Ces dispositions s'appliquent, sous réserve de celles prévues au 3° du I de l'article 35, aux plus-values réalisées lors de la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits.

II. - Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens :

1° Qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession ;

2° Qui constituent l'habitation en France des personnes physiques, non résidentes en France, ressortissantes d'un Etat membre de la Communauté européenne, ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, dans la limite, **par contribuable, des deux premières cessions**, à la double condition que le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession et qu'il ait la libre disposition du bien au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de cette cession. **En outre, la seconde cession bénéficie de ces dispositions à la double condition que le contribuable ne dispose pas d'une autre propriété en France au jour de cette cession et qu'elle intervienne au moins cinq ans après la première ;**

3° Qui constituent les dépendances immédiates et nécessaires des biens mentionnés aux 1° et 2°, à la condition que leur cession intervienne simultanément avec celle desdits immeubles ;

4° Pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition qu'il soit procédé au rempli de l'intégralité de l'indemnité par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité ;

5° Qui sont échangés dans le cadre d'opérations de remembrement mentionnées à l'article 1055, d'opérations effectuées conformément aux articles L. 123-1, L. 123-24 et L. 124-1 du code rural ainsi qu'aux soultes versées en application de l'article L. 123-4 du même code. En cas de vente de biens reçus à cette occasion, la plus-value est calculée à partir de la date et du prix d'acquisition du bien originel ou de la partie constitutive la plus ancienne dans les cas de vente de lots remembrés ;

6° Dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15.000 euros. Le seuil de 15.000 euros s'apprécie en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble ou de la partie d'immeuble ;

7° Qui sont cédés avant le 31 décembre 2007 à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux ou à un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation.

III. - Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux plus-values réalisées par les titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale qui, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, ne sont pas passibles de l'impôt de solidarité sur la fortune et dont le revenu fiscal de référence n'excède pas la limite prévue au I de l'article 1417, appréciés au titre de cette année.

**NOTA** : Loi n° 2005-1720 du 30 décembre 2005, art. 27-II : « *Les dispositions prévues au I s'appliquent pour l'imposition des plus-values immobilières réalisées lors des cessions à titre onéreux intervenues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.* »