



EXONÉRATION DE LA PLUS-VALUE DE CESSIION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE POUR UN COUPLE MARIÉ VIVANT SÉPARÉMENT : APPRÉCIATION INDIVIDUELLE (CGI, ART. 150 U)

1-CONTEXTE

Le Conseil d'État, dans sa décision du 15 décembre 2025 (n°496235), précise que l'exonération de la plus-value immobilière lors de la vente d'un bien commun s'apprécie individuellement pour chaque époux, même s'ils sont mariés et soumis à une imposition commune. L'exonération n'est accordée qu'à celui qui occupe effectivement et habituellement le bien comme résidence principale au jour de la cession. L'autre époux, non occupant, reste imposé sur sa part de plus-value.

2-ILLUSTRATION JURISPRUDENTIELLE

Les faits :

Des contribuables, mariés sous communauté universelle, détiennent une maison à Saint-Martin. En 2007, l'époux quitte la résidence familiale (bien commun) pour s'installer à Toulon. Son épouse reste dans la maison constituant le bien commun. Le 6 janvier 2014, le couple vend la maison. Ils sont imposés conjointement (article 6 du CGI) même s'ils vivent séparément.

L'administration fiscale remet en cause l'exonération totale de la plus-value portant sur la résidence principale. Cette dernière considère seule l'épouse, occupante effective du bien au jour de la cession, pouvait bénéficier de l'exonération prévue à l'article 150 U du CGI. En effet, M. ne résidait plus dans la maison depuis 2007.

L'administration fiscale ajoute également que la date à retenir pour l'application de l'exonération est celle de la cession et non celle de la séparation de fait. L'imposition commune n'a pas d'influence sur l'appréciation individuelle de la résidence principale. À ce titre, la plus-value doit être ventilée par moitié entre les époux (bien commun), mais seule la part correspondant à l'époux occupant est exonérée.

Le Conseil d'État confirme cette analyse. Par conséquent, l'appréciation se fait individuellement pour chaque cédant, même en cas d'imposition commune et en présence d'une communauté de biens. L'exonération ne s'applique qu'à la fraction de plus-value appartenant au cédant occupant le bien.

Le Conseil d'État ajoute que la notion de résidence principale fait l'objet d'une appréciation factuelle : lieu d'occupation habituelle et effective. Le fait que les époux soient mariés n'implique pas une résidence principale commune. L'administration fiscale peut reconnaître deux résidences principales séparées, d'où l'appréciation individuelle pour chaque conjoint.



3-POINTS CLÉS À RETENIR

- L'exonération au titre de la résidence principale s'apprécie individuellement pour chaque cédant ;
- La situation matrimoniale et l'imposition commune ne modifient pas le fait que seul l'occupant effectif et habituel du bien au jour de la cession peut bénéficier de l'exonération ;
- L'exonération de plus-value s'apprécie à la date de la cession du bien pour apprécier le lieu de résidence principale de chacun des cédants ;
- L'exonération ne s'applique qu'à la fraction de plus-value appartenant au cédant occupant le bien.

Cette jurisprudence impose une vigilance particulière en cas de séparation de fait pour les biens communs.

INGÉNIERIE PATRIMONIALE

Céline Duval-Hubert

Laura Pottier

Ibnah Shareefe

L'ensemble de informations et pistes de réflexion contenues dans ce document vous sont présentées à des fins d'informations. Elles ne sauraient être considérées comme constitutives d'un conseil en investissement, d'une recommandation de souscrire un produit ou un service, d'une offre de souscription ou d'un acte de démarchage. Ce document est à usage strictement personnel. Elles sont destinées à apporter des indications uniquement sur les sujets traités.

Les informations contenues dans ce document sont fournies à titre indicatif et n'ont pas vocation à constituer un conseil de quelque nature que ce soit. Elles ne sauraient préjuger des obligations légales d'information et de conseil mises à la charge de l'intermédiaire en assurance.

L'accès aux produits et services décrits dans le présent document peut faire l'objet de restrictions, à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays.

Aucun des produits ou services présentés ne sera fourni à une personne si la loi de son pays d'origine ou de tout autre pays qui la concernerait, l'interdit.

Préalablement à la souscription de tout produit ou service présenté dans ce document, il vous revient d'une part, de vous assurer que la loi de votre pays vous y autorise et, d'autre part, de vous rapprocher de vos conseils habituels, afin de vérifier que votre statut juridique et fiscal, ainsi que votre situation financière vous le permettent.

Toute reproduction, représentation, adaptation, traduction et/ou transformation partielle(s) ou intégrale(s) ne pourra être faite sans l'accord préalable et écrit de Generali Wealth Solutions.

GWS avertit le lecteur que le passé n'offre aucune garantie quant à la performance future d'un investissement et que les évolutions indiquées ne garantissent en rien les performances futures, ni ne constituent une garantie en capital.

