

Bénéficiez d'une exonération d'impôt en cas de vente de votre résidence secondaire



© 2025 Les Echos Publishing

Vous le savez sûrement déjà... lorsque vous vendez votre résidence principale, l'éventuelle plus-value réalisée n'est pas fiscalisée. Sachez qu'un autre dispositif permet d'obtenir une exonération d'impôt lors de la vente d'une résidence secondaire. Explications.

Une exonération sous conditions

Les plus-values résultant de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale (par exemple, un bien immobilier recueilli dans le cadre d'une succession), à condition que le vendeur utilise la totalité ou une partie du prix de vente dans un délai de 24 mois à compter de la cession, à l'acquisition ou à la construction d'un logement (bien ancien, VEFA) affecté à son habitation principale, sont exonérées d'impôt. Étant précisé que l'exonération est limitée à la fraction du prix effectivement réemployé dans l'acquisition de la résidence principale.

À noter : en cas de vente d'un immeuble collectif, le cédant ne peut bénéficier de l'exonération qu'à raison d'un seul appartement.

Cette exonération d'impôt sur la plus-value s'applique aux

cessions réalisées depuis le 1^{er} février 2012. Pour en bénéficier, plusieurs autres conditions doivent être respectées :

- le vendeur doit être une personne physique fiscalement domiciliée en France au jour de la cession du logement ;
- le vendeur n'a pas été, directement ou par personne interposée, propriétaire de sa résidence principale au cours des 4 années précédant la cession.

Attention toutefois, les cessions portant sur des biens immobiliers qui ne constituent pas des logements ou sur des droits réels démembrés relatifs à ces biens ne peuvent pas bénéficier de l'exonération. Tel est notamment le cas des cessions :

- de terrains à bâtir ;
- de locaux à usage professionnel, industriel ou commercial ou artisanal. En cas de cession de locaux à usage mixte, seule la fraction de la plus-value afférente à la partie privative peut bénéficier de l'exonération ;
- de parts de sociétés ou de groupements de toute nature à prépondérance immobilière (groupement foncier agricole, fiducie, etc.).

Des précisions sur la résidence principale

Récemment, lors d'une séance de questions à l'Assemblée nationale, un député s'est adressé au ministre de l'Économie et des Finances afin d'obtenir des précisions sur l'application du dispositif d'exonération. Dans le détail, ce député a fait remarquer que ni le législateur, ni l'administration fiscale ne précisent si le vendeur ayant réinvesti le prix de cession dans l'acquisition de sa résidence principale doit respecter une durée minimale de conservation de celle-ci pour assurer le maintien de l'exonération.

Réponse des pouvoirs publics : le législateur n'a pas fixé de condition tenant à la durée d'affectation à la résidence principale pour le bénéfice de cette exonération. En revanche, il est précisé que sont considérés comme une résidence principale les immeubles ou parties d'immeubles constituant la résidence habituelle et effective du propriétaire. La résidence habituelle devant s'entendre du lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année. Il s'agit d'une question de fait qu'il appartient à l'administration d'apprécier, sous le contrôle du juge.

Et lorsqu'un doute subsiste, le contribuable est tenu de prouver par tous moyens l'effectivité de la résidence. L'affectation du logement à la résidence habituelle et effective du contribuable doit être d'une durée suffisamment significative pour que la réalité de cette affectation ne puisse être remise en cause.

[BOI-RFPI-PVI-10-40-30 du 07 juillet 2021](#)

[Rép. min. n° 4693, JOAN du 3 juin 2025](#)

© 2025 Les Echos Publishing