

A LA UNE

DIU203q6 Exonération du gain de cession de l'ancienne résidence commune d'un couple séparé

• CE, 15 déc. 2025, n° 496235, Bonhomme, B : Lebon T.

En cas de pluralité de cédants, l'exonération ne porte que sur la fraction du gain revenant à celui dont le bien constitue toujours la résidence principale au jour de la cession.

La loi prévoit l'exonération intégrale du gain de cession de l'immeuble constituant, à la date de la cession, la résidence principale du cédant (CGI, art. 150 U, II-1°). L'application de cette règle peut être à l'origine de difficultés quand un bien commun ou indivis appartient à un couple formé par des époux ou des partenaires civils.

Les choses sont simples lorsque le logement est la résidence commune du couple : le gain de cession est intégralement exonéré dès lors que le bien est cédé dans un délai normal après la libération des lieux. La difficulté peut survenir lorsque les membres du couple ont des résidences séparées (époux séparés de corps ou couple séparé de fait) et que le bien – ancienne résidence commune – n'est demeuré la résidence principale que de l'un d'entre eux.

Confronté à cette difficulté inédite, le Conseil d'État retient que, dans ce cas, seule la fraction du gain revenant au cédant dont le bien constitue toujours, à la date de la cession, la résidence principale, peut être exonérée. La fraction revenant au cédant ayant quitté ce logement pour résider ailleurs est en revanche imposable.

La circonstance que le couple pourrait toujours faire, en dépit de la séparation, l'objet d'une imposition commune à l'impôt sur le revenu (CGI, art. 6) ne fait pas obstacle à cette solution rigoureuse.

Cette interprétation s'écarte nettement des commentaires administratifs (qui, invoqués par le contribuable, ont été écartés pour un motif de procédure discutable). Retenant une solution très souple, la doctrine administrative admet l'exonération intégrale du gain de cession de l'ancienne résidence commune occupée par un des membres du couple séparé, quel que soit le délai séparant la séparation et la cession (BOI-RFPI-PVI-10-40-10, n° 260). Exigeant seulement qu'un délai normal sépare la mise en vente et la cession, l'administration précise même que la circonstance que le cédant ayant quitté le logement soit propriétaire de la résidence principale qu'il occupe à la date de la cession de l'ancienne résidence commune n'est pas de nature à écarter le bénéfice de l'exonération.

Olivier Négrin, professeur de droit public à Aix-Marseille université

SOMMAIRE

► BAUX

- Dépôt de garantie : le montant de l'indemnité d'occupation peut être imputé sur la créance de restitution de dépôt de garantie 2
- Bail emphytéotique et accession 2

► CONSTRUCTION

- Délégation de paiement en matière de sous-traitance : l'inexécution des travaux sous-traités demeure opposable au sous-traitant. 3
- L'obligation de chiffrage des travaux indispensables : un renforcement de la protection du maître de l'ouvrage dans le CCMI 3

► COPROPRIÉTÉ

- Absence de nature translatrice du règlement de copropriété 4
- Syndicat en difficulté : rémunération de l'administrateur provisoire 4

► DOMAINE PUBLIC

- Quel est l'effet d'un arrêté préfectoral d'incorporation des lais et relais dans le domaine public naturel maritime ? 5

► FISCALITÉ

- Taxe d'aménagement : prescription du droit de reprise de l'administration 5

► URBANISME

- Modification tardive de la demande de permis : une vigilance accrue imposée à l'administration ! 6
- L'autorité du permis de construire face aux pouvoirs de police du maire : les limites de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme 6
- La consécration jurisprudentielle de l'insuffisance des ressources en eau comme atteinte à la salubrité publique 7

► VENTE

- Une délibération du conseil municipal peut constituer une vente parfaite. Quelles conséquences ? 7

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université