

VEILLE FISCALE – Septembre 2021 : EXONERATION DE DROITS DE SUCCESSION & MONUMENTS HISTORIQUES, EXONERATION DE PLUS-VALUE LIEE A LA RESIDENCE PRINCIPALE & SECONDAIRE, DUALISME DU RECOURS HIERARCHIQUE, ISF/IFI & IMPOSITION DISTINCTE DES EPOUX

Du 1^{er} au 30 septembre 2021

1. Exonération de la première cession « résidence secondaire » : des précisions bienvenues

La plus-value réalisée au titre de la première cession d'un logement autre que la résidence principale est exonérée sous la condition 1^o que le cédant n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la cession et 2^o que le prix de cession soit réemployé à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte à son habitation principale.

Statuant sur un recours en excès de pouvoir visant les commentaires administratifs du dispositif, le Conseil d'État a précisé que la détention par le cédant d'un droit démembré ou d'un droit indivis sur le bien qu'il a élu comme résidence principale fait obstacle à l'exonération de la plus-value réalisée lors de la première cession d'un logement autre que la résidence principale ([CE, 15 juillet 2021 n° 453490](#)).

Il est donc impossible de bénéficier de cette exonération, par exemple, pour racheter les droits indivis de ses cohéritiers en vue d'élire domicile dans l'immeuble que l'on aura recueilli par voie successorale.

Par ailleurs, la Cour administrative d'appel de Paris vient de rappeler ([CAA Paris, 22 septembre 2021 n°19PA04162](#)) que :

- la circonstance que le cédant ait acquis sa résidence principale avant la cession, au moyen d'un prêt relais, ne fait pas obstacle au bénéfice de l'exonération de la plus-value (confirmation de la tolérance administrative publiée au BOFIP),
- mais que l'exonération est en tout état de cause subordonnée à la mention, dans l'acte de vente, d'un certain nombre de précisions, dont la fraction du prix de cession destinée au emploi et le montant de la plus-value exonérée.

[CE, 15 juillet 2021 n° 453490](#) ; [CAA Paris, 22 septembre 2021 n°19PA04162](#)

2. Exonération de droits de succession sur les monuments historiques : tarder n'est pas déchoir

Les immeubles qui sont « *pour l'essentiel classés ou inscrits* » au titre des monuments historiques, ainsi que les meubles « *qui en constituent le complément historique ou artistique* » sont, à l'occasion de la succession de leur propriétaire, exonérés de droits de mutation à titre gratuit sous plusieurs conditions :

- que les héritiers concluent avec l'administration une convention à durée indéterminée prévoyant le maintien dans l'immeuble des meubles exonérés et leurs conditions de présentation, les modalités d'accès du public, ainsi que les conditions d'entretien des biens exonérés ;
- que soit remise au service des impôts compétent une copie de cette convention dans le délai prévu pour l'enregistrement de la déclaration de succession (soit 6 mois lorsque l'auteur est décédé en France métropolitaine).

L'héritier d'un château ayant déposé tardivement la déclaration de succession, et cette dernière n'étant de surcroît accompagnée que d'un projet de convention, l'administration fiscale lui avait