

# Vente de la résidence principale, quels éléments de preuve pour bénéficier de l'exonération des plus-values immobilières ?

Par une décision du 17 octobre 2024 (n° 22NC00493), la Cour administrative d'appel de Nancy vient à nouveau d'illustrer le pragmatisme des juges dans la recherche de preuves de l'usage à titre de résidence principale par les contribuables revendiquant le l'exonération de plus-value lors de la vente.

Pour rappel, sous réserve de cas particuliers et des éventuelles modifications que pourrait porter la prochaine loi de finances pour 2025, l'exonération des plus-values immobilières constatées lors de la vente de la résidence principale exige de pouvoir justifier d'une **occupation habituelle et effective** de la propriété au jour de la cession. Sont ainsi exclues les occupations temporaires.

Pour établir cette occupation, les juges recourent à un « *faisceau d'indices* » qui peut notamment résulter du lieu des opérations passées sur le compte bancaire du contribuable, de l'adresse figurant sur les factures émises par une association sportive, des clauses du contrat d'assurance habitation, de l'adresse des certificats d'immatriculation des véhicules ou de l'ordre de réexpédition du courrier (*voir en ce sens des décisions des cours administratives d'appel de Lyon du 25 juin 2024 n° 23LY00108 ou de Paris du 11 avril 2024 n° 22PA05342*).

Dans une décision rendue plus tôt cette année, une autre juridiction avait recherché l'adresse à laquelle le contribuable se faisait le plus souvent délivrer ses colis par la société Amazon.

L'arrêt rendu par la Cour administrative d'appel de Nancy le 17 octobre 2024 illustrent bien le pragmatisme dont font preuve les juges en la matière en observant :

- Les **consommations d'eau**, qui sont comparées aux consommations moyennes par habitant, faute de justifier de modes de consommations alternatifs ;
- Le **lieu de scolarisation des enfants** du contribuable ainsi que son **lieu de travail**, mis en perspectives avec l'adresse de l'ancienne résidence principale (plus proche) et l'impossibilité pour le contribuable de justifier de la disposition d'un moyen de transport lui permettant de réaliser régulièrement les trajets entre ces différents lieux.

Cette nouvelle décision illustre donc à nouveau le pragmatisme dont font preuve les juges pour qualifier de résidence principale une propriété dont la plus-value a été totalement exonérée à ce titre, mais elle offre également aux contribuables concernés une certaine visibilité quant aux modalités d'occupation et aux éléments de preuves qu'il leur faudra rapporter pour en justifier le cas échéant en cas de contrôle.