

Expatriation et résidence principale : plus besoin de vous précipiter pour vendre

Publié le : 09/07/2019

Auteur : Olifan Group

Tout résident français qui part travailler à l'étranger dispose désormais d'un délai confortable — un à deux ans — pour revendre sa résidence principale sans payer d'impôt ni de prélèvement sociaux sur la plus-value. Il doit toutefois respecter certaines conditions pour bénéficier de cet avantage. À défaut, l'exonération ne sera que partielle.

Expatriation et résidence principale : plus besoin de vous précipiter pour vendre

La revente de la résidence principale a été pendant des décennies un sujet de stress majeur pour les futurs expatriés français. Pour échapper à l'imposition de leur plus-value, ils devaient conclure l'opération avant leur départ ! S'ils n'y parvenaient pas mais vendaient dans les cinq ans suivant leur départ, ils bénéficiaient d'une exonération limitée à 150 000 euros de plus value nette imposable, sous réserve de certaines conditions.

Pour vendre vite sa résidence principale, il fallait réduire son prix

Ces futurs expatriés ne disposaient donc que de quelques mois pour préparer leur prise de poste, organiser le déménagement et l'installation de leur famille, décider s'ils conservaient leur maison ou non, lancer la vente dans l'urgence le cas échéant... De plus, pour conclure dans les délais, ils devaient souvent revoir le prix à la baisse.

La loi adoptée depuis le 1^{er} janvier 2019 leur redonne un vrai ballon d'oxygène. Ils ont désormais le droit de vendre leur résidence principale, **sans imposition de leur plus-value**, jusqu'au 31 décembre de l'année qui suit leur départ. S'ils partent fin 2019, ils peuvent vendre jusqu'à la fin 2020, soit un an de délai. S'ils partent début 2020, ils ont jusqu'à la fin 2021, soit presque deux ans.

Impératif : des conventions entre la France et le pays d'expatriation

Ajoutons toutefois que les expatriés doivent remplir des conditions précises pour bénéficier de l'avantage fiscal. D'abord, le logement doit rester vide entre le départ à l'étranger et la vente. Pas de location, ni même de prêt gratuit à un membre de la famille ou à un ami.

Ensuite, le pays d'expatriation doit faire partie de l'Union européenne, ou avoir signé avec la France deux conventions : une pour l'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale, une autre pour l'assistance mutuelle en matière de recouvrement d'impôts. Le fisc assure ses arrières !

Attention, il est difficile de dénicher une liste complète et actualisée des États signataires. Notre conseil : dès que vous connaissez votre pays d'expatriation, questionnez votre centre des impôts pour être guidé dans vos démarches et obtenir une réponse fiable.

Conditions non remplies ? Il vous reste l'exonération partielle

Et si vous ne remplissez pas les conditions requises ? Tout n'est pas perdu. Vous bénéficierez d'un régime d'exonération partielle, à condition d'avoir été fiscalement domicilié en France pendant au moins deux ans.

Ce régime vous laisse un délai de **dix ans après votre départ** pour réaliser la vente. Votre plus-value brute fera l'objet de deux abattements, un proportionnel à la durée

de détention du bien et un autre, forfaitaire, de 150 000 euros. Enfin, la plus-value résiduelle sera taxée à 19 %. La note fiscale est donc bien allégée.

De multiples scénarios pour les expatriés

Les futurs expatriés qui apprennent leur nomination disposent donc désormais de multiples scénarios. Ils peuvent lancer la vente et la conclure sans précipitation, dans le délai imparti de un à deux ans. Ils peuvent utiliser une partie de ce délai pour réfléchir, puis décider de vendre leur résidence principale ou de la mettre en location pour la retrouver à leur retour.

Enfin, s'ils sont très attachés à leur bien, ils peuvent le mettre en location dès leur départ. Ils disposent alors de dix ans pour changer éventuellement d'avis et le vendre. Chaque année qui passe accroît leur durée de détention, donc réduit leur base d'imposition. Ils ont le temps de mûrir leur décision et de faire les bons choix, sur le plan personnel et sur le plan fiscal : tout le contraire de la précipitation d'autrefois.

[Par Olifan Group](#)