



Est-ce possible de vendre une SCI en résidence principale sans payer de plus-value ?

Par **Alika0612**, le **09/01/2025** à **09:37**

je souhaite vendre une SCI que j'occupe actuellement donc en résidence principale. Qu'en est-il de la plus-value ?

Par **Pierrepauljean**, le **09/01/2025** à **10:12**

Bonjour (merci de relire les CGU concernant les formules de politesse)

vous n'occupez pas une SCI

vous occupez un bien qui est la propriété d'une SCI

Par **john12**, le **09/01/2025** à **16:59**

Bonjour,

Vous n'avez pas précisé si c'est la SCI qui va vendre l'immeuble que vous occupez à titre de résidence principale ou si vous comptez vendre les parts de la SCI détenant l'immeuble que vous occupez à titre principal. Vous n'avez pas davantage dit si la SCI relevait de l'IR ou de l'IS. On va supposer que la SCI n'a pas opté pour l'imposition à l'IS et qu'elle a donc le statut de société de personnes, SCI familiale peut-être, dont la cession relève des plus-values immobilières des particuliers.

Ceci dit, "l'associé d'une société immobilière, qui occupe, à titre de résidence principale, un immeuble ou une partie d'immeuble appartenant à cette société et que celle-ci met, en droit ou en fait, gratuitement à sa disposition, bénéficie, en cas de cession à titre onéreux de cet immeuble ou de cette partie d'immeuble, de l'exonération prévue en matière d'habitation principale, de la même manière que s'il en avait été lui-même propriétaire ([Débats Sénat du 24 novembre 2003, JO Sénat n° 108 S CR du 25 novembre 2003](#))

).

Dans cette hypothèse, l'exonération ne porte que sur :

la fraction de l'immeuble occupée par l'associé à titre de résidence principale ;
la quote-part revenant à cet associé."

C.F. [BOI-RFPI-PVI-10-40-10, n° 140 et 150](#).

Dans l'hypothèse de cession des parts de la SCI, l'exonération au titre de la résidence principale bénéficie également aux titres de la société qui détient l'habitation principale de l'associé, à hauteur de la valeur de ce logement dans le patrimoine de la société .

[C.F. Réponse administrative, en ce sens.](#)

Bien cordialement