ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Vente des résidences des personnes parties vivre en maison de retraite

Question écrite n° 8008

Texte de la question

M. Dino Cinieri appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics, sur la situation des personnes qui doivent vendre leur logement après être entrées en maison de retraite. En effet, compte tenu du coût important de ces structures pour les résidents, ils n'ont souvent pas d'autre choix que de mettre en vente leur résidence principale. L'administration fiscale a créé un régime spécifique pour eux, mais l'exonération totale de la plus-value sur la résidence principale n'est possible qu'à de plusieurs conditions : ne pas être assujetti à l'impôt sur la fortune immobilière, ne pas disposer d'un revenu fiscal de référence supérieur à certaines limites et enfin le logement doit être laissé libre de la date d'entrée dans la maison de retraite jusqu'à sa cession. Par ailleurs, il ne faut pas qu'il s'écoule plus de deux ans entre l'entrée dans la maison de retraite et la cession du bien. Cette règle est très contraignante, notamment pour les personnes qui pensent entrer temporairement en maison de retraite et dont le séjour se prolonge indéfiniment jusqu'à la vente qui intervient finalement après le délai imparti. Elles entrent alors dans le cadre classique, avec une plus-value très lourdement taxée : impôt sur le revenu forfaitaire de 19 % et prélèvements sociaux de 17,2 %, soit la taxation prévue pour la vente d'une résidence secondaire. Il lui demande par conséquent de lever ces conditions en permettant que le domicile principal d'une personne entrant en maison de retraite ne soit pas assimilé à une résidence secondaire et qu'il soit toujours exonéré de plus-value au moment de sa vente.

Texte de la réponse

Le I de l'article 150 U du code général des impôts (CGI) prévoit l'imposition à l'impôt sur le revenu, dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH du même code, des plus-values réalisées par les personnes physiques lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens. Toutefois, le 1° du II de ce même article précise que les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession. Cette condition exclut de l'exonération les cessions portant sur des immeubles qui, bien qu'ayant été antérieurement la résidence principale du propriétaire, n'ont plus cette qualité au moment de la vente. Par suite, l'exonération ne s'applique pas aux cessions portant sur des immeubles qui, au jour de la cession, sont donnés en location, sont occupés gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers, sont devenus vacants ou sont à la disposition du titulaire d'un logement de fonction. Toutefois, il est admis, lorsque l'immeuble a été occupé jusqu'à sa mise en vente, que l'exonération reste acquise si la cession intervient dans les délais normaux et sous réserve que le logement n'ait pas, pendant cette période, été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers. Aucun délai maximum pour la réalisation de la cession ne peut être fixé a priori. Dans un contexte économique normal, un délai d'une année constitue en principe le délai maximal. Cependant, l'appréciation du délai normal de vente est une question de fait qui s'apprécie au regard de l'ensemble des circonstances de l'opération, notamment des conditions locales du marché immobilier, du prix demandé, des caractéristiques particulières du bien cédé et des diligences effectuées par le contribuable pour la mise en vente de ce bien (annonces dans la presse, démarches auprès d'agences immobilières, etc.). Ces précisions figurent aux paragraphes n° 180 et 190 du BOI-RFPI-PVI-10-40-10 du Bulletin officiel des finances publiques - Impôts (BOFiP). Au-delà de cette souplesse et afin de tenir

compte de la situation particulière des personnes âgées placées en maison de retraite ou en établissement spécialisé, qui peuvent être contraintes à la vente de leur ancienne résidence principale pour couvrir le coût de leur hébergement, le législateur a prévu une exonération au 1° ter du II de l'article 150 U du CGI. Cette exonération s'applique aux logements qui ont constitué la résidence principale du cédant et qui n'ont fait l'objet depuis lors d'aucune occupation, lorsque ce dernier est désormais résident d'un établissement mentionné aux 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles si, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, il n'est pas passible de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et n'a pas un revenu fiscal de référence (RFR) excédant la limite prévue au II de l'article 1417 du CGI et si la cession intervient dans un délai inférieur à deux ans suivant l'entrée dans l'établissement. Cette exonération spécifique en faveur des personnes qui résident dans un établissement social ou médico-social d'accueil de personnes âgées fait l'objet d'un commentaire au BOI-RFPI-PVI-10-40-20 du BOFiP. Enfin, en vertu du III de l'article 150 U du CGI, les titulaires d'une pension de vieillesse ou d'une carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » sont exonérés d'impôt sur le revenu à raison de toutes les plus-values de cessions immobilières qu'ils réalisent, qu'il s'agisse de leur résidence principale ou d'un autre bien immobilier, à la double condition qu'au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, ils n'aient pas été passibles de l'IFI et que leur RFR n'ait pas excédé la limite prévue au I de l'article 1417 du CGI. Ces précisions répondent aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : M. Dino Cinieri
Circonscription : Loire (4e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 8008
Rubrique : Impôt sur le revenu
Ministère interrogé : Comptes publics
Ministère attributaire : Comptes publics

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 16 mai 2023, page 4335
Réponse publiée au JO le : 18 juillet 2023, page 6804