



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 75942

Texte de la question

M. François Deluga attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les contraintes du droit fiscal immobilier pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et notamment sur l'imposition des plus-values immobilières à l'occasion de la vente d'une résidence secondaire détenue par ces malades. La législation fiscale en vigueur prévoit que, sauf exonérations dans des cas bien précis, l'augmentation de valeur constatée lors de la cession d'une résidence secondaire est imposable. Ce cadre juridique peut être particulièrement contraignant et pénalisant pour les personnes touchées par la maladie d'Alzheimer et leur famille. En effet, nombre d'entre elles sont dans l'obligation d'être placées en structure d'accueil spécialisée et donc de quitter leur résidence principale. Sur le plan fiscal, cette résidence principale, souvent proposée à la location, est alors considérée comme une résidence secondaire. Or, afin d'assurer le financement du placement du malade en établissement adapté, que les revenus issus de la location, soumis à l'impôt, ne permettent pas de couvrir, la famille du patient souhaite fréquemment vendre son bien immobilier. Mais constatant que cette transaction est fortement imposée, elle décide d'y renoncer. Ainsi, la personne victime de cette maladie perd le bénéfice du statut de résidence principale de son habitation, qu'elle a été contrainte de quitter et est fiscalement pénalisée sur la location et potentiellement sur la cession de son logement, qui pourraient pourtant lui permettre de financer son accueil dans une unité de soin spécialisée. Aussi, alors que le Président de la République a lancé en 2008 le « plan Alzheimer » avec le souci d'une meilleure prise en charge des malades et de leurs aidants, il lui demande si une évolution de la législation fiscale, voire des exonérations, peuvent être envisagées en faveur des personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer contraintes de quitter leur domicile.

Texte de la réponse

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, applicable depuis le 1er janvier 2004, prévoit l'exonération des plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale du cédant. Pour le bénéfice de cette exonération, le logement doit être la résidence principale du cédant au jour de la cession. Cette condition exclut les cessions portant sur des immeubles qui, bien qu'ayant constitué antérieurement la résidence principale du propriétaire, n'ont plus cette affectation au moment de la vente, notamment lorsqu'ils sont donnés en location. Toutefois, lorsque l'immeuble a été occupé par le cédant jusqu'à sa mise en vente, l'exonération reste acquise dès lors que la cession intervient dans des délais normaux et sous réserve qu'il n'ait pas, pendant cette période, été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers. S'agissant du délai de vente considéré comme normal, aucun délai maximal n'est fixé a priori. Les services fiscaux en font une appréciation circonstanciée au cas par cas, au vu notamment des raisons conjoncturelles qui peuvent retarder la vente. Il est précisé que pour les cessions intervenues en 2009 ou 2010 un délai de deux ans (au lieu d'un an) constitue dans tous les cas un délai normal (instruction administrative du 31 mars 2009, publiée au Bulletin officiel des impôts sous la référence 8 M-1-09). L'ensemble de ces dispositions s'appliquent aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer. Afin de contribuer au financement de leur placement en établissement spécialisé, ces personnes ont le choix soit de mettre leur ancienne

habitation principale en location, soit de la céder dans le délai normal ci-dessus mentionné. Il ne peut être envisagé de déroger à ces règles et d'accorder une exonération particulière aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer qui céderaient leur ancienne habitation principale alors même que celle-ci aurait été donnée en location avant la vente. Une telle mesure créerait une inégalité de traitement avec d'autres contribuables se trouvant dans des situations identiques ou similaires. Enfin, conformément aux dispositions de l'article 199 quinquies du code général des impôts (CGI), les personnes qui sont accueillies dans un établissement assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes, peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt. Cette réduction d'impôt est égale à 25 % du montant des dépenses supportées, tant au titre de la dépendance que de l'hébergement. Le montant annuel des dépenses éligibles est plafonné à 10 000 EUR par personne hébergée. La combinaison de ces dispositions est de nature à permettre aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer de mieux supporter financièrement les dépenses générées par cette maladie.

Données clés

Auteur : [M. François Deluga](#)

Circonscription : Gironde (8^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 75942

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 avril 2010, page 3825

Réponse publiée le : 15 juin 2010, page 6661