



## Switch résidence principale / secondaire : délai ? impacts ?

-----  
Par olivierhuret

### Contexte

Mon père dispose de deux résidences :

- Principale en Eure et Loir
- Secondaire en Bretagne

Ma mère étant atteinte d'Alzheimer, il souhaite :

1. la mettre dans un EPHAD en Bretagne (lieu de la résidence secondaire, donc),
2. Vendre sa résidence principale en Eure et Loir
3. Venir s'installer en Bretagne et faire de son actuelle résidence secondaire sa résidence principale

Comme :

1. Ma mère a besoin d'une place en EPHAD d'urgence (son état ne permet plus de la maintenir à domicile)
2. les EPHAD privilégient les demandes issues d'habitants ayant leur résidence principale dans leur département

Mon père doit donc changer de résidence principale au plus vite, sans attendre la vente de son actuelle résidence principale, pour voir sa demande d'EPHAD prise en compte en Bretagne

3 questions :

1. Quel délai faut-il pour pouvoir passer sa résidence principale en secondaire et réciproquement ?
2. Quelle incidence fiscale s'il vend son actuelle résidence principale? qui deviendrait résidence secondaire avant sa vente ?
3. Que suggérez-vous pour :
  - Accélérer le changement de résidence principale / secondaire ?
  - Eviter un matraquage fiscal lors de la revente de la résidence principale devenue secondaire ?

-----  
Par AGeorges

Bonjour Olivier,

Depuis combien de temps votre père était-il propriétaire de sa résidence principale ?

Il y a deux seuils (22 ans et 30 ans) qui permettent de se dégager des taxations de façon définitive.

Sinon, votre père doit mettre sa RP en vente en la quittant et il a un an pour la vendre. Dans ce cas, il pourra la vendre sans plus-value et basculer sa RP en Bretagne sans que le fisc y trouve à redire.

Financièrement, si le délai est court, votre père devra estimer combien lui coûterait la taxe et vendre son bien moins cher en conséquence (genre 50/50), ce qui facilitera la vente.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Plus précisément, voici le mode de calcul de la taxe sur la plus-value.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864[/url]

Et donc l'abattement pour durée de détention qui s'applique sur cette plus-value.

Il sera exonéré si il la met en vente dans les semaines qui entourent son déménagement. Surtout il ne doit pas la louer en attendant la vente, et garder les preuves de la mise en vente (mandat agence, annonces, diagnostics, etc)

Si votre mère a une part de propriété, et comme ses facultés sont altérées, il faudra demander une habilitation familiale et une autorisation au juge des tutelles (ce qui peut prendre plusieurs mois)

Il peut déclarer sa nouvelle résidence principale dès son déménagement : changement d'adresse auprès de tous les organismes, centre des impôts, fournisseurs, carte grise, y compris inscription sur la liste électorale.