



Vente maison et placemnt EHpad

Par Joyce

Bonjour, le délai de 2 ans pour la vente de la maison d'une personne partie en EHPAD (sans taxe sur la plus-value) peut-il être prolongé, du fait que la crise sanitaire et les confinements successifs ont beaucoup retardé le débarras de la maison ?

Par AGeorges

Bonjour Joyce,

Le principe du délai est fixé par le boi-rfpi-pvi-10-40-20.
C'est une condition fiscale.

Vous avez accès aux détails sur internet ... à vérifier.

Je n'ai pas trouvé de texte spécifique concernant votre situation. Une règle générale est cependant émise dans l'ordonnance 2020-306 du 25.03.2020. L'administration fiscale prolonge les délais usuels d'une période finalement établie à 165 jours (5 mois) correspondant au confinement de mars à août 2020. Au plus probable, pour tout ce qui est concerné par cette période, les confinements plus récents seront pris en compte de la même façon.

Il est recommandé de vérifier auprès de votre service des impôts.

Par ailleurs :

- Ceci concerne uniquement la taxe à la plus-value,
- le délai COVID pourrait justifier un prolongement de l'ASH si vous y avez fait appel (celle-ci se remboursant quand la vente sera effective).

Par ESP

Bonjour
Depuis quand cette personne était-elle propriétaire ?

Par Joyce

Bonjour,
Mes parents ont acheté cette maison en viager à mes grands-parents au début des années 50. Mon père est décédé en 2013 après une donation au dernier vivant, ma mère est donc usufruitière du bien depuis cette succession. La maison est inoccupée depuis son placement en EHPAD en décembre 2019.

Par AGeorges

Bonjour,

La terminologie utilisée par le fisc pour cette 'prolongation de délai' est :
période juridiquement neutralisée
A suivre selon l'évolution de la situation.

Suite à votre dernière précision :

Le BOFIP déjà cité fait référence au "propriétaire" sans plus de mention (je n'ai rien trouvé). Votre maman était usufruitière. Ce statut correspond à la 'propriété' d'un certain pourcentage sur la valeur de la maison, selon son âge, vous-même et la 'fratrie' étant nu-propriétaires du reste. Le BOFIP ne précise pas que l'exonération s'applique à ce cas. Il faut donc vérifier. Je renouvelle ma suggestion de contacter les impôts.

[url=https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/questions/comment-trouver-la-reponse-une-question-fiscale]https://ww

Par ESP

Suite...

Mes parents ont acheté cette maison en viager à mes grands-parents au début des années 50. Mon père est décédé en 2013 après une donation au dernier vivant, ma mère est donc usufruitière du bien depuis cette succession. La maison est inoccupée depuis son placement en EHPAD en décembre 2019.

Donc acquisition il y a beaucoup plus que 30 ans...

Le délai d'imposition des plus-values est de toute manière épuisé pour votre mère.

Si la maison était en communauté, elle n'est usufruitière que de la moitié et propriétaire de l'autre, merci de préciser...

Je reviendrai ensuite vers vous, mais sachez que le prix d'acquisition à retenir pour le calcul de la plus-value imposable correspond au prix total stipulé dans l'acte de vente, annuités versées + fraction du prix payé comptant le cas échéant.

Par Joyce

Bonjour,

Je suis à peu près sûre que l'acquisition a été faite en communauté. Et ils avaient fait par la suite une donation au dernier vivant, donc effectivement elle reste propriétaire de la moitié et usufruitière de l'autre. Je ne connais pas le prix d'achat et les modalités du viager. La maison n'a pas une grande valeur car c'est une reconstruction d'après-guerre (1922) et il y a beaucoup de travaux à faire pour la mettre aux normes actuelles. Mes grands-parents ont cohabité dans la maison avec mes parents jusqu'à leur décès.

Difficile de donner des renseignements plus précis car je n'ai pas les documents sous la main. merci.

Par AGeorges

@ESP

Le délai d'imposition des plus-values est de toute manière épuisé pour votre mère.

Pas (forcément) d'accord.

L'exonération, au moment de la vente, est ici, sauf cas particulier comme âge ou revenu, attaché à la notion de résidence principale.

Mais la loi fiscale est claire, la résidence principale DOIT être effective. Ce qui n'est plus le cas pour une personne partie ailleurs. Dans le cas normal, l'exonération reste applicable pendant UN an. En cas de départ en EHPAD, le délai est de deux ans.

La situation sanitaire a introduit des périodes juridiquement neutralisées qui allongent les tous délais de ce type, selon ma compréhension. En 2020, 150 jours environ.

Par contre, si la maison n'a pas une grande valeur, ce peut aussi être une clause d'exonération.

Extrait :

"Les exonérations peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- cession de la résidence principale ;
- cession effectuée par des personnes âgées ou invalides de condition modeste ;
- durée de détention du bien cédé supérieure à 30 ans ;
- cession inférieure à 15 000 ? "

Le dernier point à voir est que si la fratrie est partiellement propriétaire du fait de la succession, alors, si votre mère est exonérée de sa part, vous ne le serez pas forcément de la vôtre. D'où les questions de ESP ...

Par ESP

AGeorges,

Je me contente de répondre à la question et devoir justifier cela auprès de vous est chronophage.

Si les services fiscaux retiennent la notion de résidence principale, l'usufruitier cédant son usufruit bénéficie de l'exonération et le nu-proprétaire est imposable.

Pour le cas où les services fiscaux ne retiendraient pas la notion de résidence principale, il faudra regarder la durée de détention.

Or, la partie de pleine propriété détenue par la mère sera exonérée car les 22 ans (30 ans pour les prélèvements sociaux) sont largement dépassés.

Pour l'autre moitié, (vente conjointe des 2 composantes de la pleine propriété par l'usufruitier et le nu-proprétaire), le prix est alors ventilé pour faire apparaître séparément la valeur de cession de chacun par rapport au prix d'évaluation de leur droit lors de la succession de 2013 (article 150 VB du CGI) et l'usufruitier comme et le nu propriétaire pourraient avoir chacun un impôt sur la PV.

Par AGeorges

Bonjour ESP,
Bonjour Joyce,

Comme vous pouvez le constater, Joyce, votre question initiale n'était pas complète puisqu'elle supposait que votre maman était propriétaire à 100% de la maison.

Pour ma part, je m'étais limité à répondre à votre question.

Heureusement, ESP a posé la bonne question supplémentaire, et comme vous pouvez le constater dans sa dernière réponse, la situation globale n'est pas aussi simple qu'elle pouvait le paraître.

@ESP

Pour une fois que je m'étais, suite à vos conseils, limité à répondre à la question posée, heureusement que vous avez posé la bonne question ensuite. S'il est certain que c'est plus chronophage et que votre temps est mesuré, au moins Joyce a désormais une image complète de sa situation. Merci pour elle.

Par ESP

Et oui, poser une question pour obtenir la précision manquante fait aussi gagner du temps.