

Focus sur l'admission en maison médicalisée et la cession de la résidence principale

Publié le : 18/04/2023

Auteur : Olifan Group

Dans notre article, nous nous intéresserons à la qualification de la cession de la résidence principale dans le cas où le majeur protégé est admis en maison médicalisée.

D'autre part, nous allons évoquer d'une part les nouveautés législatives d'un point de vue fiscal et social entrées en vigueur début 2023.

Enfin, nous effectuerons un zoom sur une récente jurisprudence rappelant les règles applicables à la communication du compte de gestion d'un majeur protégé.

La qualification de la cession de la résidence principale d'un majeur protégé suite à l'admission en maison de retraite

Ce mois-ci, illustration de l'immobilier avec un focus sur la vente de la résidence principale détenue par un majeur protégé lorsqu'il est admis en maison médicalisée. En effet, il s'agit d'une situation courante pour un MJPM d'**envisager la vente de la résidence principale d'une personne vulnérable pour répondre à un besoin de trésorerie et/ou pour financer une maison de retraite**. Face à ce cas de

figure, **quid de la fiscalité appliquée ?**

Exonération de la plus-value immobilière lors de la cession de la résidence principale :

Lorsqu'un particulier vend un bien immobilier pour un montant supérieur au prix auquel il l'a acquis, il réalise une plus-value imposable selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Toutefois, **certaines cessions de biens immobiliers bénéficient d'une exonération de cette taxation. C'est notamment le cas de la résidence principale (article 150 U, II 1° ter du CGI).**

Elle s'applique dans le cas où le propriétaire a quitté les lieux le jour de la vente, sous réserve que le logement ait été occupé en tant que résidence principale jusqu'à sa mise en vente et que la cession intervienne **dans un délai maximum d'un an à partir du déménagement du propriétaire.**

Quid de la vente de la résidence principale d'une personne âgée ou handicapée et résidant en établissement médicalisé ?

Dans cette hypothèse, l'administration fiscale considère que la plus-value résultant de la cession de la résidence principale détenue par une personne âgée ou handicapée résidant dans un établissement médicalisé est **exonérée sous certaines conditions** (CGI, art. 150 U, II-1° ter).

5 conditions requises pour ouvrir droit à cette exonération :

Cette exonération sera possible uniquement si ces cinq conditions cumulatives sont réunies :

- Le **bien doit avoir constitué la résidence principale de la personne âgée ou handicapée avant son entrée en maison médicalisée,**
- Le bien doit être **resté libre de toute occupation durant cette période** (ni location, ni mise à disposition gratuite d'un tiers),

- La personne ne doit **pas être redevable de l'IFI au titre de l'avant-dernière année précédant la vente,**
- Le **revenu fiscal de référence ne doit pas excéder 11 120€,**
- **La vente doit intervenir dans un délai inférieur à 2 ans suivant l'entrée dans l'établissement.**

Point d'attention pour les personnes sous protection :

Il est possible de s'interroger sur la condition relative au délai de 2 ans pour bénéficier de cette exonération. En effet, **en vertu de l'article 426 du Code civil, le représentant légal a une obligation de conservation, à la disposition du majeur protégé, du logement et des biens qui le garnissent aussi longtemps que possible.** Cette obligation vise à favoriser le maintien des repères et des habitudes du majeur protégé, mais aussi une conservation du bien en cas de retour éventuel au domicile après plusieurs années de convalescence.

Ce délai de détention pourrait alors être remis en cause en raison de cette obligation. L'absence de délai aurait un **double avantage : l'absence de taxation pour la plus-value immobilière résultant de cette vente et celle des frais de tutelle.**

Toutefois, à ce jour, cette question n'a pas encore été tranchée par le législateur.

Nos préconisations :

- Au préalable de la cession de la résidence principale d'un majeur protégé, **il appartient au MJPM de s'assurer que l'ensemble des conditions soit réuni et de porter une attention particulière au délai de 2 ans maximum suivant l'installation en résidence médicalisée.**
- Si l'entrée dans un établissement médicalisé ne requiert pas l'autorisation du juge des tutelles, son autorisation est toutefois nécessaire pour la cession de la résidence principale. En effet, l'article 426 du Code civil impose au tuteur ou au curateur de respecter impérativement les points suivants :
 - **Obtenir de la part d'un médecin, n'exerçant pas dans l'établissement, un avis médical circonstancié,**

- **Adresser au juge des tutelles une requête motivée pour autoriser cette vente** en y joignant, au minimum, **deux estimations de valeur du bien immobilier.**
- **Prendre attache avec un notaire pour faire valoir l'article 426 du Code civil et ses effets pour qualifier le bien immobilier de résidence principale.**

A défaut de l'application des effets de l'article 426 du Code civil et si le bien est cédé sans la réunion de ces 5 conditions, la plus-value sera soumise à une taxation. En effet, une fois la plus-value évaluée, un abattement pourra être appliqué en fonction de la durée de détention du bien et permettra de diminuer la plus-value imposable. Ensuite, **cette plus-value sera taxée au titre de l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire actuel de 19% et au titre des prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2%, soit au taux global de 36,20%.**

	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Taux	19%	17,2%
Abattement pour durée de détention	6% pour chaque année de détention au-delà de la 5ème année 4% pour la 22ème année	1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5ème année jusqu'à la 21e année 1,60% pour la 22ème année 9% de la 23ème à la 30ème année
Exonération totale	Au bout de 22 ans de détention	Au bout de 30 ans de détention

[su_button url="https://olifangroup.com/contacts/" target="blank" background="#8D1D22" size="4" radius="0"]Pour recevoir un conseil avisé, contactez-nous[/su_button]

SUJET D'ACTUALITÉ

Le saviez-vous ?

Le début de l'année 2023 a été source de **nombreuses modifications législatives** concernant notamment les aides attribuées aux majeurs protégés et d'un point de vue fiscal. Un retour sur ces modifications s'impose !

- **Le champ d'éligibilité de la PCH a-t-il été revu ?**

La Prestation de Compensation du Handicap (PCH) est une aide financière versée par le département. Elle permet de bénéficier du financement d'une auxiliaire de vie pour accomplir des actes de la vie quotidienne, tels que faire les courses, prendre les transports en commun, ou encore effectuer des démarches administratives.

Depuis le 1er janvier 2023, **les critères d'éligibilité de la PCH ont été élargis aux personnes sourdes, aveugles ou atteintes d'une altération des fonctions mentales, psychiques ou cognitives.**

- **Le montant de l'AAH a-t-il fait l'objet d'une revalorisation cette année ?**

Comme chaque année, **l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) est réévaluée le 1er avril**. Pour cette année, une **revalorisation de 1,6%** sera appliquée pour cette aide. Ainsi, à taux plein, elle passe de 956,65€ à 971,96€ par mois.

Pour rappel, pour faire à l'inflation de ces derniers mois, le gouvernement avait déjà effectué une **revalorisation des prestations sociales le 1er juillet 2022, en les rehaussant de 4 %**. En un an, l'augmentation est donc de 5,6 %.

- **Si je suis propriétaire de biens immobiliers, suis-je soumis à une obligation de déclaration ?**

Les propriétaires de biens immobiliers sont soumis à une nouvelle obligation déclarative à compter de cette année. En effet, à partir du **1er janvier au 30 juin**

2023 inclus, les propriétaires de biens immobiliers doivent déclarer l'occupation de leur(s) logement(s) **sur l'espace « Gérer mes biens immobiliers » du site [impôts.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)**.

Cette obligation concerne tous les propriétaires, particuliers et entreprises, de biens immobiliers à **usage d'habitation (propriétaire indivis, usufruitiers, SCI)**. La non-déclaration, l'erreur, l'omission ou la déclaration incomplète expose le propriétaire à une amende forfaitaire de 150€ par local.

- **Si je détiens des biens immobiliers non occupés, à quelle fiscalité suis-je soumis ?**

A compter de 2023, **les biens immobiliers vacants inoccupés depuis au moins 1 an, au 1er janvier de l'année d'imposition, sont soumis à une Taxation sur Logements Vacants (TLV)**. Cette taxe concerne les communes appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

Elle est **calculée sur la base de la valeur locative des logements**, c'est-à-dire le loyer annuel que la propriété pourrait engendrer si elle était louée.

Le montant de la taxe est obtenu en multipliant la valeur locative par un taux d'imposition. Son taux d'imposition a été relevé à compter de cette année :

- Il passe de 12,5 % à **17 % la première année**,
- Et de 25 % à **34 % dès la deuxième année**.

- **Quels sont les taux des livrets défiscalisés pour l'année 2023 ?**

Les nouveaux taux pour les livrets d'épargne ont été publiés officiellement au Journal officiel.

Ainsi, à partir du 1er février 2023, **la rémunération du livret A et du Livret de Développement Durable et Solidaire (LDDS) est passé à 3%, et celle du Livret d'Epargne Populaire (LEP) à 6,1%**. D'un point de vue fiscal, ces livrets sont **exemptés de toute fiscalité**, en d'autres termes, les intérêts générés sont exonérés d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

- **Existe-t-il un régime d'exonération pour la taxe foncière en faveur des personnes âgées et handicapées ?**

La loi de finances pour 2023 apporte plusieurs aménagements concernant la taxe foncière. Les conditions d'exonération en faveur des personnes âgées ou handicapées sont notamment élargies.

L'exonération concerne les personnes suivantes :

- **Les titulaires de l'ASI** (Allocation supplémentaire d'invalidité) sans aucune condition de ressources ;
- **Les titulaires de l'ASPA** (Allocation de solidarité aux personnes âgées, anciennement minimum vieillesse) sans aucune condition de ressources ;
- **Les personnes âgées de plus de 75 ans** sous condition de ressources,
- **Les titulaires de l'AAH** (Allocation aux adultes handicapés) sous condition de ressources.

Le plafond de revenu dépend du quotient familial. **Pour 2023, il est égal à 11 885 € pour la première part, auxquels il peut être ajouté 3 174 € pour chaque demi-part supplémentaire.**

Précision : ces exonérations peuvent être **également accordées aux personnes âgées hébergées dans un établissement de soins de longue durée ou en maison de retraite** si elles conservent la jouissance de leur ancienne résidence principale.

JURISPRUDENCE

Une communication encadrée du compte de gestion d'un majeur protégé sous tutelle

Cass. 1e civ. 23-3-2022 n°20-22.155 F-D.

RAPPEL DU CONTEXTE :

En l'espèce, un majeur est placé sous curatelle renforcée, puis sous tutelle, d'un mandataire judiciaire à la protection des majeurs (MJPM) désigné en qualité de tuteur. **La sœur du majeur saisit le juge des tutelles pour être autorisée à se faire communiquer par le MJPM une copie des comptes de gestion.**

Le majeur ayant émis un refus, la cour d'appel rejette sa demande d'accès aux comptes.

La sœur forme alors un pourvoi en cassation en reprochant aux juges, d'une part, le non-respect du principe du contradictoire, en s'étant appuyé sur le rapport de situation fourni par le MJPM et non communiqué à la requérante.

D'autre part, **elle soutient que les juges n'auraient pas dû se prononcer au regard du refus de son frère en raison de l'altération de ses facultés mentales et qu'elle disposait d'un intérêt légitime pour consulter les comptes.**

QUESTION POSÉE A LA COUR D'APPEL DE DOUAI :

Le juge des tutelles peut-il autoriser un tuteur à communiquer une copie des comptes de gestion à un proche en cas de refus du majeur protégé sous tutelle et en l'absence d'intérêt légitime ?

RÉPONSE DE LA COUR D'APPEL :

La **Cour de cassation rejette le pourvoi** en jugeant, d'abord, **que le principe du contradictoire n'a pas été méconnu** car le rapport du MJPM figurait au dossier de la cour d'appel et que la requérante avait la possibilité de le consulter avant l'audience sur le fondement de l'article 1222 du Code de procédure civile.

De plus, les juges du fond ont souverainement **relevé que le majeur protégé était apte à exprimer sa volonté et qu'il avait refusé, tant devant le juge des tutelles que lors des entretiens avec son tuteur, de voir communiquer ses comptes à sa sœur qui ne présentait aucun intérêt légitime à cette consultation.**

NOTRE COMMENTAIRE :

- Dans cette décision, la Cour de cassation **rappelle les strictes conditions de l'article 510, al.3 du Code Civil** sur les possibilités ouvertes aux proches pour connaître les comptes du majeur placé sous curatelle renforcée ou tutelle.
- En effet, le compte de gestion doit être établi chaque année par le tuteur et obéit à un **principe de confidentialité** en vertu duquel **il ne peut remettre une copie de ce compte qu'à la personne protégée âgée de plus de 16 ans, au subrogé tuteur et, s'il l'estime utile, aux autres personnes chargées de la protection.**
- Pour autoriser la communication des comptes de gestion à un proche d'un majeur sous tutelle, **le juge des tutelles doit vérifier la présence de l'accord du majeur.** Lorsque le majeur a formulé son accord, le juge doit donc **s'assurer que le proche justifie d'un intérêt légitime** avant de faire droit à la demande.
- **En cas de refus du majeur, la communication des comptes à l'un des proches est refusée par le juge.**

[Expertise Personne Vulnérable](#)