

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

INSTRUCTION DU 30 MARS 2012

**6 C-5-12**

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES. PERSONNES QUI RESIDENT EN MAISON DE RETRAITE ET QUI  
CONSERVENT LA JOUISSANCE EXCLUSIVE DE LEUR ANCIEN DOMICILE  
(ARTICLE 27 DE LA LOI N° 2007-1824 DU 25 DÉCEMBRE 2007 DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2007 ET ARTICLE  
71 DE LA LOI N° 2009-1674 DU 30 DÉCEMBRE 2009 DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2009)

(C.G.I., art 1391 B bis.)

NOR : ECE L 12 20484 J

**Bureau C 1**

**PRESENTATION**

L'article 27 de la loi de finances rectificative pour 2007 (n° 2007-1824 du 25 décembre 2007) a institué en faveur des personnes de condition modeste qui s'installent durablement dans une maison de retraite ou un établissement de soins de longue durée un dispositif d'allègement de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à leur ancienne résidence principale codifié sous l'article 1391 B *bis* du code général des impôts (CGI). Cet article a été modifié par l'article 71 de la loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-1674 du 30 décembre 2009) afin de tenir compte des modifications apportées au code de la santé publique par la loi portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires (n° 2009-879 du 21 juillet 2009).

Cette adaptation a laissé inchangé le dispositif : il permet aux personnes de condition modeste qui s'installent durablement dans un établissement ou un service mentionné au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ou dans un établissement mentionné au dixième alinéa du 3° de l'article L. 6143-5 du code de la santé publique, de bénéficier de l'une des exonérations prévues aux articles 1390 ou 1391 du CGI ou du dégrèvement prévu à l'article 1391 B du même code, sous réserve de remplir toutes les conditions prévues par ces articles et de conserver la jouissance exclusive de leur ancienne résidence principale.

La présente instruction a pour objet de commenter ces dispositions qui sont applicables depuis les impositions établies au titre de 2008.

•

## SOMMAIRE

---

INTRODUCTION	1
<b>Section I : Champ d'application</b>	<b>7</b>
A. CONDITIONS TENANT AU LOGEMENT QUITTE PAR LE CONTRIBUABLE	8
B. CONDITIONS TENANT AU NOUVEL HEBERGEMENT DU CONTRIBUABLE	11
C. CONDITIONS TENANT AU DISPOSITIF D'ALLEGEMENT SUSCEPTIBLE D'ETRE APPLIQUE	15
I. Conditions tenant à l'exonération prévue à l'article 1390 du CGI	16
II. Conditions tenant à l'exonération prévue à l'article 1391 du CGI	20
III. Conditions tenant au dégrèvement prévu à l'article 1391 B du CGI	21
<b>Section II : Modalités d'application</b>	<b>22</b>
A. FAIT GENERATEUR	22
B. MODALITES DE DETERMINATION DE LA NATURE ET DU MONTANT DE L'ALLEGEMENT	23
<b>Section III : Entrée en vigueur</b>	<b>28</b>
<b>Annexe 1 : Article 27 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007</b>	
<b>Annexe 2 : Article 71 de la loi n° 2009-1674 du 30 décembre 2009 de finances rectificative pour 2009</b>	

---

## INTRODUCTION

1. D'une manière générale, les allègements de taxe foncière sur les propriétés bâties concernent uniquement l'habitation principale, c'est-à-dire le logement dans lequel le contribuable réside habituellement et effectivement avec sa famille. Les personnes qui résident en maison de retraite et qui conservent la jouissance de leur ancien domicile ne peuvent donc plus bénéficier pour ce logement des mesures d'exonération ou de dégrèvement prévues en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.
2. Toutefois, lorsqu'elles remplissent les conditions requises pour bénéficier de ces allègements, il a été admis que ces personnes pouvaient, à titre gracieux, obtenir une remise de la taxe foncière sur les propriétés bâties d'un montant égal à celui qui leur aurait été accordé si elles avaient continué à occuper leur ancien logement comme résidence principale sous réserve que l'ancien logement ne constitue pas la résidence secondaire d'autres personnes (notamment les membres de leur famille).
3. Cette mesure de bienveillance a été commentée par l'administration dans la documentation de base n° 6 D 4232 (n° 5 et suivants).
4. L'article 27 de la loi de finances rectificative pour 2007 (n° 2007-1824 du 25 décembre 2007) institue un dispositif légal dans les situations susvisées, codifié sous l'article 1391 B bis du code général des impôts (CGI). Cet article a été modifié par l'article 71 de la loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-1674 du 30 décembre 2009) afin de tenir compte des modifications apportées au code de la santé publique par la loi portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires (n° 2009-879 du 21 juillet 2009).
5. Cette adaptation a laissé inchangé le dispositif : il permet aux personnes de condition modeste qui s'installent durablement dans un établissement ou un service mentionné au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ou dans un établissement mentionné au dixième alinéa du 3° de l'article L. 6143-5 du code de la santé publique de bénéficier, pour la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à leur ancien domicile, de l'une des exonérations prévues aux articles 1390 ou 1391 du CGI ou du dégrèvement prévu à l'article 1391 B du même code, sous réserve de remplir toutes les conditions prévues par ces articles et de conserver la jouissance exclusive de leur ancienne résidence principale.
6. La présente instruction a pour objet de commenter ces dispositions.

### Section I : Champ d'application

7. L'application du dispositif est subordonnée au respect de conditions tenant au logement quitté, au nouvel hébergement et à la situation personnelle du redevable.

#### A. CONDITIONS TENANT AU LOGEMENT QUITTE PAR LE CONTRIBUABLE

8. Ce logement devait constituer la résidence principale du contribuable telle qu'elle est définie dans la documentation de base n° 6 D 4232 (n° 5 et 6) avant que celui-ci ne le quitte pour rejoindre l'établissement d'accueil spécialisé.
9. Le contribuable doit en conserver la jouissance exclusive, c'est-à-dire que le logement ne doit pas constituer la résidence d'une autre personne même à titre gratuit. Il doit demeurer libre de toute occupation.
10. Toutefois, il est admis que cette condition est remplie lorsque les membres du foyer fiscal de la personne entrée dans un établissement d'accueil spécialisé (conjoint ou personnes à charge) ou son concubin, qui résidaient dans le logement au jour de son départ, continuent à l'occuper.

L'occupation du logement, à quelque titre que ce soit, par toute autre personne, entraîne la remise en cause du bénéfice de l'allègement de taxe foncière sur les propriétés bâties.

#### B. CONDITIONS TENANT AU NOUVEL HEBERGEMENT DU CONTRIBUABLE

11. L'allègement est accordé aux personnes de condition modeste qui sont accueillies :
  - dans un établissement ou un service mentionné au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. Il s'agit d'établissements qui accueillent des personnes âgées ;

- dans un établissement délivrant des soins de longue durée, mentionné au dixième alinéa du 3° de l'article L. 6143-5 du code de la santé publique, et comportant un hébergement, à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien<sup>1</sup>. Il peut s'agir d'établissements de santé, publics ou privés.

**12.** L'hébergement dans l'établissement doit présenter un caractère durable. Il peut également être définitif.

**13.** Les dispositions de l'article 1391 B bis du CGI ne sont pas applicables dans l'hypothèse où le contribuable quitterait son domicile pour s'installer définitivement chez l'un des membres de sa famille.

**14.** Dans la suite de cette instruction, les expressions « maison de retraite » et « établissement spécialisé » sont employées indifféremment pour viser l'un ou l'autre des établissements mentionnés au n° 11 et 12.

### C. CONDITIONS TENANT AU DISPOSITIF D'ALLEGEMENT SUSCEPTIBLE D'ETRE APPLIQUE

**15.** Le redevable doit également remplir les conditions prévues par la mesure d'allègement à laquelle il prétend, à savoir, soit l'une des exonérations prévues aux articles 1390 ou 1391 du CGI, soit le dégrèvement de 100 euros prévu à l'article 1391 B du même code.

#### I. Conditions tenant à l'exonération prévue à l'article 1390 du CGI

**16.** Pour bénéficier de l'exonération de la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à son ancienne résidence principale, la personne hébergée en maison de retraite doit être titulaire de l'allocation de solidarité aux personnes âgées mentionnée à l'article L. 815-1 du code de la sécurité sociale ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité mentionnée à l'article L. 815-24 du même code ;

**17.** La doctrine administrative<sup>2</sup> étend l'exonération prévue à l'article 1390 du CGI aux titulaires de l'allocation aux adultes handicapés dont le revenu fiscal de référence de l'année précédant celle de l'imposition n'excède pas la limite prévue à l'article 1417- I du CGI<sup>3</sup>.

**18.** Enfin, la personne hébergée en maison de retraite et relevant de l'une des catégories mentionnées au n° 18 et 20 doit respecter des conditions de cohabitation.

**19.** Ces conditions sont par principe respectées pour son ancien domicile puisque, sous réserve de la tolérance administrative prévue au n° 10, ce dernier doit être libre de toute occupation. Néanmoins, il convient de ne pas accorder le bénéfice de l'exonération si la personne ne satisfait pas à la condition de cohabitation dans son nouveau logement dont elle a la disposition privative<sup>4</sup> (exemple de concubins ou de frères et soeurs hébergés dans un établissement dont l'un ne satisfait pas à la condition de revenu).

#### II. Conditions tenant à l'exonération prévue à l'article 1391 du CGI

**20.** Pour bénéficier de l'exonération de la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à son ancienne résidence principale, la personne hébergée en maison de retraite doit être âgée de plus de soixante-quinze ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et respecter les conditions de ressources et de cohabitation mentionnées aux n<sup>os</sup> 18 à 21.

#### III. Conditions tenant au dégrèvement prévu à l'article 1391 B du CGI

**21.** Pour bénéficier d'un dégrèvement d'office de 100 euros sur la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à son ancienne habitation principale, la personne hébergée en maison de retraite doit être âgée de plus de soixante-cinq ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et respecter les conditions de ressources et de cohabitation mentionnées aux n<sup>os</sup> 18 à 21.

---

<sup>1</sup> Dans sa rédaction issue de l'article 27 de la loi de finances rectificative pour 2007, l'article 1391B bis du CGI visait les établissements mentionnés au 2° de l'article L. 6111-2 du code de la santé publique.

<sup>2</sup> Documentation de base 6 C 531 n° 3

<sup>3</sup> Pour l'imposition établie au titre de 2012 et en métropole, le revenu fiscal de référence afférent aux revenus de 2011 ne doit pas excéder 10 024 € pour la première part de quotient familial, majorés de 2 676 € pour chaque demi-part supplémentaire ou 1 338 € en cas de quart de part supplémentaire.

<sup>4</sup> Cf. Documentation de base 6 D 1233 n°24 et 25.

## Section II : Modalités d'application

### A. FAIT GENERATEUR

**22.** Dès lors qu'en application de l'article 1415 du CGI la taxe foncière sur les propriétés bâties est établie pour l'année entière d'après les faits existants au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, l'allègement prévu à l'article 1391 B *bis* du même code s'applique à compter de l'année suivant celle au cours de laquelle le contribuable s'installe dans l'établissement spécialisé (cf. n° 11, 12 et 13).

### B. MODALITES DE DETERMINATION DE LA NATURE ET DU MONTANT DE L'ALLEGEMENT

**23.** Selon les conditions remplies par le redevable, ce dernier est susceptible de bénéficier d'une exonération ou d'un dégrèvement partiel de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

**24.** Le droit à l'exonération ou au dégrèvement est déterminé chaque année en fonction de la situation de la personne.

Exemple : un contribuable qui vit seul quitte en 2010 son logement qui constituait son habitation principale pour être hébergé durablement dans un établissement spécialisé. Il conserve la jouissance exclusive de son ancien logement qui reste libre de toute occupation.

Pour la taxe foncière sur les propriétés bâties établie au titre de l'année 2010, il bénéficiait de l'exonération prévue à l'article 1390 du CGI.

Pour la taxe foncière sur les propriétés bâties établie au titre de 2011, ce contribuable peut, en application de l'article 1391 B *bis* du CGI, conserver le bénéfice de cette exonération pour son ancienne habitation principale, si les conditions d'octroi de l'exonération prévue à l'article 1390 du CGI sont satisfaites.

S'il ne satisfait plus aux conditions posées par l'article 1390 du CGI au cours des années suivantes, il perd alors le bénéfice de cette mesure d'allègement.

A contrario, si ce même contribuable ne bénéficiait pas de l'exonération prévue à l'article 1390 du CGI antérieurement à son hébergement en établissement spécialisé, et qu'il venait à en satisfaire les conditions au titre des années suivantes, il pourrait alors en bénéficier en application de l'article 1391 B *bis* du même code.

**25.** Le dispositif maintient la mesure d'allègement à laquelle pouvait prétendre la personne avant son entrée en maison de retraite. Il permet également aux personnes qui remplissent les conditions exigées depuis leur entrée en maison de retraite mais qui ne les remplissaient pas antérieurement de bénéficier d'une mesure d'allègement pour leur ancienne habitation principale : tel peut être le cas de personnes qui entrent en maison de retraite et qui subissent concomitamment ou ultérieurement une baisse importante de leur revenu.

Exemple : en 2007, Mme Y, qui dispose comme seul revenu de l'allocation adultes handicapés est propriétaire d'un appartement qu'elle occupe avec M X. Les intéressés ne sont pas mariés. M. X dispose d'un revenu fiscal de référence qui excède la limite prévue au I de l'article 1417 du CGI. Mme Y ne peut donc pas bénéficier de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue à l'article 1391 B du CGI. Le couple entre en maison de retraite en 2008 et y cohabite et Mme Y conserve la jouissance exclusive de son appartement.

Tant que les revenus de M. X excèdent la limite prévue au I de l'article 1417 du CGI, Mme Y ne peut pas bénéficier, pour son ancienne habitation principale, de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties.

A compter de 2010, les revenus de M. Y sont inférieurs à la limite prévue au I de l'article 1417 du CGI. Mme Y est susceptible de bénéficier, à compter de 2011, de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties prévue à l'article 1391 B du CGI pour son ancienne résidence principale.

**Section III : Entrée en vigueur**

**26.** Les dispositions de l'article 27 de la loi de finances rectificative pour 2007 codifiées sous l'article 1391 B bis du CGI s'appliquent depuis les impositions établies au titre de 2008.

DB supprimée : 6 D 4232 n° 7 et 8

La Directrice de la Législation Fiscale

Véronique BIED-CHARRETON

•

**Annexe 1**

**Article 27 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007**

NOR: BCFX077033L

Article 27

I.- Après l'article 1391 B du code général des impôts, il est inséré un article 1391 B bis ainsi rédigé :

« Art. 1391 B bis. – Les personnes qui conservent la jouissance exclusive de l'habitation qui constituait leur résidence principale avant d'être hébergées durablement dans un établissement ou un service mentionné au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ou dans un établissement mentionné au 2° de l'article L. 6111-2 du code de la santé publique bénéficient d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à cette habitation, lorsqu'elles remplissent les conditions prévues aux articles 1390 et 1391, ou d'un dégrèvement de 100 EUR, lorsqu'elles remplissent les conditions prévues à l'article 1391 B.

Les dispositions du premier alinéa ne bénéficient qu'aux logements libres de toute occupation.

L'exonération ou le dégrèvement sont accordés à compter de l'année qui suit celle de leur hébergement dans les établissements ou services mentionnés au premier alinéa. »

II. - L'article 1414 B du même code est ainsi rétabli :

« Art 1414 B. – Les personnes qui conservent la jouissance exclusive de l'habitation qui constituait leur résidence principale avant d'être hébergées durablement dans un établissement ou un service mentionné au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ou dans un établissement mentionné au 2° de l'article L. 6111-2 du code de la santé publique bénéficient d'une exonération de la taxe d'habitation afférente à cette habitation, lorsqu'elles relèvent de l'une des catégories mentionnées au I de l'article 1414, ou d'un dégrèvement égal à celui accordé en application de l'article 1414 A, lorsqu'elles remplissent les conditions prévues à cet article.

Les dispositions du premier alinéa ne bénéficient qu'aux logements libres de toute occupation.

L'exonération ou le dégrèvement sont accordés à compter de l'année qui suit celle de leur hébergement dans les établissements ou services mentionnés au premier alinéa »

III. - Dans le 2° de l'article 1605 bis du même code, après la référence : « 1414 », sont insérés les mots : « , de l'article 1414 B lorsqu'elles remplissent les conditions prévues au I de l'article 1414 ».

IV. - Les I à III s'appliquent à compter des impositions établies au titre de 2008.



**Annexe 2**

**Article 1391 B bis du code général des impôts dans sa rédaction issue de l'article 71  
de la loi n° 2009-1674 du 30 décembre 2009 de finances rectificative pour 2009**

« Les personnes qui conservent la jouissance exclusive de l'habitation qui constituait leur résidence principale avant d'être hébergées durablement dans un établissement ou un service mentionné au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ou dans un établissement délivrant des soins de longue durée, mentionné au dixième alinéa du 3° de l'article L. 6143-5 du code de la santé publique, et comportant un hébergement, à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien bénéficient d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à cette habitation, lorsqu'elles remplissent les conditions prévues aux articles 1390 et 1391, ou d'un dégrèvement de 100 €, lorsqu'elles remplissent les conditions prévues à l'article 1391 B.

Les dispositions du premier alinéa ne bénéficient qu'aux logements libres de toute occupation.

L'exonération ou le dégrèvement sont accordés à compter de l'année qui suit celle de leur hébergement dans les établissements ou services mentionnés au premier alinéa. »