

# Changer sa résidence secondaire en domicile

TRANSFORMER SON LOGEMENT ÉLOIGNÉ DE LA VILLE EN LIEU DE VIE HABITUEL EST LE RÊVE DE NOMBREUX PROPRIÉTAIRES D'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE. CE CHOIX OFFRE - SOUS CERTAINES CONDITIONS - DE MULTIPLES AVANTAGES...

Par Olivier Puren

## NOS EXPERTS



**Christophe LECLÈRE**  
Avocat associé, au sein de CMS Francis Lefebvre Avocats



**Olivier ROZENFELD**  
Président de Fidroit, spécialiste en conseil patrimonial

### Résidence principale ou secondaire, quelle différence ?

L'administration fiscale différencie votre résidence principale de votre résidence secondaire de la façon suivante :

→ **La résidence principale** est le logement dans lequel vous résidez effectivement et de manière habituelle avec votre famille pendant la majeure partie de l'année. Autrement dit, celui où vous avez les attaches les plus fortes et où se situe le centre de vos intérêts professionnels et matériels.

→ **La résidence secondaire** est le logement qui ne répond pas à cette définition, c'est-à-dire que vous n'habitez pas habituellement. Tel est le cas d'une maison ou d'un appartement de villégiature qui est réservé à vos loisirs, occupé uniquement pendant les week-ends ou les vacances.

**Cette distinction est essentielle**, car l'habitation principale bénéficie d'allègements fiscaux dont ne profite pas la résidence secondaire (voir page suivante). Ce qui peut motiver certains contribuables à permuter l'une avec l'autre.

### Une transformation sous surveillance

→ **Si vous décidez de vous installer à l'année dans votre résidence secondaire**, rien ne vous interdit d'en faire votre domicile. Sachez toutefois qu'en cas de doute, l'administration fiscale pourra vérifier que votre changement d'adresse (effectué par courrier adressé à votre centre des finances publiques ou en ligne, sur le site des impôts) n'est pas uniquement motivé par des considérations fiscales.

→ **Vous devrez être en mesure de produire des justificatifs qui attestent de la réalité de votre déménagement** : factures d'eau, de gaz et d'électricité du logement concerné, changement de lieu de scolarisation de vos enfants à charge, attestations d'assurance, adresse d'envoi de vos courriers et factures...

**Ces éléments seront scrutés à la loupe** afin de s'assurer que vous avez réellement changé la destination de votre résidence secondaire et que vous l'occupez effectivement la majeure partie de l'année. En cas de litige, il reviendra au juge de définir quel logement constitue votre résidence principale à partir des preuves que vous aurez fournies.

« **La taxe d'habitation sur les résidences secondaires reste intégralement due, quelles que soient les ressources du foyer** »





# 3,6 millions

C'est le nombre de résidences secondaires en France en 2020 : 60 000 de plus qu'en 2019.

Source : Insee Focus n° 217, 8 décembre 2020.

## **1<sup>er</sup>** avantage : **des impôts locaux allégés**

### → Disparition de la taxe d'habitation

La distinction entre résidence principale et secondaire est sensible en matière d'impôts locaux. « Huit Français sur dix sont exonérés de taxe d'habitation sur leur résidence principale grâce à la réforme initiée au début du quinquennat, rappelle Olivier Rozenfeld, président de Fidoit. Ceux qui la payent encore auront un dégrèvement de 30 % cette année, de 65 % en 2022, et ils en seront totalement exonérés à partir de 2023. Au contraire, la taxe d'habitation sur les résidences secondaires reste intégralement due, quelles que soient les ressources du foyer, ainsi que l'éventuelle majoration de cette taxe si la résidence est dans une commune l'ayant mise en place. »

### → Exonérations et dégrèvements de la taxe foncière.

Accordés aux propriétaires invalides ou de condition modeste, ces avantages sont généralement réservés à la résidence principale. « Seules l'exonération temporaire attachée aux constructions nouvelles et l'exonération accordée aux personnes de plus de 75 ans ayant des ressources très faibles s'appliquent aussi à la résidence secondaire », souligne l'expert en patrimoine.

**À noter :** « Les impôts locaux sont établis pour l'année entière à partir de votre situation au 1<sup>er</sup> janvier. Si vous transformez votre résidence secondaire en résidence principale en 2021, vous n'en tirez donc avantage qu'à partir de 2022. Et avec une résidence principale actuelle qui devient votre résidence secondaire, vous ne serez réellement gagnant que si l'économie d'impôts locaux réalisée d'un côté excède le supplément à payer de l'autre ! », avertit Olivier Rozenfeld.