



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Conditions d'assujettissement des résidents d'Ehpad à la taxe d'habitation

Question écrite n° 22700

Texte de la question

M. Éric Alauzet attire l'attention de Mme la ministre des solidarités et de la santé sur le paiement de la taxe d'habitation par les résidents en Ehpad. Aujourd'hui, l'assujettissement ou non d'un Ehpad à la taxe d'habitation dépend du statut de celui-ci. Ainsi, seuls les Eh pads privés non lucratifs sont assujettis à la taxe d'habitation, qui n'est que rarement recouvrée, les Eh pads publics en sont exonérés et les Eh pads privés lucratifs sont redevables de la cotisation foncière des entreprises (CFE). De plus, d'après la jurisprudence du Conseil d'État du 13 octobre 2016, le résident d'Ehpad qui a « jouissance exclusive » de son logement est directement redevable de la taxe d'habitation, et ce quel que soit le statut de l'Ehpad qui l'héberge. Cette jurisprudence récente, qui repose sur un critère impliquant un certain degré d'autonomie et d'indépendance dans la capacité à disposer du logement, ne semble que très rarement appliquée aujourd'hui. Elle ne reflète donc pas la situation réelle des résidents qui varie fortement - et de manière plus ou moins aléatoire - selon les établissements. La charge que représente la taxe d'habitation est particulièrement problématique au regard de la vulnérabilité des résidents en Ehpad dont les revenus ne permettent pas toujours de couvrir un hébergement dont le coût moyen avoisine les 2 000 euros, et ce malgré les aides disponibles. Dans de nombreuses situations, ce coût se reporte sur les familles qui doivent accroître leur participation aux restes à charges de leurs proches. La complexité du système actuel ne permet pas de s'assurer que les gains de la réforme du dégrèvement de la taxe d'habitation lancée depuis 2018 soient intégralement répercutés aux résidents et est source d'incompréhension pour les résidents et personnels des établissements. Dans l'attente d'une suppression totale de la taxe d'habitation pour tous les Français - annoncée pour 2023 - la réflexion Grand âge autonomie lancée par le Gouvernement est l'occasion de clarifier et simplifier le régime d'assujettissement à la taxe d'habitation des Eh pads. Elle pourra aussi permettre de s'assurer de l'équité de traitement des différents types d'établissements, qu'ils soient concernés par la taxe d'habitation ou la cotisation foncière des entreprises, au regard des modifications fiscales récentes et à venir. Alors, il souhaite savoir si cette problématique est intégrée à la réforme majeure en préparation et sous quelles modalités cette intégration peut être envisagée.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions combinées des articles 1407 et 1408 du code général des impôts (CGI), la taxe d'habitation (TH) est établie au nom des personnes qui ont la disposition ou la jouissance des locaux imposables. L'appréciation du caractère privatif de l'occupation est une question de fait qui relève des services fiscaux, sous le contrôle du juge de l'impôt. Les résidents d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) qui ont la disposition privative de leur logement dans l'établissement sont personnellement assujettis à la TH dans les conditions de droit commun. Ils peuvent néanmoins, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues, bénéficier de l'exonération prévue en faveur des personnes âgées de condition modeste par le I de l'article 1414 du CGI ou du dégrèvement prévu par l'article 5 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 pour 80 % des ménages. À compter des impositions établies au titre de 2021, en application de l'article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, ce dégrèvement sera transformé en exonération et progressivement appliqué aux 20 % des contribuables les

plus aisés, la TH étant totalement supprimée sur les résidences principales en 2023. Lorsque les résidents n'ont pas la disposition privative de leur logement, les locaux d'hébergement sont considérés comme étant à la disposition de l'EHPAD et imposés à la TH sous réserve que ces locaux ne soient pas retenus pour l'établissement de la cotisation foncière des entreprises. Toutefois, jusqu'aux impositions établies au titre de 2020, l'article 1414 D du CGI issue de l'article 6 de la loi de finances pour 2018 précitée permet aux EHPAD privés à but non lucratif mentionnés aux I et II de l'article 313-12 du code de l'action sociale et des familles de bénéficier d'un dégrèvement égal à la somme des montants d'exonération et de dégrèvement dont auraient bénéficié leurs résidents si ces derniers avaient été redevables de la TH au 1er janvier de l'année d'imposition. La fraction de dégrèvement calculée selon la situation propre de chaque résident lui est restituée par l'EHPAD en application des dispositions du II de l'article 6 de la loi de finances pour 2018 précitée. A compter des impositions établies au titre de 2021, ces mêmes EHPAD seront exonérés de TH en application du 1° du II de l'article 1408 du CGI dans sa rédaction issue de l'article 16 de la loi de finances pour 2020 précitée. Enfin, en application du II de l'article 1408 du CGI, les établissements publics d'assistance sont d'ores et déjà exonérés de TH. Ces dispositions sont applicables aux EHPAD de droit public, qui, ainsi que l'a récemment jugé le Conseil d'Etat (CE, 24 avril 2019, n° 410 859), constituent des établissements publics d'assistance.

Données clés

Auteur : [M. Éric Alauzet](#)

Circonscription : Doubs (2^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 22700

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : [Solidarités et santé](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [10 septembre 2019](#), page 8009

Réponse publiée au JO le : [2 juin 2020](#), page 3817