



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

EHPAD et impositions à la taxe foncière et à la taxe d'habitation

Question écrite n° 7991

Texte de la question

M. Pierre Morel-À-L'Huissier attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur la situation des EHPAD au regard des impositions à la taxe foncière et à la taxe d'habitation. Concernant la taxe foncière, une exonération de longue durée (15 ans) est prévue. Il lui demande de lui en préciser les conditions. Concernant la taxe d'habitation, certains services fiscaux établissent l'imposition au nom du résident et d'autres au nom de la structure. Il lui demande une clarification.

Texte de la réponse

En application des dispositions des articles 1384 A et suivants du code général des impôts (CGI), des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de longue durée (15 ans minimum) peuvent être accordées aux logements sociaux construits ou acquis, s'ils répondent à certaines conditions. En particulier, les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du CGI, détaillées dans la doctrine fiscale sous la référence BOI-IF-TFB-10-90, exonèrent de TFPB pour une durée de 15 ans les constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale, mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), lorsqu'ils sont financés à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R.331-1 du CCH et qu'ils bénéficient d'un taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée. Pour de plus amples informations sur l'ensemble des dispositifs d'exonérations de TFPB de longue durée, il convient de se reporter à la doctrine fiscale référencée BOI-IF-TFB-10-70 à BOI-IF-TFB-10-145. Conformément aux dispositions combinées des articles 1407 et 1408 du CGI, la taxe d'habitation 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 (EHPAD) qui ont la disposition privative de leur logement sont personnellement assujettis à la taxe d'habitation dans les conditions de droit commun. Ils peuvent néanmoins, sous réserve de satisfaire aux conditions, bénéficier de l'exonération prévue en faveur des personnes âgées de condition modeste 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. Lorsque les résidents n'ont pas la disposition privative de leur logement, les locaux d'hébergement sont alors considérés comme étant à la disposition de l'EHPAD et imposés à la taxe d'habitation sous réserve que ces locaux ne soient pas retenus pour l'établissement de la cotisation foncière des entreprises. En outre, l'article 6 de la loi de finances précitée permet aux EHPAD privés à but non lucratif 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 taxe d'habitation 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. Enfin, en application du II de l'article 1408 du CGI, les EHPAD qui ont le statut d'établissement public d'assistance sont exonérés de la taxe d'habitation.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morel-À-L'Huissier](#)

Circonscription : Lozère (1^{re} circonscription) - UDI, Agir et Indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7991

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 12 novembre 2018

Question publiée au JO le : [1er mai 2018](#), page 3637

Réponse publiée au JO le : [4 décembre 2018](#), page 11030