



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Fiscalité immobilière et entrée en Ehpad

Question écrite n° 12440

Texte de la question

Mme Anaïs Sabatini attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique sur les conditions d'exonération de la plus-value immobilière applicables aux personnes âgées entrant en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). Aux termes de l'article 150 U du code général des impôts, la cession du logement d'une personne âgée admise en Ehpad peut, sous conditions strictes, bénéficier d'une exonération de la plus-value immobilière. Cette exonération est aujourd'hui subordonnée au respect d'un plafond de revenu fiscal de référence fixé, pour une vente réalisée en 2024, à 26 149 euros pour une personne seule et 37 068 euros pour un couple, à l'absence d'assujettissement à l'impôt sur la fortune immobilière, au maintien du logement vacant jusqu'à la cession et à la réalisation de celle-ci dans un délai de deux ans suivant l'entrée en établissement. Ces conditions cumulatives apparaissent particulièrement restrictives et inadaptées à la réalité vécue par de nombreuses familles. En pratique, le coût élevé de l'hébergement en Ehpad conduit souvent les personnes âgées ou leurs proches à conserver temporairement le logement afin d'en assurer la gestion, d'y effectuer des travaux ou de faire face à des délais de vente indépendants de leur volonté. De même, les plafonds de revenus retenus excluent *de facto* de nombreux retraités disposant de ressources modestes mais légèrement supérieures aux seuils fixés. Certes, une exonération au titre de la résidence principale peut être sollicitée lorsque le logement est mis en vente dès l'entrée en Ehpad et cédé dans un « délai raisonnable ». Toutefois, cette notion demeure imprécise et source d'insécurité juridique pour les contribuables concernés. Dans ce contexte, elle lui demande s'il entend engager une réflexion en vue d'un élargissement des cas d'exonération de la plus-value immobilière pour les personnes âgées entrant en Ehpad, notamment par l'assouplissement des plafonds de revenu fiscal de référence, l'allongement des délais de cession ou une appréciation plus réaliste des conditions de vacance du logement, afin de mieux tenir compte des contraintes humaines, financières et patrimoniales liées à la perte d'autonomie.

Données clés

Auteur : [Mme Anaïs Sabatini](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (2^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12440

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : [Économie, finances, souveraineté industrielle, énergétique et numérique](#)

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

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [27 janvier 2026](#), page 532