



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Fiscalité des logements des résidences seniors

Question écrite n° 1481

Texte de la question

M. Bryan Masson attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'incohérence qui existe en matière de fiscalité des logements des résidences seniors. En effet, les cotisations foncières versées par les sociétés propriétaires de résidences seniors sont perçues par les intercommunalités plutôt que de l'être par les communes comme c'est communément le cas pour les résidences principales. Cette logique fiscale ne tient pas le route car elle laisse à dire que les résidences seniors seraient redevables de l'impôt foncier au titre d'une activité commerciale, dirigeant ainsi l'impôt directement dans les caisses des communautés d'agglomérations. Or le service de ces résidences seniors fournit aux personnes âgées ne saurait être considéré autrement que comme une résidence principale. Le logement principal ne saurait en aucune façon être considéré comme une activité commerciale ; ainsi, cet impôt devrait être redirigé aux communes. Il souhaite connaître ses intentions pour répondre à cette problématique fiscale qui pénalise plus encore les communes.

Texte de la réponse

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre perçoivent notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et non bâties (TFPNB), la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS), ainsi que la cotisation foncière des entreprises (CFE). Il est précisé que conformément à l'article 1447 du code général des impôts (CGI), la CFE est due chaque année par les personnes physiques ou morales, les sociétés non dotées de la personnalité morale ou les fiduciaires, pour leur activité exercée en vertu d'un contrat de fiducie, qui exercent à titre habituel une activité professionnelle non salariée. L'activité de location meublée en résidence séniors est, par nature, constitutive de l'exercice habituel d'une activité professionnelle. En conséquence, l'activité d'exploitation de résidence pour seniors est imposable à la CFE. Par ailleurs, parmi les EPCI à fiscalité propre, on distingue les EPCI à fiscalité professionnelle unique (FPU) et les EPCI à fiscalité additionnelle (FA). Dans le cadre de la fiscalité professionnelle unique, à l'instar de ce qui se pratiquait pour la taxe professionnelle, les EPCI se substituent à leurs communes membres pour l'application des dispositions relatives à l'ensemble de la fiscalité professionnelle et donc de la CFE. Dans le cas d'un EPCI à FA, ce dernier perçoit un taux additionnel à ceux votés par ses communes membres. Ainsi, lorsqu'une commune est membre d'un EPCI à FPU, elle n'a pas vocation à percevoir directement le produit de la CFE collectée puisque l'affectataire est l'EPCI à FPU. Ce n'est donc pas la nature du local servant à la détermination de sa valeur locative (habitation ou professionnelle) ni l'affectation, habitation principale ou secondaire, des logements de ces résidences seniors qui déterminent la collectivité locale affectataire du produit de la CFE mais bien le niveau d'intégration de la commune à son EPCI. Toutefois, le bloc communal a la possibilité, dans le cadre d'une révision libre, de modifier le montant des attributions de compensation versées par l'EPCI à ses communes membres (CGI, article 1609 nonies C, V, 1° bis). Enfin, les communes, qu'elles soient membres ou non d'un EPCI à FPU, bénéficient de la TFPB due par les propriétaires des résidences seniors situées sur leur territoire.

Données clés

Auteur : [M. Bryan Masson](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (6^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1481

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Économie, finances et industrie

Ministère attributaire : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : [29 octobre 2024](#), page 5681

Réponse publiée au JO le : [24 juin 2025](#), page 5472