



# ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

## Révision de la fiscalité des revenus locatifs pour les seniors en EHPAD

Question écrite n° 3036

### Texte de la question

Mme Nathalie Colin-Oesterlé attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur la situation des personnes en situation de dépendance vivant en EPHAD, bailleurs de biens locatifs assujettis à l'impôt sur le revenu. Aujourd'hui, les personnes âgées hébergées en EHPAD peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt de 25 % des dépenses d'hébergement dans la limite de 10 000 euros par an, soit une réduction maximale de 2 500 euros par personne hébergée, conformément à l'article 199 *quindecies* du code général des impôts. Toutefois, dans la réalité, de nombreuses personnes en situation de dépendance mettent en location leur bien immobilier pour financer ces frais souvent très élevés. Elles restent néanmoins imposées sur la totalité des revenus locatifs perçus, ce qui alourdit considérablement leur charge fiscale. Cette situation aggrave l'injustice fiscale pour des personnes déjà vulnérables. Dans un contexte marqué par des difficultés financières persistantes dans les EHPAD et l'entrée en vigueur de la loi n° 2024-317 du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien-vieillir et de l'autonomie, il semble indispensable de réviser la fiscalité applicable aux personnes en situation de dépendance. À l'image des revenus versés à un ascendant dans le besoin qui sont déduits de l'impôt sur le revenu, une piste similaire pourrait être envisagée pour les revenus locatifs des personnes âgées vivants en EPHAD. Elle lui demande ainsi si une telle mesure est envisageable pour les aînés en situation de vulnérabilité.

### Texte de la réponse

À titre liminaire, il est rappelé que les revenus versés à un ascendant dans le besoin ne sont pas déductibles du revenu imposable du bénéficiaire. En revanche, par dérogation au principe de l'imposition des pensions alimentaires entre les mains de celui qui les reçoit, les participations aux frais d'hébergement en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) versées par les enfants ne sont pas imposables au nom du bénéficiaire lorsqu'elles sont réglées directement à l'établissement et à la condition que la personne hébergée ne dispose que de faibles ressources. Les personnes en situation de dépendance qui mettent en location leur bien immobilier pour financer leurs dépenses d'hébergement relèvent du droit commun des revenus fonciers. Ainsi, elles sont imposables sur leur revenu net, après application d'un abattement de 30 % représentatif des charges supportées pour le calcul du revenu net foncier imposable lorsqu'ils relèvent du régime du micro-foncier, ou après déduction de l'ensemble des frais et des charges effectivement supportés au cours de l'année sur le montant des revenus bruts fonciers lorsqu'ils sont imposés au régime réel conformément à l'article 28 du code général des impôts (CGI). Il n'est pas envisagé d'accorder aux contribuables hébergés en EHPAD une exonération au titre des revenus qu'ils tirent de la location de leurs biens immobiliers. Une telle mesure avantagerait injustement les seuls contribuables propriétaires de leur bien puisque les contribuables qui étaient locataires avant d'être hébergés en EHPAD ne pourraient, par construction, pas en bénéficier. Elle profiterait ainsi aux contribuables les plus aisés, possiblement multi-propriétaires au détriment des contribuables qui ne sont pas ou faiblement imposables. À cet égard, les contribuables non redevables de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et dont le revenu fiscal de référence n'excède pas la limite mentionnée au II de l'article 1417 du CGI bénéficient d'une exonération de l'impôt sur le revenu sur la plus-value réalisée lors de la cession

de leur ancienne résidence principale dans les deux ans suivant leur entrée en EHPAD (CGI, article 150 U, II, 1° ter). Le mécanisme de réduction d'impôt prévu à l'article 199 quinquies du CGI est donc plus adapté à la situation des personnes hébergées en EHPAD au regard de l'impôt sur le revenu, en ce qu'il permet d'alléger leur cotisation d'impôt sur le revenu. En effet, les contribuables fiscalement domiciliés en France qui sont accueillis soit dans des établissements et services sociaux et médico-sociaux qui accueillent des personnes âgées, soit dans des établissements de santé (publics ou privés) qui ont pour objet de dispenser des soins de longue durée et comportant un hébergement à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie, et dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien, bénéficient d'une réduction d'impôt est égale à 25 % du montant des dépenses effectivement supportées, tant au titre de la dépendance que de l'hébergement, dans la limite de 10 000 € de dépenses par personne hébergée. Ce dispositif s'ajoute, au demeurant, à l'ensemble des aides sociales existantes en faveur des personnes âgées ayant de faibles ressources ou des aides liées à leur état de santé, notamment l'allocation personnalisée d'autonomie, l'allocation de solidarité aux personnes âgées ou l'aide sociale à l'hébergement.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Nathalie Colin-Oesterlé](#)

**Circonscription :** Moselle (3<sup>e</sup> circonscription) - Horizons & Indépendants

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 3036

**Rubrique :** Impôts et taxes

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

**Ministère attributaire :** [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [7 janvier 2025](#), page 29

**Réponse publiée au JO le :** [3 juin 2025](#), page 4300