



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Assujettissement à la taxe foncière et à la TEOM des EHPAD locataires

Question écrite n° 5574

Texte de la question

M. Marc Chavent appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur l'assujettissement des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) locataires à la taxe foncière et à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). En effet, certains EHPAD, lorsqu'ils sont locataires de leurs locaux, se voient refacturer la taxe foncière ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères par leur bailleur. Or les EHPAD propriétaires de leurs locaux bénéficient d'une exonération de ces taxes en vertu du principe d'improductivité de revenus, prévu par l'article 1449 du code général des impôts, qui s'applique aux établissements exerçant une mission d'intérêt général. Cette différence de traitement crée une inégalité entre les EHPAD, alors même que leur mission de service public demeure inchangée, qu'ils soient propriétaires ou locataires. L'assujettissement à ces taxes représente une charge financière supplémentaire qui pèse sur des établissements déjà confrontés à des difficultés budgétaires, notamment dans un contexte de vieillissement de la population et de tension sur le financement du secteur de la dépendance. Ainsi, il lui demande s'il envisage une modification du cadre législatif ou réglementaire afin d'étendre aux EHPAD locataires le bénéfice de l'exonération de la taxe foncière et de la TEOM, afin de garantir une équité de traitement entre tous les établissements assurant la même mission d'intérêt général.

Texte de la réponse

Sont imposées à la taxe foncière les propriétés bâties sises en France à l'exclusion de celles qui en sont expressément exonérées. Conformément aux dispositions de l'avant-dernier alinéa du 1° de l'article 1382 du code général des impôts (CGI), les immeubles qui appartiennent aux établissements publics d'assistance, lesquels comprennent les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) publics, peuvent être exonérés à titre permanent de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et sont improductifs de revenus. La condition d'improductivité de revenus s'apprécie au regard du propriétaire selon que ce dernier utilise lui-même ou non l'immeuble. Lorsque l'EHPAD public propriétaire utilise lui-même l'immeuble, celui-ci peut être assimilé à une propriété improductive de revenus eu égard au caractère sanitaire et social revêtu par l'activité d'hébergement et de soins aux personnes âgées dépendantes qui y est exercée. Dans ces conditions, l'immeuble improductif de revenus peut bénéficier de l'exonération permanente de TFPB et, par voie de conséquence, de l'exonération de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) conformément aux dispositions du I de l'article 1521 du code général des impôts. En revanche, lorsque l'EHPAD public ou privé est locataire d'un immeuble, quelle que soit la qualité de son propriétaire et indépendamment de la nature de l'activité exercée par le locataire (caractère sanitaire ou social, à but lucratif ou non lucratif), si la location s'accompagne d'un loyer, même symbolique ou insuffisant pour couvrir les dépenses, alors l'immeuble est productif de revenus et ne peut bénéficier de l'exonération permanente de TFPB prévue au 1° de l'article 1382 du CGI. Étendre le champ de cette exonération permanente de TFPB à l'ensemble des locaux loués par les EHPAD créerait une dérogation importante à la condition de principe d'improductivité de revenus appréciée au niveau du redevable de la taxe, c'est-à-dire du propriétaire et est susceptible d'induire un traitement fiscal différencié par rapport à d'autres types de structures assurant également des missions d'intérêt général. En outre, une telle mesure constituerait une perte de

ressources pour les collectivités du bloc communal concernées. Il est à préciser que les locaux pris en location par un EHPAD public pour l'exercice de ses missions sont exonérés de la TEOM conformément aux dispositions du II de l'article 1521 du code général des impôts.

Données clés

Auteur : [M. Marc Chavent](#)

Circonscription : Ain (5^e circonscription) - UDR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5574

Rubrique : Impôts locaux

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 : [1er avril 2025](#), page 2143

Réponse publiée au JO le : [16 septembre 2025](#), page 8102