



N° 2952

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 23 juin 2026.

PROPOSITION DE LOI

*visant à exonérer d'impôt les revenus locatifs de son habitation principale
pour financer son placement en établissement d'hébergement pour
personnes âgées dépendantes,*

(Renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Jérôme END, M. Thibault BAZIN, Mme Valérie BAZIN-MALGRAS,
Mme Sylvie BONNET, M. Ian BOUCARD, Mme Cendrine CHAZÉ, M. Pierre
CORDIER, Mme Josiane CORNELOUP, M. Julien DIVE, M. Lionel DUPARAY,
M. Thierry LIGER, M. Vincent ROLLAND, M. Jean-Pierre VIGIER,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La France compte environ 7 500 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), qui accueillent 10 % des personnes de 75 ans, soit environ 700 000 résidents.

En 2024, le prix moyen d'un EHPAD en France était de :

– 2 556 euros par mois pour une personne en GIR 5 (groupe iso-ressources) ou 6 (avec une autonomie totale ou presque)

– 2 808 euros par mois pour une personne en GIR 3-4 (moyennement dépendante)

– 3 060 euros par mois pour une personne très dépendante (GIR 1-2).

Ce prix varie toutefois fortement selon les régions et les types d'établissement.

Pour faire face à ces coûts particulièrement importants, les personnes en situation de dépendance sont parfois contraintes de vendre leur bien immobilier pour financer leur place en EHPAD. Certains choisissent de le louer et d'utiliser les revenus locatifs pour assurer ce financement.

À ce jour, 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 code général des impôts 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^o *ter*).

En revanche, aucune disposition n'est prévue lorsque leur résidence principale est mise en location pour financer les frais liés à l'EHPAD : ces personnes âgées dépendantes restent imposées sur la totalité des revenus locatifs perçus, ce qui constitue un déséquilibre par rapport à ceux qui vendent, et qui alourdit considérablement leur charge fiscale.

Dans sa réponse à une question écrite sur la situation des personnes dépendantes vivant en EPHAD, bailleurs de biens locatifs assujettis à l'impôt sur le revenu, le gouvernement a indiqué le 3 juin 2025 qu'il n'était « 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 », car une telle mesure « profiterait aux contribuables les plus aisés, possiblement multi-proprétaires au détriment des contribuables qui ne sont pas ou faiblement imposables. »

Or, il est important de souligner que les revenus locatifs perçus par les personnes dépendantes, même cumulés avec une éventuelle pension de retraite ou d'autres revenus, ne suffisent parfois pas à payer l'intégralité des mensualités dues à l'EHPAD. Dans ce cas, un soutien financier supplémentaire est souvent apporté par la famille, généralement les descendants.

La présente proposition de loi a donc pour objet de permettre que les revenus locatifs liés à l'ancienne résidence principale des personnes âgées vivant en EPHAD soient exonérés de l'impôt sur le revenu, dès lors que même cumulés avec les autres revenus qu'elles perçoivent, ils ne leur permettent pas de couvrir l'intégralité du montant de leurs mensualités.

Pour éviter certains excès, un décret précisera le montant maximal pris en compte pour ces mensualités, qui sera adapté en fonction du tarif moyen des EHPAD dans chaque région.

De telles dispositions permettront de soulager financièrement leurs proches, sans pour autant exonérer d'impôt sur le revenu des personnes multipropriétaires ou particulièrement aisées.

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.

L'**article 1^{er}** de cette proposition de loi vise donc à permettre à nos aînés et à leurs familles de ne pas être imposés sur des revenus immobiliers servant à couvrir la dépendance.

L'**article 2** encadre le montant maximal des mensualités pris en compte pour permettre l'exonération d'impôt.

L'**article 3** gage financièrement la proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① L'article 199 *quindecies* du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Lorsque ces contribuables perçoivent des revenus locatifs au titre de la location de leur résidence principale, et que la totalité des revenus mensuels qu'ils perçoivent ne suffit pas à financer l'intégralité du coût mensuel de l'établissement ou du service auquel ils ont recours, ces revenus locatifs sont exonérés d'impôt sur le revenu. »

Article 2

Un décret en Conseil d'État précise le montant des mensualités pris en compte pour permettre l'exonération d'impôt. Ce montant est adapté en fonction du tarif moyen recensé dans chaque région.

Article 3

La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.