



N° 3147

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 15 septembre 2026.

PROPOSITION DE LOI

*visant à assouplir les conditions d'exonération de plus-value immobilière
pour les personnes âgées entrant 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. Corentin LE FUR,
député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'entrée en maison de retraite a un coût. En moyenne, nos compatriotes dépendants doivent mensuellement déboursier 2 620 euros au titre de l'hébergement et de la prise en charge en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Pour s'acquitter chaque mois d'une telle somme, nos aînés ont travaillé toute une vie, ont épargné, ont fait des efforts notamment pour devenir propriétaire. 57 % des Français sont ainsi propriétaires de leur résidence principale et chez les seniors cette part dépasse les 70 %.

Contrairement à une idée reçue, l'accès à la propriété n'est pas synonyme d'opulence. Il est au contraire le symbole d'une France qui anticipe ses vieux jours et la prise en charge d'une potentielle situation de dépendance.

À l'entrée en structure, beaucoup de nos aînés mettent en vente leur logement. Cette cession leur permet de disposer d'un matelas financier qu'ils mobiliseront pour payer leur structure d'accueil, et ce sans nécessairement mettre à contribution leurs enfants.

En l'état du droit, l'éventuelle plus-value réalisée lors de cette transaction est exonérée sous certaines conditions.

Ce dispositif à la fois louable et justifié vise à éviter qu'une personne âgée contrainte de quitter son domicile pour entrer en établissement spécialisé ne soit pénalisée fiscalement au moment de la vente de son logement.

Toutefois, les conditions actuellement prévues par l'article 150 U du code général des impôts apparaissent excessivement restrictives et insuffisamment adaptées aux réalités humaines, familiales et immobilières auxquelles sont confrontées les personnes âgées dépendantes et leurs familles.

En premier lieu, parce que l'exonération est subordonnée au respect d'un plafond de revenu fiscal de référence. Pour une cession réalisée en 2026, ce plafond est par exemple fixé à 29 815 euros pour une personne seule. Ce niveau crée des effets de seuil regrettables pour des personnes âgées qui ne roulent pas sur l'or.

En second lieu, parce que le délai maximal de deux ans actuellement prévu entre l'entrée en établissement et la cession du bien immobilier est, dans de très nombreuses situations, insuffisant.

En effet, un logement ancien nécessite fréquemment la réalisation de travaux préalablement à sa vente ou sa mise sur le marché. Des opérations de remise aux normes, de rénovation énergétique, de rafraîchissement ou encore de débarras sont souvent indispensables.

À ces contraintes matérielles s'ajoutent des démarches administratives parfois longues et complexes, d'autant plus lorsque les enfants ou les proches résident loin du domicile concerné et ne sont pas en mesure d'engager immédiatement l'ensemble des formalités.

Par ailleurs, en raison des fluctuations du marché, les délais de vente peuvent parfois s'avérer longs.

Dans les faits, de nombreuses familles se trouvent donc privées du bénéfice de l'exonération pour quelques mois seulement, alors même qu'elles ont agi de bonne foi et entrepris les démarches nécessaires dans des conditions souvent humainement difficiles.

La présente proposition de loi vise donc à adapter ce dispositif aux réalités vécues par les personnes âgées dépendantes et leurs familles.

Elle supprime la condition tenant au plafond de revenu fiscal de référence et porte de deux à trois ans le délai maximal entre l'entrée en établissement et la cession du logement ouvrant droit à l'exonération de la plus-value immobilière.

Ces évolutions permettront d'apporter davantage de justice, de souplesse et d'humanité à un dispositif dont l'objectif initial mérite pleinement d'être préservé.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Au 1^o *ter* du II de l'article 150 U du code général des impôts, les mots : « et n'a pas un revenu fiscal de référence excédant la limite prévue au II de l'article 1417 du présent code et si la cession intervient dans un délai inférieur à deux ans » sont remplacés par les mots : « et si la cession intervient dans un délai inférieur à trois ans ».

Article 2

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.