



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Exonération de la taxe foncière pour les Ehpad

Question écrite n° 35186

Texte de la question

M. Dino Cinieri appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur l'exonération de la taxe foncière pour les établissements accueillant des personnes âgées dépendantes. Les établissements publics peuvent bénéficier de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties à raison des immeubles dont ils sont propriétaires sous réserve notamment que les immeubles soient affectés à leur fonctionnement et ne produisent pas de revenus, même symboliques. Or, bien que l'Ehpad ait la qualité d'établissement public d'assistance, il perçoit, pour l'hébergement des personnes âgées qui lui sont confiées et les soins qui leur sont dispensés, non seulement des aides publiques, mais aussi des financements privés. À titre de règle pratique, il est permis d'assimiler à des propriétés improductives de revenus celles où s'exerce une activité susceptible d'être exonérée de la cotisation foncière des entreprises, c'est-à-dire revêtant un caractère essentiellement culturel, éducatif, sanitaire, social, sportif ou touristique. Ainsi, l'immeuble dans lequel est exercée l'activité d'hébergement et de soins aux personnes âgées dépendantes, qui revêt un caractère sanitaire et social, doit être assimilé à une propriété improductive de revenus. Il souhaite par conséquent avoir confirmation que, dans cette logique, tous les Ehpad, publics ou associatifs, peuvent bénéficier de l'exonération de taxe foncière.

Texte de la réponse

Conformément à l'article 1380 du code général des impôts (CGI), la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est établie annuellement sur les propriétés bâties sises en France à l'exception de celles qui en sont expressément exonérées. Aux termes du 1° de l'article 1382 du CGI, sont exonérées de TFPB les propriétés appartenant à l'État, aux collectivités territoriales et à certains établissements publics dont les établissements publics d'assistance, sous réserve d'être affectées à un service public ou d'utilité générale et d'être non productifs de revenus. Les établissements hébergeant des personnes âgées dépendantes (EHPAD) constitués sous la forme d'un établissement public sont des établissements publics d'assistance au sens des dispositions du douzième alinéa du 1° de l'article 1382 du CGI (Conseil d'État, décision n° 410859 du 24 avril 2019, « Résidence du Colombier »). Selon la doctrine administrative, la condition d'affectation à un service public ou d'intérêt général s'applique non seulement aux bâtiments indispensables au bon fonctionnement des services publics essentiels, mais encore à des locaux dans lesquels s'exercent des activités présentant un caractère éducatif, culturel, sanitaire, social, sportif, touristique (BOI-IF-TFB-10-50-10-20 au I § 10). Les EHPAD, définis au I de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles, constituent des établissements sociaux ou médico-sociaux au sens de l'article L. 312-1 du même code. Ils exercent donc une activité qui revêt un caractère sanitaire et social, susceptible d'être regardée comme affectée à un service public ou d'intérêt général. S'agissant de la condition de productivité de revenus, la doctrine fiscale précise qu'elle s'apprécie toujours au regard de la personne publique propriétaire de l'immeuble (BOI-IF-TFP-10-50-10-30 § 10 et suivants). La doctrine précitée opère une distinction entre deux situations. Lorsque la personne publique propriétaire utilise elle-même l'immeuble, la condition d'improductivité de revenus est remplie dès lors que l'activité qui y est exercée est susceptible d'être exonérée de la cotisation foncière des entreprises en application du 1° de l'article 1449 du CGI, c'est-à-dire lorsqu'elle revêt un caractère essentiellement culturel, éducatif, sanitaire, social, sportif

ou touristique. En revanche, si l'immeuble n'est pas utilisé par la personne publique propriétaire, il est considéré comme étant productif de revenus dès lors que la mise à disposition s'accompagne d'une rémunération, même si celle-ci est symbolique ou insuffisante pour couvrir les dépenses. Cette dernière condition est appréciée par l'administration sous le contrôle du juge.

Données clés

Auteur : [M. Dino Cinieri](#)

Circonscription : Loire (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35186

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : [Économie, finances et relance](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances et relance](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [22 décembre 2020](#), page 9366

Réponse publiée au JO le : [27 avril 2021](#), page 3647