



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Taxe d'habitation pour les maisons de retraite non lucratives

Question écrite n° 7272

Texte de la question

Mme Graziella Melchior attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur la suppression de la taxe d'habitation pour les maisons de retraite non lucratives. Les EHPAD de statut public contrairement aux EHPAD privés non lucratifs sont exonérés de la taxe d'habitation par l'article 1408 du code général des impôts. Les EHPAD privés de statut commercial ne sont pas assujettis à la taxe d'habitation mais à la cotisation financière des entreprises. L'article 6 de la loi de finances 2018 risque d'augmenter le reste à charge des résidents des maisons de retraite privées non lucratives alors que la contribution des usagers à leur prise en charge est déjà la plus élevée de toutes les activités sanitaires, sociales et médico-sociales. Dans ces EHPAD privés non lucratifs déjà assujettis à la taxe d'habitation, l'article 6 aura pour conséquence des ressauts tarifaires au détriment d'une partie des résidents en raison du ciblage des dégrèvements sur certains résidents. Ainsi, les exonérations obtenues par le gestionnaire étaient restituées de manière mutualisée sur l'ensemble des occupants par le mécanisme de la tarification à l'aide sociale et, ainsi partagés par l'ensemble des occupants du fait de ce mécanisme de répartition des charges. Pour les EHPAD privés non lucratifs non assujettis aujourd'hui à la taxe d'habitation, les plus nombreux en proportion, le risque potentiel de l'article 6 de la loi de finances est d'engager une systématisation de l'assujettissement à cette taxe par les services fiscaux. Dans ce cas de figure, même les résidents éligibles aux dégrèvements de l'article 5 de la loi de finances verraient une augmentation de leur reste à charge, car certaines surfaces communes sont assujetties à la taxe, ce qui serait répercuté fatalement sur le tarif hébergement. Certains résidents retraités pourraient constater la baisse de leurs ressources du fait de la hausse de la CSG et de la réforme de la taxe d'habitation qui augmenterait leur reste à charge. Elle désire connaître sa position sur les conséquences de cet article 6 de la loi de finances pour les maisons de retraite non lucratives et la possibilité pour le Gouvernement de prioriser l'exonération de la taxe d'habitation pour les EHPAD privés non lucratifs lors de la prochaine réforme de la taxe d'habitation annoncée par le Président de la République.

Texte de la réponse

Conformément au 1° du II de l'article 1408 du code général des impôts (CGI), seuls les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) qui ont le statut d'établissement public d'assistance sont exonérés de la taxe d'habitation. En conséquence, et conformément au 2° du I de l'article 1407 dudit code, les EHPAD privés sont imposables à la taxe d'habitation sur les locaux communs et administratifs ainsi que, le cas échéant, sur les locaux d'hébergement des résidents lorsque ces derniers n'ont pas la disposition privative de leur logement, sous réserve que ces locaux ne soient pas retenus pour l'établissement de la cotisation foncière des entreprises. Sans méconnaître l'intérêt qui s'attache à l'action des EHPAD privés à but non lucratif, une suppression spécifique de leur taxe d'habitation n'est pas envisagée. Outre qu'une telle suppression ne manquerait pas d'être revendiquée par d'autres organismes à but non lucratif tout aussi dignes d'intérêt, l'article 6 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 [1] permet déjà aux EHPAD privés à but non lucratif de bénéficier d'un dégrèvement égal à la somme des montants d'exonération et de dégrèvement dont auraient bénéficié leurs résidents si ces derniers avaient été redevables

de cette taxe au 1er janvier de l'année d'imposition. Par conséquent, les EHPAD concernés restent imposés à la taxe d'habitation sur les locaux communs et administratifs et dans la mesure où ils hébergent des résidents aux revenus élevés. Par ailleurs, une suppression immédiate de la taxe d'habitation des EHPAD serait source d'inégalités dès lors qu'à revenu équivalent, des personnes ne bénéficieraient pas du même avantage. En effet, des résidents d'EHPAD n'ayant pas la disposition privative de leur logement bénéficieraient immédiatement de la répercussion d'une suppression totale de la taxe d'habitation et ce, quel que soit leur revenu. S'agissant plus particulièrement des modalités d'application de l'article 6 de la loi précitée qui prévoit la restitution à chaque résident de la fraction de dégrèvement calculée selon sa situation propre, elles permettent, à la différence d'une restitution mutualisée, d'assurer une stricte équité dans la répartition du bénéfice du dégrèvement entre les résidents. Ces modalités n'ont pas de conséquence sur l'appréciation du caractère privatif de l'occupation du logement par les résidents qui demeure une question de fait sous le contrôle du juge de l'impôt. En tout état de cause, la situation des EHPAD et des personnes âgées dépendantes ne saurait être regardée à l'aune de la seule fiscalité locale, une approche globale de soutien et d'accompagnement étant préférable. [1] Issu de l'amendement n° I-1363 présenté par le Gouvernement à l'Assemblée nationale.

Données clés

Auteur : [Mme Graziella Melchior](#)

Circonscription : Finistère (5^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7272

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [10 avril 2018](#), page 2902

Réponse publiée au JO le : [13 novembre 2018](#), page 10200