



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Taxe d'habitation du logement historique après parcours résidentiel puis EHPAD

Question écrite n° 11971

Texte de la question

Mme Perrine Goulet attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique sur le traitement fiscal du logement historique des personnes âgées entrant en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) après un parcours résidentiel intermédiaire contraint lié à la perte d'autonomie. Depuis le 1er janvier 2023, la taxe d'habitation sur les résidences principales a été supprimée, tandis que la taxe d'habitation sur les résidences secondaires demeure applicable. Par ailleurs, l'article 1414 B du code général des impôts prévoit une exonération de taxe d'habitation sur les résidences secondaires pour le logement qui constituait la résidence principale d'une personne avant son entrée durable en EHPAD, sous certaines conditions. Toutefois, de plus en plus de personnes âgées quittent leur domicile historique pour intégrer, dans un premier temps, une résidence seniors, avant d'entrer ultérieurement en EHPAD. Ce parcours, encouragé par les politiques publiques en faveur du maintien de l'autonomie et de l'anticipation de la dépendance, conduit à une requalification déclarative du logement historique en résidence secondaire, la résidence seniors devenant la résidence principale au sens fiscal. Dans cette configuration, lors de l'entrée en EHPAD, le logement historique, bien qu'il constitue le principal bien patrimonial de la personne âgée, qu'il soit conservé sans usage de loisir ni de convenance personnelle et qu'il n'ait pas été acquis ou détenu comme résidence secondaire au sens matériel du terme, demeure exclu du bénéfice de l'exonération prévue à l'article 1414 B du code général des impôts, au seul motif qu'il avait déjà perdu sa qualification de résidence principale du fait de ce parcours intermédiaire. Cette situation conduit à soumettre durablement à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires des personnes devenues dépendantes, alors même que leur capacité contributive est fortement réduite par le coût de la prise en charge médico-sociale. Elle crée en outre une différence de traitement entre des personnes placées dans des situations objectivement comparables de perte d'autonomie et d'hébergement en EHPAD, selon qu'elles ont ou non transité par un logement intermédiaire lié à leur vieillissement. Dès lors, cette qualification purement déclarative du logement historique, résultant d'un parcours résidentiel contraint et non d'un choix patrimonial ou de loisir, interroge la cohérence du cadre fiscal actuel avec l'objectif d'égalité devant l'impôt et avec la prise en compte des réalités contemporaines du vieillissement. Elle lui demande donc si le Gouvernement envisage d'adapter ou de préciser le cadre juridique applicable à la taxe d'habitation afin de permettre, sous conditions strictement définies, que le logement historique des personnes âgées entrant en EHPAD ne soit pas assimilé à une résidence secondaire de convenance lorsque cette qualification résulte exclusivement d'un passage préalable en résidence seniors lié à la perte d'autonomie, ou, à défaut, s'il entend engager une évaluation de l'impact de ces situations sur l'équité fiscale.

Données clés

Auteur : [Mme Perrine Goulet](#)

Circonscription : Nièvre (1^{re} circonscription) - Les Démocrates

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11971

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : [Économie, finances, souveraineté industrielle, énergétique et numérique](#)

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

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : 23 décembre 2025, page 10435