



# ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

## Exonérer d'impôt les revenus locatifs finançant les places en Ehpad

Question écrite n° 15352

### Texte de la question

M. Jérôme End attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique sur la pertinence et les modalités de la mise en place d'une exonération d'impôt sur les revenus locatifs issus de l'ancienne résidence principale des personnes âgées vivant en Ehpad. 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 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 énormément 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° *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 Ehpad, 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 avantagerait injustement les seuls contribuables propriétaires de leur bien puisque les contribuables qui étaient locataires avant d'être hébergés en Ehpad ne pourraient, par construction, pas en bénéficier. Elle profiterait ainsi aux contribuables les plus aisés, possiblement multi-propriétaires 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. Il serait donc pertinent de permettre que les revenus locatifs liés à l'ancienne résidence principale des personnes âgées vivant en Ehpad 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 pourrait préciser le montant maximal pris en compte pour ces mensualités, qui serait adapté en fonction du tarif moyen des Ehpad dans chaque région. De telles dispositions permettraient 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 est indispensable de réviser la fiscalité applicable aux personnes en situation de dépendance. Il lui demande quelles suites il entend donner à cette proposition.

### Données clés

**Auteur :** [M. Jérôme End](#)

**Circonscription :** Moselle (4<sup>e</sup> circonscription) - Droite Républicaine

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 15352

**Rubrique :** Dépendance

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

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

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le :** 26 mai 2026