

ASSEMBLÉE NATIONALE

21 octobre 2025

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 1906)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° I-1014

présenté par
Mme Duby-Muller

ARTICLE 3

Supprimer l'alinéa 24.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 3 du projet de loi de finances pour 2026 prévoit la création d'une taxe sur le patrimoine financier des holdings patrimoniales.

Celle-ci est soumise au respect de plusieurs conditions, dont la perception de plus de 50% de revenus passifs par la société holding.

Pour l'application de cette condition, les loyers sont considérés comme des revenus passifs.

Cette assimilation systématique se heurte à deux objections :

- La taxe porte sur « les actifs non professionnels ». Or, dans une société ayant comme objet la location de biens immobiliers, les immeubles sont nécessairement des biens professionnels ;

- Les revenus issus de la location d'actifs immobiliers d'hébergement ou tertiaires résultent d'une activité économique dynamique impliquant la gestion quotidienne des biens en lien avec les preneurs, leur rénovation et entretien, leur valorisation, ainsi que la prise de risques liés à la vacance, aux impayés ou aux fluctuations du marché immobilier. Dès lors, ils ne peuvent être qualifiés de « passifs ».

Enfin, l'inclusion des loyers dans la catégorie des revenus passifs pénaliserait fortement les sociétés

qui participent activement au financement et à la mise à disposition de logements, commerces, bureaux, résidences seniors ou santé, etc. créant ainsi une distorsion de traitement avec les investisseurs directs.

Exclure les loyers permettrait de recentrer le dispositif sur son objectif initial, tout en préservant l'investissement immobilier productif, moteur de développement économique et territorial.