

ASSEMBLÉE NATIONALE

21 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-1092

présenté par
M. Castellani

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 12, insérer l'article suivant:**

I. – Le 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par un b *quinquies* ainsi rédigé :

« b *quinquies*) Sous condition de location, nue ou meublée, à usage d'habitation principale pour une durée minimale de neuf ans, il est admis une déduction au titre de l'amortissement, fixée à 5 % par an de la valeur de la construction, hors terrain, lequel est retenu pour une valeur forfaitaire de 20 %, au profit des contribuables qui acquièrent :

« a) Un logement neuf, en l'état futur d'achèvement, ou un bien ayant fait ou faisant l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du présent code, ou relevant d'un contrat de louage d'ouvrage ;

« b) Un logement ancien, au sens du même article 257, sous réserve de la réalisation de travaux représentant au moins 15 % du prix total de l'opération.

« Pour les acquisitions mentionnées au présent b, la déduction au titre de l'amortissement est fixée à 5 % par an, appliquée au montant des travaux réalisés, à l'exclusion de ceux visés aux b et b *bis* du 1° du I du présent article.

« Un taux d'amortissement majoré de 6,5 % est applicable lorsque la location est consentie sous conditions de ressources du locataire et à un loyer n'excédant pas les plafonds applicables au logement social. Les modalités d'application du présent alinéa, notamment les plafonds de ressources et de loyers, sont précisées par décret.

« Pour les opérations réalisées dans le cadre du présent b *quinquies*, le plafond annuel d'imputation du déficit foncier sur le revenu global est porté à 40 000 €, en lieu et place du plafond de droit commun mentionné au 3° du I de l'article 156 du présent code.

« Par dérogation au deuxième alinéa du 3° du I de l'article 156, les intérêts d'emprunt afférents à ces opérations ne sont pas soumis à la limitation de déductibilité prévue audit alinéa. »

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les bailleurs personnes physiques (ménages) dominent le parc locatif en France. Ils détiennent 55 % des logements concernés en 2024, contre 42 % pour les bailleurs sociaux et moins de 3 % pour les autres personnes morales.

La place des ménages-bailleurs dans le parc locatif s'avère d'autant plus forte que les logements se situent dans des zones peu ou pas tendues. En territoires ruraux, il s'agit de la seule alternative à l'accession. Ce parc s'avère donc indispensable.

Or, l'alimentation du parc locatif privé dépend uniquement de la production neuve de logements. Le solde des entrées et des sorties dans l'existant ressort structurellement négatif, plus encore avec l'interdiction de louer des logements avec un mauvais DPE, disposition entrée en vigueur en 2025.

L'alimentation en neuf du segment du locatif privé détenu par des bailleurs personnes physiques s'avère très sensible aux dispositifs fiscaux de soutien. De fait, la suppression d'un dispositif puissant (Périssol, Robien, Scellier, Pinel) se traduit systématiquement par une chute des ventes, de moitié en ordre de grandeur.

La fiscalité très lourde s'appliquant à l'investissement locatif en neuf (TVA à l'entrée, pas de prélèvement forfaitaire unique pour les revenus fonciers et éventuel IFI pendant la détention du bien, plus-values lourdement taxées à la revente jusqu'à 15-20 ans) explique largement cela. Les dispositifs fiscaux de soutien viennent en réalité simplement corriger cette situation.

Leur instabilité constitue un lourd handicap, d'autant plus dans le cas du collectif où le délai entre commercialisation du projet et première mise en location du bien se révèle souvent supérieur à deux ans.

C'est pourquoi, cet amendement vise à créer un régime universel d'investissement locatif privé, lisible et stable comme le préconise le rapport parlementaire Daubresse-Cosson « Pour une relance durable de l'investissement locatif » publié en juin 2025.

Il repose sur la reconnaissance de la nature d'activité économique, créatrice de valeur, de l'investissement locatif privé.

L'architecture de la réforme proposée se résume ainsi :

- Un amortissement du bâti et des gros travaux pendant 20 ans, soit un taux de 5 % l'an, applicable pour les seuls nouveaux investissements, dans le neuf et dans l'existant si ce dernier est assorti de travaux représentant au-moins 15 % du prix de l'opération ;

- Une déductibilité sans limite des intérêts d'emprunt, des petits travaux et des charges locatives des revenus fonciers bruts ;
- Une revalorisation du plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global à 40 000 € contre 10 700 (ou 21 400 € pour les travaux de rénovation énergétique) ;
- Une taxation des plus-values avec reprise de l'amortissement
- Une revalorisation de l'abattement forfaitaire prévu pour le régime « micro-foncier » est également à prévoir.

Face à la crise actuelle du logement, un tel dispositif en réorientant l'épargne des Français vers l'investissement locatif, contribuera à répondre aux besoins de nos concitoyens qui peinent à se loger.