

ASSEMBLÉE NATIONALE

21 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-1315

présenté par

Mme Youssouffa, Mme Josso, M. Frébault, M. Castellani, M. Lenormand, M. Mathiasin,
M. Mazaury et Mme Sanquer

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 7, insérer l'article suivant:**

I. – L'article 244 *quater* W du code général des impôts est ainsi modifié :

« 1° Le 4 du I est ainsi modifié :

« a) Au a du 3°, le mot : « douze » est remplacé par le mot : « dix-huit » ;

« b) Il est ajouté un 4° ainsi rédigé :

« 4° Aux acquisitions ou constructions de logements neufs situés dans les départements d'outre-mer et destinés à une opération de bail réel solidaire si les conditions suivantes sont réunies :

« a) L'entreprise signe avec une personne physique, dans les dix-huit mois de l'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure, un contrat de bail réel solidaire prévu par l'article L 255-2 du code de la construction et de l'habitation ou lui cède les droits réels immobiliers issus d'un bail réel solidaire visé par l'article L 255-3 du même code ;

« b) Les trois quarts de l'avantage en impôt procuré par le crédit d'impôt pratiqué au titre de l'acquisition ou la construction de l'immeuble sont rétrocédés à la personne physique signataire du contrat mentionné au a ci-dessus sous forme de diminution du prix de cession des droits réels. »

« 2° Au premier alinéa du VII, les mots : « ou 3° » sont remplacés par les mots : « , 3° ou 4° ».

II. – Le I ne s'applique qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

III. – La perte de recettes résultant pour l'État du paragraphe précédent 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

L'article 244 quater W du CGI prévoit un dispositif de crédit d'impôt à raison de certains investissements réalisés dans les départements et régions d'Outre-Mer, notamment certaines opérations d'accession sociale à la propriété.

Au regard des difficultés à se loger ainsi que des freins à la construction et à la rénovation du parc de logement social à Mayotte, cet amendement propose d'élargir ce dispositif de crédit d'impôt aux opérations d'accession sociale réalisées en bail réel solidaire (BRS). Il s'agit de répondre, au-delà aux besoins de développement de l'accession sociale et très sociale qui correspondent au mode de vie et d'habiter dans les DROM.

Une telle mesure, qui permettra de proposer des logements à des prix adaptés aux ressources des ménages modestes de Mayotte dans un contexte financier contraint, participera aussi au règlement de situations telles que la lutte contre l'habitat indigne, les copropriétés dégradées, l'habitat informel et les besoins en relogement des familles modestes et très modestes.

Par ailleurs, cet amendement propose de modifier certaines modalités de l'article 244 quater W s'agissant des opérations de location-accession agréées (PSLA). Ces opérations, également destinées aux personnes de ressources modestes, bénéficient déjà du crédit d'impôt sous certaines conditions. Au titre de ces conditions, le texte prévoit que l'entreprise doit signer un contrat de location-accession avec une personne physique dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble. Il est proposé de porter ce délai à 18 mois afin d'harmoniser cette règle avec celle prévue par l'article D331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation, lequel prévoit que, pour l'agrément de l'opération de location-accession, le vendeur doit transmettre les contrats de location-accession signés dans le délai maximum de dix-huit mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux.

Amendement travaillé en partenariat avec l'Union sociale pour l'habitat.