

ASSEMBLÉE NATIONALE

21 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-1490

présenté par
M. Mendes

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

I. – Après le *b quater* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, il est inséré un *b quinquies* ainsi rédigé :

« *b quinquies*) Sous condition de louer nu ou meublé à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée à neuf ans, une déduction au titre de l'amortissement fixée à 5 % par an de la valeur de la construction, hors terrain retenu pour une valeur de 20 %, pour les contribuables qui acquièrent :

« *a*) Un bien immobilier neuf ou en l'état futur d'achèvement ou qui fait ou qui a fait 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 dudit code ou bien encore faisant l'objet d'un contrat de louage d'ouvrage ;

« *b*) Un bien immobilier ancien au sens de l'article 257 susvisé, sous réserve de réalisation d'une quotité de travaux représentant au moins 15 % du prix de l'opération.

« Pour les biens mentionnés au premier alinéa du présent *b*, une déduction au titre de l'amortissement fixée à 5 % par an du montant des travaux réalisés autres que ceux prévus au *b* et *b bis* du 1° du I de l'article 31 du présent code. »

II. – Un taux d'amortissement majoré à 6,5 % est applicable aux contribuables qui louent sous conditions de ressources du locataire et de loyers qui ne peuvent être supérieurs à ceux prévus pour le logement social, dans des conditions définies par décret.

III. – Pour les opérations relevant du *b quinquies* du I de l'article 31 du code général des impôts, l'imputation sur le revenu global est limitée à 40 000 € par an au lieu de 10 700 €.

IV. – La déductibilité des intérêts d'emprunt n'est pas soumise à la limitation prévue au deuxième alinéa du 3° du I de l'article 156 du même code pour les opérations relevant du b *quinquies* du I de l'article 31 dudit code. »

V. – 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 (Périsol, 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.