

ASSEMBLÉE NATIONALE

21 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-1876

présenté par

M. Labaronne, M. Jean-René Cazeneuve et M. Huyghe

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

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° L'article 14 est complété par un 3° ainsi rédigé :

« 3° Les revenus de la location de locaux meublés lorsque cette activité est réalisée à titre non professionnel au sens du IV de l'article 155 du code général des impôts. »

2° Le 1 de l'article 32 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, le montant « 15 000 € » est remplacé par le montant « 30 000 € » ;

b) À la fin du premier alinéa, les mots : « diminué d'un abattement de 30 % » sont remplacés par le mot : « diminué : » ;

c) Après le premier alinéa, sont insérés des 1 et 2 ainsi rédigés :

« 1. D'un abattement de 50 % lorsque la location est consentie pour une longue durée à titre de résidence principale du locataire avec un bail ;

« 2. D'un abattement de 30 % lorsque la location est consentie pour une courte durée sans bail. » ;

3° Le 5° *bis* du I de l'article 35 est complété par les mots : « uniquement lorsqu'elles exercent cette activité à titre professionnel conformément au IV de l'article 155 du code général des impôts » ;

4° Le 1 de l'article 38 est complété par une phrase ainsi rédigée : « En revanche, sont exclus des opérations de toute nature effectuées par les entreprises les bénéfices issus de la location de locaux

d'habitation meublés lorsque cette activité est exercée à titre non professionnel conformément au IV de l'article 155. »;

5° Le 1 de l'article 50-0 est ainsi modifié :

a) Le 1° *bis* est abrogé ;

b) Le 2° est complété par les mots : « à l'exclusion de la location de locaux meublés lorsque cette activité est réalisée à titre non professionnel au sens du IV de l'article 155. »

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

Face à la pénurie croissante de logements accessibles dans le parc privé, cet amendement vise à réorienter la fiscalité locative afin d'encourager les propriétaires bailleurs à privilégier la location de longue durée à usage de résidence principale, plutôt que la location meublée de courte durée, notamment par une convergence des régimes de la location nue et de la location meublée.

Il poursuit un double objectif : développer l'offre locative abordable et rétablir l'équité fiscale entre les différentes formes de location, tout en assurant une neutralité budgétaire pour les finances publiques.

Depuis plusieurs années, le développement massif de la location meublée de courte durée — souvent plus rentable fiscalement — a contribué à assécher le marché locatif traditionnel, notamment dans les zones tendues. Cette situation pénalise les ménages modestes et les classes moyennes, dont l'accès au logement est devenu un facteur majeur de précarisation et de fracture territoriale.

Ainsi, cet amendement propose de :

- Supprimer le régime BIC (Bénéfices industriels et commerciaux) pour les locations meublées non professionnelles afin de les imposer en revenus fonciers ;
- Pour les bailleurs optant pour le régime micro-foncier, relever le plafond à 30 000 € (contre 15 000 € à l'heure actuelle) et mettre en place un abattement à 50% pour les locations longue durée et 30% pour les locations courte durée.

Cet amendement a été travaillé avec la Fapil et soutenu par Soliha et l'Uniopss.