

ASSEMBLÉE NATIONALE

21 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-1924

présenté par

Mme Piron, M. Woerth, Mme Violland, Mme Colin-Oesterlé, Mme Lise Magnier, Mme Melchior,
M. Gernigon, M. Frébault et M. Cosson

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:**

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

1° Après le 4° du 2 de l'article 793, il est inséré un 4° *bis* ainsi rédigé :

« 4° *bis* Lors de leur première transmission à titre gratuit, les immeubles acquis neufs ou en état futur d'achèvement dont l'acte authentique d'achat est signé par le donateur ou le défunt entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2026.

« L'exonération est subordonnée à la condition que le contribuable s'engage à l'affecter exclusivement et de manière continue, à un usage de résidence principale de l'occupant, pendant une durée minimale de six ans à compter de l'acquisition ou de l'achèvement s'il est postérieur.

« En cas de location, le contrat de bail ne peut pas être conclu avec un membre du foyer fiscal du contribuable.

« L'engagement de location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds mentionnés au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicies*.

« L'exonération s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect des exigences de performance énergétique en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire. ».

2° Après le même article 793, il est inséré un article 793-0 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 793-0 *bis* – L'exonération prévue au 4° *bis* du 2 de l'article 793 est plafonnée à 100 000 € par part reçue par chacun des donataires ou héritiers. Pour l'appréciation de cette limite de 100 000 €, il est tenu compte de l'ensemble des transmissions à titre gratuit consenties par la même personne ».

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

Cet amendement propose d'instituer une exonération temporaire des droits de mutation à titre gratuit normalement dus lors de la première transmission d'immeubles neufs ou en état futur

d'achèvement acquis par acte authentique signé entre le 1er janvier 2026 et le 31 décembre 2026.

Ce dispositif temporaire a pour objectif de relancer rapidement la commercialisation des logements neufs, y compris en réduisant le stock des logements neufs invendus détenus par les promoteurs

immobiliers en raison de la crise du logement qui sévit actuellement.

Cette mesure permet de soutenir, pendant une période transitoire, le marché du logement, en accession, comme en location, en mobilisant l'épargne privée pour l'acquisition de logements neufs ou en VEFA.

Cet amendement permet également de mettre de nouveaux logements en location à un moment où la crise de l'offre est importante : entre 2019 et 2023, l'offre de biens à louer a été divisée par deux (rapport du site Bien'ici).

L'application de cette mesure est subordonnée au respect des conditions suivantes :

- L'engagement d'affecter le bien à un usage de résidence principale pendant une période minimale de six ans ;
- En cas de mise en location, celle-ci doit respecter des plafonds de loyer et de ressources.

L'exonération accordée est plafonnée à 100 000 € par part reçue par chaque donataire ou héritier, pour en limiter le coût.

De surcroît, les moindres recettes fiscales sont notablement différées dans le temps.

Pour rappel, les droits d'enregistrement ne sont pas concernés par l'exonération. Par conséquent, cette mesure n'impacte en rien les recettes fiscales départementales.

Tel est l'objet du présent amendement.