

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-2052

présenté par

Mme Feld, Mme Amiot, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amrani, M. Arenas, M. Arnault, Mme Belouassa-Cherifi, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Cadalen, M. Caron, M. Carrière, Mme Cathala, M. Cernon, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Coulomme, M. Delogu, M. Diouara, Mme Dufour, Mme Erodi, M. Fernandes, Mme Ferrer, M. Gaillard, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hamdane, Mme Hignet, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Lahmar, M. Laisney, M. Le Coq, M. Le Gall, Mme Leboucher, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lejeune, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Élisabeth Martin, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Mesmeur, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Nosbé, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Piquemal, M. Portes, M. Prud'homme, M. Ratenon, M. Saint-Martin, M. Saintoul, Mme Soudais, Mme Stambach-Terrenoir, M. Aurélien Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

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

Après le premier alinéa du I de l'article 39 C du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation à l'article 38 et à l'exception des immeubles ayant ouvert droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *sexvicies*, l'amortissement d'un local d'habitation loué comme meublé de tourisme au sens des articles L. 324-1 et suivants du code du tourisme ne peut être admis en déduction du résultat imposable de l'entreprise lorsque l'activité qu'elle exerce ne remplit pas les conditions mentionnées aux 2° et 3° du 2 du IV de l'article 155 du présent code. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

"Par cet amendement, le groupe LFI souhaite aligner les avantages fiscaux au régime réel entre les locations nues assujetties à la catégorie des revenus fonciers et des locations meublées non-professionnelles assujetties à la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), en supprimant, pour ces derniers, les amortissements déductibles de leurs revenus imposables.

Actuellement, alors que les propriétaires de locations nues ne peuvent pas déduire l'amortissement de leur revenu imposable, les propriétaires de locations meublées de longue ou de courte durée peuvent le faire. Cette inégalité fiscale favorise la location meublée, au détriment de la location nue, pourtant plus sécurisante pour le locataire avec des baux de trois ans et généralement moins coûteuse. La situation est particulièrement préoccupante pour la location touristique meublée, qui bénéficie en outre du régime BIC réel plus avantageux, renforçant la désincitation à louer en longue durée.

Le cumul des avantages fiscaux en faveur de la location meublée, et plus particulièrement de la location touristique, contribue à la tension sur le marché locatif, en particulier dans les zones tendues, les grandes métropoles et les communes touristiques. Ces pratiques réduisent l'offre de logements pérennes et aggravent la crise du logement, en incitant les propriétaires à privilégier des revenus élevés, mais temporaires au détriment de la stabilité locative.

Nous savons qu'aujourd'hui l'offre de location de courte durée n'est plus constituée que de façon extrêmement marginale de résidences principales louées de manière occasionnelle ou de chambres chez l'habitant ce qui nous était pourtant vendu comme l'esprit initial de l'économie dite "collaborative".

Les plateformes comme Airbnb renforcent la "professionnalisation" de l'offre de location courte durée et les capacités d'accumulation des multi-propriétaires, contribuant de fait à une augmentation de la concentration des richesses, tout en faisant peser sur les ménages les plus précaires le coût des externalités négatives (nuisances et effets d'éviction).

Cet amendement des députés LFi s'inscrit donc dans un rééquilibrage urgent du marché locatif, visant à mettre fin à des avantages fiscaux devenus totalement disproportionnés."