

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° I-2087

présenté par

M. Bazin

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

La crise du logement atteint un niveau sans précédent : les jeunes, les familles et les classes moyennes peinent à se loger, tandis que la construction s’effondre. Depuis la disparition du dispositif « Pinel », l’offre de logement locative s’est effondrée dans tous les territoires : pour l’ensemble de l’année 2025, seuls 9 000 logements locatifs neufs seront commercialisés à des investisseurs privés, soit une baisse de 85 % par rapport à la production annuelle habituelle de 60 000 logements locatifs privés.

Faute d’investisseurs particuliers, indispensables à l’équilibre global des opérations et déclenchant de ce fait la réalisation des programmes de logements, les promoteurs n’ont d’autre choix que d’abandonner près d’une opération sur quatre. Or, sans investisseurs particuliers, il n’y a plus de logements sociaux, plus d’accession, et plus de dynamique dans les territoires.

Le présent amendement vise à recréer un cadre fiscal stable et lisible en instituant un statut du bailleur privé, fondé sur la reconnaissance de l’investissement locatif comme une véritable activité économique au service de l’intérêt général, comme le préconise le rapport parlementaire Daubresse-Cosson « Pour une relance durable de l’investissement locatif » publié en juin 2025. Ce statut repose sur trois piliers : un amortissement du bâti sur vingt ans, une déductibilité intégrale des charges et des intérêts d’emprunt, et une revalorisation du plafond d’imputation du déficit foncier à 40 000 €.

D’après la Fédération des promoteurs immobiliers, cette disposition est favorable aux finances publiques, avec un gain net dès 2026 (+0,5 Md€) et jusqu’à +1,9 Md€ par an en rythme de croisière. Ce dispositif pourrait créer 50 000 logements locatifs supplémentaires par an et 100 000 emplois dans la filière. Il s’agit donc d’une mesure à la fois économique, sociale et territoriale, qui réaffirme le rôle essentiel du logement dans la cohésion nationale.