

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N ° I-2146

présenté par

M. Causse, M. Gouffier Valente, M. Mendes, M. Travert, Mme Delpech, Mme Spillebout,
Mme Riotton, M. Viry, Mme Thillaye, M. Buchou, M. Sorre, M. Berrios, M. Cosson, M. Taupiac,
M. Mazaury, Mme Le Feu et Mme Marsaud

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

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

1° Le 1° du I de l'article 31 est complété par un *p* ainsi rédigé :

« *p*) Pour les logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement, à compter du 1^{er} janvier 2026 et à la demande du contribuable domicilié en France au titre de l'article 4 B du présent code, une déduction annuelle au titre de l'amortissement égale à 5 % du prix d'acquisition du logement durant dix années.

« 1. Le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement s'applique aussi :

« A. – Au logement situé dans un bâtiment d'habitation collectif que le contribuable fait construire et qui fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 1^{er} janvier 2026 ;

« B. – Au logement que le contribuable acquiert à compter du 1^{er} janvier 2026 et 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 du présent code ;

« C. – Au logement qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence, prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, que le contribuable acquiert à compter du 1^{er} janvier 2026 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de réhabilitation, définis par décret, permettant au logement d'acquérir des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf ;

« D. – Au local affecté à un usage autre que l’habitation que le contribuable acquiert entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2030 et qui fait ou qui a fait l’objet de travaux de transformation en logement à condition que le logement respecte au moins une classe C du DPE au sens de l’article L. 173-1-1 du code de la construction et de l’habitation.

« Pour les logements qui font l’objet des travaux mentionnés aux 2° à 5° du B après l’acquisition par le contribuable, l’achèvement de ces travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l’acquisition du local ou du logement concerné.

« 2. Le bénéfice du statut s’applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l’offre et la demande de logements entraînant des difficultés d’accès au logement sur le parc locatif existant et aux logements situés dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense ou l’a été dans un délai de huit ans précédant l’investissement.

« 3. Le bénéfice du statut pour les logements mentionnés aux C et D du 1 s’appliquera aussi aux logements situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l’habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d’opération de revitalisation de territoire prévue à l’article L. 303-2 du code de la construction et de l’habitation.

« Les modalités d’application du présent 3, notamment la liste des communes répondant à la condition liée au besoin de réhabilitation de l’habitat en centre- ville, sont fixées par arrêté des ministres chargés du logement et du budget.

« 4. La période d’amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l’achèvement de l’immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure ou le premier jour du mois de l’achèvement de ces travaux pour les logements définis aux B, C et D du 1 du présent p. L’option, qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l’année d’achèvement de l’immeuble ou l’année de l’achèvement des travaux ou de son acquisition si elle est postérieure, est irrévocable pour le logement considéré et comporte l’engagement du propriétaire de louer le logement nu à titre de résidence principale pendant une durée de dix ans pour la première période d’amortissement.

« Cette 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. La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal du contribuable ou, lorsque le logement est la propriété d’une société non soumise à l’impôt sur les sociétés, autre qu’une société civile de placement immobilier, avec l’un des associés ou un membre du foyer fiscal de l’un des associés. 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 fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type.

« Le bénéfice d’amortissement n’est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré ou aux logements appartenant à une société non soumise à l’impôt sur les sociétés, autre qu’une société civile de placement immobilier, dont le droit de propriété des parts est démembré.

« Il n’est pas non plus applicable aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la « Fondation du patrimoine », mentionnés au premier

alinéa du 3° du I de l'article 156 du présent code, et aux logements financés au moyen d'un prêt mentionné à l'article D. 331-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Les plafonds de loyer mentionnés au premier alinéa peuvent être réduits, dans des conditions définies par décret, par le représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.

« Les dispositions des premier au septième alinéas s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque les immeubles sont la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés à la condition que les porteurs de parts s'engagent à conserver les titres jusqu'à l'expiration de la durée de dix ans mentionnée au quatrième alinéa.

« À l'issue de la période couverte par l'engagement de location mentionnée au deuxième alinéa du présent 4, et sous condition que le logement reste loué, le contribuable peut continuer à bénéficier une déduction au titre d'un amortissement de 5 % du prix d'acquisition par an pour une nouvelle durée de dix ans, à la condition de proroger son engagement initial de location pour une nouvelle durée de dix ans.

« 5. Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements définis au 4 n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit ; le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette majoration ne s'applique pas.

« Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent *p*, notamment les obligations déclaratives incombant aux contribuables et aux sociétés qui y sont mentionnés, ainsi que les modalités de décompte des déductions pratiquées au titre des amortissements considérés.

« 6. La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal du contribuable ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés. »

2° Après le 2° du I de l'article 279-0 *bis* A, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :

« 2° *bis* Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B du présent code qui acquièrent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans un bâtiment d'habitation, lorsqu'ils s'engagent à louer celui-ci nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée, sur option du contribuable, à dix ans. Cette option, qui est exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, est irrévocable pour le logement considéré. »

3° Après le II de l'article 1383, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :

« II *bis*. – Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les vingt années qui suivent celle de leur achèvement au profit des contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B du présent code qui acquièrent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans un bâtiment d'habitation, lorsqu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée, sur option du contribuable, à vingt ans. »

II. – Le présent article s'applique aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2026 et jusqu'au 31 décembre 2028. À compter du 1^{er} janvier 2029, il ne s'applique plus aux nouvelles acquisitions.

III. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.

IV. – 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 que traverse notre pays atteint aujourd'hui un niveau sans précédent. Ralentissement historique de la construction neuve, flambée des prix, accès de plus en plus restreint à la propriété comme à la location, hausse continue du nombre de personnes sans domicile : les indicateurs ne sont pas positifs. Cette situation fragilise la cohésion sociale, creuse les inégalités territoriales et pèse sur le pouvoir d'achat des ménages.

Face à cette urgence, notre politique du logement doit faire l'objet d'une relance forte, cohérente et durable. Elle doit permettre à la fois de stimuler l'offre – en particulier dans les zones tendues – et de garantir un accès équitable et digne au logement pour toutes et tous. Il est essentiel de redonner confiance aux acteurs du secteur, de faciliter l'investissement, de lever les freins à la construction et d'accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel, notamment les plus modestes et les jeunes générations.

Cette ambition doit également s'inscrire pleinement dans les objectifs de transition écologique. Répondre à la crise du logement ne peut donc se faire qu'en accélérant la production de logements durables, sobres en carbone, et compatibles avec notre trajectoire de neutralité climatique à l'horizon 2050.

Enfin, alors que les pertes de recettes fiscales liées au ralentissement du secteur s'accumulent, il devient indispensable de soutenir une politique incitative, ciblée et efficace. Qu'il s'agisse de favoriser l'accession à la propriété, de renforcer l'offre locative intermédiaire, de mobiliser le foncier ou de lutter activement contre le sans-abrisme, l'État doit reprendre l'initiative. À ce titre, il convient de souligner que l'État et les collectivités subissent déjà des pertes massives de recettes□ :

- Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) – perçus par les collectivités locales lors des transactions immobilières – ont diminué d'environ 6 milliards d'euros. Cette contraction des DMTO pèse fortement sur les budgets des départements, qui dépendaient largement de cette ressource cyclique.
- Dans le secteur du logement neuf, la chute des mises en chantier se traduit par une perte d'environ 2 milliards d'euros de TVA pour l'État.
- À cela s'ajoute l'impact sur l'emploi dans le secteur du bâtiment et de l'immobilier : les suppressions de postes entraînent une baisse des cotisations sociales et fiscales, ainsi qu'une hausse des dépenses publiques liées au chômage. Ces pertes sont estimées à environ 2 milliards d'euros supplémentaires.

Au total, ce sont donc près de 10 milliards d'euros de recettes publiques qui s'évaporent. Cette érosion fragilise non seulement les finances publiques locales et nationales, mais aussi le tissu social, les capacités d'investissement et la stabilité économique des territoires.

C'est dans cet esprit que s'inscrit cet amendement, qui propose d'étendre aux investisseurs particuliers le régime du Logement Locatif Intermédiaire (LLI) promu par le Gouvernement auprès des investisseurs institutionnels. Cette mesure réduira le déficit de logements et diversifiera l'offre pour répondre aux divers besoins de la population.

Depuis 40 ans, Les investisseurs privés ont contribué de manière significative à la construction de logements intermédiaires, en particulier sur les zones locatives les plus tendues. Il est ainsi proposé d'étendre la LLI aux particuliers en appliquant :

Une TVA réduite à 10 % pour les investisseurs particuliers en VEFA, s'engageant à une location nue de longue durée. L'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant les vingt premières années suivant l'achèvement. Une déduction annuelle basée sur un amortissement sur 20 ans, encourageant ainsi une détention longue et la mise à disposition de biens pour la location résidentielle.

Ces mesures de simple alignement sur le dispositif applicable aux institutionnels auront un impact positif sur les finances publiques, générant environ 1 milliard d'euros de TVA pour chaque tranche de 50 000 logements construits ainsi que l'impôt sur les revenus fonciers futurs. Cette stratégie aiderait également à réduire le déficit public en induisant des emplois et les charges sociales afférentes.

Enfin, afin de se conformer aux dispositions de la loi organique relative aux lois de financement de la sécurité sociale, le dispositif proposé est borné dans le temps. Il est prévu que seuls les investissements réalisés entre le 1er janvier 2026 et le 31 décembre 2028 soient éligibles à la déduction d'amortissement. Les contribuables ayant investi durant cette période continueront à bénéficier du régime pendant la durée d'engagement initiale.