

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-2457

présenté par

M. Castiglione, M. Naegelen, M. Bruneau et M. Molac

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 27, insérer l'article suivant:**

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

1° Le I *ter* de l'article 1384 A est ainsi modifié :

a) À la fin du premier alinéa, la date : « 31 décembre 2026 » est remplacée par la date : « 31 décembre 2028 » ;

b) À la fin du second alinéa, la date : « 31 décembre 2026 » est remplacée par la date : « 31 décembre 2028 » ;

2° Le I l'article 1384 C est ainsi modifié :

a) À la fin de la deuxième phrase du premier alinéa, la date : « 31 décembre 2026 » est remplacée par la date : « 31 décembre 2028 » ;

b) À la fin de la dernière phrase du second alinéa, la date : « 31 décembre 2026 » est remplacée par la date : « 31 décembre 2028 » ;

3° À la fin du II de l'article 1384 C *bis*, la date : « 31 décembre 2026 » est remplacée par la date : « 31 décembre 2028 » ;

4° Au premier alinéa de l'article 1384 D, la date : « 31 décembre 2026 » est remplacée par la date : « 31 décembre 2028 ».

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, 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

Alors que le modèle financier des bailleurs sociaux est soumis à de fortes tensions, liées à la hausse du taux du livret A, à la hausse des charges et des coûts de construction, et à des besoins d'investissement qui demeurent très importants, ainsi qu'en témoigne l'étude Perspectives de la Banque des Territoire, la préservation des outils de financement est centrale.

Parmi ces outils figure l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), dont l'impact économique sur les équilibres d'opérations est majeur, et qui est d'ailleurs l'une des principales aides fiscales dont bénéficie le secteur. C'est d'ailleurs cette importance qui avait conduit le Gouvernement de Jean CASTEX à proposer de compenser en partie les collectivités pour les exonérations dont bénéficient les bailleurs, pour toutes les nouvelles opérations lancées entre 2021 et mars 2026.

Or, depuis 2004, les opérations de logements locatifs sociaux bénéficient d'une exonération de taxe foncière pendant 25 ans, au lieu de 15 ans auparavant. Néanmoins, une date limite figure dans le code général des impôts, fixée au 31 décembre 2026 (du fait de la nécessité de contingerer ce type de dispositifs fiscaux). Après cette date et sans prorogation, l'exonération reviendrait à une durée de 15 ans, soit une quasi-division par deux (ce qui représenterait en moyenne une perte de soutien fiscal de 8 000€ par logement, soit plus que les aides à la pierre reçues).

Cette échéance crée une incertitude importante pour les opérations qui seront étudiées à la fin de l'année 2026. En l'absence de visibilité, le risque d'attentisme est fort, en attendant de voir si la prolongation est actée ou non.

Pour pallier ce risque d'attentisme et dans un souci de stabilité et de visibilité pour les acteurs économiques, le présent amendement sollicite la prorogation de ce dispositif jusqu'à la fin de l'année 2028.

Dans le détail :

- Le 1^o prolonge pour les constructions neuves de logements sociaux
- Le 2^o prolonge pour les opérations d'acquisition-amélioration d'immeubles anciens
- Le 3^o prolonge pour les opérations de rénovation lourde « seconde vie », créées en 2024
- Le 4^o prolonge pour les établissements d'hébergement temporaire ou d'urgence concernés par ces exonérations.