

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

22 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N ° I-2497

présenté par

Mme Chikirou, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, 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, M. Clouet, M. Coquerel, M. Coulomme, M. Delogu, M. Diouara, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Feld, 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 Éliisa 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:**

I. – Est instituée, à compter de 2026, une contribution annuelle sur les grands multipropriétaires de logements locatifs, due par toute personne physique ou morale qui, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, détient, directement ou indirectement, au moins dix logements donnés en location, à l'exclusion des logements appartenant au parc social au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. – L'assiette de la contribution est constituée par le montant total des loyers bruts des locations nues et meublées encaissés par le redevable au titre de l'année civile précédente (hors charges récupérables). Les loyers bruts s'entendent des revenus locatifs avant déduction de toute charge, tels qu'ils figurent dans la déclaration fiscale des revenus fonciers ou des bénéficiers industriels et commerciaux selon le cas. La contribution prévue au I n'est pas déductible de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés dû par le redevable.

III. – Barème de la contribution (par tranche de logements détenus) :

1° pour la tranche de 10 à 19 logements détenus, le taux de la contribution est fixé à 1 % des loyers bruts correspondants ;

2° pour la tranche de 20 à 49 logements, le taux est fixé à 2 % ;

3° pour la tranche à partir de 50 logements, le taux est fixé à 4 %.

IV. – Des abattements et exclusions sont prévus afin de prendre en compte la vocation sociale ou l'amélioration du parc :

a) Un abattement de 50 % s'applique à la fraction de loyers issus de logements conventionnés ouvrant droit à aide personnelle au logement ou ayant fait l'objet d'une convention ANAH à loyer plafonné (logements conventionnés « social », « très social », « intermédiaire » de type PLAI, PLUS, PLS, ou assimilés) ;

b) Les logements ayant bénéficié, au cours des cinq années précédant l'année d'imposition, de travaux de rénovation énergétique lourde ayant entraîné un gain d'au moins deux classes au diagnostic de performance énergétique (DPE) sont exonérés de contribution pendant deux ans à compter de la fin des travaux ;

c) Sont exclus de l'assiette (non comptabilisés dans le nombre de logements et loyers) les logements appartenant aux organismes d'HLM ou SEM déjà visés à l'exclusion du I (parc social).

V. – Pour l'application du présent article, il est tenu compte de l'ensemble des logements détenus par le redevable, y compris lorsque la détention s'exerce via une ou plusieurs sociétés ou entités interposées, ou dans le cadre d'un démembrement de propriété ou d'une indivision. Les logements détenus indirectement sont rattachés au propriétaire effectif en consolidant les détentions par foyer fiscal (pour les personnes physiques) ou par groupe au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce (pour les sociétés liées). Un décret précise les modalités de cette consolidation afin de prévenir tout fractionnement artificiel du patrimoine locatif dans le but d'éluder la contribution.

VI. – La contribution est déclarée, recouvrée et contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes garanties qu'en matière d'impôt sur les sociétés. Son produit est versé au budget général de l'État.

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Par cet amendement, les députés insoumis prévoient la mise à contribution de la rente immobilière des très grands multipropriétaires au financement de nos services publics.

Le marché locatif privé français présente un degré significatif de concentration patrimoniale. Si la grande majorité des bailleurs privés ne possèdent qu'un ou deux logements (environ deux tiers des bailleurs n'en ont qu'un seul), une petite fraction détient un grand nombre de biens locatifs et en tire des revenus substantiels.

D'après les données de l'INSEE, les 2 % de bailleurs possédant dix logements ou plus détiennent à eux seuls environ 16,5 % de l'ensemble du parc locatif privé. De même, 3,5 % des foyers possèdent la moitié de biens immobiliers en location. Autrement dit, une part non-négligeable du marché est entre les mains de quelques grands propriétaires. Ces grands détenteurs peuvent être des personnes physiques fortunées, des familles ayant accumulé un patrimoine important, ou encore des sociétés

(foncières, compagnies d'assurance, SCPI) dont l'objet est de louer des logements. Cette concentration peut contribuer, dans les zones tendues, à rigidifier l'offre locative et à maintenir des niveaux de loyer élevés : en situation de quasi-oligopole local, un grand propriétaire peut imposer plus aisément des loyers au plafond du marché, et a moins d'incitation à baisser les prix ou à céder des biens pour détendre le marché.

Les dispositifs fiscaux existants n'appréhendent qu'imparfaitement cet « effet de taille » des portefeuilles immobiliers. Il existe bien une taxe annuelle sur les logements vacants ou des surtaxes d'habitation sur les résidences secondaires dans les zones tendues, mais rien de spécifique aux multipropriétaires actifs du marché locatif. L'objectif du présent amendement est de combler ce manque en introduisant une contribution fiscale inédite, fondée sur la quantité de logements détenus par un même bailleur.

Concrètement, la contribution viserait les propriétaires (individuels ou sociétés) détenant au moins dix logements loués. Le seuil de dix a été retenu comme significatif d'un investissement locatif organisé à titre d'activité : il ne s'agit plus d'un petit propriétaire, ni de l'utilisation d'une épargne "normale" issue de revenus du travail, mais bien d'un acteur accumulant des biens en vue de revenus.

La contribution proposée serait assise sur les loyers bruts (c'est-à-dire avant charges et déductions) encaissés par le bailleur, ce qui la rend simple à calculer à partir des données déclaratives fiscales (formulaires revenus fonciers ou liasse fiscale BIC). Le choix des loyers plutôt que de la valeur du patrimoine permet d'indexer la contribution sur la capacité contributive objective tirée du parc : un logement vacant ou très peu cher ne génère pas de prélèvement important, tandis qu'un parc loué cher rapporte davantage et sera plus taxé.

Le barème de la contribution est progressif par paliers de logements détenus, afin d'éviter les effets de seuil et de faire contribuer davantage les très gros bailleurs. Ces niveaux restent modérés au regard de la rentabilité brute généralement constatée (4 à 5 % du capital par an) : la contribution représente, dans ces exemples, quelques pourcents seulement des revenus, sans remettre en cause la viabilité de l'investissement. En revanche, sur l'ensemble du marché, elle générera une recette non-négligeable pour l'État. L'effet recherché n'est pas seulement budgétaire : il s'agit aussi, indirectement, d'inciter les plus grands bailleurs à éventuellement arbitrer leur portefeuille (vendre des logements marginaux, ou réorienter leur patrimoine) et à modérer les loyers pour ne pas gonfler leurs revenus taxables.

Afin de ne pas décourager les pratiques vertueuses, l'amendement prévoit plusieurs tempéraments sur les loyers provenant de logements conventionnés à loyer plafonné. Par ailleurs, pour soutenir la rénovation énergétique, on exonère temporairement (2 ans) les logements qui ont fait l'objet de travaux lourds améliorant nettement leur DPE : un bailleur qui engage des travaux de rénovation thermique ambitieux sur son parc ne sera pas pénalisé immédiatement par la contribution. La disposition du V relative au contournement est indispensable : sans elle, il suffirait à un multipropriétaire de disperser ses biens dans plusieurs sociétés civiles ou de les mettre au nom de membres de sa famille pour échapper au seuil de 10.

Le texte prévoit donc une consolidation par foyer fiscal pour les personnes physiques : si Monsieur et Madame X détiennent chacun 6 logements en propre, le foyer fiscal X est considéré comme détenteur de 12 logements et devient imposable. De même, pour les sociétés, si une même entité

---

économique contrôle via plusieurs filiales un total dépassant 10 logements, l'ensemble est agrégé (c'est un mécanisme classique, similaire à celui utilisé pour l'IFI ou d'autres dispositifs anti-abus). Ces précisions seront détaillées par décret si nécessaire, mais le principe est posé clairement afin de garantir l'efficacité du prélèvement.

D'un côté, cette contribution augmente le rendement de la fiscalité immobilière, ce qui peut contribuer au budget de l'État ou compenser d'autres mesures en faveur du logement. D'un autre côté, elle envoie un signal d'équité : il est normal que les plus gros bailleurs contribuent davantage à l'effort collectif, notamment dans la période actuelle de tension du logement. Cela rejoint des préoccupations de justice fiscale et d'efficacité économique. Notons qu'historiquement, le droit français a déjà connu des taxes analogues visant les propriétaires de multiples logements (par exemple, une taxe sur les « logements vacants » avait été étendue un temps aux propriétaires de plus de deux logements dans certaines zones, avant d'être recentrée sur la vacance stricte).

En définitive, la contribution annuelle sur les grands multipropriétaires locatifs se veut un instrument équilibré. Elle préserve les petits bailleurs (non concernés en dessous de dix biens), n'impacte pas le parc social, et fait contribuer une minorité d'acteurs dont le poids sur le marché est significatif et dont la situation financière permet amplement cet effort au financement du patrimoine de ceux qui n'en n'ont pas.