

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-2506

présenté par

M. Ray, M. Liger, Mme Corneloup, Mme Dalloz et M. Bazin

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 neuf alinéas ainsi rédigés :

« p) Pour les logements situés en France, à la demande du contribuable, et à condition que celui-ci s'engage à le louer vide à usage d'habitation principale, une déduction au titre de l'amortissement égale à 5 % par an du prix d'acquisition du logement acquis neufs, en l'état futur d'achèvement ou ayant 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, et égale à 4 % du prix d'acquisition du logement ancien dans lequel les travaux de transformation ou de réhabilitation représentent au moins 15 % de la valeur du bien.

« Pour l'application de cette déduction au titre de l'amortissement, il est considéré que la base amortissable du logement équivaut à 80 % du prix du bien.

« Cette option, qui est exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble, de son acquisition si elle est postérieure ou de l'année d'achèvement des travaux est irrévocable pour le logement considéré.

« La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour de l'acquisition du bien et prend fin après vingt ans.

« Ces dispositions s'appliquent aux logements acquis entre le 1er janvier 2026 et le 31 décembre 2029, ainsi qu'à ceux dans lesquels les travaux de transformation ou de réhabilitation sont achevés durant cette même période.

« La déduction au titre de l'amortissement s'applique, dans les mêmes conditions, pour la détermination de la quote-part de revenus fonciers revenant à un associé personne physique d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à raison des logements donnés en location par cette société et qu'elle s'engage à louer vide à usage d'habitation principale pendant une durée minimale mentionnée au premier alinéa et à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de ce délai.

« L'engagement de la société dont la nature est irrévocable est exercé lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

« Un bonus d'amortissement est accordé aux logements bénéficiant des dispositions du premier alinéa respectant les plafonds de ressources et de loyers visés à l'article 2 terdecies H de l'annexe III du présent code. Les logements affectés à la location intermédiaire au sens de ce même article bénéficient d'un bonus d'amortissement de 0,5 % par an ; les logements affectés à la location sociale au sens de même article bénéficient d'un bonus d'amortissement de 1 % par an ; et les logement affectés à la location au sens de même article bénéficient d'un bonus d'amortissement de 1,5 % par an.

« Le contribuable qui cesse volontairement de proposer son logement à la location vide à usage d'habitation principale avant la fin de la période d'amortissement perd le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement durant cette vacance locative. De même, le contribuable qui cesse de respecter les plafonds de ressources et de loyers visés à l'article 2 terdecies H de l'annexe III du présent code avant la fin de la période d'amortissement perd le bénéfice du bonus d'amortissement mentionné à l'alinéa précédant. »

2° Après le quatrième alinéa du 3° du I de l'article 156, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La limite mentionnée au deuxième alinéa du présent 3° est portée à 40 000 € par an lorsque le contribuable bénéficie de la déduction visée au p du 1° du I de l'article 31 du présent code ».

II. - Pour le calcul de l'assiette de la contribution prévue à l'article L. 136-1 du code de la sécurité sociale, la déduction au titre de l'amortissement prévue au I est réintégrée le dernier jour du trente-sixième mois à compter de la promulgation de la présente loi.

III. - La perte de recettes pour les organismes de sécurité sociale est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à **donner la possibilité aux propriétaires privés de déduire de leurs revenus fonciers l'amortissement d'un bien immobilier qui est mis en location vide de longue durée à titre de résidence principale.**

Dans le cadre juridique actuel, seul le régime de la location meublée permet l'amortissement du bien immobilier, ce qui n'est pas le cas pour la location nue. Ce traitement fiscal nettement plus avantageux incite ainsi de nombreux investisseurs à privilégier la location meublée, y compris de courte durée, par rapport à la location nue de longue durée.

Or, plusieurs rapports récents convergent vers le constat qu'un rééquilibrage entre les régimes de la location nue et de la location meublée s'impose. C'est notamment le cas du rapport que notre collègue Mickaël Cosson et le sénateur Marc-Philippe Daubresse ont remis au Gouvernement en juin dernier. Parmi leurs propositions pour relancer durablement l'investissement locatif détenu par les ménages (qui représentait en 2024 environ 7,5 millions de logements, soit près d'un quart des résidences principales) figurait la possibilité de déduire l'amortissement d'un bien immobilier, sans distinction du caractère nu ou meublé.

Ainsi, pour tous les logements mis en location de longue durée à titre de résidence principale et dont le locataire n'entretient pas de lien de parenté avec le bailleur, les propriétaires pourront déduire annuellement, sur 20 ans, 5 % de la valeur d'un bien neuf et 4 % pour un bien ancien dans lequel des travaux ont représenté au moins 15 % de la valeur du bien.

La part du foncier d'un bien immobilier étant estimée à 20 % du prix en moyenne, l'amendement propose toutefois de limiter la possibilité de déduire l'amortissement à 80 % du prix du bien.

Par ailleurs, afin de récompenser les bailleurs qui souhaitent proposer leur bien à un loyer inférieur au prix du marché, un bonus d'amortissement supplémentaire est accordé aux propriétaires qui mettent en location leur logement à des loyers modérés. Ce bonus a un taux de 0,5 % lorsque le loyer correspond aux loyers intermédiaires, 1 % lorsqu'il correspond aux loyers sociaux et 1,5 % lorsqu'il correspond aux loyers très sociaux.

Tel est l'objet du présent amendement qui **permettra de relancer l'investissement, lutter contre la crise du logement, et qui se traduira par de nouveaux emplois dans le secteur du bâtiment qui en perd depuis plusieurs années.**

Le chiffrage réalisé dans le rapport Cosson / Daubresse souligne le caractère vertueux de cette mesure. Le coût généré par ce nouveau cadre fiscal serait ainsi largement compensé par ses effets sur l'investissement. La mission a ainsi considéré que le manque à gagner pour les finances publiques ne concernerait que les 75 000 logements par an qui seraient, quoi qu'il arrive, réalisés même en l'absence de réforme. En revanche, la réforme proposée permettrait de construire environ 90 000 logements supplémentaires par an générant des gains de recettes de TVA de 20 % pour les logements neufs et de 5,5 à 10% pour les travaux réalisés dans l'ancien, des recettes de DMTO d'environ 6 % en moyenne pour les logements anciens faisant l'objet de travaux, des recettes de taxe d'aménagement pour les logements neufs.

C'est pourquoi la mission confiée à nos collègues parlementaires **estime le gain pour les finances publiques à 500 millions d'euros en 2026, 1,1 milliard d'euros en 2027 et 1,9 milliard d'euros par an entre 2028 et 2036.**

Par ailleurs, la production de logements neufs et la réalisation de travaux, notamment de rénovation énergétique, dans le parc existant, **permettront la création de plus de 100 000 emplois à horizon 2030, générant plus de 1 milliard d'euros de recettes de cotisations sociales.**

Enfin, cet amendement vise également à revaloriser le plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global, conformément aux recommandations du rapport Cosson / Daubresse.

En effet, le plafond du déficit foncier reportable sur le revenu global n'a pas été revalorisé depuis 25 ans, malgré la hausse continue des loyers, des charges, et des prix de l'immobilier, en particulier dans le neuf. Le plafond actuel de 10 700 euros ou 21 400 euros en cas de travaux de rénovation énergétique, est ainsi décrit par les auteurs du rapport comme insuffisant au regard des investissements consentis. C'est pourquoi il est proposé de le rehausser jusqu'à 40 000 euros afin d'assurer l'entretien et le maintien dans le temps d'une offre locative qualitative.