

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT**N ° I-2905**

présenté par

M. Echaniz, Mme Allemand, M. Aviragnet, M. Baptiste, M. Barusseau, M. Baumel, M. Belhaddad, Mme Bellay, M. Benbrahim, M. Bouloux, M. Philippe Brun, M. Califer, Mme Capdevielle, M. Christophle, M. Courbon, M. David, M. Delaporte, M. Delautrette, Mme Diop, Mme Dombre Coste, M. Dufau, M. Eskenazi, M. Faure, Mme Froger, M. Fégné, M. Garot, Mme Godard, M. Gokel, Mme Got, M. Emmanuel Grégoire, M. Guedj, M. Hablot, Mme Hadizadeh, Mme Herouin-Léautey, Mme Céline Hervieu, M. Hollande, M. Houlié, Mme Jourdan, Mme Karamanli, Mme Keloua Hachi, M. Leseul, M. Lhardit, Mme Mercier, M. Naillet, M. Oberti, Mme Pantel, M. Pena, Mme Pic, Mme Pirès Beaune, M. Potier, M. Pribetich, M. Proença, Mme Rossi, Mme Rouaux, M. Aurélien Rousseau, M. Roussel, Mme Runel, Mme Récalde, M. Saint-Pasteur, Mme Santiago, M. Saulignac, M. Simion, M. Sother, Mme Thiébault-Martinez, Mme Thomin, M. Vallaud, M. Vicot, M. William et les membres du groupe Socialistes et apparentés

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

L'article 39 C du code général des impôts par un III ainsi rédigé :

« III. – Ne peut être admis en déduction du résultat imposable :

« 1. Le montant de l'amortissement des biens que le contribuable acquiert à compter du 1^{er} janvier 2026, et donnés en location non professionnelle ne remplissant pas les critères du IV de l'article 155.

« 2. Le montant de l'amortissement des biens donnés en locations de meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement de repli des députés Socialistes et apparentés vise à tendre vers un alignement des avantages fiscaux au régime réel entre les locations nues (assujetties à la catégorie des revenus fonciers) et les locations meublées non professionnelles (assujetties à la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux) en supprimant, pour ces dernières, lorsqu'elles sont mises en location de longue durée, la déduction des amortissements de leurs revenus imposables pour les nouveaux logements acquis (flux).

Pour les meublés de tourisme, il est proposé de supprimer la possibilité de déduire les amortissements sur le flux et le stock, afin d'inciter à la location de longue durée.

En effet, alors que les propriétaires de locations nues ne peuvent déduire l'amortissement de leur revenu imposable, les propriétaires de meublés de longue comme de courte durée peuvent eux, déduire cette charge. Cette distorsion favorise la location meublée sur la location nue alors même que cette dernière est plus sécurisante pour le locataire (bail de trois ans) et moins onéreuse. Par ailleurs la location touristique meublée bénéficie aussi du régime Bic réel plus avantageux, avec un fort effet désincitatif pour les propriétaires à louer en longue durée.

Le régime Bic-Réel pour les locations est donc aujourd'hui trop avantageux puisque 68 % des contribuables ne sont pas imposés sur leurs revenus locatifs. Dans son rapport, la mission sur la Réforme de la fiscalité locative menée par la députée Annaïg Le Meur, l'IGF et l'IGEDD pointe du doigt cette mesure et recommande de supprimer l'amortissement des charges déductibles.

Le cumul d'avantages fiscaux en faveur de la location meublée et en particulier meublée de courte durée alimente la crise du marché locatif dans les zones tendues, métropoles et communes touristiques. Cet amendement, de même que notre amendement apportant des adaptations au régime micro-foncier participe d'un rééquilibrage urgent en faveur de la location nue de longue durée et de la fin d'avantages fiscaux devenus disproportionnés dans une période de fortes contraintes budgétaires.