

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-3378

présenté par

M. Mattei, Mme Perrine Goulet, Mme Mette, M. Mandon, M. Balanant, Mme Bannier,
 Mme Bergantz, M. Blanchet, M. Bolo, Mme Brocard, M. Cosson, M. Croizier, Mme Darrieussecq,
 M. Daubié, M. Falorni, M. Fesneau, M. Fuchs, M. Grelier, M. Gumbs, M. Isaac-Sibille,
 Mme Josso, M. Latombe, M. Lecamp, Mme Lingemann, M. Martineau, Mme Morel, M. Ott,
 M. Pahun, M. Frédéric Petit, Mme Maud Petit, Mme Poueyto, M. Ramos, Mme Thillaye,
 M. Turquois et M. Philippe Vigier

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:**

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

1° Après l'article 14, il est inséré un article 14 *bis* ainsi rédigé :

« *Art. 14 bis.* – Sur option expresse du contribuable exprimée lors de sa déclaration annuelle de revenus, les revenus fonciers des personnes physiques qui donnent un logement à bail pour un usage d'habitation à des personnes avec qui elles n'entretiennent pas de lien de parenté ou d'alliance et à la triple condition que le loyer soit fixé en application du o du 1° du I de l'article 31 et selon les plafonds fixés à l'article 2 *terdecies* G de l'annexe 3, que la catégorie énergétique de ce bien soit référencée de A à D au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, et que le bail soit consenti pour une durée supérieure ou égale à douze mois sont imposées selon le régime fixé par l'article 200 A du présent code.

« Les logements détenus et donnés en location dans les conditions prévues au présent article sont exclus, pendant toute la période où ils sont donnés en location, de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière mentionné à l'article 964 du présent code. »

2° Après le 1° du A du 1 de l'article 200 A, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :

« 1° *bis* Sur option expresse du contribuable exprimée lors de sa déclaration annuelle de revenus, les revenus fonciers des personnes physiques qui donnent un logement à bail pour un usage d'habitation à des personnes avec qui elles n'entretiennent pas de lien de parenté ou d'alliance et à

la triple condition que le loyer soit fixé en application du *o* du 1 du I de l'article 31 et selon les plafonds fixés à l'article 2 *terdecies* G de l'annexe 3 du présent code, que la catégorie énergétique de ce bien soit référencée de A à D au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, et que le bail soit consenti pour une durée supérieure ou égale à douze mois ; »

II. – Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article.

III. – 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

Cet amendement du groupe Les Démocrates vise à créer un statut de l'investisseur immobilier avec application du PFU pour les revenus fonciers en contrepartie d'un engagement de location du bien immobilier de plus d'un an, avec un encadrement des loyers et l'exigence d'un diagnostic de performance énergétique de catégorie D. Ce statut, sur option, n'ouvrirait en échange pas aux bénéfices des autres dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif, dont le régime des déficits fonciers.

Les logements détenus et donnés en location sont exclus de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière mentionné à l'article 964 du code général des impôts, pour toute la durée pendant laquelle ils sont donnés à location.