

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Tombé

AMENDEMENT

N ° I-3507

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 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par un *p* ainsi rédigé :

« *p*) Une déduction au titre de l'amortissement fixé à 3,5 % par an, pendant vingt ans, de la valeur d'un logement pour les contribuables qui acquièrent, alors qu'ils sont domiciliés en France au sens de l'article 4 B, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou qui fait ou qui a 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 du présent code, à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage exclusif d'habitation principale pendant une durée minimale fixée à vingt ans. 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 de revient du bien immobilier mis en location ».

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

« Cette 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, domicilié en France au sens du même article 4 B, 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 nu 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.

« L'engagement de location prévoit que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type.

« La déduction est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, sans pouvoir dépasser la limite de 10 000 € par logement, par contribuable et pour une même année d'imposition.

« La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient la rupture des engagements ou le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts. Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements prévus, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès. »

II. – Ces dispositions s'appliquent aux logements acquis entre le 1er décembre 2025 et le 31 décembre 2035.

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 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 neuf qui est mis en location nue 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.

Dès lors, afin de lutter efficacement contre la crise du logement, un rééquilibrage entre les régimes de la location nue et de la location meublée s'impose. C'est notamment ce qu'a mis en évidence le rapport que notre collègue Mickaël Cosson et le sénateur Marc-Philippe Daubresse ont remis au Gouvernement en juin dernier. Parmi leurs propositions de relance durable de 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 **création d'un statut du bailleur privé** permettant de déduire l'amortissement d'un bien immobilier, sans distinction du caractère nu ou meublé.

Cet amendement s'inspire de cette proposition en créant un **amortissement fiscal forfaitaire de 3,5 % par an pour les logements neufs destinés exclusivement à un usage d'habitation principale**, dans lesquels des plafonds de loyer et de ressources sont appliqués pour le locataire. La part du foncier d'un bien immobilier étant estimée à 20 % du prix en moyenne, il est toutefois proposé de limiter déduction de l'amortissement à 80 % du prix du bien.

Afin d'éviter tout détournement du dispositif à des fins spéculatives, si le logement est cédé avant un délai de vingt ans, une reprise des avantages fiscaux est alors opérée.

L'entrée en vigueur de ce dispositif est fixée au 1er décembre 2025 afin d'éviter un report des décisions d'achat en 2026 si le dispositif ne devait s'appliquer qu'à compter du 1er janvier. Par ailleurs, le dispositif fiscal ainsi créé est borné dans le temps et prévoit de prendre fin en 2035.

Le chiffrage réalisé dans le rapport Cosson / Daubresse souligne le caractère vertueux d'une telle 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 des recettes de taxe d'aménagement.