

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° I-3532 (Rect)

présenté par

Mme Chatelain, M. Amirshahi, Mme Arrighi, Mme Autain, Mme Balage El Mariky, Mme Belluco, M. Ben Cheikh, M. Biteau, M. Arnaud Bonnet, M. Nicolas Bonnet, M. Corbière, M. Davi, M. Duplessy, M. Fournier, Mme Garin, M. Damien Girard, M. Gustave, Mme Catherine Hervieu, M. Iordanoff, Mme Laernoës, M. Lahais, M. Lucas-Lundy, Mme Ozenne, M. Peytavie, Mme Pochon, M. Raux, Mme Regol, M. Roumégas, Mme Sandrine Rousseau, M. Ruffin, Mme Sas, Mme Sebaihi, Mme Simonnet, Mme Taillé-Polian, M. Tavernier, M. Thierry et Mme Voynet

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

Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du 1 de l'article 32 est complété les mots : « , applicable également aux revenus tirés de la location meublée relevant du régime micro-bénéfices industriels et commerciaux. » ;

2° Après le premier alinéa du I de l'article 39 C, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les contribuables exerçant une activité de location meublée ne peuvent amortir le bien immobilier donné en location. Seuls les éléments mobiliers peuvent faire l'objet d'un amortissement, selon leur durée normale d'utilisation. »

3° Le 2° du 1 de l'article 50-0 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, le montant : « 77 700 € » est remplacé par « 30 000 € » ;

b) La première phrase du troisième alinéa est ainsi modifiée :

– les mots : « d'un abattement de 71 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1°, » est supprimé ;

– le taux : « 50 % » est remplacé par le taux : « 30 % »;

4° À l'article 151 *septies* B, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les loueurs en meublé non professionnels, les amortissements admis en déduction en cours d'exploitation sont réintégrés dans le calcul de la plus-value imposable lors de la cession du bien. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Par cet amendement, le groupe Écologiste et Social reprend les recommandations du Conseil des prélèvements obligatoires visant à rapprocher les régimes fiscaux de la location nue et de la location meublée, sans remettre en cause leur distinction juridique. Il propose d'aligner les régimes micro-BIC et micro-foncier autour d'un plafond commun de 30 000 € et d'un abattement forfaitaire unique de 30 %, de supprimer la possibilité d'amortir le bien immobilier pour les loueurs en meublé, et de réintégrer les amortissements pratiqués dans le calcul de la plus-value lors de la cession du bien.

Près d'un million de foyers déclarent aujourd'hui des revenus de location meublée non professionnelle, soit trois fois plus qu'en 2011, concentrés parmi les 10 % les plus aisés. La loi de finances pour 2024 a amorcé une réforme partielle : seuls les meublés non classés ont vu leur abattement réduit à 30 %, tandis que les meublés classés conservent 71 % voire 92 % en zone détendue.

Ces mesures visent à rétablir l'équité entre contribuables, à corriger les effets de niche attachés à la location meublée, et à réduire les incitations fiscales favorisant les locations de courte durée au détriment du logement résidentiel.