

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° I-3556

présenté par

M. Cosson, Mme Bergantz et Mme Thillaye

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

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

1° Le *i* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi rétabli :

« *i*) pour les logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement et donnés en location à titre de résidence principale à compter de cette même date, et à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement du prix d'acquisition du logement.

« La déduction au titre de l'amortissement est applicable, dans les mêmes conditions ;

« – aux logements que le contribuable fait construire et qui fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 1^{er} janvier 2026 ;

« – aux logements que le contribuable acquiert à compter du 1^{er} janvier 2026 et 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 ;

« – aux logements autres que ceux mentionnés aux alinéas précédents que le contribuable acquiert à compter du 1^{er} janvier 2026 et qui font l'objet de travaux d'amélioration dont le montant représente au moins 15 % du prix d'acquisition du logement. Dans ce cas, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition augmenté du montant des travaux.

« Cette déduction n'est applicable qu'en contrepartie d'engagement du propriétaire de le louer pendant une durée minimale de neuf ans et, pour les seuls logements mentionnés au cinquième alinéa du présent *i*) sous la condition de loyer applicable à location intermédiaire mentionnée à l'article 199 *tricies*. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

« L'amortissement ne peut être pratiqué sur la valeur du foncier, lequel est estimé forfaitairement à 20 % du prix d'acquisition net de frais.

« Le taux de l'amortissement est fixé à :

« a) 5 % pour les logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement. Ce taux est majoré de 0,5, 1 ou 2 points au titre d'un logement affecté respectivement à la location intermédiaire, sociale ou très sociale mentionnées au IV de l'article 199 *tricies* ;

« b) 4 % pour les autres logements sous condition de réalisation de travaux dont le montant doit représenter au moins 15 % de la valeur d'acquisition du logement. Ce taux est majoré de 0,5 ou 1 point au titre d'un logement affecté respectivement à la location sociale ou très sociale mentionnées au du IV de l'article 199 *tricies* ;

« La période d'amortissement a pour point de départ la location du logement.

« Le cumul des amortissements pratiqués sur un bien ne peut excéder la valeur du prix d'acquisition majoré le cas échéant du montant des travaux.

« Le montant de l'avantage fiscal tiré de l'amortissement pratiqué au titre d'une année et d'un logement ne peut excéder 10 000.

« Le bénéfice de la déduction est subordonné à une option qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de mise en location du logement. Cette option est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu à usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal.

« Les dispositions du présent i. s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la période de location. Si un logement dont la société est propriétaire est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement. En outre, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des titres ou le

démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent i. pour la période restant à courir à la date du décès.

« Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements définis au présent i. n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit ; le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à

l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette majoration ne s'applique pas.

« Les dispositions du présent i. sont exclusives, pour un même logement, de celles des articles 199 *tervicies* et 199 *novovicies*. Elles ne sont pas non plus applicables aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la » Fondation du patrimoine « , mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156.

« Le présent i est abrogé le premier jour du trente-septième mois à compter de son entrée en vigueur. »

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

« Par dérogation, l'amortissement des biens donnés en location à usage de résidence principale est fixé au taux mentionné au cinquième ou sixième alinéa du *i* du 1° du I de l'article 31. »

3° Au premier alinéa du III de l'article 150 VB, après la première occurrence des mots : « en application », sont insérés les mots : « du *i* du 1° du I de l'article 31 ou »

II. – La perte de recettes résultant pour l'État et 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 I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Amendement de repli fixant le taux d'amortissement à 4% pour les logements acquis neufs et 3,5% pour les logements anciens sous condition de réalisation de travaux.

Le constat actuel est que, d'une part, l'accroissement du déséquilibre entre les prix et les loyers écarte les investisseurs immobiliers – réduisant ainsi l'intérêt de la location pour les bailleurs – et que, d'autre part, le parc locatif à destination de résidence principale de longue durée est en attrition, accélérée sur les dernières années, surtout dans les métropoles attractives et touristiques. Dans la continuité des propositions de réforme de la fiscalité locative formulées par la mission d'Annaïg Le Meur de mai 2024, le présent amendement s'appuie sur les propositions du rapport du député Mickael Cosson et du sénateur Marc-Philippe Daubresse, remis au Gouvernement en juin 2025.

La réforme proposée avantage les bailleurs qui participent à accroître l'offre de location à titre de résidence principale et à en prévenir l'attrition, à travers deux dispositifs :

D'une part, le soutien à la production de logements neufs, par la création d'un régime d'amortissement, avec un taux à 5%, majoré en cas de baisse du loyer par le propriétaire;

D'autre part, le soutien à la mise sur le marché de la location de longue durée à loyer abordable de logements anciens de qualité par la création d'un régime d'amortissement, avec un taux de 4%,

également majoré en cas de baisse du loyer. La condition de travaux implique de fait un ciblage sur les logements aujourd'hui exclus de la location pour non-décence, en particulier à cause de leur caractère de passoire thermique (et parfois captés, de ce fait, par la location de courte durée). La condition de loyer abordable (intermédiaire) permet de garantir que le coût de ces travaux n'induisse pas une hausse des loyers généralisée, et permet par ailleurs de garantir la constitutionnalité de ce dispositif, à l'image de dispositifs mis en place dans le passé, le dispositif ne s'appliquant qu'aux logements nouvellement acquis.

Les effets de la réforme seront progressifs, avec un plein effet à partir de 2030 : les modélisations basées sur les calculs du rapport amènent à considérer que la réforme permettra de produire 30 000 logements neufs supplémentaires pour la location de longue durée par rapport à un scénario sans réforme, et à remettre sur le marché de la location 18 000 logements supplémentaires dans l'ancien. Par ailleurs, la production des 30 000 logements neufs supplémentaires permettra de débloquer la production d'au moins 20 000 logements neufs en accession et dans le parc social. En effet, c'est l'investissement locatif qui tire la pré-commercialisation des programmes immobiliers, précommercialisation nécessaire pour que les banques financent ensuite les programmes des promoteurs.

Cet effet étant progressif, en 2026, l'impact est plus mesuré : environ 10 000 logements locatifs neufs supplémentaires seront produits grâce à la réforme, et 44 600 logements anciens bénéficieraient par ailleurs de la réforme et pourraient être remis ou maintenus sur le marché locatif. S'agissant des logements neufs, il s'agirait d'un doublement par rapport à la production de 2025 (au deuxième trimestre 2025, seuls 2 500 logements locatifs neufs ont été vendus). Par ailleurs, 4 000 logements neufs en accession ou sociaux pourraient être débloqués dès 2026 grâce à la réforme. S'agissant des logements anciens, il convient de rappeler que MaPrimeRénov', en 2025, devrait n'aider que 1 500 propriétaires bailleurs.

Du fait de cette progressivité, le coût en 2026 de la pratique de l'amortissement dans la location de longue durée est estimé à environ 103 M (pour deux tiers au titre de l'impôt sur le revenu et un tiers au titre des prélèvements sociaux). Ces coûts seront compensés à court terme par :

- les recettes de TVA procurées par les acquisitions supplémentaires de logements neufs intervenues du fait de la réforme (les opérations initiées en 2026 apporteront 288 M de TVA supplémentaire au minimum, et 436 M en estimant les effets d'entraînement de la réforme sur l'accession à la propriété de résidences principales et sur le parc social

- ces recettes s'étalant sur la durée de réalisation des projets, soit 4 ans environ) ;

- les recettes de DMTO procurées par les acquisitions supplémentaires de logements anciens intervenues du fait de la réforme (environ 60 M supplémentaires dès 2026, qui bénéficieront aux collectivités territoriales, en particulier aux départements) ;

- les recettes de taxe d'aménagement par les acquisitions supplémentaires de logements neufs intervenues du fait de la réforme (15 M en 2026, au bénéfice des collectivités territoriales).

L'amortissement produit par ailleurs un effet budgétaire sur l'intégralité de la période où il est mis en œuvre. En moyenne, un bien locatif est conservé 13 ans. En conséquence, les dépenses budgétaires associées aux logements neufs et anciens bénéficiant de la réforme en 2026 seront d'environ 1,3 Md (sur toute la période d'amortissement, soit 30 ans environ). Il convient de rappeler que l'Etat récupérera l'essentiel de cette somme par la réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value immobilière, qui a été mise en place en loi de finances pour 2025. Avec une durée moyenne de détention de 13 ans avant revente, l'Etat percevra 1,2 Md de recettes lors de la cession des biens acquis en 2026 (au titre de l'impôt sur le revenu et au titre des prélèvements sociaux).

En synthèse, cette réforme permet donc :

- D'accroître fortement la production de logements locatifs neufs, pour restaurer en 2030 un volume compatible avec la réponse à apporter à la crise du logement, et avec un doublement de la production dès 2026 ;

- De maintenir sur le marché locatif de longue durée plusieurs dizaines de milliers de logements locatifs anciens dégradés ou énergivores, qui pourraient sortir du marché locatif sinon ;

- De récupérer, dès 2026 et sur les années à venir, des recettes fiscales conséquentes, liées à la TVA, aux DMTO et à la taxe d'aménagement. Ces recettes de court terme excèdent les dépenses de court terme.

- De récupérer, à terme, des recettes fiscales liées à la ré-intégration des amortissements dans le calcul des plus-values, de sorte à équilibrer budgétairement la réforme sur longue période.

Enfin, pour assurer la recevabilité financière, le présent amendement prévoit deux gages pour les baisses de recettes pour l'Etat et les organismes de cotisations sociales (du fait de l'impact sur la CSG), et prévoit, dans le dernier alinéa du I, une limitation dans le temps à 3 ans, du fait des règles applicables à la CSG, qui oblige les amendements parlementaires diminuant les prélèvements sociaux hors du PLFSS à être borné dans le temps.