

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Tombé

AMENDEMENT**N ° I-3581**

présenté par

M. Jolivet, M. Plassard, M. Henriët, Mme Gérard, M. Christophe, M. Albertini, M. Alfandari, Mme Bellamy, M. Benoît, M. Berrios, M. Bouyx, M. Brard, Mme Colin-Oesterlé, M. Fait, Mme Firmin Le Bodo, M. Gernigon, M. Kervran, M. Lacombe, M. Lam, M. Lemaire, Mme Lise Magnier, M. Moullière, Mme Piron, M. Portarrieu, Mme Poussier-Winsback, Mme Rauch, M. Roseren, Mme Saint-Paul, M. Thiébaut, M. Valletoux et Mme Violland

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 est inspiré du rapport « Pour une relance durable de l'investissement locatif » remis au Gouvernement en juin 2025 par Messieurs Marc-Philippe Daubresse, sénateur du Nord et Mickaël Cosson, député des Côtes d'Armor. Il vise à mettre en œuvre un statut du bailleur privé afin de lutter contre la crise du marché du logement locatif neuf en France et favoriser la détention longue des biens.

Il s'agit de créer un amortissement fiscal forfaitaire de 3,5 % par an. La déduction de l'amortissement est circonscrite à 80 % du prix de revient du bien neuf. Ce ratio (80%) exclue la part du foncier de l'amortissement (estimée à 20 % en moyenne nationale du prix du bien). Le logement est destiné à un usage exclusif d'habitation principale afin d'empêcher toute location de meublés touristiques. Des plafonds de loyer et de ressources sont appliqués pour le locataire. La déduction de l'amortissement est circonscrite à 80 % du prix de revient du bien neuf. Ce ratio (80%) exclue la part du foncier de l'amortissement (estimée à 20 % en moyenne nationale du prix du bien). Une reprise des avantages fiscaux s'opère en cas de cession du logement avant 20 ans.

L'entrée en vigueur de ce dispositif est fixée au 1er décembre 2025 afin d'éviter un report des décisions d'achat l'an prochain si le dispositif ne devait s'appliquer qu'à compter du 1er janvier 2026. Le dispositif fiscal prévu est borné dans le temps.