

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

23 octobre 2025

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

|              |  |
|--------------|--|
| Commission   |  |
| Gouvernement |  |

Tombé

**AMENDEMENT**

N° I-3763 (Rect)

présenté par  
le Gouvernement

-----

**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 est ainsi rédigé :

« *i*) Pour les logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement, dans un bâtiment d'habitation collectif au sens du 6° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2026 et le 31 décembre 2028 une déduction au titre de l'amortissement égale à 2 % du prix d'acquisition du logement hors valeur du foncier au titre de chaque année de détention, sous condition de le louer nu à usage d'habitation principale, de manière effective et continue, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal. En cas de vacance locative durant une période ne pouvant pas excéder douze mois, le bénéfice de la déduction est maintenu sous réserve que le contribuable justifie d'avoir accompli des diligences concrètes de remise en location du logement à des conditions non dissuasives. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. L'achèvement du logement doit intervenir, le cas échéant, dans les trente mois qui suivent la date de signature de l'acte authentique d'acquisition.

« Pour l'application du précédent alinéa, le prix d'acquisition du logement hors valeur du foncier est fixé à 80 % du prix d'acquisition au sens du I de l'article 150 VB.

« 1. 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 d'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure. Cette option est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de le louer au moins pendant neuf ans dans les conditions mentionnées au premier alinéa.

---

« 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.

« 2. La déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des immeubles dont le droit de propriété est démembre. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son 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.

« 3. 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 durée de neuf ans mentionnée au 1.

« 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 démembre. 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.

« 4. Lorsque l'option est exercée, les dispositions du *b* du présent 1° ne sont pas applicables pendant une durée de deux ans, à compter de la date d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

« 5. L'amortissement mentionné au premier alinéa du présent i ne peut excéder 5 000 € par an par foyer fiscal.

« 6. 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. A cette fin, 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.

« 7. Pour un même logement, les dispositions du présent i sont exclusives de l'application des dispositions des articles 199 *undecies* A, 199 *undecies* C, 199 *tervicies*. » ;

2° Au *c* du 2 de l'article 32, les mots : « et h » sont remplacés par les mots : « , h et i ».

3° Après le 1 de l'article 39, il est inséré un 1 *bis* ainsi rédigé :

« 1 *bis* Par dérogation au premier alinéa du 2° du 1 du présent article, lorsque l'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés n'est pas exercée à titre professionnel au sens du 2 du IV de l'article 155, les amortissements, régulièrement comptabilisés au titre de l'exercice, de ces locaux donnés en location ou destinés à être loués meublés, ainsi que des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement au sens du *b* du 1° du I de l'article 31, ne sont pas admis en déduction du résultat imposable de l'exercice.

« Toutefois, lorsqu'un bien est donné en location dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, une déduction est pratiquée, par exercice, à hauteur de 2 % du prix d'acquisition du logement hors valeur du foncier, fixé à 80 % du prix d'acquisition au sens du I de l'article 150 VB, augmenté, le cas échéant, de la valeur des travaux mentionnés à l'alinéa précédent.

« Le montant déductible calculé selon les dispositions prévues à l'alinéa précédent ne peut toutefois excéder, par exercice, 5 000 € par foyer fiscal.

« La déduction déterminée en application des deuxième et troisième alinéas du présent 2° *bis* est réputée constituer un amortissement pour l'application des 2 et 3 du II de l'article 39 C. Le cas échéant, la différence positive entre le montant déductible calculé selon les dispositions prévues au deuxième alinéa du présent 2° *bis* et le plafond mentionné à l'alinéa précédent n'est pas admise en déduction du résultat des exercices suivants.

« La somme des montants suivants ne peut pas excéder le prix d'acquisition du logement hors valeur du foncier, tel que défini au deuxième alinéa du présent 2° *bis*, augmenté, le cas échéant, de la valeur des travaux mentionnés au premier alinéa du même 2° *bis* :

« *a*) Les déductions pratiquées en application du présent 2° *bis* dans la limite prévue au 2 du II de l'article 39 C ;

« *b*) Les amortissements des locaux d'habitation donnés en location directe ou indirecte, meublés ou destinés à être loués meublés, ainsi que des travaux mentionnés au premier alinéa du présent 2° *bis*, lorsque l'activité n'est pas exercée à titre professionnel au sens du 2 du IV de l'article 155, admis en déduction au titre des exercices clos jusqu'au 31 décembre 2025 ;

« *c*) Les amortissements de locaux d'habitation donnés en location directe ou indirecte, meublés ou destinés à être loués meublés, ainsi que des travaux mentionnés au premier alinéa du présent 2° *bis*, lorsque l'activité est exercée à titre professionnel au sens du 2 du IV de l'article 155, admis en déduction. » ;

4° Le premier alinéa du III de l'article 150 VB est complété par les mots : « et du montant des amortissements pris en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu en application du *i* du 1° du I de l'article 31 » ;

5° Le 3° du I de l'article 156 est ainsi modifié :

*a*) Au premier alinéa, après le mot : « exclusivement », sont insérés les mots : « et successivement » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

i) La première phrase est complétée par les mots : « et la déduction au titre de l'amortissement prévue au *i* du 1° du I de l'article 31 » ;

ii) A la dernière phrase, les mots : « et la fraction du déficit non imputable résultant des intérêts d'emprunt » sont remplacés par les mots : « ainsi que celle résultant des intérêts d'emprunt et de l'amortissement susmentionnés » ;

c) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

i) A la première et à la seconde phrases, l'année : « 2025 » est remplacée par l'année : « 2027 » ;

ii) Après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Par exception au premier alinéa du présent I, si le revenu global n'est pas suffisant pour que l'imputation puisse être ainsi opérée, l'excédent du déficit résultant des dépenses déductibles de travaux de rénovation énergétique susmentionnés est reporté successivement sur le revenu global des années suivantes jusqu'à la huitième année inclusivement. » ;

iii) A la seconde phrase, après le mot : « prévues », sont insérés les mots : « au premier alinéa du présent I et » ;

6° Au IX de l'article 199 *tricies*, les mots : « f à o » sont remplacés par les mots : « f à h et k à o ».

7° A la première phrase du 3 du II de l'article 239 *nonies*, les mots : « au *h* » sont remplacés par les mots : « aux *h* et *i* ».

II. – Les dispositions du 3° du I s'appliquent aux exercices clos à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

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<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Pour faire face à la baisse du nombre de logements à louer sur le territoire et à la situation du secteur de la construction, deux rapports parlementaires récents, réalisés par la députée Annaïg Le Meur « Propositions de réforme de la fiscalité locative » présenté en mai 2024 et les députés et sénateurs Mickaël Cosson et Marc-Philippe Daubresse « Pour une relance durable de l'investissement locatif » présenté en juin 2025, proposent des solutions innovantes pour redynamiser le parc locatif privé.

En s'inspirant des pistes formulées, le présent amendement propose un double avantage fiscal incitatif visant la construction neuve et la rénovation de logements anciens. En outre, pour résorber

le déséquilibre existant entre les régimes fiscaux applicables à la location nue et à la location meublée non professionnelle, il propose de dupliquer l'approche proposée au régime de la location meublée non professionnelle (LMNP), répondant ainsi aux critiques récurrentes exprimées contre ce dispositif.

En premier lieu, il est proposé un mécanisme d'amortissement, constituant un avantage fiscal majeur pour relancer dès 2026 la production de logements neufs et la hausse de l'offre locative sur l'ensemble du territoire.

Dès lors, pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1er janvier 2026 et loués nu pendant une durée minimale de neuf années par leur propriétaire, le contribuable bailleur pourra déduire de ses revenus fonciers un montant de 2 % par an de la valeur du bâti. Au-delà de la période de neuf années, le propriétaire pourra continuer à bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement sous réserve qu'il continue à louer le bien nu à usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal.

Ce niveau d'amortissement correspond à celui pratiqué au titre du régime de loueur en meublé non professionnel (LMNP), dont le caractère incitatif est régulièrement souligné. Il aboutira, pour de nombreux bailleurs, à effacer tout ou partie des revenus fonciers générés et, pour certains, à constituer un déficit foncier susceptible d'être imputé sur le revenu global. Dans l'ensemble, le mécanisme aura donc pour effet de réduire l'imposition des contribuables s'engageant dans un tel investissement.

Pour que le dispositif bénéficie avant tout aux classes moyennes et n'aboutisse pas à un avantage fiscal déraisonnable au regard des attentes de nos concitoyens en matière de justice fiscale, un plafonnement de la capacité de déduction des amortissements est proposé à hauteur de 5 000 € par an. Ce dispositif serait par ailleurs dupliqué dans le cadre du régime LMNP afin d'éviter toute distorsion fiscale dans les choix de mise en location du bien.

En second lieu, il est proposé un mécanisme incitatif pour accompagner la rénovation énergétique de logements anciens, conformément aux exigences de performance énergétique posées par la loi Climat et Résilience de 2021 en matière de décence des logements.

Dès lors qu'un mécanisme analogue au neuf ne saurait être proposé compte tenu des contraintes juridiques enserrant l'application aux seules nouvelles acquisitions, il est proposé de proroger de deux ans le dispositif exceptionnel de doublement de la capacité d'imputation du déficit foncier sur le revenu global, jusqu'à 21 400 € pour ces dépenses de rénovation.

En outre, dans un souci de justice fiscale vis-à-vis des contribuables dont le revenu global serait insuffisant pour tenir compte du déficit foncier généré par la rénovation énergétique de tels biens, ce déficit deviendrait reportable sur leur revenu global pendant huit ans, et non plus pendant six ans suivant les règles de droit commun.