

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 novembre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Adopté

SOUS-AMENDEMENT

N ° I-3946

présenté par

M. Castellani, M. Colombani, M. Mazaury, M. Bruneau, M. Molac et M. Taupiac

à l'amendement n° 2905 de M. Echaniz

APRÈS L'ARTICLE 12

I. – Compléter l'alinéa 3 par les mots :

« , à l'exception de ceux mentionnés aux 1° à 3° du III de l'article 150 VB. »

II. – En conséquence, compléter l'alinéa 4 par les mots :

« , à l'exception de ceux mentionnés aux 1° à 3° du III de l'article 150 VB. ».

III. – Compléter cet amendement par l'alinéa suivant :

« II. – 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^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'amendement n°2895 vise à assurer un alignement des avantages fiscaux au régime réel entre les locations nues (assujetties à la catégorie des revenus fonciers) et les locations meublées non professionnelles (assujetties à la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux) en supprimant, pour ces dernières, les amortissements déductibles de leurs revenus imposables.

Ainsi, cette logique de l'alignement vise à assurer une égalité de traitement entre les deux types de locations et mettre ainsi fin à une concurrence jugée trop favorable aux LMNP.

Cependant, déjà lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2025, les parlementaires avaient manifesté leur volonté de prévoir un traitement particulier pour l'investissement dans certains types de logements qui concourent au développement de l'offre locative en faveur de populations dont les besoins présentent des enjeux particuliers (étudiants, seniors, personnes handicapées...).

Les résidences dites gérées, en s'adressant à ces populations spécifiques, ne présentent aucun risque de concurrence avec les location nues. Par ailleurs, ce type de logements a par nature vocation à être meublé. Cela n'a pas non plus pour effet d'empêcher des familles à se loger dans des zones tenues, dans la mesure où elles n'ont pas vocation à accueillir ce type de publics.

Le présent sous-amendement traduit, comme l'a fait l'article 84 de la loi de finances pour 2025, la particularité de cette offre de logements pour des publics spécifiques.