

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

21 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N° I-673

présenté par

M. Le Fur, Mme Corneloup, M. Boucard, M. Fabrice Brun, Mme Minard, M. Cordier,  
Mme Sylvie Bonnet, M. Breton et M. Ray

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 2, insérer l'article suivant:**

I. – le 33° du II de la section V du chapitre premier du titre premier de la première partie du livre premier du code général des impôts est complété par un article 200 *quaterdecies* A ainsi rédigé :

« Art. 200 quaterdecies A. – I. – Les contribuables fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent un logement affecté à leur habitation principale, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés qui le met gratuitement à leur disposition, peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts des prêts contractés auprès d'un établissement financier à raison de cette opération, tels que définis à l'article L. 312-2 du code de la consommation.

« Le premier alinéa s'applique également aux contribuables qui font construire un logement destiné à être affecté, dès son achèvement, à leur habitation principale. Dans cette situation, les prêts mentionnés au premier alinéa s'entendent de ceux qui sont contractés en vue de financer l'acquisition du terrain et les dépenses de construction.

« Le bénéfice du présent crédit d'impôt est réservé aux contribuables qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des cinq années précédant la date d'émission de l'offre de prêt.

« II. – Le crédit d'impôt s'applique aux intérêts des prêts mentionnés au I payés au titre des cinq premières annuités de remboursement, à l'exclusion des frais d'emprunt et des cotisations d'assurances contractées en vue de garantir le remboursement desdits prêts.

« Lorsque les prêts sont consentis à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont le contribuable est membre et qui met gratuitement à sa disposition un immeuble ou une partie d'immeuble qu'il affecte à son habitation principale, il est tenu compte des intérêts payés à

proportion de la quote-part des droits du contribuable dans la société correspondant au logement concerné.

« III. – Le montant des intérêts ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder, au titre de chaque année d'imposition, la somme de 2 000 € par foyer fiscal.

« IV. – Le crédit d'impôt est égal à 10 % du montant des intérêts mentionnés au II dans la limite fixée au III.

« V. – Le I s'applique à la condition que le logement faisant l'objet du prêt soit, à la date de paiement des intérêts, affecté à l'usage d'habitation principale du contribuable.

« Toutefois, le I s'applique également aux intérêts versés avant l'achèvement du logement que le contribuable fait construire ou qu'il acquiert en l'état futur d'achèvement, lorsque celui-ci prend l'engagement d'affecter ce logement à son habitation principale au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt.

« Lorsque cet engagement n'est pas respecté, le crédit d'impôt obtenu par le contribuable fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement n'a pas été respecté et au plus tard au titre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt. Il est fait application, le cas échéant, des sanctions prévues à l'article 1729.

« VI. – Le crédit d'impôt mentionné au I est imputé sur l'impôt sur le revenu après imputation des réductions et crédits d'impôt mentionnés aux articles 199 *quater* F à 200 *bis* et 200 *decies* A, ainsi que des prélèvements ou retenues non libératoires. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.

« VII. – Le présent article s'applique aux opérations pour lesquelles chacun des prêts concourant à leur financement a fait l'objet d'une offre de prêt émise à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026. »

II. – Le I n'est applicable qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

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

L'accession à la propriété est devenue extrêmement difficile pour une part croissante des ménages français. Entre 2021 et 2025, le taux moyen des crédits immobiliers est passé de 1,2 % à plus de 4,3 %, entraînant une hausse de plus de 30 % du coût total d'un emprunt. Dans le même temps, les conditions d'octroi de crédit se sont durcies, excluant les jeunes actifs et les classes moyennes du marché de l'achat immobilier.

À ces difficultés conjoncturelles s'ajoute une inflation réglementaire sans précédent. Les contraintes du zéro artificialisation nette (ZAN), du diagnostic de performance énergétique (DPE) et de la réglementation environnementale 2020 (RE 2020), combinées à la hausse du coût des matériaux, ont renchéri de 15 à 20 % le coût du logement neuf en cinq ans.

Cette accumulation de règles, souvent déconnectées du terrain, a conduit à une chute de 40 % des ventes de logements neufs en 2024 selon la Fédération des promoteurs immobiliers.

Le présent amendement propose de rétablir - dans une version modernisée et plus soutenable pour les finances publiques - un mécanisme incitatif en faveur de la primo-accession, inspiré du crédit d'impôt instauré par la loi TEPA du 21 août 2007 (article 200 *quaterdecies* du CGI), qui avait permis à plus d'un million de foyers de devenir propriétaires avant sa suppression en 2011.

Alors que le crédit d'impôt TEPA portait sur 40 % des intérêts la première année et 20 % les quatre suivantes, avec des plafonds de 3 750 € pour une personne seule et 7 500 € pour un couple, la version proposée ramène ce plafond à 2 000 € par an et par foyer fiscal, pour un taux unique de 10 % sur cinq ans.

Ce crédit d'impôt rénové constituerait ainsi un « coup de pouce à l'accession », complémentaire du rétablissement du prêt à taux zéro (PTZ) pour la maison individuelle intervenu dans le PLF 2025. En parallèle du PTZ, cette mesure permettrait de relancer la construction de logements individuels, de soutenir la primo-accession et de redonner confiance à la France qui travaille, épargne et veut s'installer.