

ASSEMBLÉE NATIONALE
21 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT N ° I-840

présenté par
M. Jean-Pierre Vigier et M. Taite

ARTICLE ADDITIONNEL

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

I. – Après le *b quater* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, il est inséré un *b quinquies* ainsi rédigé :

« *b quinquies*) Sous condition de louer nu ou meublé à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée à neuf ans, une déduction au titre de l'amortissement fixée à 5 % par an de la valeur de la construction, hors terrain retenu pour une valeur de 20 %, pour les contribuables qui acquièrent :

« *a*) Un bien immobilier 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 dudit code ou bien encore faisant l'objet d'un contrat de louage d'ouvrage ;

« *b*) Un bien immobilier ancien au sens de l'article 257 susvisé, sous réserve de réalisation d'une quotité de travaux représentant au moins 15 % du prix de l'opération.

« Pour les biens mentionnés au premier alinéa du présent b, une déduction au titre de l'amortissement fixée à 5 % par an du montant des travaux réalisés autres que ceux prévus au *b* et *b bis* du 1° du I de l'article 31 du présent code. »

II. – Un taux d'amortissement majoré à 6,5 % est applicable aux contribuables qui louent sous conditions de ressources du locataire et de loyers qui ne peuvent être supérieurs à ceux prévus pour le logement social, dans des conditions définies par décret.

III. – Pour les opérations relevant du *b quinquies* du I de l'article 31 du code général des impôts, l'imputation sur le revenu global est limitée à 40 000 € par an au lieu de 10 700 €.

IV. – La déductibilité des intérêts d’emprunt n’est pas soumise à la limitation prévue au deuxième alinéa du 3° du I de l’article 156 du même code pour les opérations relevant du b *quinquies* du I de l’article 31 dudit code. »

V. – 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

Avec cet amendement, l’objectif est de relancer durablement l’investissement locatif privé. Aujourd’hui, 55 % du parc locatif est détenu par des ménages, et en milieu rural, ce sont souvent les seuls à proposer des logements à la location. Mais la production neuve s’effondre, et l’interdiction de louer les passoires énergétiques aggrave encore le manque.

L’investissement locatif privé est pourtant un acte économique créateur de valeur, mais il est découragé par une fiscalité trop lourde et des dispositifs fiscaux instables.

Cet amendement propose donc de créer un régime universel et stable d’investissement locatif, fondé sur l’amortissement du bâti sur 20 ans, la déductibilité intégrale des charges et des intérêts, et un plafond de déficit foncier relevé à 40 000 €.

C’est une mesure de bon sens pour redonner confiance aux bailleurs particuliers, soutenir la construction et répondre enfin à la crise du logement, notamment dans les territoires ruraux.