

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 octobre 2025

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

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-CF1380

présenté par
M. de Courson et M. Castellani

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après l'article 14, il est inséré un article 14-0 A ainsi rédigé :

« Art. 14-0 A. – Sur option expresse du contribuable exprimée lors de sa déclaration annuelle de revenus, les revenus ou bénéfices nets imposables des personnes physiques soumises à un régime réel d'imposition tirés de la location d'un logement donné à bail pour un usage d'habitation principale à des personnes avec qui elles n'entretiennent pas de lien de parenté ou d'alliance sont imposés au taux visé au B du 1 de l'article 200 A du présent code si les conditions suivantes sont réunies :

« a) Le logement mis en location est neuf ou a été acquis neuf depuis moins de cinq ans, ou livré depuis moins de cinq ans dans le cas des logements acquis en l'état futur d'achèvement ;

« b) Le loyer est fixé en application du o du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts et selon les plafonds fixés pour le loyer social à l'article 2 *terdecies* G de l'annexe 3 du même code ;

« c) La catégorie énergétique du bien mis en location est référencée de A à D au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« d) Le bail est consenti pour une durée supérieure ou égale à neuf mois ;

« Pour le calcul de l'impôt dû, les revenus mentionnés au premier alinéa sont retenus pour leur montant net calculé dans les conditions du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. »

2° L'article 200 A est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa du 1, après les deux occurrences des mots : « revenus, », est inséré le mot : « bénéfices, » ;

b) Au même alinéa, après la référence : « 2° », sont insérés les mots : « et 3° » ;

c) Après le 2° du A du 1, il est inséré un 3° ainsi rédigé :

« 3° Les revenus ou bénéfices nets imposables des personnes physiques soumises à un régime réel d'imposition tirés de la location d'un logement donné à bail pour un usage d'habitation à des personnes avec qui elles n'entretiennent pas de lien de parenté ou d'alliance et si les conditions suivantes sont réunies :

« a) Le logement mis en location est neuf ou a été acquis neuf depuis moins de cinq ans, ou livré depuis moins de cinq ans dans le cas des logements acquis en l'état futur d'achèvement ;

« b) Le loyer est fixé en application du o du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts et selon les plafonds fixés à l'article 2 *terdecies* G de l'annexe 3 du même code ;

« c) La catégorie énergétique du bien mis en location est référencée de A à D au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« d) Le bail est consenti pour une durée supérieure ou égale à neuf mois » ;

« Pour le calcul de l'impôt dû, les revenus mentionnés au premier alinéa du présent 3° sont retenus pour leur montant net calculé dans les conditions du 1° du I. de l'article 31 du code général des impôts.

3° L'article 975 est complété par un VII ainsi rédigé :

« VII. – Sont exonérés les biens remplissant les conditions définies à l'article 14-0 A et au 3° du A du 1 de l'article 200 A du code général des impôts ».

II. – Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article.

III. – Le présent article entre en vigueur pour les logements dont le compromis de vente a été signé à compter du 1^{er} janvier 2025.

IV. – 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

Cet amendement vise à créer un statut du propriétaire bailleur permettant sur option l'application d'un taux forfaitaire de 12,8 % d'impôt sur le revenu pour les revenus et bénéfices nets perçus grâce à la location de logements neufs à usage d'habitation principale, en contrepartie d'un engagement de location du bien immobilier d'au moins neuf mois, avec un encadrement des loyers et l'exigence d'un diagnostic de performance énergétique de catégorie D minimum. Lorsque ces conditions sont respectées, les biens ainsi mis en location sont exonérés de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

L'amendement prévoit l'application du PFU sur les revenus et bénéfices nets, après imputation des charges déductibles. Les prélèvements sociaux demeurent inchangés, au taux de 17,2 %.

Le dispositif pourra s'appliquer pendant cinq ans à compter de l'acquisition ou de la livraison du logement neuf, afin d'intégrer dans son champ d'application les logements neufs déjà construits mais n'ayant pas encore été acquis et les logements acquis neufs mais ayant déjà été occupés.