

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 octobre 2025

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

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF1641

présenté par
M. Bruneau

ARTICLE ADDITIONNEL

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

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

1° L'article 14 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 3° Les revenus des résidences principales et secondaires des contribuables louées temporairement en location saisonnière. » ;

2° Après l'article 14 A, il est inséré un article 14 B ainsi rédigé :

« Art. 14 B. – Pour l'imposition de ses revenus locatifs, le contribuable personne physique ou société civile, louant un local immobilier nu, meublé ou équipé, doit opter pour la taxation au titre des revenus fonciers ou pour la taxation au titre des bénéfices industriels et commerciaux.

« Cette option est exercée, soit :

« 1° bien par bien si elle émane d'une personne physique, dans l'année d'acquisition du bien ;

« 2° pour l'ensemble de ses actifs si elle émane d'une société civile dans l'année de constitution de la société.

« L'option est révocable dans les 5 ans de son exercice.

« Cette option n'est pas ouverte aux résidences secondaires ou principales des contribuables temporairement mises en location saisonnière, qui seront d'office imposables dans la catégorie des revenus fonciers. » ;

3° Au premier alinéa du 1 de l'article 32 du code général des impôts, le montant : « 15 000 € » est remplacé par le montant « 77 700 € » ;

4° Le 5° bis de l'article 35 est ainsi rédigé :

« 5° *bis* Personnes qui donnent en location directe ou indirecte des locaux nus, meublés ou équipés et qui ont opté pour le régime de taxation des revenus locatifs dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux selon les modalités fixées par l'article 14 B du code général des impôts ; »

5° L'article 50-0 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 6. Si le contribuable louant un local nu, meublé ou équipé, a choisi d'être imposé via le régime fiscal mentionné au 1 du présent article, la plus-value de cession du bien loué, imposée dans la catégorie des plus-values professionnelles, est déterminée à partir d'une valeur nette comptable calculée à partir d'un amortissement fiscal de 3 % par année de détention. »

6° Le I de l'article 150 U est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :

« L'imposition de la plus-value de cession d'un bien donné en location nue, meublée ou équipée, est déterminée selon l'option exercée au titre de l'article 14 B.

« Si le contribuable, personne physique, opte pour la taxation de ses revenus locatifs dans la catégorie des revenus fonciers, la plus-value est imposée selon le régime des plus-values immobilières résultant des articles 150 U à 150 VH.

« S'il opte pour la taxation de ses revenus locatifs dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, la plus-value est imposée selon les règles des plus-values professionnelles résultant des articles 39 *duodecies* à 43 *bis* du code général des impôts.

« La plus-value de cession des résidences principales et secondaires d'un contribuable, même louées temporairement en location saisonnière relève du régime des plus-values immobilières résultant des articles 150 U à 150 VH. »

7° Les quatre premiers alinéas du 2 du IV de l'article 155 sont ainsi rédigés :

« L'activité de location directe ou indirecte de locaux nus, meublés ou équipés, est exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

« 1° Le bailleur a déclaré opter pour le régime des loueurs immobiliers professionnels (LIP) au titre de sa première année d'imposition ;

« 2° Les recettes annuelles, taxées indifféremment dans les catégories des revenus fonciers ou des bénéfices industriels et commerciaux, retirées de cette activité, par l'ensemble des membres du foyer fiscal, excèdent 23 000 € ;

« 3° Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79, des bénéfices industriels et commerciaux ou des revenus fonciers autres que ceux tirés de l'activité de location, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62. » ;

8° Le 2 de l'article 206 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au premier alinéa du présent 2, la société civile exerçant une activité locative de locaux nus, meublés ou équipés, peut opter pour le régime des sociétés de personnes prévu à l'article 8 du présent code, dans les conditions de l'article 14 B du même code. »

9° Le 1° du V de l'article 975 est ainsi rédigé :

« 1° L'exercice d'une activité de location de locaux loués nus, meublés ou équipés, par une personne mentionnée au 1° de l'article 965 ou par une société ou organisme, sous réserve, s'agissant des personnes mentionnées au même 1°, qu'elles réalisent plus de 23 000 € de recettes annuelles imposées indifféremment dans les catégories des revenus fonciers ou des bénéfices industriels et commerciaux, et retirent de cette activité plus de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal auquel elles appartiennent est soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 ou des revenus fonciers. » ;

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

Le logement, premier poste de dépense des ménages est un élément clef dans un parcours de vie. Faire ses études, accéder à l'emploi, fonder ou agrandir une famille, se reloger avec une séparation ou à un âge avancé Les moments qui nécessitent de changer de logement peuvent être nombreux et cruciaux.

L'importance du logement lors de toutes ces étapes nous montre bien à quel point la crise que nous connaissons, en zone rurale comme en zone urbaine, affecte non seulement nos concitoyens, mais également la vie économique et sociale de notre pays.

Alors que 56 % des locataires sont hébergés par des bailleurs privés, notre politique nationale du logement se borne trop souvent à considérer le seul logement social comme moyen de loger les Français, à côté bien sûr de l'accession à la propriété. Face à l'urgence, nous proposons enfin de reconnaître la mission d'utilité sociale que remplissent les bailleurs privés en leur garantissant une rentabilité minimale de leur investissement.

En effet, depuis les premières lois encadrant les relations entre propriétaires et locataires, le renforcement de l'arsenal législatif couplé à l'inflation et à la fiscalité n'ont fait que de réduire la rentabilité de l'investissement à tel point qu'il y a encore peu, il était devenu plus rentable de louer à des fins touristiques que de manière stable à une personne en situation de travail.

Cet amendement propose donc de créer une « option du bailleur privé » permettant de choisir le mode de taxation des revenus locatifs, nu ou meublés, dans la catégorie des revenus fonciers ou dans celle des bénéfices industriels et commerciaux, permettant ainsi l'amortissement du bien.

Il propose en parallèle de créer un statut du loueur immobilier professionnel s'appliquant aux biens nus comme meublés.