

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 octobre 2025

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

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF575

présenté par

M. Jolivet, Mme Gérard, M. Plassard, M. Henriët, M. Alfandari, Mme Violland, Mme Piron et
Mme Colin-Oesterlé

ARTICLE ADDITIONNEL

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

I. – Après l'article 31 du code général des impôts, il est inséré un article 31-0 *ter* ainsi rédigé :

« Article 31-0 *ter*. – I. – A. – Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B, qui acquièrent, à compter du 1^{er} janvier 2026, un logement existant, neuf ou en l'état futur d'achèvement bénéficient d'une exonération d'impôt sur les revenus tirés de la location dudit logement à condition qu'ils s'engagent, sur option, à le louer nu à usage exclusif d'habitation principale pendant une durée d'au moins dix ans.

« L'option est exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de l'acquisition d'un logement existant ou de l'année d'achèvement d'un logement neuf ou de son acquisition si elle est postérieure. L'option est irrévocable pour le logement considéré.

« L'exonération d'impôt s'applique, dans les mêmes conditions, à l'associé d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, lorsque l'acquisition du logement est réalisée, alors que l'associé est domicilié en France au sens du même article 4 B, par l'intermédiaire d'une telle société et à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location mentionné au premier alinéa.

« B. – L'exonération d'impôt s'applique dans les conditions suivantes :

« 1° Au logement existant acquis à compter du 1^{er} janvier 2026 et qui satisfait au critère de performance énergétique minimale prévue à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« 2° Au logement que le contribuable fait construire et qui fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 1^{er} janvier 2026 ;

« 3° Au logement que le contribuable acquiert à compter du 1^{er} janvier 2026 et 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 du présent code ;

« 4° Au logement existant acquis à compter du 1^{er} janvier 2026 qui ne satisfait pas au critère de performance énergétique minimale prévue à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, que le contribuable acquiert à compter du 1^{er} janvier 2026 et qui fait l'objet de travaux rénovation énergétique permettant au logement d'acquérir une consommation énergétique annuelle se situant au moins entre 180 et 250 kWh par mètre carré ;

« 5° Au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert à compter du 1^{er} janvier 2026 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement.

« 6° Au logement que le contribuable acquiert à compter du 1^{er} janvier 2026 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux d'amélioration définis par décret, ainsi qu'au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert à compter du 1^{er} janvier 2026 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement. Le montant des travaux, facturés par une entreprise, doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.

« C. – L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, ou la date de l'obtention du permis de construire, dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire.

« Pour les logements qui font l'objet des travaux mentionnés aux 3° à 6° du B après l'acquisition par le contribuable, l'achèvement de ces travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

« Pour les logements qui ont fait l'objet des travaux mentionnés aux mêmes 3° à 6° avant l'acquisition par le contribuable, les logements ne doivent pas avoir été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.

« D. – La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal du contribuable ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés.

« La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que l'une de celles mentionnées au premier alinéa ne fait pas obstacle au bénéfice de l'exonération d'impôt à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

« L'exonération d'impôt n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré ou aux logements appartenant à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, dont le droit de propriété des parts est démembré.

« II. – L'engagement de location mentionné au I doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure

« III. – A. – L'exonération d'impôt ne peut s'appliquer qu'à la location d'au plus deux logements par foyer fiscal.

« B. – Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie l'exonération d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits dans l'indivision.

« Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, le contribuable bénéficie de l'exonération d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits sur les logements concernés.

« IV. – À la condition que le logement continue d'être loué nu à usage de résidence principale, la durée de l'exonération d'impôt est fixée à :

« 1° Dix ans maximum à l'issue de la période de dix ans couverte par l'engagement de location mentionnée au I ;

« 2° Quinze ans maximum à l'issue de la période de dix ans couverte par l'engagement de location mentionnée au I, pour les logements acquis neuf et ceux visés aux 2° à 6° du B du I.

« V. – A. – L'exonération d'impôt cesse de s'appliquer au titre de l'année au cours de laquelle intervient :

« 1° La cessation de location du logement ;

« 2° La cession du logement ;

« 3° Le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts.

« Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage poursuivre la location du logement nu à usage de résidence principale. »

« La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient la rupture des engagements ou le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts. Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements prévus, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

« Ces dispositions s'appliquent aux logements acquis entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2035. »

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

Il est proposé un nouveau dispositif original d'incitation à l'investissement locatif dans le logement neuf ou existant, assorti d'un avantage fiscal différé : il permet à tout contribuable investissant dans la pierre (neuf ou existant) de défiscaliser à terme.

Ce dispositif propose une forme inédite, en instaurant une exonération d'impôts sur les revenus locatifs (Période 2) après une période où les revenus locatifs sont imposables (Période 1).

Période 1 : Quel que soit le type d'investissement, existant, existant rénové ou neuf, le logement doit être loué nu à usage de résidence principale, pendant au moins dix ans et les revenus locatifs sont soumis aux conditions de droit commun de l'impôt sur le revenu. Durant cette 1^{re} période le dispositif ne coûte rien.

Période 2 : Au terme des dix premières années de location, les revenus locatifs des dix années suivantes sont exonérés d'impôt sur le revenu sous conditions que le logement continue d'être loué nu à usage exclusif de résidence principale. Si le logement a été acquis neuf ou ancien et a fait l'objet de travaux importants de rénovation énergétique, l'exonération est portée à quinze ans.

L'avantage est limité à un maximum de 2 logements éligibles par foyer fiscal. Le dispositif est borné dans le temps.

Ce dispositif présente quatre avantages : il encourage l'investissement, il stabilise le parc locatif, il n'obère pas les finances publiques, il préserve les finances des collectivités locales au titre des DMTO sur l'existant et génère de la TVA sur l'immobilier neuf.

Il envoie un beau signal vers l'investissement locatif et la rénovation énergétique.

Une mesure à même de restaurer la confiance des bailleurs et de contribuer à produire une nouvelle offre sur le marché locatif. Enfin, il flèche vers une source de revenus supplémentaires au moment du départ à la retraite du contribuable.