

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 octobre 2025

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

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-CF691

présenté par

Mme Belouassa-Cherifi, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arenas, M. Arnault, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Cadalen, M. Caron, M. Carrière, Mme Cathala, M. Cernon, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Coulomme, M. Delogu, M. Diouara, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Feld, M. Fernandes, Mme Ferrer, M. Gaillard, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hamdane, Mme Hignet, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Lahmar, M. Laisney, M. Le Coq, M. Le Gall, Mme Leboucher, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lejeune, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Élisabeth Martin, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Mesmeur, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Nosbé, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Piquemal, M. Portes, M. Prud'homme, M. Ratenon, M. Saint-Martin, M. Saintoul, Mme Soudais, Mme Stambach-Terrenoir, M. Aurélien Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

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

Après la section III du chapitre III du titre premier de la première du livre premier du code général des impôts est complété par une section IV ainsi rédigée :

« Section IV

« Taxe sur les compléments de loyers

« Art. 233. – I. – Il est institué une taxe annuelle due à raison des loyers perçus au titre de logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements, donnés en location nue ou meublée, lorsque le montant du loyer mensuel, charges non comprises, des logements concernés excède le loyer de référence majoré en vigueur en application de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, ou un montant fixé par décret sur le reste du territoire.

« Le montant mentionné au premier alinéa peut être majoré, par le décret mentionné au même alinéa, au maximum de 10 % pour les locations meublées. Il peut, par le même décret, être modulé selon la tension du marché locatif au sein des zones géographiques concernées.

« Le montant mentionné au premier alinéa, éventuellement majoré ou modulé dans les conditions prévues au deuxième alinéa, est révisés au 1^{er} janvier de chaque année selon les modalités prévues au premier alinéa de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation et arrondis au centime d'euro le plus proche.

« La taxe s'applique exclusivement aux loyers perçus au titre des logements donnés en location nue ou meublée et exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux 2° et 4° de l'article 261 D du code général des impôts.

« II. – La taxe, due par le bailleur, est assise sur le montant des loyers perçus au cours de l'année civile considérée au titre des logements imposables définis au I.

« III. – Le taux de la taxe est fixé à 33 % de l'écart entre le montant du loyer mensuel, charges non comprises, et la valeur du loyer mensuel de référence.

« IV. – 1. Pour les personnes physiques, la taxe est établie, contrôlée et recouvrée comme en matière d'impôt sur le revenu et sous les mêmes garanties et sanctions. Le seuil de mise en recouvrement mentionné au 1 *bis* de l'article 1657 s'applique à la somme de la taxe et de la cotisation initiale d'impôt sur le revenu.

« 2. Pour les personnes soumises à l'impôt sur les sociétés, la taxe est déclarée, contrôlée et recouvrée selon les mêmes règles d'assiette, d'exigibilité, de liquidation, de recouvrement et de contrôle que l'impôt sur les sociétés et sous les mêmes garanties et sanctions.

« 3. Pour les sociétés ou groupements dont les bénéfices sont imposés au nom des associés, la taxe est déclarée et acquittée par ces sociétés ou groupements auprès du comptable de la direction générale des finances publiques compétent au plus tard à la date prévue pour le dépôt de la déclaration de leur résultat. La taxe est contrôlée et recouvrée selon les mêmes garanties et sanctions qu'en matière d'impôt sur les sociétés.

« V. – La taxe n'est pas déductible des revenus soumis à l'impôt sur le revenu ou du résultat imposable à l'impôt sur les sociétés. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Par cet amendement, le groupe LFI propose de taxer les compléments de loyers. Ces compléments correspondent à une somme supplémentaire qui s'ajoute au loyer de référence majoré déjà situé 20 % au-dessus des loyers médians dans les zones mettant en place l'encadrement des loyers.

En effet, les compléments de loyers représentent pour les propriétaires une brèche majeure et la possibilité de contourner l'encadrement des loyers.

Le 5^{ème} baromètre de l'observatoire de l'encadrement des loyers montre que les dépassements de loyers sont encore fréquents puisqu'ils concernent 32 % des annonces et représentent des montants très élevés : 192 € en moyenne (237 euros à Paris, 161 € à Lyon-Villeurbanne, 122 € à Lille, 139 € à Montpellier, 154 € à Bordeaux), équivalent à un revenu locatif de 2 800 € par an supplémentaire en

moyenne à Paris. Le complément de loyer permet à beaucoup de propriétaires de venir justifier ces dépassements de loyer, en s'appuyant sur des éléments bien souvent abusifs.

Une enquête de Médiapart datant de 2023 fait état, sur 112 saisines de la commission départementale de conciliation, entre août 2019 et février 2022, d'un montant moyen du complément de loyer représentant en moyenne un surplus de loyer de 19,6 % à Paris, 245 € par mois, 2 940 € par an (« Compléments de loyer » : plongée inédite dans les dossiers des locataires abusés, 23 juillet 2023).

Si la loi permet pour le moment cette possibilité aux propriétaires de logements revêtant soi-disant certaines caractéristiques exceptionnelles de localisation et de confort, cette ressource supplémentaire non négligeable pour le propriétaire, souvent abusive et peu contestée par les locataires – qui n'ont que trois mois pour le faire après signature du bail, doit faire l'objet d'une taxe spécifique.

Cet amendement a été rédigé suite au retour des associations investies pour l'accès à un logement digne.