

ASSEMBLÉE NATIONALE

16 octobre 2025

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

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF78

présenté par

M. Causse, M. Gouffier Valente, M. Mendes, M. Travert, Mme Delpech, Mme Spillebout,
Mme Riotton, M. Viry, Mme Le Meur et Mme Thillaye

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 25, insérer l'article suivant:

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

A. – Après l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts, il est inséré un nouvel article 279-0 *bis* B ainsi rédigé :

« Art. 279-0 *bis* B. – I. – Relèvent du taux réduit de 10 % les livraisons de logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif au sens du 6° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, répondant aux conditions suivantes :

« 1° Les logements sont destinés par le preneur, personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, à la location à usage de résidence principale pour des personnes physiques dont les ressources, appréciées à la date de conclusion du bail, n'excèdent pas les plafonds mentionnés au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicies* et dont le loyer mensuel n'excède pas les plafonds mentionnés au même III ;

« 2° Les logements sont situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, sur le territoire de communes classées par l'arrêté mentionné au IV de l'article 199 *novovicies* du présent code ;

« 3° Les logements répondent aux conditions de localisation mentionnées au A du II du présent article ou sont intégrés au sein d'ensembles immobiliers répondant à la condition de mixité prévue au B du même II ;

« 4° Les logements résultent soit d'une construction nouvelle, soit 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, soit d'une transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation par des travaux mentionnés au 2° du 2 du I de l'article 257.

« II. – A. – En application du 3° du I du présent article, les terrains des logements à construire sont situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, sur le territoire d'une commune comptant déjà plus de 25 % de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, au sens du 8° du I de l'article 278 *sexies* du présent code. »

« B. – En application du 3° du I du présent article, la proportion du nombre des logements locatifs sociaux, au sens du 1° du I de l'article 278 *sexies*, excède 25 % des logements de l'ensemble immobilier.

« III. – Le contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois de l'une des réductions d'impôt prévues à l'article 164 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, à l'article 199 *tricies*, au A du I et aux 2° et 4° du B du I de l'article 199 *novovicies* du présent code et du taux de taxe sur la valeur ajoutée prévu au présent article. »

B. – Le II de la section V du titre premier de la première partie du livre premier est complété par un 36° ainsi rédigé :

« 36° Crédit d'impôt en faveur du logement locatif intermédiaire

« I. – Le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties prévue à l'article 1380 et mise en recouvrement au cours de l'exercice pour les logements mentionnés au III du présent article ouvre droit à un crédit d'impôt sur les revenus au profit des contribuables, personnes physiques, y compris les associés des sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, domiciliées en France au sens de l'article 4 B.

« II. – Le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties s'entend de la taxe mentionnée à l'article 1380 et, le cas échéant :

« 1° De la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations prévue à l'article 1530 *bis* ;

« 2° De la taxe additionnelle spéciale annuelle au profit de la région d'Île-de-France prévue à l'article 1599 *quater* D ;

« 3° Des taxes spéciales d'équipement additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1607 *bis*, 1607 *ter* et 1609 B à 1609 G ;

« 4° Des impositions additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties levées conformément à l'article 1609 *quater* ;

« 5° Des prélèvements opérés par l'État sur ces taxes et impositions en application de l'article 1641.

« III. – Le bénéfice du I du présent article est accordé aux contribuables mentionnés au même I qui sont propriétaires de logements répondant aux conditions prévues à l'article 279-0 *bis* B.

« IV. – Le I du présent article s’applique pendant une durée de dix ans à compter de la première mise en recouvrement de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements mentionnés au III.

« La durée de dix ans est réduite à due concurrence du nombre d’années d’exonération totale de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont peuvent bénéficier les logements.

« Le I cesse de s’appliquer à compter de l’exercice suivant celui au cours duquel le bénéfice de l’article 279-0 *bis* B est remis en cause dans les conditions prévues au II *ter* de l’article 284.

« V. – Le crédit d’impôt est imputé sur l’impôt sur le revenu après imputation des réductions d’impôt, des crédits d’impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires. S’il excède l’impôt dû, l’excédent est restitué. »

C. – Après le II *bis* de l’article 284, il est inséré II *ter* ainsi rédigé :

« II *ter*. Toute personne qui a acquis un logement au taux prévu à l’article 279-0 *bis* B est tenue au paiement du complément d’impôt lorsqu’elle cesse de louer le logement dans les conditions prévues au 1° du I du même article dans les dix ans qui suivent le fait générateur de l’opération de construction, y compris lorsque cette cessation résulte de la cession du logement.

II. – Après l’article L. 302-16-2 du code de la construction et de l’habitation, sont insérés deux articles L. 302-16-3 et L. 302-16-4 ainsi rédigés :

« Art. L. 302-16-3. – La production et la mise en location de logements intermédiaires dont la livraison relève de l’article 279-0 *bis* B du code général des impôts font l’objet d’une information de l’administration à partir du dépôt de la demande de permis de construire ou, en cas de vente en l’état futur d’achèvement, de l’acquisition, jusqu’à l’expiration de la durée au cours de laquelle un complément de taxe est susceptible d’être dû conformément au II *ter* de l’article 284 du même code.

« Un décret précise :

« 1° La personne à laquelle s’impose cette obligation d’information ;

« 2° La périodicité selon laquelle cette information est réalisée et les conditions dans lesquelles l’administration peut demander des éléments complémentaires ;

« 3° Le contenu de cette information ;

« 4° Les modalités selon lesquelles elle est réalisée, notamment s’agissant du format et des conditions de transmission. »

« Art. L. 302-16-4. – Les manquements à l'article L. 302-16-3 entraînent l'application des amendes suivantes, appréciées pour chaque ensemble immobilier :

« 1° 1 500 pour les manquements suivants :

« a) Information non communiquée ou communiquée au-delà du premier jour du deuxième mois qui suit l'échéance définie par le décret mentionné au même article ;

« b) Inexactitude ou omission en cas de manquement délibéré ou de manœuvres frauduleuses ;

« 2° 2 500 en cas de défaut de production de l'information à l'échéance prévue dans les situations autres que celles mentionnées au a du 1° du présent article.

« Ces amendes sont recouvrées selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur les salaires. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles applicables à cette même taxe.

« Les services chargés de la réception de l'information prévue à l'article L. 302-16-3 du présent, code communiquent à l'administration fiscale tout élément utile pour le contrôle de l'application des articles 279-0 bis B du code général des impôts. »

III. – Le 1° du I s'applique aux livraisons de logements pour lesquels la demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2024. Toutefois, pour les ventes en l'état futur d'achèvement, il s'applique aux livraisons de logements pour lesquels l'acte de vente ou, le cas échéant, le contrat préliminaire, est signé à compter de cette même date.

Le 2° du I s'applique aux logements répondant aux conditions prévues à l'article 279-0 bis B du code général des impôts dont la construction est achevée à compter du 1^{er} janvier 2024.

Le 3° du I et du II s'applique aux livraisons de logements réalisées à compter du 1^{er} janvier 2026.

IV. – Le I n'est applicable qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

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

La crise du logement que traverse notre pays atteint aujourd'hui un niveau sans précédent. Ralentissement historique de la construction neuve, flambée des prix, accès de plus en plus restreint à la propriété comme à la location, hausse continue du nombre de personnes sans domicile : les indicateurs ne sont pas positifs. Cette situation fragilise la cohésion sociale, creuse les inégalités territoriales et pèse sur le pouvoir d'achat des ménages.

Face à cette urgence, notre politique du logement doit faire l'objet d'une relance forte, cohérente et durable. Elle doit permettre à la fois de stimuler l'offre – en particulier dans les zones tendues – et

de garantir un accès équitable et digne au logement pour toutes et tous. Il est essentiel de redonner confiance aux acteurs du secteur, de faciliter l'investissement, de lever les freins à la construction et d'accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel, notamment les plus modestes et les jeunes générations.

Cette ambition doit également s'inscrire pleinement dans les objectifs de transition écologique. Répondre à la crise du logement ne peut donc se faire qu'en accélérant la production de logements durables, sobres en carbone, et compatibles avec notre trajectoire de neutralité climatique à l'horizon 2050.

Enfin, alors que les pertes de recettes fiscales liées au ralentissement du secteur s'accumulent, il devient indispensable de soutenir une politique incitative, ciblée et efficace. Qu'il s'agisse de favoriser l'accession à la propriété, de renforcer l'offre locative intermédiaire, de mobiliser le foncier ou de lutter activement contre le sans-abrisme, l'État doit reprendre l'initiative. À ce titre, il convient de souligner que l'État et les collectivités subissent déjà des pertes massives de recettes :

- Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) – perçus par les collectivités locales lors des transactions immobilières – ont diminué d'environ **6 milliards** d'euros. Cette contraction des DMTO pèse fortement sur les budgets des départements, qui dépendaient largement de cette ressource cyclique.
- Dans le secteur du logement neuf, la chute des mises en chantier se traduit par une perte d'environ **2 milliards** d'euros de TVA pour l'État.
- À cela s'ajoute l'impact sur l'emploi dans le secteur du bâtiment et de l'immobilier : les suppressions de postes entraînent une baisse des cotisations sociales et fiscales, ainsi qu'une hausse des dépenses publiques liées au chômage. Ces pertes sont estimées à environ **2 milliards** d'euros supplémentaires.

Au total, ce sont donc près de **10 milliards** d'euros de recettes publiques qui s'évaporent. Cette érosion fragilise non seulement les finances publiques locales et nationales, mais aussi le tissu social, les capacités d'investissement et la stabilité économique des territoires.

C'est dans cet esprit que s'inscrit cet amendement, qui vise à porter le taux de TVA à 10 % pour les particuliers qui s'engagent dans la construction de logements locatifs intermédiaires (LLI). A ce jour, seuls les investisseurs institutionnels sont aidés pour s'engager dans la construction de logements locatifs intermédiaires (LLI). Ces derniers bénéficient d'une TVA à 10 % et pour les logements achevés à compter du 1er janvier 2023, la loi de finances pour 2022 a supprimé l'exonération de TFPB et l'a remplacée par un crédit d'impôt sur les sociétés d'égale montant.

Dans un souci d'équité fiscale et afin d'encourager le développement du logement intermédiaire, il est proposé que les particuliers, y compris à travers des SCI familiales, souhaitant acquérir un logement en vue de le louer à des personnes sous plafonds de ressources et de loyer, puissent également bénéficier d'une TVA à 10 % sur l'achat du logement et d'un crédit d'impôt pendant les 10 premières années, en contrepartie d'un engagement de location à usage de résidence principale du locataire pendant une période minimale de dix ans.

Le non-respect de cet engagement, y compris en cas de revente du logement avant l'échéance des dix ans, est sanctionné par le versement, par le bailleur, de la différence du taux de TVA entre 10 % et 20 %. Enfin, les logements concernés par cet amendement sont ceux situés dans un bâtiment à usage principal d'habitation regroupant plus de deux logements partiellement ou totalement superposés.