

ASSEMBLÉE NATIONALE

29 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II-78

présenté par

M. Boucard, M. Bazin, Mme Corneloup, M. Bourgeaux, M. Cordier, Mme Sylvie Bonnet,
M. Fabrice Brun, M. Taite, M. Bony, M. Le Fur, M. Rolland et M. Duparay

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 69, insérer l'article suivant:****Mission « Écologie, développement et mobilité durables »**

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité
--

I – 1- Au 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est inséré un b quinquies ainsi rédigé :

Sous condition de louer nu ou meublé à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée à neuf ans, une déduction au titre de l'amortissement fixée à 5% par an de la valeur de la construction, hors terrain retenu pour une valeur de 20%, pour les contribuables qui acquièrent :

a) un bien immobilier neuf ou en l'état futur d'achèvement ou 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 dudit code ou bien encore faisant l'objet d'un contrat de louage d'ouvrage ;

b) un bien immobilier ancien au sens de l'article 257 susvisé, sous réserve de réalisation d'une quotité de travaux représentant au moins 15% du prix de l'opération.

Pour les biens visés au présent b), une déduction au titre de l'amortissement fixée à 5% par an du montant des travaux réalisés autres que ceux prévus au b et b bis du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts.

2 – Un taux d'amortissement majoré à 6,5% est applicable aux contribuables qui louent sous conditions de ressources du locataire et de loyers qui ne pourront être supérieurs à ceux prévus pour le logement social. Un décret définira les critères d'application.

3 – Pour les opérations relevant du b quinquies du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, l'imputation sur le revenu global est limitée à 40 000 € par an au lieu de 10 700 €.

4 – La déductibilité des intérêts d'emprunt n'est pas soumise à la limitation prévue au deuxième alinéa du 3° du I de l'article 156 dudit code pour les opérations relevant du b quinquies du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts.

II. - la perte de recettes pour l'Etat et les organismes de Sécurité Sociale est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le parc locatif français repose majoritairement sur les bailleurs particuliers, qui détiennent en 2024 près de 55% des logements loués, contre 42% pour les bailleurs sociaux et moins de 3% pour les autres acteurs. Leur rôle est déterminant, notamment dans les territoires peu tendus où ils représentent souvent la seule offre locative.

Or, l'alimentation du parc privé repose principalement sur la construction neuve, le solde entre entrées et sorties de logements existants étant négatif. Cette tendance s'accroît avec l'entrée en vigueur, en 2025, de l'interdiction de louer les logements les plus mal classés au DPE.

Par ailleurs, l'investissement locatif des ménages est très sensible aux incitations fiscales : chaque suppression d'un dispositif (Périsol, Robien, Scellier, Pinel) entraîne une chute de moitié des ventes de logements neufs. Cette dépendance reflète une fiscalité lourde (TVA, absence de PFU, IFI, plus-values élevées). Les dispositifs de soutien ne sont donc pas des niches mais des mécanismes correctifs nécessaires. Leur instabilité, en revanche, fragilise durablement le secteur.

Pour restaurer la confiance et relancer l'investissement, le présent amendement propose de créer un régime universel d'investissement locatif privé, simple et durable, comme le préconise le rapport parlementaire Daubresse-Cosson publié en juin 2025. Ce régime reconnaît l'investissement locatif comme une activité économique créatrice de valeur et s'articule autour de quatre piliers :

- Amortissement du bâti et des gros travaux sur vingt ans (5% par an) pour les nouveaux investissements, neufs ou rénovés à hauteur d'au moins 15% ;
- Déductibilité intégrale des intérêts, charges et petits travaux ;
- Relèvement du plafond d'imputation du déficit foncier à 40 000 € ;
- Taxation des plus-values intégrant la reprise des amortissements.

Une revalorisation de l'abattement du régime micro-foncier compléterait la réforme. Ce régime universel favorisera la mobilisation de l'épargne privée, soutiendra la construction et contribuera à répondre à la crise du logement.