

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 janvier 2026

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 2247)

Commission	
Gouvernement	

Tombé

N° 2105

AMENDEMENT

présenté par

M. Castellani, M. Bataille, Mme Abadie-Amiel, M. Bruneau, M. Colombani, Mme de Pélichy,
M. Favennec-Bécot, M. Lenormand, M. Mathiasin, M. Mazaury, M. Molac, M. Naegelen,
Mme Sanquer, M. Serva, M. Taupiac et Mme Youssouffa

ARTICLE 12 OCTIES

I. – À l’alinéa 4, après le mot :

« achèvement »,

insérer les mots :

« ou qui font ou ont 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 ».

II. – En conséquence, à la première phrase de l’alinéa 8, substituer au taux :

« 3,5 % »,

le taux :

« 4 % ».

III. – En conséquence, à la même première phrase du même alinéa 8, substituer aux mots :

« du IV de l’article 199 *tricies* »,

les mots :

« de l’article 279-0 *bis A* ».

IV. – En conséquence, à la seconde phrase dudit alinéa 8, supprimer le mot :

« même ».

V. – En conséquence, compléter le même alinéa 8 par les mots :

« de l'article 199 *tricies* du présent code ».

VI. – En conséquence, supprimer l'alinéa 17.

VII. – En conséquence, au début de la première phrase de l'alinéa 18, substituer au mot :

« La »,

le mot :

« Une ».

VIII. – En conséquence, à la même première phrase du même alinéa 18, supprimer les mots :

« dans les mêmes conditions ».

IX. – En conséquence, à ladite première phrase dudit alinéa 18, substituer au mot :

« habitation, »

le mot :

« habitation ».

X. – En conséquence, à la même première phrase du même alinéa 18, substituer aux mots :

« présent *j* »

la référence :

« *i* ».

XI. – En conséquence, compléter la même première phrase du même alinéa 18 par les mots :

« et qui ont été donnés en location à titre de résidence principale à compter de cette même date. »

XII. – En conséquence, supprimer la seconde phrase du même alinéa 18.

XIII. – En conséquence, à la première phrase de l'alinéa 21, substituer au taux :

« 3 % »,

le taux :

« 3,5 ».

XIV. – En conséquence, à la même première phrase du même alinéa 21, substituer aux mots :

« du IV du même article 199 *tricies* »,

les mots :

« de l'article 279-0 *bis A* ».

XV. – En conséquence, à la seconde phrase dudit alinéa 21, supprimer le mot :

« même ».

XVI. – En conséquence, compléter le même alinéa 21 par les mots :

« de l'article 199 *tricies* du présent code ».

XVII. – En conséquence, à l'alinéa 30, substituer au mot :

« déductions »,

les mots :

« avantages fiscaux consentis ».

XVIII. – En conséquence, supprimer l'alinéa 32.

XIX. – En conséquence, substituer aux alinéas 35 à 37 les deux alinéas suivants :

« *b*) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La limite mentionnée au deuxième alinéa est portée à 21 400 € pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction prévue au i ou au j du 1° du I de l'article 31. »

XX. – Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« 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 présent amendement tire les conséquences des échanges avec les professionnels sur différents points importants, totalement interdépendants et absolument nécessaires pour rendre viable le statut du bailleur privé tel qu'il est envisagé.

Il reprend aussi l'essentiel des recommandations du rapport parlementaire Daubresse – Cosson, également fruit d'échanges nourris avec les professionnels.

Le 6° permet d'imputer le déficit foncier créé par l'amortissement sur le revenu global.

Cette imputation est nécessaire dès lors que l'investisseur s'endette pour acheter son bien immobilier. En effet, l'endettement implique le paiement d'intérêts d'emprunt importants, qui sont déductibles des revenus fonciers perçus. Si le déficit généré par l'amortissement ne peut pas être imputé sur le revenu global, cela signifie qu'il est inutile pour tous les investisseurs qui s'endettent. Or, les investisseurs qui s'endettent sont justement les ménages de la classe moyenne, qui n'ont pas assez d'épargne pour acheter leur appartement sans emprunt – au contraire des classes plus aisées, qui utilisent l'immobilier comme diversification et achètent sans emprunt, le plus souvent via le LMNP. La non-imputation des amortissements écarte de facto la classe moyenne de l'investissement immobilier tel qu'envisagé par le rapport Daubresse – Cosson.

Le 6° permet également le doublement du déficit foncier pour les investisseurs recourant à l'amortissement. Ce doublement, qui figurait dans l'amendement initial présenté au Sénat, apparaît utile pour favoriser l'acquisition par des investisseurs ayant recours à l'emprunt. Rappelons également que le plafond de déficit foncier n'a pas été réévalué depuis 25 ans.

Le 4° propose de plafonner l'avantage fiscal tiré de l'amortissement à 8000 € par an et par foyer fiscal. Pour mémoire, le rapport Daubresse – Cosson ne prévoyait aucun plafond de ce type.

Le plafonnement de l'amortissement est moins équitable que le plafonnement de l'avantage fiscal tiré de l'amortissement (que propose l'amendement) car il défavorise la classe moyenne par rapport aux ménages aisés : tous sont soumis au même plafond brut, alors que l'avantage fiscal tiré de l'amortissement est beaucoup plus important pour un ménage aisé avec un taux marginal d'imposition de 41 % que pour un ménage de la classe moyenne dont le taux est de 17 % statistiquement. Aussi, une logique de plafonnement de l'avantage fiscal s'avère plus pertinente.

Le 5° propose de supprimer la réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value, qui constitue un frein important au moment de l'investissement. En effet, par cette réintégration, c'est le principe même de l'avantage lié à l'amortissement qui est « effacé » au moment de la revente du bien.

Les 2° et 3° permettent :

De maintenir un plafond de loyer et de ressources du locataire de niveau intermédiaire, mais en calquant ces niveaux sur le logement intermédiaire institutionnel, et pas sur le logement intermédiaire du dispositif Loc'Avantages, trop complexe à mettre en œuvre (les loyers Loc'Avantages figurent dans un arrêté de 430 pages !)

D'augmenter de 0,5 % les taux prévus pour le neuf et l'ancien, de sorte à augmenter un peu la rentabilité, et à tenir compte, notamment pour le neuf, du plafonnement au niveau des loyers intermédiaires.

Enfin, le 1° consiste en une évolution rédactionnelle : les logements rénovés à neuf étaient logés dans la partie logements anciens (j) alors qu'ils relèvent du même régime fiscal que les logements neufs (les logements rénovés à neufs sont taxés en TVA 20 %) et sont soumis aux mêmes exigences réglementaires.