

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 janvier 2026

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

Commission	
Gouvernement	

Tombé

N° 3026

AMENDEMENTprésenté par
M. Juvin

ARTICLE 12 OCTIES

I. – Compléter l’alinéa 5 par les mots :

« , ainsi qu’aux logements que le contribuable acquiert et 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 l’alinéa 8, substituer au taux :

« 3,5 % »,

le taux :

« 4 % ».

III. – En conséquence, substituer aux alinéas 17 et 18 l’alinéa suivant :

« j) Pour les logements situés en France relevant des classes énergétiques D, E, F et G, au sens de l’article L. 173-1-1 du code de la construction et de l’habitation, que le contribuable acquiert et qui font l’objet de travaux d’amélioration dont le montant représente au moins 20 % du prix d’acquisition du logement net de frais, et qui ont été donnés en location à titre de résidence principale à la demande du contribuable, une fraction de l’amortissement du prix d’acquisition du logement net de frais augmenté du montant des travaux. »

IV. – En conséquence, à l’alinéa 30, substituer au montant :

« 8 000 € »,

le montant :

« 10 000 € ».

V. – En conséquence, supprimer les alinéas 34 à 37.

VI. – En conséquence, 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 vise à garantir le fait que le statut du bailleur privé sera effectivement utilisé par les contribuables, en le rendant plus attractif.

Pour cela, il procède aux modifications suivantes :

– il prévoit l'inclusion des logements ayant fait l'objet de travaux concourant à la livraison d'un immeuble neuf dans le taux applicable aux logements neufs, soit 3,5 % dans la version adoptée par le Sénat, et non dans celui des logements anciens, dont le taux d'amortissement est fixé à 3 %. Cet amendement reprend les règles qui étaient applicables au dispositif « Pinel », qui permettait le bénéfice de ce mécanisme aux logements neufs ou assimilés, c'est-à-dire ceux ayant fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf ;

– il propose de relever le taux d'amortissement applicable aux logements neufs de 3,5 % à 4 %, les majorations d'un à deux points restant inchangées, ce qui porterait le taux maximum applicable au neuf à 5 % ou 6 %. L'adoption de cet amendement permettrait aux contribuables de compléter l'amortissement de l'acquisition d'un bien loué en location intermédiaire sur une durée de 20 ans – contre 23 ans avec un taux à 3,5 % –, soit la durée correspondant à la majorité des prêts immobiliers contractés pour un investissement locatif ;

– il propose d'augmenter le plafond annuel de déduction des amortissements en le portant de 8 000 à 10 000 euros par foyer fiscal. Cet amendement est le corollaire nécessaire du relèvement du taux d'amortissement pour le neuf à 4 %, également proposé par le rapporteur général. À titre indicatif, ce plafond correspondrait à l'acquisition d'un logement neuf d'une valeur d'environ 208 333 euros lorsqu'il est affecté à la location très sociale, ou de 312 500 euros lorsqu'il relève de la location intermédiaire. Même avec un taux d'amortissement inchangé pour le neuf, soit 3,5 %, cet amendement permettrait d'encourager les contribuables à se saisir du dispositif pour des logements dont le coût d'acquisition est plus élevé, notamment en Île-de-France. Dans ces conditions, le plafond de 10 000 euros correspondrait à l'acquisition d'un logement neuf d'une valeur d'environ 227 273 euros lorsqu'il est affecté à la location très sociale, ou de 357 143 euros lorsqu'il relève de la location intermédiaire ;

– et il prévoit la possibilité d'imputer le déficit foncier créé par le mécanisme d'amortissement de cet article sur le revenu global du contribuable, au niveau actuel du plafond prévu pour la location

nue et la location meublée professionnelle (LMP), soit 10 700 euros. Selon les calculs du rapporteur général, en l'absence d'imputation, la location meublée non professionnelle (LMNP) resterait au moins aussi avantageuse fiscalement que la location nue réalisée via ce mécanisme, et ce sans que le bailleur ne soit soumis à des obligations de location plus encadrées. En effet, lorsque le contribuable-bailleur est en déficit comptable, il n'est pas tenu de s'acquitter des prélèvements sociaux ni de l'impôt sur le revenu afférent aux loyers perçus. L'effort d'épargne consenti par le propriétaire – c'est-à-dire la différence entre les revenus locatifs et les charges – est donc identique, qu'il opte pour la LMNP ou pour la location nue. L'ouverture de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global permettrait un gain d'imposition proportionnel à la tranche marginale du contribuable, réduisant ainsi l'effort d'épargne nécessaire. Dans ce contexte, la location nue deviendrait plus attractive que la LMNP à niveau de loyer équivalent.