

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 janvier 2026

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

Commission	
Gouvernement	

Adopté

N° 3196

AMENDEMENTprésenté par
M. Cosson

ARTICLE 12 OCTIES

Rédiger ainsi cet article :

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

« 1° Le *i* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi rétabli :« *i*) pour les logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement et donnés en location à titre de résidence principale à compter de cette même date, et à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement du prix d'acquisition du logement.

« La déduction au titre de l'amortissement est applicable, dans les mêmes conditions ;

« – aux logements que le contribuable fait construire et qui fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 1^{er} janvier 2026 ;« – aux logements que le contribuable acquiert à compter du 1^{er} janvier 2026 et 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 ;« – aux logements autres que ceux mentionnés aux alinéas précédents que le contribuable acquiert à compter du 1^{er} janvier 2026 et qui font l'objet de travaux d'amélioration dont le montant représente au moins 20 % du prix d'acquisition du logement. Dans ce cas, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition augmenté du montant des travaux.

« Cette déduction n'est applicable qu'aux conditions suivantes :

« – l'engagement du propriétaire de le louer pendant une durée minimale de neuf ans ;

« – en dehors des zones mentionnées à l'article 17 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, un loyer applicable à location intermédiaire mentionnée à l'article 279-O *bis* A du code général des impôts. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

« L'amortissement ne peut être pratiqué sur la valeur du foncier, lequel est estimé forfaitairement à 20 % du prix d'acquisition net de frais.

« Le taux de l'amortissement est fixé à :

« a) 4 % pour les logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement. Ce taux est majoré de 0,5, 1 ou 2 points au titre d'un logement affecté respectivement à la location intermédiaire mentionnée à l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts, sociale ou très sociale mentionnées au IV de l'article 199 *tricies* ;

« b) 3,5 % pour les autres logements sous condition de réalisation de travaux dont le montant doit représenter au moins 20 % de la valeur d'acquisition du logement. Ce taux est majoré de 0,5 ou 1 point au titre d'un logement affecté respectivement à la location sociale ou très sociale mentionnées au du IV de l'article 199 *tricies* ;

« La période d'amortissement a pour point de départ la location du logement.

« Le cumul des amortissements pratiqués sur un bien ne peut excéder la valeur du prix d'acquisition majoré le cas échéant du montant des travaux.

« Le montant de l'avantage fiscal tiré de l'amortissement pratiqué au titre d'une année et d'un logement ne peut excéder 10 000 € par an et par foyer fiscal.

« Le bénéfice de la déduction est subordonné à une option qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de mise en location du logement. Cette option est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu à usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal.

« Les dispositions du présent *i* s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la période de location. Si un logement dont la société est propriétaire est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement. En outre, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des titres ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent *i* pour la période restant à courir à la date du décès.

« Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements définis au présent *i* n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années

civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit ; le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette majoration ne s'applique pas.

« Les dispositions du présent *i* sont exclusives, pour un même logement, de celles des articles 199 *tervicies* et 199 *novovicies*. Elles ne sont pas non plus applicables aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156.

« Le présent *i* est abrogé le premier jour du trente-septième mois à compter de son entrée en vigueur. »

« 2° Après le premier alinéa de l'article 39 C, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation, l'amortissement des biens donnés en location à usage de résidence principale est fixé au taux mentionné au cinquième ou sixième alinéa du *i* du 1° du I de l'article 31. »

« 3° Au premier alinéa du III de l'article 150 VB, après la première occurrence des mots : « en application », sont insérés les mots : « du *i* du 1° du I de l'article 31 ou ».

« II. – La perte de recettes résultant 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

Cet amendement du groupe Les Démocrates a pour objectif de réviser le statut de bailleur immobilier fixant le taux d'amortissement à 4 % pour les logements acquis neufs et 3,5 % pour les logements anciens sous la condition de réaliser des travaux.

Une première version de cet amendement a été adoptée en Commission des finances. Cette version précise que le zonage des logements à loyer libre devront être situés en zone tendue.

Le constat actuel est que, d'une part, l'accroissement du déséquilibre entre les prix et les loyers écarte les investisseurs immobiliers – réduisant ainsi l'intérêt de la location pour les bailleurs – et que, d'autre part, le parc locatif à destination de résidence principale de longue durée est en attrition, accélérée sur les dernières années, surtout dans les métropoles attractives et touristiques.

Dans la continuité des propositions de réforme de la fiscalité locative formulées par la mission d'Annaïg Le Meur de mai 2024, le présent amendement s'appuie sur les propositions du rapport du député Mickael Cosson et du sénateur Marc-Philippe Daubresse, remis au Gouvernement en juin 2025.