

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 janvier 2026

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

Commission	
Gouvernement	

Tombé

N° 3579

AMENDEMENT

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 12 OCTIES

I. – À l’alinéa 4, après le mot :

« logements »,

insérer les mots :

« situés en France 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, »

II. – En conséquence, au même alinéa 4, substituer au mot :

« achèvement »,

le mot :

« achèvement, ».

III. – En conséquence, audit alinéa 4, supprimer les mots :

« à compter de cette même date, »

IV. – En conséquence, compléter le même alinéa 4 par les mots :

« net de frais ».

V. – En conséquence, à l’alinéa 5, supprimer les mots :

« au sein d’un bâtiment d’habitation ».

VI. – En conséquence, à la première phrase de l’alinéa 6, substituer aux mots :

« n’est applicable qu’en »,

les mots :

« s’applique en ».

VII. – En conséquence, à la même première phrase du même alinéa 6, substituer aux mots :

« des propriétaires »,

les mots :

« du propriétaire ».

VIII. – En conséquence, compléter ladite première phrase dudit alinéa 6 par les mots :

« , sous réserve de respecter les plafonds de loyer et de ressources, appréciées pour ces dernières à la date de conclusion du bail, fixés respectivement pour les logements affectés à la location intermédiaire en application du III de l’article 199 novovicies, et pour les logements affectés à la location sociale ou très sociale en application du 3° du A du I de l’article 199 tricies selon la localisation du logement et son affectation ».

IX. – En conséquence, à la première phrase de l’alinéa 8, substituer aux mots :

« IV de l’article 199 tricies »,

les mots :

« III de l’article 199 novovicies ».

X. « En conséquence, à la deuxième phrase de l’alinéa 8, substituer aux mots :

« même IV »,

les mots :

« IV de l’article 199 tricies ».

XI. – En conséquence, à l’alinéa 10, après le mot :

« valeur »,

insérer les mots :

« hors foncier ».

XII. – En conséquence, au même alinéa 10, substituer aux mots :

« majoré, le cas échéant, du montant des travaux »,

les mots :

« mentionné au quatrième alinéa du présent i ».

XIII. – En conséquence, après ledit alinéa 10, insérer l'alinéa suivant :

« La somme des déductions au titre des amortissements prévus au présent i et au j ne peut excéder 8 000 € par an et par foyer fiscal. Ce montant est majoré de 2 000 € ou 4 000 € lorsque 50% au moins des revenus bruts issus des logements bénéficiaires desdits amortissements sont affectés respectivement à la location sociale ou très sociale mentionnées au IV de l'article 199 tricies. »

XIV. – En conséquence, à l'alinéa 11, substituer aux mots :

« de mise en location du logement »,

les mots :

« d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure ».

XV. – En conséquence, compléter le même alinéa 11 par la phrase suivante :

« Cette option est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu à usage d'habitation principale, de manière effective et continue, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal et qu'un parent ou allié jusqu'au deuxième degré inclus. »

XVI. – En conséquence, compléter la première phrase de l'alinéa 12 par les mots :

« mentionnée au troisième alinéa du présent i ».

XVII. – En conséquence, substituer aux deux dernières phrases du même alinéa 12 la phrase suivante :

« Si un logement dont la société est propriétaire est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal, un parent ou un allié jusqu'au deuxième degré inclus d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement. »

XVIII. – En conséquence, après ledit alinéa 12, insérer l'alinéa suivant :

« La déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des logements ou titres

dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété ou le démembrement résulte du décès de l'un des époux soumis à une imposition commune, le conjoint survivant attributaire du logement ou 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. »

XIX. – En conséquence, rédiger ainsi les alinéas 14 et 15 :

« Le bénéfice du présent i est exclusif, pour un même logement, de celui de l'article 199 undecies C.

« Les dispositions du présent i s'appliquent aux acquisitions de logements ou, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, aux dépôts de demande de permis de construire, réalisés entre le lendemain de la publication de la présente loi et le 31 décembre 2028. »

XX. – En conséquence, supprimer les alinéas 29 et 30.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement complète le dispositif fiscal adopté par le Sénat en faveur de l'investissement locatif abordable pour le locataire et de la construction de logements neufs.

Ainsi, outre des améliorations rédactionnelles et des précisions, il introduit :

- une référence aux plafonds de loyer et de ressources du locataire appliqués dans le Pinel en matière de logement locatif intermédiaire ;
- une majoration du plafond de l'amortissement en cas de location sociale ou très sociale ;
- un ciblage au profit des logements acquis neufs dans un bâtiment d'habitation collectif, afin de concilier la nécessaire relance de la construction neuve avec les objectifs de zéro artificialisation nette des sols en 2050 ;
- dans la perspective de lutter contre les montages abusifs, il exclut les mises en location de bien réalisées au sein du cercle familial.