

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 janvier 2026

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

Commission	
Gouvernement	

Tombé

N° 3580 (Rect)

AMENDEMENT

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 12 OCTIES

I. – A l’alinéa 17, 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 17, substituer aux mots :

« et qui ont été »,

les mots :

« ou pour lesquels les travaux d’amélioration représentent au moins 30 % du prix d’acquisition et qui satisfont les critères d’une réhabilitation lourde au sens du deuxième alinéa du b du 7° du II de l’article 150 U, et qui sont ».

III. – En conséquence, audit alinéa 17, supprimer les mots :

« à compter de cette même date ».

IV. – En conséquence, compléter le même alinéa 17 par les mots :

« net de frais majoré le cas échéant du montant des travaux. Pour les logements qui ont fait l’objet de travaux avant leur acquisition, la déduction s’applique à condition que le logement n’ait pas été

utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux ».

V. – En conséquence, supprimer l'alinéa 18.

VI. – En conséquence, à la première phrase de l'alinéa 19, substituer aux mots :

« n'est applicable qu'en »,

les mots :

« s'applique en ».

VII. – En conséquence, compléter la même première phrase du même alinéa 19, 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 ».

VIII. – En conséquence, à la seconde phrase dudit alinéa 19, substituer aux mots :

« la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition »,

les mots :

« l'achèvement des travaux, ou la date d'acquisition ».

IX. – En conséquence, à l'alinéa 20, substituer aux mots :

« et hors »,

les mots :

« majoré le cas échéant du montant des ».

X. – En conséquence, à la première phrase de l'alinéa 21, substituer aux mots :

« IV de l'article 199 tricies »,

les mots :

« III de l'article 199 novovicies ».

XI. – « En conséquence, à la dernière phrase de l'alinéa 21, substituer aux mots :

« même IV »,

les mots :

« IV de l'article 199 tricies ».

XII. – En conséquence, à la fin de l'alinéa 22, substituer aux mots :

« la location du logement »,

les mots :

« le premier jour du mois d'achèvement des travaux, ou de la date d'acquisition si elle est postérieure. »

XIII. – En conséquence, à l'alinéa 23, après le mot :

« valeur »,

insérer les mots :

« hors foncier ».

XIV. – En conséquence, compléter le même alinéa 23 par les mots :

« mentionné au troisième alinéa du présent j ».

XV. – En conséquence, après ledit alinéa 23, insérer l'alinéa suivant :

« La somme des déductions au titre des amortissements prévus au i et au présent 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. »

XVI. – En conséquence, à la fin de la première phrase de l'alinéa 24, substituer aux mots :

« de mise en location du logement »,

les mots :

« d'achèvement des travaux ou de l'acquisition du logement si elle est postérieure ».

XVII. – En conséquence, compléter la seconde phrase du même alinéa 24 par les mots :

« , 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 ».

XVIII. – En conséquence, compléter la première phrase de l'alinéa 25 par les mots :

« mentionnée au deuxième alinéa du présent j ».

XIX. – En conséquence, supprimer la deuxième phrase du même alinéa 25.

XX. – En conséquence, rédiger ainsi la dernière phrase dudit alinéa 25 :

« 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. »

XXI. – En conséquence, après le même alinéa 25, 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 démembre. 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 j pour la période restant à courir à la date du décès. »

XXII. – En conséquence, rédiger ainsi l'alinéa 27 :

« Le bénéfice du présent j est exclusif, pour un même logement, de celui des articles 199 undecies A, 199 undecies C, 199 tervicies et 199 novovicies. Il n'est pas non plus applicable 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. Les dispositions des a et b ne sont pas applicables au montant des travaux déductibles au titre de l'amortissement prévu au présent j. »

XXIII. – En conséquence, à l'alinéa 28, substituer à la date :

« 1er janvier 2026 »,

les mots :

« lendemain de la publication de la présente loi ».

XXIV. – En conséquence, substituer à l'alinéa 38, les deux alinéas suivants :

« c) Au quatrième alinéa, les deux occurrences de l'année : « 2025 » sont remplacées par l'année : « 2027 » ;

« II. – Les dispositions du c du 4° du I s'appliquent aux dépenses de rénovation énergétique payées entre le 1er janvier 2026 et le 31 décembre 2027. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement conforte l'avantage fiscal pour l'acquisition d'un logement ancien en vue de réaliser un investissement locatif sous la forme d'un mécanisme d'amortissement, en visant les

acquisitions de biens nécessitant des travaux de rénovation d'une ampleur conséquente pour contribuer à accroître l'offre locative.

L'objectif ainsi poursuivi est d'inciter à l'acquisition de biens aujourd'hui exclus du marché locatif, en raison des travaux de remise en état qui dissuadent les propriétaires de les rénover, tout en favorisant la location abordable, grâce au plafonnement du loyer et des ressources du locataire.

Ainsi, outre des modifications rédactionnelles, il est proposé de viser les réhabilitations de logements anciens, qui, lorsqu'elles n'aboutissent pas à la production d'un immeuble neuf au sens de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), doivent consister en des réhabilitations lourdes répondant à des conditions de performance énergétique exigeantes et à des critères de sécurité d'usage, de qualité sanitaire et d'accessibilité proche du neuf, et pour lesquelles les travaux d'amélioration réalisés doivent représenter au moins 30 % du prix d'acquisition du bien.

En complément, pour accompagner pleinement la rénovation des logements pour les autres types de biens, le dispositif de doublement de la capacité d'imputation du déficit foncier sur le revenu global au titre des dépenses de rénovation énergétique est prolongé de deux ans. Cette mesure contribuera à inciter à la rénovation de ces logements, et bénéficiera également à leurs propriétaires actuels.

Par ailleurs, en cohérence avec la proposition du Gouvernement pour les logements neufs, 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.