

# ASSEMBLÉE NATIONALE

5 janvier 2026

---

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

**RETIRÉ AVANT DISCUSSION**

N° CF104

## AMENDEMENT

présenté par

M. Causse, Mme Brulebois, M. Mazaury, M. Cosson, M. Bazin, Mme Galliard-Minier et M. Midy

-----

### ARTICLE ADDITIONNEL

**APRÈS L'ARTICLE 12, insérer l'article suivant:**

I. – Modifier ainsi l'alinéa 8 :

1° substituer au taux :

« 3,5 % »,

le taux :

« 4 % » ;

2° Substituer aux mots :

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

les mots :

« de l'article 279-0 *bis A* »;

3° En conséquence, à la seconde phrase, supprimer le mot :

« même ».

II. – Modifier ainsi l'alinéa 21 :

1° Substituer au taux :

« 3 % »,

le taux :

« 3,5 »;

2° Substituer aux mots :

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

les mots :

« de l'article 279-0 *bis A* »;

3° En conséquence, à la deuxième phrase du même alinéa, supprimer le mot :

« même » ;

III. – Rédiger ainsi l'alinéa 30 :

« La somme des avantages fiscaux consentis au titre des amortissements prévus aux *i* et *j* ne peut excéder 6 000 € par an et par foyer fiscal. ».

IV. – Substituer aux alinéas 35 à 38 les quatre alinéas suivants :

« *a)* après le sixième alinéa, il est inséré l'alinéa suivant :

« « La limite mentionnée au cinquième 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. »

« II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I 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<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

« III. – La perte de recettes résultant pour les organismes de sécurité sociale du I 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<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services. »

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Le statut du bailleur privé voté à l'Assemblée nationale puis au Sénat a permis d'affiner les débats, s'agissant de la rentabilité susceptible de permettre une réelle augmentation de la production de logements neufs et de l'achat de logements anciens à rénover en profondeur pour les remettre à niveau, notamment du point de vue de la performance énergétique.

---

Le présent amendement tire les conséquences des échanges nourris avec les professionnels sur 4 points majeurs. Par ordre d'importance :

– Il permet, par son 4°, d'imputer le déficit foncier créé par l'amortissement sur les revenus globaux, dans la limite du plafond actuel de 10 700 € (et 21 400 € en cas de travaux de rénovation énergétique, via la prolongation de 2025 à 2027 de ce doublement du plafond, inscrite dans l'article 12 *octies*).

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 de cash pour acheter leur appartement sans emprunt – au contraire des classes plus aisées, qui utilisent l'immobilier comme diversification et achètent cash, le plus souvent via le LMNP. La non-imputation des amortissements (et même, d'après l'écriture actuelle de l'article 12 *octies*, des intérêts d'emprunt) vise en pratique à écarter la classe moyenne de l'investissement immobilier, davantage encore qu'aujourd'hui.

Pour mémoire, cette non-imputation ne figure dans aucun des amendements initiaux de l'Assemblée ou du Sénat. Elle a été ajoutée par des sous-amendements du Gouvernement, déposés quelques heures avant les débats.

Le 4° 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'investissement des investisseurs ayant recours à l'emprunt.

– Il permet, par son 3°, d'augmenter le plafond d'amortissement ou d'avantage fiscal. Pour mémoire, le rapport Cosson-Daubresse ne prévoyait aucun plafond de ce type. Un plafond figurait dans l'amendement présenté à l'Assemblée, à hauteur de 10 000 € pour l'avantage fiscal perçu du fait de l'amortissement. Aucun plafond ne figurait au Sénat.

Dans les deux cas, par sous-amendement, le Gouvernement a fait adopter un plafond de l'amortissement à hauteur de 8 000 €. Cela revient à un maximum d'investissement de 278 000 € pour un logement neuf, et de 330 000 € environ pour un logement ancien avec travaux. Ces plafonds sont donc inférieurs à ceux du dispositif Denormandie (400 000 € d'investissement – euros de 2018, pas actualisé depuis). Quant au LMNP, ce sont les revenus fonciers qui sont plafonnés, à 77 700 €, soit, avec un rendement de 10 % (ce qui est déjà très élevé), à un investissement de 777 000 €.

Le 3° propose donc d'ajuster le plafonnement. Deux options existent pour permettre un investissement jusqu'à 500 000 € (2 biens en zone assez tendue) : soit garder un plafond pour l'amortissement, en le portant à 16 000 € pour le neuf et l'ancien, soit plafonner l'avantage fiscal résultant de l'amortissement à 6 000 €. Le plafonnement de l'amortissement est moins équitable 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 serait plus pertinente.

– Il permet, par son 1° et son 2°, 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'Avantage.

En effet, le dispositif Loc'Avantage, qui implique un conventionnement avec l'Anah pour 6 ans, implique une variation du loyer au fil du temps, selon les loyers de marché. Le propriétaire a donc beaucoup de mal à anticiper l'évolution du loyer de son bail. Cela ne pose pas beaucoup de problème pour Loc'Avantages, puisque l'engagement est de 6 ans et que les locataires déménagent peu (ce qui signifie que le même locataire reste souvent en place du début à la fin). En revanche, pour le dispositif du bailleur privé, cela poserait problème puisque l'engagement est plus long (9 ans) et que l'objectif est que la mise en location soit longue (ce à quoi l'amortissement incite naturellement), dans le même esprit qu'un investisseur institutionnel.

Il est donc logique que le plafond de loyer soit plus prévisible, et calqué sur celui dont bénéficient les investisseurs institutionnels.

– Il permet, par son 1° et son 2°, 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.