

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 janvier 2026

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

Rejeté

N° CF128

AMENDEMENT

présenté par

M. Coquerel, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arenas, M. Arnault, Mme Belouassa-Cherifi, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Cadalen, M. Caron, M. Carrière, Mme Cathala, M. Cernon, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coulomme, M. Delogu, M. Diouara, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Feld, M. Fernandes, Mme Ferrer, M. Gaillard, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hamdane, Mme Hignet, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Lahmar, M. Laisney, M. Le Coq, M. Le Gall, Mme Leboucher, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lejeune, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Élisabeth Martin, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Mesmeur, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Nosbé, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Piquemal, M. Portes, M. Prud'homme, M. Ratenon, M. Saint-Martin, M. Saintoul, Mme Soudais, Mme Stambach-Terrenoir, M. Aurélien Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 27, insérer l'article suivant:**

I. – L'article 1388 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Elle est majorée ou minorée de manière progressive après prise en compte du patrimoine total réel net de dettes des contribuables. Les modalités sont fixées par décret. En aucun cas en aucune manière, les modalités ne sauraient prévoir une majoration pour les patrimoines nets inférieurs à 800 000 euros. »

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, 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

Par cet amendement d'appel, les députés du groupe LFI souhaitent ouvrir une réflexion sur la refonte de la taxe foncière, afin de la rendre plus juste socialement et plus efficace fiscalement, tout en renforçant les ressources des collectivités territoriales.

Nous proposons qu'une majoration s'applique aux patrimoines nets supérieurs à 800 000 €, soit le seuil de la première tranche de l'ancien impôt de solidarité sur la fortune (ISF) au bénéfice direct des communes et intercommunalités.

Bien que la loi en prévoit une révision régulière, les valeurs locatives cadastrales actuellement utilisées par l'administration n'ont pas été révisées depuis 1970, mais simplement actualisées en fonction de l'inflation, et sont donc aujourd'hui largement décorrélées des loyers observés sur le marché locatif.

Ce mode de calcul archaïque engendre de fortes inégalités territoriales et sociales : il ne tient compte ni de la valeur réelle du patrimoine, ni de l'endettement des ménages.

Ainsi, un propriétaire modeste encore endetté sur vingt ans pour une petite maison peut payer autant qu'un investisseur fortuné possédant plusieurs biens immobiliers totalement amortis. Proportionnellement à leur richesse, la taxe foncière pèse jusqu'à 10 % du patrimoine des ménages modestes ayant recours à l'emprunt, contre moins de 0,01 % pour certains grands propriétaires.

S'il existe un lien évident entre valorisation du patrimoine et niveau de vie, la taxe foncière ne tient

aucunement compte du niveau de vie des ménages directement. En se focalisant sur les ménages réellement assujettis à la taxe foncière (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, détenteurs de logements vacants ou de résidences secondaires), la taxe foncière constitue un impôt largement dégressif selon l'INSEE : elle représente au moins 5 % du niveau de vie des 20 % de ménages les plus modestes en niveau de vie contre 3 % en moyenne pour les autres ménages voir même moins de 2 % pour les 2 % de ménages les plus riches. Les foyers les plus riches habitent par ailleurs dans des zones où les taux et les assiettes fiscales sont plus faibles, accentuant l'effet d'injustice.

La Cour des comptes a confirmé ce constat en soulignant que le mode de calcul des valeurs locatives favorise les territoires les plus aisés (notamment Paris) et désavantage les zones populaires comme la Seine-Saint-Denis. Elle préconise une révision du système d'évaluation pour mieux faire contribuer les ménages à fort patrimoine.

Outre cet impact plutôt anti redistributif de la taxe foncière, les ménages les plus aisés ont la possibilité de profiter de nombreuses niches fiscales ayant trait à l'immobilier. Celles offertes par les Société civile immobilier, plébiscitées par les ménages les plus aisés et notamment les multipropriétaires sont nombreuses (transmissions intergénérationnelles, avantages fiscaux et patrimoniaux). Celles visant à favoriser l'investissement locatif ont aussi principalement bénéficié aux ménages les plus aisés. Le montant annuel des réductions d'impôts a constamment progressé. En 2021, il atteignait 2,3 milliards d'euros.

Les députés du groupe LFI proposent donc de refonder la taxe foncière en l'assujettissant à une assiette élargie à l'ensemble du patrimoine net, c'est-à-dire intégrant les actifs immobiliers et financiers, diminués des dettes. Ce nouveau barème serait progressif, garantissant une contribution symbolique ou très faible pour les ménages modestes, et une contribution accrue pour les plus riches propriétaires.

Cette réforme permettrait de rétablir la justice fiscale, de corriger les inégalités territoriales, et de redonner aux collectivités des ressources dynamiques et pérennes pour financer les services publics locaux (écoles, transports, logement, bifurcation écologique...).

Cette refonte transformerait la taxe foncière en un véritable impôt local de solidarité et de justice, aligné sur les capacités réelles des contribuables et sur les besoins croissants des territoires.