

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 janvier 2026

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

Tombé

N° CF2164

AMENDEMENT

présenté par
M. Juvin, rapporteur général

ARTICLE 12 OCTIES

I. – Supprimer les alinéas 34 à 37.

II. – En conséquence, compléter cet article par l'alinéa suivant :

« II. – La perte de recettes 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

Le présent amendement prévoit la possibilité d'imputer le déficit foncier créé par le mécanisme d'amortissement de cet article sur le revenu global du contribuable, au niveau actuel du plafond prévu pour la location nue et la location meublée professionnelle (LMP), soit 10 700 euros.

Selon les calculs du rapporteur général, en l'absence d'imputation, la location meublée non professionnelle (LMNP) resterait au moins aussi avantageuse fiscalement que la location nue réalisée via ce mécanisme, et ce sans que le bailleur ne soit soumis à des obligations de location plus encadrées. En effet, lorsque le contribuable-bailleur est en déficit comptable, il n'est pas tenu de s'acquitter des prélèvements sociaux ni de l'impôt sur le revenu afférent aux loyers perçus. L'effort d'épargne consenti par le propriétaire – c'est-à-dire la différence entre les revenus locatifs et les charges – est donc identique, qu'il opte pour la LMNP ou pour la location nue.

L'ouverture de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global permettrait un gain d'imposition proportionnel à la tranche marginale du contribuable, réduisant ainsi l'effort d'épargne nécessaire. Dans ce contexte, la location nue deviendrait plus attractive que la LMNP à niveau de loyer équivalent.

Cet amendement garantit ainsi que le mécanisme d'amortissement sera effectivement utilisé par les contribuables.