

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 janvier 2026

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

Rejeté

N° CF2244

AMENDEMENT

présenté par
M. Juvin, rapporteur général

ARTICLE 12 OCTIES

Rédiger ainsi cet article :

« I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

« 1° Le 1° du I de l'article 31 est ainsi modifié :

« a) Le *i* est ainsi rétabli :

« *i*) Pour les logements situés en France acquis neufs ou en état futur d'achèvement et donnés en location à titre de résidence principale à la demande du contribuable, une fraction de l'amortissement du prix d'acquisition du logement.

« La déduction au titre de l'amortissement est applicable, dans les mêmes conditions, aux logements au sein d'un bâtiment d'habitation que le contribuable fait construire, ainsi qu'aux logements que le contribuable acquiert et qui font ou ont fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257.

« Cette déduction n'est applicable qu'en contrepartie d'un engagement des propriétaires de louer le logement pendant une durée minimale de neuf ans. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure.

« L'amortissement ne peut être pratiqué sur la valeur du foncier, lequel est estimé forfaitairement à 20 % du prix d'acquisition net de frais.

« Le taux de l'amortissement est fixé à 4 % pour les logements affectés à la location intermédiaire au sens du IV de l'article 199 *tricies*. Ce taux est majoré d'un point ou de deux points au titre d'un logement affecté respectivement à la location sociale ou à la location très sociale au sens du même IV.

« La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois d'achèvement de

l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure.

« Le cumul des amortissements pratiqués sur un bien ne peut excéder la valeur hors foncier du prix d'acquisition majoré, le cas échéant, du montant des travaux.

« Le bénéfice de la déduction est subordonné à une option qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de mise en location du logement. Cette option 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.

« Le présent *i* s'applique dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la période de location mentionnée à la première phrase du troisième alinéa du présent *i*. 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.

« La déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des titres ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire 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.

« Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements définis au présent *i* n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit. Le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories mentionnées à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette majoration ne s'applique pas.

« Le bénéfice du présent *i* est exclusif, pour un même logement, 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.

« Le présent *i* s'applique aux logements acquis ou faisant l'objet d'un contrat préliminaire de réservation mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation entre le lendemain de la promulgation de la loi n° xxx du xxx de finances pour 2026 et le 31 décembre 2028 et, à défaut, aux logements que le contribuable fait construire lorsqu'ils font l'objet d'un dépôt de permis de construire entre ces mêmes dates ; »

« b) Le *j* est ainsi rétabli :

« *j*) Pour les logements situés en France relevant des classes énergétiques D, E, F et G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, que le contribuable acquiert et qui font l'objet de travaux d'amélioration dont le montant représente au moins 20 % du prix d'acquisition du logement, et qui ont été donnés en location à titre de résidence principale à la demande du contribuable, une fraction de l'amortissement du prix d'acquisition du logement augmenté du montant des travaux.

« Cette déduction n'est applicable qu'en contrepartie d'un engagement du propriétaire de louer le logement pendant une durée minimale de neuf ans. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure.

« L'amortissement ne peut être pratiqué sur la valeur du foncier, lequel est estimé forfaitairement à 20 % du prix d'acquisition net de frais et hors travaux.

« Le taux de l'amortissement est fixé à 3 % pour les logements affectés à la location intermédiaire au sens du IV de l'article 199 *tricies*. Ce taux est majoré de 0,5 point ou d'un point au titre d'un logement affecté respectivement à la location sociale ou à la location très sociale au sens du même IV.

« La période d'amortissement a pour point de départ la location du logement.

« Le cumul des amortissements pratiqués sur un bien ne peut excéder la valeur hors foncier du prix d'acquisition majoré, le cas échéant, du montant des travaux.

« Le bénéfice de la déduction est subordonné à une option qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de mise en location du logement. Cette option est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu à usage d'habitation principale.

« Le présent *j* s'applique dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la période de location mentionnée à la première phrase du troisième alinéa du présent *j*. 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.

« La déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des titres ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire 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.

« Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements définis au présent *j* n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la

fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit. Le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette majoration ne s'applique pas.

« Le bénéfice du présent *j* est exclusif, pour un même logement, 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* du présent 1° ne sont pas applicables au montant des travaux déductibles au titre de l'amortissement prévu au présent *j*.

« Le présent *j* s'applique aux logements que le contribuable acquiert entre le lendemain de la promulgation de la loi n° xxx du xxx de finances pour 2026 et le 31 décembre 2028 ; »

« *c*) Après le I, il est inséré un I *bis* ainsi rédigé :

« I *bis*) La somme des déductions au titre des amortissements prévus aux *i* et *j* ne peut excéder 10 000 € par an et par foyer fiscal ; »

« 2° Au *c* du 2 de l'article 32, les mots : « *g* et *h* » sont remplacés par les mots : « à *j* » ;

« 3° Au premier alinéa du III de l'article 150 VB, après la première occurrence des mots : « en application », sont insérés les mots : « des *i* et *j* du 1° du I de l'article 31 ou » ;

« 4° Le 3° du I de l'article 156 est ainsi modifié :

« *c*) Au quatrième alinéa du 3° du I de l'article 156, les deux occurrences de l'année : « 2025 » sont remplacées par l'année : « 2027 ».

« 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.

« III. – La perte de recettes pour les organismes de sécurité sociale est compensée à due concurrence par la majoration de 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 vise à garantir le fait que le statut du bailleur privé sera effectivement utilisé par les contribuables, en le rendant plus attractif.

Pour cela, il procède aux modifications suivantes :

- il limite l'accès au bénéfice de l'amortissement créé par cet article qu'aux seuls logements situés en France ;
- il prévoit l'inclusion des logements ayant fait l'objet de travaux concourant à la livraison d'un immeuble neuf dans le taux applicable aux logements neufs, soit 3,5 % dans la version adoptée par le Sénat, et non dans celui des logements anciens, dont le taux d'amortissement est fixé à 3 %. Cet amendement reprend les règles qui étaient applicables au dispositif « Pinel », qui permettait le bénéfice de ce mécanisme aux logements neufs ou assimilés, c'est-à-dire ceux ayant fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf ;
- il propose de relever le taux d'amortissement applicable aux logements neufs de 3,5 % à 4 %, les majorations d'un à deux points restant inchangées, ce qui porterait le taux maximum applicable au neuf à 5 % ou 6 %. L'adoption de cet amendement permettrait aux contribuables de compléter l'amortissement de l'acquisition d'un bien loué en location intermédiaire sur une durée de 20 ans – contre 23 ans avec un taux à 3,5 % –, soit la durée correspondant à la majorité des prêts immobiliers contractés pour un investissement locatif ;
- il précise que la location doit être effective et continue, l'objectif étant d'éviter qu'un contribuable puisse revendiquer le bénéfice de l'amortissement alors que l'engagement de location est entrecoupé de périodes de vacances injustifiées causées par la seule volonté du propriétaire ;
- il rend impossible le bénéfice du mécanisme de l'amortissement lorsque le logement est loué à un membre de son foyer fiscal ou à un parent ou allié jusqu'au deuxième degré inclus ;
- il propose une modification afin d'éviter une double déduction des dépenses relatives aux travaux de rénovation énergétique, à la fois au titre du mécanisme d'amortissement créé par cet article et au titre des dépenses d'amélioration et de réparation existant pour la location nue (*a* et *b* de l'article 31 du code général des impôts) ;
- il propose d'augmenter le plafond annuel de déduction des amortissements en le portant de 8 000 à 10 000 euros par foyer fiscal. Cet amendement est le corollaire nécessaire du relèvement du taux d'amortissement pour le neuf à 4 %, également proposé par le rapporteur général. À titre indicatif, ce plafond correspondrait à l'acquisition d'un logement neuf d'une valeur d'environ 208 333 euros lorsqu'il est affecté à la location très sociale, ou de 312 500 euros lorsqu'il relève de la location intermédiaire. Même avec un taux d'amortissement inchangé pour le neuf, soit 3,5 %, cet amendement permettrait d'encourager les contribuables à se saisir du dispositif pour des logements dont le coût d'acquisition est plus élevé, notamment en Île-de-France. Dans ces conditions, le plafond de 10 000 euros correspondrait à l'acquisition d'un logement neuf d'une valeur d'environ 227 273 euros lorsqu'il est affecté à la location très sociale, ou de 357 143 euros lorsqu'il relève de la location intermédiaire ;
- et il 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.

Il propose également quelques modifications rédactionnelles afin de garantir la bonne application juridique du dispositif. Surtout, il procède à une modification de la date d'entrée en vigueur du dispositif, rendue nécessaire par le vote du projet de loi finances pour 2026 en cours d'année 2026. Une application rétroactive du dispositif pourrait en effet constituer un effet d'aubaine pour les contribuables ayant acquis un logement entre le 1^{er} janvier 2026 et la date de promulgation de la loi, situation susceptible, le cas échéant, d'entraîner la censure de l'ensemble de l'article par le Conseil constitutionnel.