

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 janvier 2026

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

Tombé

N° CF753

AMENDEMENT

présenté par
M. de Courson, Mme Létard, M. Bataille et M. Castellani

ARTICLE 12 OCTIES

I. – Modifier ainsi l'article :

1° Compléter l'alinéa 5 par les mots :

« et pour les logements que le contribuable acquiert et qui fait ou qui a 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. »

2° En conséquence, substituer aux alinéas 17 et 18 l'alinéa suivant :

« j) pour les logements relevant des classes D, E, F et G au sens de l'article 173-1-1 du code de la construction et de l'habitat, autres que ceux mentionnés à l'alinéa précédent, 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, une déduction au titre de l'amortissement du prix d'acquisition du logement augmenté du montant des travaux. »

3° Modifier ainsi l'alinéa 8 :

– À la première phrase, substituer au taux :

« 3,5 % »,

le taux :

« 4 % » ;

– À la même phrase, substituer aux mots

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

les mots :

« de l'article 279-0 *bis* A » ;

– En conséquence, à la deuxième phrase, supprimer le mot :

« même » .

4° Modifier ainsi l'alinéa 21 :

– Substituer au taux :

« 3 % »,

le taux : « 3,5 % »;

– substituer aux mots :

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

les mots :

« de l'article 279-0 *bis* A » ;

– En conséquence, à la deuxième phrase du même alinéa, supprimer le mot : « même ».

5° Rédiger ainsi l'alinéa 30 :

j bis) 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.

6° Remplacer les alinéas 34 à 37 par les deux alinéas suivants :

a) après le sixième alinéa, ajouter 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^{er} 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 5 points majeurs.

1. Il permet, par son 1°, d'intégrer la production d'immeubles « équivalents neufs » après rénovation dans le même statut que le neuf, de sorte à encourager la production de logements par des rénovations de très bonne qualité.

2. Il permet ensuite, par son 2° et son 3°, d'augmenter de 0,5 % les taux prévus pour le neuf et l'ancien, de sorte à atteindre un niveau suffisant de rentabilité, en tenant compte du plafonnement au niveau des loyers intermédiaires (et donc de la baisse de 15 % environ des loyers par rapport au marché).

3. Il permet aussi, par son 2° et son 3°, de calquer le plafond de loyer et de ressources du locataire sur le logement intermédiaire institutionnel, et pas sur le logement intermédiaire du dispositif Loc'Avantage. En effet, dans le dispositif Loc'Avantage, les loyers sont définis par rapport aux loyers de marché, qui varient. 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 le dispositif ne concerne pas ou presque le neuf, que l'engagement n'est que 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 les bailleurs qui achèteraient dans le neuf en VEFA ne connaîtraient pas le loyer exact de mise en location, que l'engagement est plus long (9 ans) et qu'il y aura davantage de changements de locataires, puisque l'objectif est que la mise en location soit longue (ce à quoi l'amortissement incite naturellement), comme pour les institutionnels. Il est donc logique que le plafond de loyer soit plus prévisible, et calqué sur celui dont bénéficient les investisseurs institutionnels du logement intermédiaire, défini à l'article 279-0 *bis* A du CGI.

4. Il permet, par son 4°, 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, en visant la possibilité d'investissements jusqu'à 500 000 € (2 biens en zone assez tendue). Deux options théoriques existent : 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 : 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, l'amendement propose une logique de plafonnement de l'avantage fiscal.

5. Il permet enfin, par son 5°, d'imputer le déficit foncier créé par l'amortissement sur les revenus globaux, dans la limite d'un plafond de 21 400 €, qui est le plafond existant quand il y a des travaux de rénovation énergétique.

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, d'avantage 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.