

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 mai 2026

POUR LA MOBILISATION DE L'HABITAT EXISTANT EN RÉPONSE À LA CRISE DU
LOGEMENT - (N° 2816)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

N° 14

AMENDEMENT

présenté par
M. Jolivet

ARTICLE PREMIER

Compléter cet article par les six alinéas suivants :

« 5° Sont ajoutés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Le présent *j* s'applique dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est détenu par une société civile de placement immobilier mentionnée à l'article L. 214-50 du code monétaire et financier.

« L'amortissement est calculé au niveau de la société, immeuble par immeuble, puis réparti entre les porteurs de parts à proportion de leurs droits dans la société.

« L'engagement de conservation des parts acquises ou souscrites est apprécié individuellement au niveau de chaque associé. En cas de rupture de cet engagement, la remise en cause de l'avantage fiscal est limitée au seul associé concerné.

« La circonstance qu'un logement détenu par la société soit loué à un associé ou à un membre de son foyer fiscal, à un ascendant ou à un descendant d'un associé, n'a pas pour effet de remettre en cause le bénéfice de l'amortissement lorsque les logements sont attribués dans le cadre d'une gestion indépendante et discrétionnaire. »

« 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 vise à adapter le dispositif prévu au j du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI) aux modalités propres à l'investissement collectif au travers des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

L'article 1er de la présente proposition de loi étend le bénéfice du mécanisme d'amortissement fiscal à l'ensemble des logements donnés en location à titre de résidence principale, sous réserve que des travaux représentant au moins 20 % du prix d'acquisition soient réalisés et permettent une amélioration significative de la performance énergétique du bien. Cette évolution répond à un objectif d'intérêt général : mobiliser le parc existant, orienter les capitaux privés vers la rénovation énergétique et soutenir l'offre de logements abordables.

Afin que cette mesure produise pleinement ses effets, il est nécessaire de préciser son application aux SCPI, véhicule d'investissement collectif dont le régime présente des spécificités incompatibles avec certaines conditions conçues pour le détenteur direct.

En premier lieu, l'amortissement est calculé au niveau de la société, immeuble par immeuble, puis réparti entre les associés à proportion de leurs droits, conformément au principe de transparence fiscale applicable aux sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'engagement de conservation des parts est, pour sa part, apprécié individuellement au niveau de chaque associé, et toute remise en cause de l'avantage fiscal demeure limitée à l'associé concerné.

En second lieu, la condition tenant à l'absence de location à un associé, à un membre de son foyer fiscal ou à un proche est matériellement impossible à contrôler dans le cadre d'une SCPI : la collectivité des associés est large et anonyme, les documents de mise en location prévus par la loi ne permettent pas la collecte de telles données, et les associés ne disposent d'aucun pouvoir de sélection des locataires. L'attribution des logements relève exclusivement d'une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers, dans le cadre d'une gestion indépendante et discrétionnaire.

Le présent amendement prévoit donc que la location d'un logement à un associé ou à un proche d'un associé ne peut avoir pour effet de priver l'ensemble des associés du bénéfice du dispositif, dès lors que l'attribution du logement intervient dans ce cadre de gestion indépendante.

Ces précisions n'ont pas pour objet de modifier l'assiette, le taux ni la durée du dispositif. Elles visent à en assurer une application sécurisée et conforme à son économie générale. Les modalités pratiques d'articulation avec les règles applicables aux revenus fonciers, aux plus-values immobilières et aux dispositifs de logement abordable pourront être précisées par voie de doctrine administrative.

Note : Cet amendement s'inspire d'une proposition formulée par l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).