

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

22 mai 2026

---

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

Commission	
Gouvernement	

**RETIRÉ AVANT DISCUSSION**

N° 61

**AMENDEMENT**

présenté par  
M. Roseren

-----

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

Le code général des impôts est ainsi modifié

1° L'article 50-0 est ainsi modifié :

a) Le 1 est ainsi modifié :

– au 1°, les mots : « aux 2° et 3° » sont remplacés par les mots : « au 3° » ;

– le 1° *bis* est ainsi rédigé :

« 1° *bis* 23 000 € s'il s'agit d'entreprises dont l'activité principale est la location de logements meublés en location de courte durée, telle que définie au C du présent article. »

– après le même 1° *bis*, il est inséré un 1° *ter* ainsi rédigé :

« 1° *ter* 77 700 € s'il s'agit d'entreprises dont l'activité principale est la location de logements meublés en location de longue durée, telle que définie au C du présent article. »

– les cinquième à treizième alinéas sont remplacés par les alinéas suivants :

« Lorsque l'activité d'une entreprise se rattache à plusieurs catégories définies aux 1°, 1° *bis*, 1° *ter* et 2°, le régime défini au présent article n'est applicable que si le chiffre d'affaires hors taxes global de l'entreprise respecte la limite mentionnée au 1° et si le chiffre d'affaires hors taxes afférent aux activités mentionnées aux 1° *bis*, 1° *ter* et 2° est inférieur ou égal aux limites respectives

mentionnées aux mêmes 1° *bis*, 1° *ter* et 2°.

« Le résultat imposable, avant prise en compte des plus ou moins-values provenant de la cession des biens affectés à l'exploitation, est égal au montant du chiffre d'affaires hors taxes diminué d'un abattement de :

« – 71 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1° ;

« – 40 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1° *ter* (locations de longue durée) ;

« – 30 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1° *bis* (locations de courte durée) ;

« – 50 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 2°.

« Ces abattements ne peuvent être inférieurs à 305 €.

« Les plus ou moins-values mentionnées au sixième alinéa sont déterminées et imposées dans les conditions prévues aux articles 39 *duodecies* à 39 *quindecies*, sous réserve des dispositions de l'article 151 *septies*. Pour l'application de la phrase précédente, les abattements mentionnés au septième alinéa sont réputés tenir compte des amortissements pratiqués selon le mode linéaire. »

– au quatorzième alinéa, après les mots : « au présent 1 », sont insérés les mots : « , à l'exception des seuils prévus aux 1° *bis* et 1° *ter* ».

b) Au a du 2, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième ».

c) Sont ajoutés des alinéas ainsi rédigés :

« 6. Pour l'application du présent article, on entend par :

« – location de courte durée : la location d'un logement meublé pour une durée maximale de 90 jours consécutifs à un même locataire ;

« – location de longue durée : la location d'un logement meublé pour une durée supérieure à 90 jours consécutifs à un même locataire. »

2° Au premier alinéa du III de l'article 151-0, le mot : « douzième » est remplacé par le mot : « septième ».

II. – Le présent article s'applique aux revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027.

III. – 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<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

---

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement introduit dans la proposition de loi une réforme de la fiscalité applicable aux locations de logements meublés dans le cadre du régime micro-BIC (article 50-0 du code général des impôts), en instaurant des abattements fiscaux différenciés selon la durée de la location.

Cette mesure s'inscrit directement dans l'objet de la proposition de loi, qui vise à mobiliser l'habitat existant au profit du marché locatif résidentiel. La réforme fiscale proposée constitue un levier complémentaire aux dispositifs d'amortissement prévus à l'article 1er, en agissant sur les incitations fiscales applicables aux loueurs relevant du régime des bénéficiaires industriels et commerciaux.

Deux régimes distincts sont créés : un abattement de 30 % pour les revenus issus de locations de courte durée (moins de 90 jours consécutifs), alignant ainsi le régime fiscal sur celui des locations nues et supprimant l'avantage comparatif excessif de la location touristique ; un abattement de 40 % pour les revenus issus de locations de longue durée (plus de 90 jours consécutifs), afin d'inciter les propriétaires à proposer leurs biens à l'année et soutenir le marché locatif résidentiel dans les territoires sous tension.

La définition légale des notions de location de courte et de longue durée, fondée sur le seuil de 90 jours consécutifs, apporte la clarté juridique nécessaire à l'application du dispositif et à son contrôle par l'administration fiscale.

Cette mesure répond directement à la problématique de la pénurie de logements disponibles à l'année dans les zones touristiques et de montagne. Elle constitue le pendant fiscal des mécanismes d'amortissement prévus à l'article 1er et assure la cohérence d'ensemble du texte.