

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 septembre 2026

VISANT LA RELANCE ET LA DÉCENTRALISATION DU LOGEMENT - (N° 3058)

Non soutenu

N° CF35

AMENDEMENT

présenté par
M. Ray, M. Le Fur et M. Juvin

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 4, insérer l'article suivant:

I. – Le 6 de l'article 158 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au premier alinéa du présent 6, les rentes viagères constituées à titre onéreux en contrepartie de la cession de la propriété ou de la nue-propriété d'un immeuble constituant, au jour de la cession, la résidence principale du créancier sont exonérées d'impôt sur le revenu pour la fraction correspondant au montant de la rente fixé à la date de la cession. Les majorations résultant de l'application d'une clause d'indexation demeurent soumises aux dispositions du premier alinéa du présent 6. »

II. – Le I s'applique aux cessions intervenues à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

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^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Face à une crise du logement qui éloigne de nombreux ménages de l'accession à la propriété, il est indispensable de lever les freins et de mobiliser tous les outils capables de fluidifier le marché immobilier.

La vente en viager constitue pour cela un dispositif encore insuffisamment développé. Elle permet pourtant de remettre progressivement des logements sur le marché, tout en offrant aux vendeurs, le plus souvent retraités, la possibilité de valoriser leur patrimoine immobilier et de disposer de ressources régulières, sans nécessairement devoir quitter leur logement lorsqu'il s'agit d'un viager occupé.

Pour les acquéreurs, le viager constitue également une modalité alternative d'accession à la propriété en permettant d'échelonner dans le temps le paiement du prix de vente. Il peut ainsi faciliter l'acquisition d'un logement dans un contexte de durcissement des conditions de crédit et de niveau élevé des taux d'intérêt.

Le régime fiscal actuellement applicable limite toutefois l'attractivité de ce mode de cession.

Alors que la **vente de la résidence principale** bénéficie habituellement d'une **exonération de la plus-value immobilière**, le choix de percevoir une partie de son prix de manière échelonnée sous la forme d'une **rente viagère entraîne, pour sa part, une imposition à l'impôt sur le revenu**.

Cette différence de traitement est difficilement compréhensible car **le fait d'étaler dans le temps le produit de la cession de la résidence principale ne devrait pas avoir pour conséquence d'alourdir la fiscalité applicable à une opération de même nature**. En effet, la rente viagère ne constitue pas un revenu nouveau et ne fait qu'échelonner le versement d'une somme qui aurait été exonérée d'impôt si elle avait été perçue immédiatement lors de la vente.

Le présent amendement vise donc à **mettre fin à cette incohérence en exonérant d'impôt sur le revenu les rentes viagères issues de la vente de la résidence principale**.

En mettant fin à une différence de traitement qui pénalise aujourd'hui le choix de la rente par rapport à un versement immédiat, l'objectif de cet amendement est de rendre les ventes viagères plus simples, plus lisibles et plus attractives pour en faire un véritable outil au service de la fluidité du marché immobilier et de l'accession à la propriété.

Afin de conserver la cohérence avec le régime fiscal applicable à la vente de la résidence principale, l'exonération proposée ne porterait toutefois que sur le montant de la rente fixé au moment de la cession. Les revalorisations ultérieures résultant de son indexation continueraient, elles, à relever du régime fiscal de droit commun. Il s'agit ainsi d'exonérer ce qui correspond au versement échelonné de la valeur du bien cédé, sans étendre cet avantage à la part supplémentaire de rente acquise au fil du temps, qui ne procède plus directement de la valeur du bien au jour de sa vente.