

Le futur statut du bailleur privé se dévoile



© 2025 Les Echos Publishing

Commandé par le ministère du Logement, un rapport parlementaire récent (le rapport Daubresse-Cosson) dévoile les pistes envisagées par les pouvoirs publics pour favoriser le retour des investisseurs particuliers dans le secteur de l'immobilier locatif. Ces mesures devant servir de canevas pour bâtir le futur « statut du bailleur privé ». Ainsi, le rapport formule 5 propositions :

1- Extension de l'amortissement

Pour toutes les mutations intervenant à compter de décembre 2025, le rapport préconise d'ouvrir l'amortissement aux biens mis en location de longue durée, sans distinction du caractère nu ou meublé.

Dans le détail, au régime réel, il serait possible de déduire annuellement 4 % de la valeur d'un bien ancien (sous conditions de travaux représentant 15 % de la valeur du bien) et 5 % pour un logement neuf (hors valeur du foncier).

Pour le régime micro-foncier, les parlementaires suggèrent d'augmenter à 50 % (30 % actuellement) l'abattement forfaitaire pour la location nue, dans la limite d'un plafond de revenus de 30 000 € par an (15 000 € actuellement).

Précision : le régime LMNP ne ferait pas l'objet

d'aménagements.

2- Bonus d'amortissement

Deuxième mesure envisagée : les bailleurs qui accepteraient de louer à des tarifs inférieurs au marché (loyers intermédiaires, sociaux ou très sociaux) pourraient bénéficier d'un bonus d'amortissement (respectivement de 0,5 %, 1 % et 1,5 %). Un bonus de 5 %, 10 % et 15 % serait également envisagé pour le régime micro-foncier.

À noter : l'obligation de conventionnement avec l'agence nationale de l'habitat (Anah) dans le cas d'un investissement avec travaux serait supprimée.

3- Augmentation du plafond d'imputation du déficit foncier

Le plafond du déficit foncier reportable sur le revenu global est aujourd'hui fixé à 10 700 €. N'ayant pas été revalorisé depuis 25 ans, ce plafond d'imputation passerait à 40 000 €.

Précision : jusqu'au 31 décembre 2025, le plafond d'imputation est fixé à 21 400 € à condition de réaliser des travaux de rénovation énergétique.

4- Exclusion de l'assiette de l'IFI

Les biens mis en location de longue durée (nue ou meublée) seraient exclus de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

5- Exonération des plus-values

immobilières

Enfin, aujourd'hui, la durée de détention avant exonération totale de la plus-value immobilière est fixée à 22 ans et à 30 ans pour les prélèvements sociaux. Le rapport préconise de ramener à 20 ans la durée de détention avant exonération, qu'il s'agisse de l'impôt sur le revenu ou des prélèvements sociaux.

© 2025 Les Echos Publishing