

Paris, le 4 décembre 2025

Statut du bailleur privé : l'ANACOFI IMMO alerte sur des modifications fiscales qui dénaturent le dispositif

Trois sous-amendements adoptés dimanche au Sénat transforment une mesure de relance du logement en dispositif fantôme

L'ANACOFI IMMO, branche immobilière de la première organisation représentative des conseils en gestion de patrimoine en France, tire la sonnette d'alarme suite aux votes intervenus dimanche 1er décembre au Sénat. Trois sous-amendements gouvernementaux ont profondément modifié le statut du bailleur privé, initialement porté par les sénateurs Amel Gacquerre et Marc-Philippe Daubresse, au point d'en compromettre l'efficacité économique.

Un changement technique aux conséquences majeures

Au-delà de l'abaissement significatif des taux d'amortissement, la modification la plus structurante concerne le mécanisme d'imputation des amortissements sur le plan fiscal. Le dispositif sénatorial initial prévoyait une imputation sur le revenu global du contribuable, permettant à tout investisseur de bénéficier effectivement de la réduction d'impôt générée par les amortissements, quel que soit son niveau de revenus fonciers à partir d'un certain seuil de valeur d'investissement.

Les sous-amendements gouvernementaux ont substitué à ce mécanisme une imputation limitée aux seuls revenus fonciers (imputation catégorielle). Cette distinction, apparemment technique, bouleverse totalement l'économie du dispositif et son accessibilité.

En pratique, l'imputation catégorielle signifie que la déduction des amortissements ne peut s'appliquer qu'à hauteur des revenus fonciers effectivement perçus par le contribuable. Or, pour un investisseur acquérant un bien locatif à crédit, les premières années d'exploitation génèrent typiquement une neutralité fiscale en raison des intérêts d'emprunt et des charges. Sans revenus fonciers positifs préexistants, les amortissements deviennent donc « inutilisables ».

Des catégories entières d'investisseurs mécaniquement exclues

Cette modification technique a pour effet d'exclure du dispositif précisément les profils que le statut du bailleur privé était censé mobiliser pour relancer l'investissement locatif :

- **Les salariés primo-investisseurs**, qui disposent exclusivement de revenus d'activité professionnelle et ne peuvent donc imputer les amortissements faute de revenus fonciers suffisants ;
- **Les jeunes actifs et classes moyennes**, qui ne disposent pas encore d'un portefeuille immobilier locatif existant leur permettant de bénéficier immédiatement de l'avantage fiscal ;
- **Les investisseurs mono-propriétaires**, dont l'unique bien locatif génère mécaniquement un résultat foncier négatif les premières années en raison des charges financières liées à l'emprunt.

Le statut est opérant pour deux catégories d'investisseurs : d'une part, les détenteurs de patrimoines locatifs déjà importants dégagant des revenus fonciers positifs substantiels ; d'autre part, les investisseurs disposant de liquidités suffisantes pour acquérir "cash", sans recours au crédit.

Cette dernière conséquence pose par ailleurs un problème de finances publiques : en orientant les investissements vers des achats comptants, le dispositif prive l'État des recettes de TVA qui auraient été générées par la consommation de cette épargne disponible.

Un appel à la commission mixte paritaire

Face à ces constats, l'ANACOFI IMMO appelle la commission mixte paritaire, qui examinera prochainement le texte, à rétablir le mécanisme d'imputation sur le revenu global tel qu'initialement prévu par les sénateurs Gacquerre et Daubresse.

Sans cette correction technique mais déterminante, le statut du bailleur privé ne pourra remplir son objectif affiché de relance de l'investissement locatif privé à loyers intermédiaires, alors même que la France connaît une crise du logement sans précédent, affectant durablement étudiants, salariés et familles sur l'ensemble du territoire. Depuis la suppression du dispositif Pinel, les ventes de logements neufs aux investisseurs ont déjà chuté de 85% ; sans compter les impacts négatifs sur les notaires, architectes, entreprises de construction, Un dispositif fiscal censé inverser cette tendance mais qui exclut ses bénéficiaires cibles ne peut mathématiquement produire les effets escomptés sur la production de logements.


Citation

Céline Mahinc, Vice-Présidente de l'ANACOFI IMMO, déclare :

« La question n'est ni idéologique ni politique, elle est purement comptable et technique. Un dispositif d'investissement locatif qui exclut mécaniquement les primo-investisseurs, les classes moyennes et les mono-propriétaires ne peut pas atteindre ses objectifs de relance. Nous ne contestons pas la nécessité de maîtriser les dépenses fiscales, mais il est économiquement inefficace de créer un statut qui ne bénéficie qu'aux patrimoines déjà constitués. Nos adhérents, qui accompagnent quotidiennement des milliers d'investisseurs dans leurs projets patrimoniaux, constatent déjà l'effet dissuasif de ces modifications. La commission mixte paritaire doit impérativement rétablir l'imputation sur le revenu global pour donner au dispositif une chance d'être opérationnel. »


Contacts presse

Marie Lalande - ANACOFI

 : 01 40 02 03 74

 : m.lalande@anacofi.asso.fr

Cécile Olio - ANACOFI

 : 01 53 25 50 87

 : c.olio@anacofi.asso.fr

L'ANACOFI en quelques mots :

L'ANACOFI est la première instance française de représentation des Conseils en Gestion de Patrimoine, Conseils en Finance d'Entreprise, Courtiers/conseil en banque, finance, assurance-vie et immobilier patrimonial et d'entreprise. Ses élus occupent nombre des postes d'administrateurs tenus par des Français dans des instances internationales représentant les métiers de ses membres et de sièges dans des Commissions, Comités ou Conseils nationaux.

L'ANACOFI dispose pour ses membres de la principale association de Conseils en Investissements Financiers (42% des effectifs nationaux), la première association de courtiers en Assurance Vie ou en Opérations de Banques et Services de Paiement par le nombre d'entreprises et une des plus importantes associations d'agents immobiliers (patrimoniaux et entreprise).

Avec sa confédération, elle représente près de 8 000 entreprises et pèse plus de 30 000 emplois. Le chiffre d'affaires généré par ses membres avoisinait en 2024 les 3 Md€. Elle figure au registre des intérêts de l'Assemblée nationale, du Sénat et de transparence de l'Union Européenne.