

Bordeaux, le 1^{er} octobre 2026

Projet de loi de finances 2027 : L'UNPI appelle à « sauver le soldat LMNP » !

À la lecture du projet de loi de finances pour 2027, l'UNPI dénonce un **nouveau coup de rabot porté à la location meublée non professionnelle (LMNP)**, alors même que la France manque de logements à louer.

Après avoir déjà alourdi la fiscalité du LMNP au moment de la revente, le Gouvernement s'attaque désormais à l'amortissement. À force de raboter chaque année le même régime, c'est toute l'attractivité de l'investissement locatif que l'on fragilise.

L'UNPI salue en revanche les mesures prévues en faveur de l'accession à la propriété, notamment à travers le renforcement du prêt à taux zéro.

LMNP : après la plus-value, un nouveau coup de massue

Le PLF 2027 prévoit de plafonner la déductibilité des amortissements des logements loués meublés à 2,5 % du prix du bien, dans la limite de 7 000 euros par an et par foyer fiscal. Pour les meublés de tourisme, les plafonds seraient abaissés à 1,5 % et 5 000 euros par an et par foyer fiscal.

À cela s'ajoute une modification importante des règles de report : à compter de 2027, les amortissements qui ne pourraient être déduits au titre d'un exercice ne seraient plus reportables sur les exercices suivants.

Si le texte prévoit des exceptions pour certaines catégories de logements, ce nouveau durcissement n'en intervient pas moins après la réforme ayant déjà prévu la réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value.

L'UNPI considère qu'un rapprochement entre location nue et location meublée ne peut pas consister, année après année, à **affaiblir l'attractivité du LMNP**. La priorité doit au contraire être de redonner de la visibilité et de la confiance aux investisseurs qui s'engagent dans la location de longue durée, en leur proposant un cadre fiscal réellement incitatif. À cet égard, si le dispositif « Jeanbrun » constitue une première réponse, les nombreuses conditions et contraintes qui l'accompagnent en limitent encore fortement l'attractivité et la lisibilité pour les propriétaires.

PTZ : une mesure positive pour l'accession à la propriété

Alors que de nombreuses familles peinent à se loger et que l'accession à la propriété marque le pas, l'UNPI salue en revanche le renforcement du prêt à taux zéro prévu par le texte. En

2025, 57,4 %¹ des ménages étaient propriétaires de leur résidence principale, une proportion qui n'évolue presque plus depuis 2014.

Le PLF propose notamment d'ouvrir une possibilité supplémentaire de recours au PTZ aux ménages attendant un enfant ou ayant à charge un enfant de moins de trois ans, sous conditions de ressources, y compris lorsqu'ils ont déjà bénéficié d'un PTZ.

Pour l'UNPI, toute mesure permettant de faciliter le parcours vers la propriété va dans le bon sens : dans un pays où la part de propriétaires stagne depuis plus de dix ans, il est indispensable de redonner aux ménages, et notamment aux jeunes familles, la possibilité de devenir propriétaires.

Verbatims :

« Après avoir touché à la fiscalité du LMNP au moment de la revente, on s'attaque désormais à son amortissement pendant la détention. À force de coups de rabot successifs, c'est tout l'équilibre de ce régime que l'on fragilise. Il est temps de sauver le soldat LMNP. »

« Faciliter l'accession à la propriété va dans le bon sens. Mais la politique du logement doit marcher sur ses deux jambes : aider les Français qui souhaitent devenir propriétaires et donner confiance à ceux qui investissent pour mettre des logements en location. On ne peut pas soutenir les premiers tout en décourageant progressivement les seconds. »

Sylvain Grataloup, président de l'UNPI.

A PROPOS DE L'UNPI

L'UNPI, association loi 1901, œuvre depuis plus de 130 ans pour représenter, accompagner et défendre les intérêts des propriétaires privés, qu'ils soient petits ou plus dimensionnés. Comptant plus de 100 000 adhérents et représentant pas moins de 700 000 logements, l'association est forte de l'engagement de ses 76 chambres locales réparties sur l'ensemble du territoire. L'UNPI, seul acteur local et national au service de la propriété, veille à défendre les propriétaires privés auprès des pouvoirs publics. Chaque mois, la revue « 35 millions de propriétaires », portée et soutenue par l'UNPI, informe et relaie une information de qualité, entièrement dédiée à LA PROPRIÉTÉ.

Contact presse : Denis Jacques, denis.jacques@unpi.fr / 06.75.23.66.60

¹ Source : INSEE