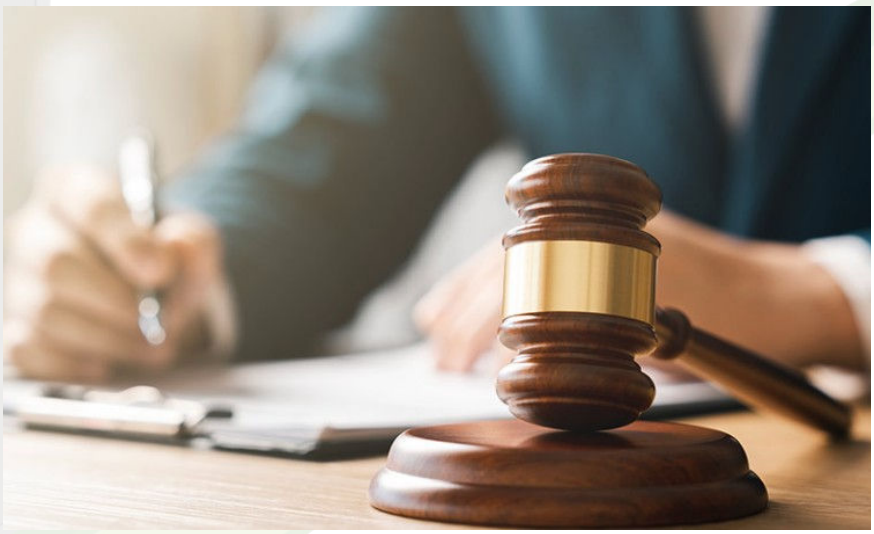
Dispositif Jeanbrun

Le point avant d’acheter pour louer

RAPPEL. LE DISPOSITIF RELANCE LOGEMENT PERMET, SOUS CONDITIONS, DE DÉDUIRE UNE PARTIE DU PRIX D’UN APPARTEMENT DES REVENUS FONCIERS. LE BAILLEUR S’ENGAGE À LE LOUER NU AU MOINS NEUF ANS, À UN LOYER PLAFONNÉ.



QUELS LOGEMENTS SONT CONCERNÉS

Prévu par la loi de finances du 19 février 2026, le dispositif vise les appartements neufs ou anciens à rénover, dans un immeuble d’habitation collectif. L’acte d’achat doit être signé entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028.

DANS L’ANCIEN QUELS TRAVAUX

Deux voies sont prévues. Les travaux peuvent produire un immeuble neuf au sens fiscal. Sinon, les travaux d’amélioration doivent atteindre au moins 30 % du prix d’achat et répondre aux critères de réhabilitation lourde, dont un DPE A ou B après travaux en métropole.

Si le bien a déjà été rénové avant l’achat, il doit être resté inutilisé et inoccupé depuis l’achèvement des travaux.

En copropriété, demandez le DPE actuel et les derniers procès-verbaux d’assemblée générale. Repérez les travaux qui dépendent d’un vote avant de chiffrer votre projet.

LES TAUX D’AMORTISSEMENT

Dans le neuf, le calcul retient 80 % du prix d’achat net de frais. Dans l’ancien, les travaux éligibles peuvent aussi entrer dans la base.

Taux annuels · neuf / ancien
Intermédiaire 3,5 % / 3 %
Social 4,5 % / 3,5 %
Très social 5,5 % / 4 %

La déduction est plafonnée à 8 000 € par an et par foyer fiscal. Le plafond passe à 10 000 € ou 12 000 € si la location sociale ou très sociale, respectivement, représente au moins la moitié des recettes brutes des logements amortis.

UN EXEMPLE DANS LE NEUF

Un appartement à 200 000 € net de frais donne une base de 160 000 €. En intermédiaire, le taux de 3,5 % représente 5 600 € de déduction sur les revenus fonciers pour une année pleine. L’économie d’impôt dépend de la situation du bailleur.

Les intérêts d’emprunt et les autres charges admises suivent leurs règles habituelles. Les travaux déjà amortis ne se déduisent pas une seconde fois en charges.

LES ENGAGEMENTS DU BAILLEUR

Le logement doit servir de résidence principale et être loué nu au moins neuf ans. Le premier bail doit commencer dans les douze mois suivant l’achèvement du logement ou des travaux, ou l’achat s’il est postérieur.

Les ressources du locataire sont plafonnées. Il doit être extérieur au foyer fiscal du bailleur et à sa famille jusqu’au deuxième degré inclus.

En intermédiaire, le plafond de loyer dépend de la zone. En social et très social, les barèmes reprennent ceux de Loc’Avantages, avec des décotes de 30 % et 45 % sur le loyer de référence local en règle générale.

L’option se prend lors de la déclaration de revenus, au régime réel. Une rupture de l’engagement peut entraîner la reprise des déductions. À la revente, les amortissements déduits diminuent en principe le prix d’achat retenu pour calculer la plus-value.

SOURCES

Loi de finances 2026 · art. 47
Service Public · fiche Jeanbrun
ANIL · conditions et plafonds

www.audit-diagnostics.fr
05 31 61 60 00
59, Allée Jean JAURES 31015 Toulouse
Chemin de Guille 81150 Marssac sur Tarn
contact31@audit-diagnostics.fr