VALANTE

FICHE DISPOSITIF · NEUF

DISPOSITIF

BAILLEUR PRIVÉ

JEANBRUN - Relance logement

Cette fiche concerne uniquement l'immobilier neuf.



Définition

Le statut du bailleur privé (Jeanbrun) soutient l'investissement locatif. Il permet de déduire un **amortissement fiscal** des revenus fonciers, en contrepartie :
• d'un engagement de location ;
• du respect des plafonds de loyers ;
• du respect des ressources des locataires ;
• des exigences applicables au logement.

Objectifs & avantages

• Réduire le revenu foncier imposable.
• Pouvoir générer un déficit imputable sur le revenu global, selon les règles applicables.
• Investir sur le territoire français sans zonage d'éligibilité restrictif ; les loyers restent zonés.
• Préparer une stratégie patrimoniale à long terme.
• Investir directement ou via une SCI à l'IR éligible.
• Avantage hors plafonnement global des niches fiscales.

Amortissement fiscal

Base : 80 % du prix d'acquisition net de frais, après exclusion forfaitaire du foncier (20 %).
Taux annuels dans le neuf :
• Intermédiaire : **3,5 %**
• Social : **4,5 %**
• Très social : **5,5 %**
L'amortissement peut continuer après neuf ans, si les conditions restent remplies, jusqu'à 80 % du prix. En intermédiaire, durée théorique : environ 28 à 29 ans, hors plafonds et proratas.

Plafonds annuels d'amortissement

Par foyer fiscal, et non par bien :
• Intermédiaire : **8 000 € / an**
• Social : **10 000 € / an**
• Très social : **12 000 € / an**
Les majorations supposent qu'au moins 50 % des revenus des logements amortis relèvent du niveau social ou très social concerné.

Fonctionnement

ACQUISITION
• Logement neuf ou en VEFA, dans un bâtiment collectif ; location nue.
• Acquisition du **21 février 2026 au 31 décembre 2028**.
• Pas de plafond réglementaire du prix du bien ; le plafond d'amortissement limite la déduction.
• En intermédiaire, environ **285 714 €** de prix net de frais donnent 8 000 € d'amortissement annuel théorique (80 % × 3,5 %). Ce n'est pas une recommandation de budget.

ENGAGEMENT LOCATIF
• Location pendant **neuf ans** en résidence principale.
• Mise en location sous douze mois après achèvement ou acquisition si postérieure.
• Loyers et ressources plafonnés.
• Locataire hors foyer fiscal ; exclusion des parents et alliés jusqu'au 2e degré inclus.

SORTIE
À la revente, les amortissements déduits minorent le prix d'acquisition retenu pour la plus-value.

Calcul du loyer

Trois niveaux : intermédiaire, social et très social. Les niveaux social et très social se réfèrent aux plafonds correspondants de Loc'Avantages.

En intermédiaire :
Loyer maximal hors charges =
plafond de zone × surface utile × coefficient.

Surface utile = surface habitable + moitié des annexes retenues, majoration limitée à 8 m².
Coefficient = 0,7 + 19 / S, arrondi au centième et plafonné à 1,20.

Exemple : zone A, 45 m², sans annexe
Barème 2026 : 14,64 €/m².
Coefficient retenu : 1,12.
Loyer maximal indicatif : **environ 738 € / mois hors charges**, avant éventuelles modulations locales et autres règles d'encadrement.

Fiscalité pendant la détention

Au régime réel : intérêts d'emprunt et autres charges admises, puis déduction de l'amortissement dans ses limites. Le déficit hors intérêts peut s'imputer sur le revenu global dans la limite ordinaire de **10 700 € / an**. L'excédent et la part liée aux intérêts sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Ces reports de déficit ne doivent pas être confondus avec un report automatique d'amortissement au-delà du plafond annuel. Option fiscale à exercer ; le non-respect des engagements peut entraîner une reprise.

Illustration d'immeuble neuf non contractuelle.