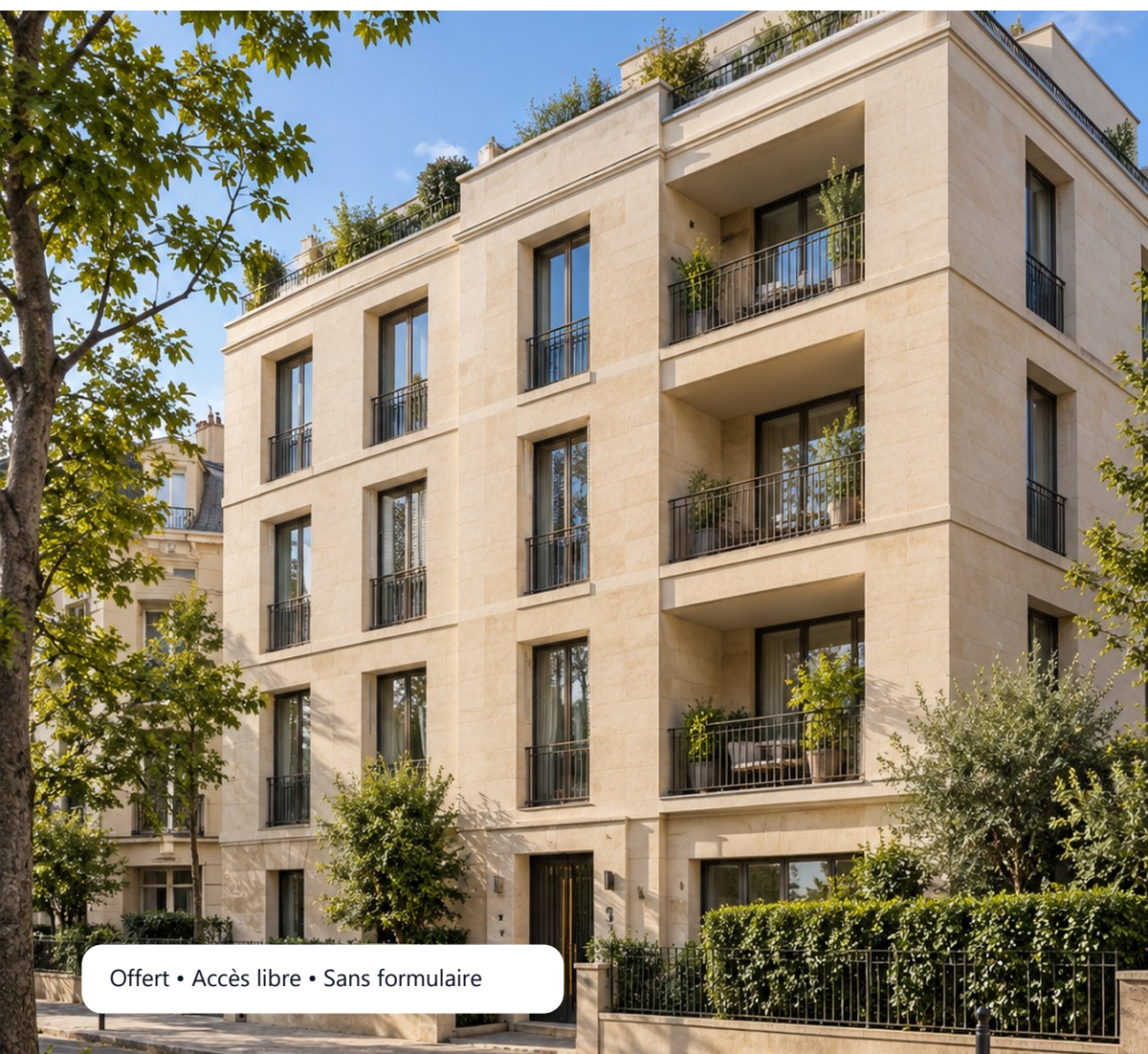


Loi Jeanbrun

Préparer votre investissement

Le logement, la fiscalité et le budget :
toutes les étapes pour construire votre projet.



Offert • Accès libre • Sans formulaire

SOMMAIRE

Comprendre le dispositif	03-05
Le principe, le neuf et les travaux dans l'ancien	
Choisir et louer le logement	06-09
Zones, loyer, locataires et engagement de location	
Comprendre votre avantage fiscal	10-12
Amortissement, tranche d'imposition et déficit	
Construire votre financement	13-15
Avec 15 000 € d'apport ou sans apport	
Lire le résultat dans la durée	16-19
Projection, imprévus et revente	
Comparer et organiser l'achat	20-23
Alternatives, SCI et déclaration	
Préparer la décision	24-27
Vérifications, questions et fiche projet	
Retrouver les références	28
Textes et ressources officielles	

LE FONCTIONNEMENT

Ce que la loi Jeanbrun change pour vous



Vous achetez un appartement pour le louer et constituer un patrimoine. Les loyers participent au financement du logement. Le dispositif Jeanbrun ajoute une déduction fiscale : chaque année, une fraction de la valeur du bien peut être retranchée des revenus fonciers. Cette déduction s'appelle l'amortissement.

Du revenu locatif au revenu imposable

Au régime réel, les charges admises et les intérêts d'emprunt réduisent déjà le résultat de la location. L'amortissement vient ensuite le diminuer davantage. Selon votre situation, il peut effacer ce résultat ou contribuer à un déficit imputable sur votre revenu global.

L'effet sur l'impôt dépend du montant effectivement déduit et de votre fiscalité. Une déduction de 3 000 € ne signifie donc pas 3 000 € d'impôt en moins.

Trois chiffres à rapprocher

L'impôt économisé mesure l'effet fiscal. L'effort d'épargne mesure votre contribution au budget. Le capital remboursé indique la part du crédit déjà réglée. Ensemble, ils décrivent ce que l'investissement construit pour vous.

Lancer ma simulation

LE LOGEMENT NEUF

Les conditions de votre acquisition

Le dispositif concerne l’habitat collectif en France, y compris dans les départements d’outre-mer. Il peut s’appliquer à un logement neuf, à une vente en l’état futur d’achèvement (VEFA) ou à une construction remplissant les conditions prévues par la loi.

Votre projet	Le repère à vérifier
Calendrier	Acquisition du 21 février 2026 au 31 décembre 2028. Pour une construction, la période concerne le dépôt de la demande de permis.
Usage	Location nue, à titre de résidence principale du locataire.
Durée	Engagement de location d’au moins neuf ans.
Loyer et locataire	Respect des plafonds de loyers et de ressources correspondant au niveau de location.
Fiscalité	Revenus fonciers au régime réel et option pour l’amortissement du dispositif Jeanbrun.

Un bien déjà détenu

Le dispositif ne transforme pas automatiquement votre parc locatif existant. Le calendrier, la nature de l’acquisition et les caractéristiques du bien déterminent l’accès à l’amortissement. En revanche, un nouvel investissement éligible peut modifier votre résultat foncier total si vous percevez déjà des loyers.

Une maison individuelle reste exclue du cadre applicable présenté dans ce guide. Les changements envisagés pour l’ancien sont distingués des règles en vigueur page 24.

L'ANCIEN AVEC TRAVAUX

Une rénovation qui entre dans le cadre



Deux voies sont prévues : des travaux produisant un immeuble neuf au sens fiscal, ou des travaux d'amélioration représentant au moins 30 % du prix d'acquisition et répondant aux critères de réhabilitation lourde. Une remise en peinture ou une cuisine remplacée ne suffisent pas à caractériser cette réhabilitation.

Pour la seconde voie, la performance énergétique et les autres critères techniques font partie du dossier. En métropole, la réhabilitation lourde doit notamment conduire à un DPE A ou B. Le chiffrage des entreprises et les justificatifs de conformité permettent de vérifier le projet avant de retenir l'avantage fiscal.

Le seuil de 30 % se rapporte au prix d'achat

Pour un logement acquis 100 000 €, 30 000 € de travaux représentent 30 % du prix d'acquisition. Avec ces travaux éligibles, la base amortissable est de 104 000 € : $(100\,000\,€ + 30\,000\,€) \times 80\%$. Au taux de 3 %, cela donne 3 120 € pour une année pleine.

Les mêmes travaux ne sont pas déduits une seconde fois comme charges lorsqu'ils entrent dans la base amortissable. Pour un bien acheté déjà rénové, les conditions portent aussi sur l'absence d'utilisation ou d'occupation après les travaux et avant l'acquisition.

L'ADRESSE DU PROJET

Les zones situent le plafond de loyer



Le dispositif Jeanbrun concerne les cinq zones du classement ABC. La zone intervient dans les plafonds applicables ; elle ne fixe ni le prix d’achat, ni le loyer que les locataires accepteront de payer.

Zone	Plafond intermédiaire 2026
A bis	19,71 € / m ²
A	14,64 € / m ²
B1	11,80 € / m ²
B2	10,26 € / m ²
C	10,26 € / m ²

Barème national en métropole, hors charges, avant coefficient de surface. Des plafonds localement réduits peuvent s’appliquer.

Un quartier recherché et une rue moins demandée peuvent appartenir à la même zone. Pour le budget, le loyer retenu doit rester compatible à la fois avec le plafond fiscal, le marché local et les éventuelles règles d’encadrement.

[Approfondir : la zone de votre commune](#)

LE CALCUL DU LOYER

Passer du barème au loyer mensuel

En location intermédiaire, le plafond national au mètre carré est ajusté à la surface du logement. Le résultat se compare ensuite au loyer réellement envisageable sur place.

1. Déterminer la surface utile

Elle correspond à la surface habitable augmentée de la moitié des annexes admises, dans la limite de 8 m² supplémentaires. Un emplacement de stationnement n’entre pas dans ce calcul. Les surfaces et annexes retenues doivent être justifiées.

2. Appliquer le coefficient

Le coefficient est égal à **0,7 + 19 ÷ surface utile**. Il est arrondi à deux décimales et plafonné à 1,20. On multiplie le barème par ce coefficient, on arrondit le résultat au centime, puis on le multiplie par la surface utile.

45 m² sans annexe	Zone A	Zone B1
Coefficient	1,12	1,12
Plafond ajusté / m²	16,40 €	13,22 €
Loyer mensuel maximal	738,00 €	594,90 €

Pour 45 m² habitables et un balcon admissible de 8 m², la surface utile atteint 49 m². En zone A, le coefficient devient 1,09 et le plafond mensuel 782,04 €.

En social et très social, les références reposent sur les plafonds locaux correspondants. Une décote appliquée à votre propre estimation de loyer ne remplace pas le barème officiel.

LE LOCATAIRE

À qui pouvez-vous louer le logement ?

Le logement doit être la résidence principale du locataire. Ses ressources sont vérifiées lors de la conclusion du bail. Pour un bail signé en 2026, la référence est en principe le revenu fiscal de référence de 2024, figurant sur l'avis d'impôt de 2025.

Foyer du locataire	A bis / A	B1	B2 / C
Une personne	44 344 €	36 144 €	32 530 €
Un couple	66 276 €	48 268 €	43 439 €

Plafonds annuels de ressources 2026 en métropole pour la location intermédiaire. Les plafonds augmentent avec les personnes à charge. Le social et le très social ont leurs propres barèmes.

Une location à la famille

La location est exclue au profit d'un membre de votre foyer fiscal ou d'un parent ou allié jusqu'au deuxième degré inclus. Cela concerne notamment les enfants, parents, grands-parents, petits-enfants, frères et sœurs. La détention en SCI ne permet pas de contourner ces règles.

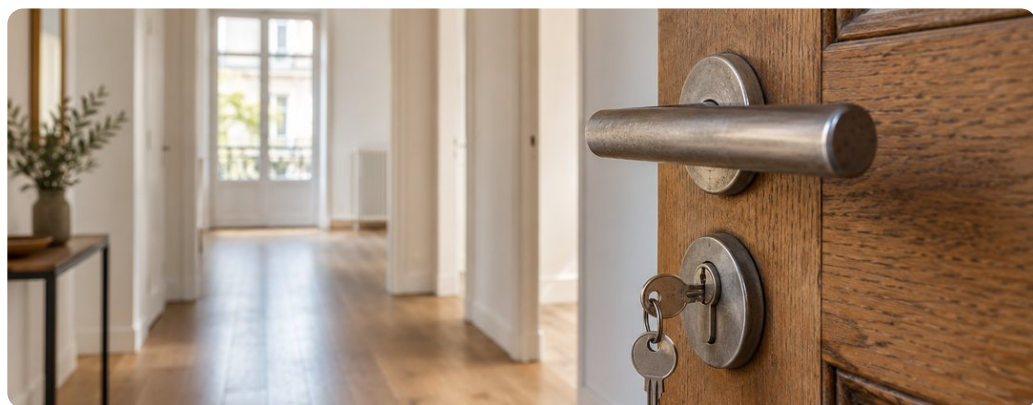
Au changement de locataire

Le nouveau dossier se vérifie avec les plafonds applicables à son bail. Une augmentation des ressources du locataire après son entrée ne remet pas, à elle seule, en cause une location qui respectait les conditions à la signature.

L'éligibilité fiscale et la capacité à régler le loyer répondent à deux questions différentes. Les justificatifs de ressources, les garanties et le bail constituent donc chacun une partie du dossier de location.

LE CALENDRIER LOCATIF

Neuf ans de location, avec quel point de départ ?



La mise en location doit intervenir dans les douze mois suivant l'achèvement du logement, ou son acquisition lorsqu'elle est postérieure. Pour un appartement acheté sur plan, la livraison et la possibilité de louer deviennent des dates importantes pour votre budget.

L'engagement de location porte sur au moins neuf ans de location effective et continue. Il ne signifie pas que le même locataire restera neuf ans. Plusieurs baux peuvent se succéder, avec les conditions de loyer et de ressources à respecter.

Entre deux locataires

Une période sans occupant réduit immédiatement les recettes. Les démarches pour relouer, les annonces et les échanges avec les candidats permettent de documenter la situation. Un délai de vacance ne doit pas être considéré comme automatiquement neutre au regard de l'engagement fiscal.

Après les neuf ans

Vous pouvez continuer à louer. L'amortissement peut se poursuivre dans les limites de sa base et sous les conditions du dispositif. Si vous envisagez d'occuper le bien, de le louer meublé ou de le vendre, le calendrier fiscal et les engagements encore en cours sont à examiner ensemble.

LES TAUX

Combien pouvez-vous amortir chaque année ?

Niveau de location	Neuf	Ancien éligible
Intermédiaire	3,5 %	3 %
Social	4,5 %	3,5 %
Très social	5,5 %	4 %

Le taux s’applique à une base excluant forfaitairement 20 % de foncier. Dans le neuf, elle correspond à 80 % du prix net de frais. Dans l’ancien éligible, les travaux retenus entrent dans la base selon les règles du dispositif.

Pour un appartement neuf de 120 000 €

$120\,000\text{ €} \times 80\% = 96\,000\text{ €}$ de base amortissable.

$96\,000\text{ €} \times 3,5\% = \mathbf{3\,360\text{ € par an}}$ en location intermédiaire. Ce montant est une déduction du revenu, avant calcul de l’économie d’impôt.

Le plafond annuel est de **8 000 € par foyer fiscal**, tous logements relevant du dispositif Jeanbrun confondus. Il passe à 10 000 € ou 12 000 € si au moins 50 % des revenus bruts des logements amortis relèvent respectivement du social ou du très social.

Le calcul commence le premier jour du mois d’achèvement, ou d’acquisition si elle est postérieure. Un début en juillet donne six mois la première année : 1 680 € dans l’exemple ci-dessus.

Le total amorti ne peut pas dépasser la base amortissable. Un taux supérieur s’accompagne d’un niveau de location plus contraint : son intérêt se mesure avec le loyer et le budget correspondant.

VOTRE FISCALITÉ

La même déduction, un effet différent sur l'impôt

Votre tranche marginale d'imposition, ou TMI, est le taux appliqué à la partie la plus élevée de votre revenu imposable. Elle aide à estimer l'effet d'une déduction. Elle ne correspond pas au taux moyen payé sur l'ensemble de vos revenus.

TMI	Impôt sur le revenu économisé
11 %	330 €
30 %	900 €
41 %	1 230 €
45 %	1 350 €

Pour 3 000 € intégralement déduits d'un résultat foncier positif, à tranche constante sur toute la déduction, hors décote et prélèvements sociaux.

Si la déduction vous fait changer de tranche, le calcul se répartit entre les taux concernés. Si elle crée un déficit, ses règles d'imputation déterminent la part utilisable immédiatement et celle qui sera reportée.

Et les prélèvements sociaux ?

Ils suivent le résultat foncier imposable et votre situation d'affiliation. Effacer un revenu foncier positif peut aussi réduire ces prélèvements. Un déficit imputé sur le revenu global ne produit pas mécaniquement le même effet : l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux se calculent séparément.

Il n'existe donc pas un montant d'économie identique pour tous les acheteurs. Votre revenu, vos autres locations et les déficits déjà disponibles complètent le calcul.

LE DÉFICIT FONCIER

Quand les déductions dépassent les loyers

Un résultat foncier négatif peut provenir des charges, des intérêts et de l’amortissement. Son traitement dépend de son origine. Le déficit hors intérêts d’emprunt est en principe imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an.

La part du déficit	Son traitement
Hors intérêts, dans la limite applicable	Imputation sur le revenu global, si celui-ci permet de l’absorber.
Liée aux intérêts, ou au-delà du plafond	Report sur les revenus fonciers des dix années suivantes.
Imputable mais revenu global insuffisant	Report sur le revenu global des six années suivantes.

Si vous avez déjà d’autres loyers

Les locations nues relevant des revenus fonciers se retrouvent dans un résultat d’ensemble. Un déficit sur le nouveau logement peut ainsi absorber un bénéfice sur un autre. Par exemple, 4 000 € de résultat positif et 2 500 € de déficit donnent un résultat foncier total de 1 500 €.

L’imputation sur le revenu global entraîne aussi une obligation de maintien en location jusqu’au 31 décembre de la troisième année suivant cette imputation. Cet engagement peut encore compter après les neuf ans du dispositif Jeanbrun.

Le plafond temporairement majoré pour certaines rénovations énergétiques relève de conditions propres. Il ne s’applique pas automatiquement à l’amortissement du dispositif Jeanbrun. Les travaux intégrés dans la base amortissable ne sont pas déduits une seconde fois.

LE FINANCEMENT

L'apport change le crédit et votre épargne disponible



L'apport diminue la somme empruntée et les mensualités. Un financement sans apport conserve davantage de liquidités au départ, avec une dette plus élevée. Le choix dépend aussi de votre réserve de sécurité et des conditions proposées par la banque.

Le budget comprend tout l'achat

Au prix du logement s'ajoutent les frais d'acquisition, de financement et, selon le projet, les travaux. La garantie, les frais de dossier et l'assurance emprunteur participent au coût. En VEFA ou pendant les travaux, les intérêts intercalaires et les échéances avant location méritent leur propre ligne.

Un financement à 100 % ou au-delà reste soumis à l'accord du prêteur. Vos revenus, vos crédits en cours, votre reste à vivre et le loyer retenu par la banque entrent dans son analyse. L'existence d'un avantage fiscal ne vaut pas accord de financement.

Garder de la souplesse

Même avec un logement neuf, la taxe foncière, les charges, une réparation ou un délai de relocation peuvent arriver avant le loyer suivant. Une épargne disponible complète le plan de financement.

UN PROJET, DEUX FINANCEMENTS

Les chiffres de départ

Un appartement neuf de 120 000 €, loué 590 € par mois en intermédiaire : comparons ce projet avec 15 000 € d'apport, puis sans apport. Le loyer est supposé compatible avec le marché et les plafonds.

Acquisition	Montant
Prix du logement	120 000 €
Frais d'acquisition	3 600 €
Frais de financement	1 800 €
Budget total	125 400 €

Exploitation et crédit	Hypothèse
Loyers annuels	7 080 €
Dépenses annuelles du propriétaire	1 200 €
Durée et taux nominal fixe	25 ans • 3,50 %
Assurance sur capital initial	0,25 % par an
TMI	30 %
Amortissement annuel	3 360 €

Dépenses : 600 € de taxe foncière et 360 € de copropriété non récupérables, 120 € d'assurance propriétaire et 120 € d'entretien payé. Douze mois complets, sans frais de gestion, vacance ni dépense exceptionnelle.

Le foyer n'a pas d'autres revenus ou déficits fonciers et peut imputer le déficit sur son revenu global à 30 %. L'éventuelle déduction ponctuelle des frais de financement n'est pas intégrée au résultat fiscal.

LE BUDGET MENSUEL

Avec ou sans apport : quel effort la première année ?

Année 1	Apport 15 000 €	Sans apport
Capital emprunté	110 400 €	125 400 €
Crédit + assurance / mois	576 €	654 €
Loyer / mois	590 €	590 €
Dépenses / mois	100 €	100 €
Effort avant fiscalité / mois	86 €	164 €
Baisse d'IR liée au déficit / an	473 €	639 €
Effort après fiscalité / mois	46 €	111 €

Dans ces hypothèses, les loyers prennent en charge l'essentiel des mensualités. La contribution du foyer reste positive une fois les dépenses ajoutées. L'effet fiscal la réduit davantage, avec un niveau différent selon le financement.

Les 46 € et 111 € sont des moyennes mensuelles sur l'année, calculées sans arrondir les étapes. La baisse d'impôt suit le calendrier fiscal ; elle n'arrive pas nécessairement chaque mois. Elle correspond ici au déficit imputé sur le revenu global.

Simulateur loi Jeanbrun

Notre simulateur compare 6 dispositifs, calcule votre économie d'impôt et la rentabilité de votre projet.

Simuler mon projet →

LA PROJECTION

Ce qui évolue au fil du crédit

À mensualité constante, la part des intérêts baisse tandis que la part du capital remboursé augmente. Les intérêts déductibles diminuent aussi. L’avantage fiscal et l’effort après impôt évoluent donc, même avec un loyer inchangé.

Même projet, mêmes loyers	Apport 15 000 €	Sans apport
Effort après fiscalité, année 1 / mois	46 €	111 €
Effort après fiscalité, année 9 / mois	69 €	136 €
Capital remboursé en neuf ans	29 235 €	33 207 €
Dette restante à neuf ans	81 165 €	92 193 €

La rentabilité se lit avec sa définition

Le rendement brut sur le prix est de **5,90 %** : 7 080 € ÷ 120 000 €. En incluant les frais dans le coût de l’achat, il devient **5,65 %**. Après les 1 200 € de dépenses, le rendement ressort à **4,69 % avant crédit et fiscalité**, sur le coût total de 125 400 €.

Ces indicateurs décrivent l’exploitation du bien. Ils ne représentent pas un rendement net final intégrant la revente. L’apport, les versements successifs, les impôts et le prix de sortie complètent cette lecture patrimoniale.

La projection conserve les loyers, dépenses, taux de crédit et TMI des exemples. Aucune hausse de la valeur du logement n’est ajoutée.

LA MARGE DE MANŒUVRE

Si le loyer ou les charges changent

Le budget devient plus utile quand vous regardez aussi une année moins favorable. Reprenons le financement avec 15 000 € d’apport et un effort moyen de 46 € par mois après fiscalité la première année.

Une variation à la fois	Effort moyen après fiscalité
Loyer de 590 € / mois : hypothèse de départ	46 € / mois
Loyer de 540 € / mois toute l’année	81 € / mois
Un mois sans loyer encaissé	81 € / mois
600 € de charges déductibles supplémentaires	81 € / mois

La fiscalité absorbe ici une partie de la baisse de résultat, parce que le déficit supplémentaire reste imputable à 30 %. Les écarts réels dépendent de votre situation : une dépense non déductible, un plafond atteint ou une TMI différente modifient ce calcul.

Deux logements dans la même zone

Un achat moins cher peut demander davantage de travaux. Un loyer supérieur peut s’accompagner de charges plus élevées. La zone seule ne tranche pas entre les deux : il faut rapprocher le prix complet, les recettes crédibles et le financement.

Cette comparaison vous aide à situer le budget que vous acceptez de consacrer au projet, sans dépendre d’une hausse future des loyers ou du prix de vente.

LA REVENTE

Le capital disponible à la sortie

À la vente, le prix sert d’abord à rembourser le capital restant dû. Les frais de cession et l’éventuelle fiscalité viennent ensuite. Ce solde se distingue du bénéfice total, qui tient aussi compte de votre apport et des sommes engagées pendant la détention.

Vente à 120 000 € après neuf ans	Apport 15 000 €	Sans apport
Prix de vente supposé	120 000 €	120 000 €
Dette restante	81 165 €	92 193 €
Solde avant frais et impôts	38 835 €	27 807 €

L’amortissement intervient à la revente

Les amortissements admis en déduction réduisent le prix d’acquisition retenu pour calculer la plus-value immobilière. Sur neuf années pleines, 3 360 € par an représentent 30 240 €.

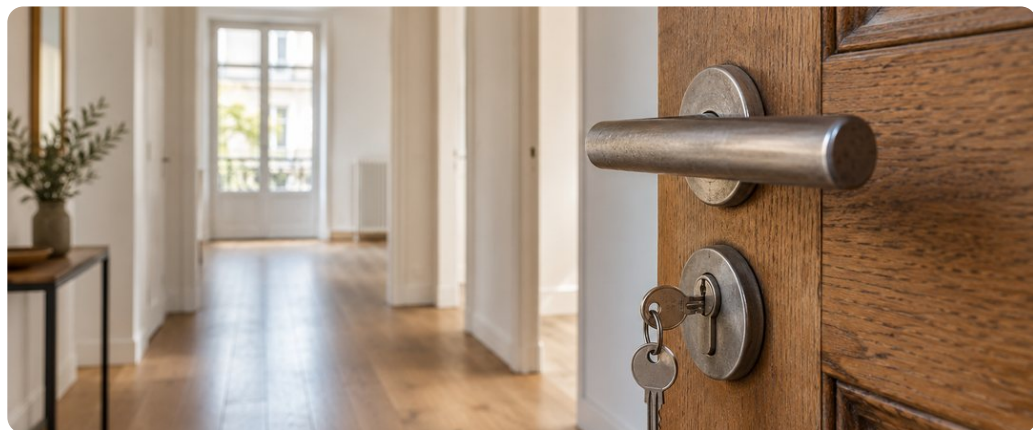
Avec un achat et une revente à 120 000 €, la différence fiscale atteint ainsi 30 240 € avant les ajustements admis pour les frais et travaux et les abattements liés à la durée de détention. Ce chiffre n’est ni l’impôt à payer, ni une plus-value économique de même montant.

Une projection jusqu’à la sortie

Le gain fiscal pendant la location et la fiscalité de cession font partie du même projet. Les comparer sur une durée cohérente permet d’estimer ce qu’il reste réellement après la vente.

UN CHANGEMENT DE PROJET

Vendre ou reprendre le logement avant neuf ans



Une vente anticipée ou la fin des conditions de location peut remettre en cause l'amortissement. Le mécanisme prévoit alors la réintégration des amortissements déduits dans le revenu foncier de l'année de rupture, avec un calcul d'impôt spécifique destiné à tenir compte de leur accumulation.

Cette reprise fiscale est distincte de la plus-value de cession. Les conséquences d'un déficit imputé sur le revenu global se vérifient également. Le budget de sortie intègre ainsi la dette restante et les différents effets fiscaux de la vente.

Les exceptions prévues par la loi

Le texte prévoit des cas liés notamment au licenciement, au décès et à certaines situations d'invalidité du contribuable ou de son conjoint soumis à imposition commune. Leur application dépend de la situation et des conditions légales ; un changement personnel n'ouvre pas automatiquement une exception.

Si votre horizon d'investissement risque d'être plus court, comparer le dispositif Jeanbrun avec une location de droit commun permet d'intégrer cette contrainte dès l'achat.

[Approfondir : la revente et la sortie avant neuf ans](#)

COMPARER LES SOLUTIONS

Loi Jeanbrun ou location meublée ?



La demande locale peut se prêter à la location nue, à la location meublée, ou aux deux. Le choix change la gestion, le bail et la fiscalité. Un logement meublé demande aussi un équipement adapté et son renouvellement.

Dispositif Jeanbrun	LMNP au réel
Location nue, revenus fonciers.	Location meublée, bénéfices industriels et commerciaux.
Amortissement selon les taux et conditions du dispositif.	Amortissement comptable, dont la déduction ne peut pas créer de déficit.
Loyers et ressources plafonnés, engagement locatif.	Autres règles de location et de comptabilité, selon le projet.
Amortissements pris en compte dans le calcul de la plus-value.	Réintégration des amortissements à la revente dans le régime courant, avec des exceptions légales.

Comparer les deux sur un même prix, un loyer réaliste et une même durée évite d’attribuer au régime fiscal un avantage qui vient en fait d’une hypothèse plus favorable. Les frais de gestion, le mobilier et la revente complètent la comparaison.

DANS L'ANCIEN

Les autres voies à comparer

Denormandie

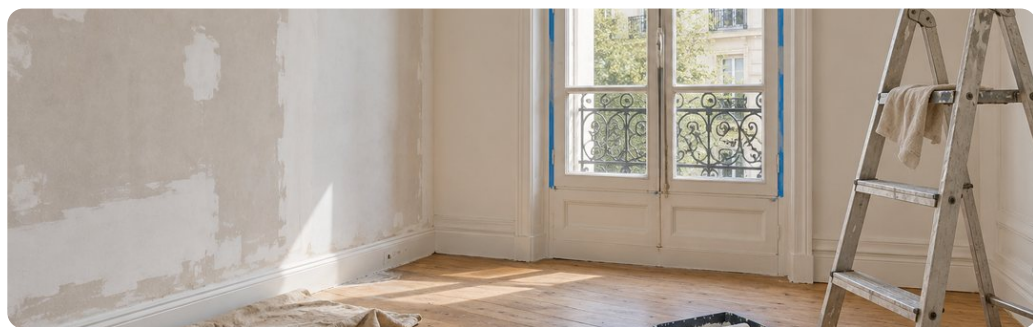
Ce dispositif prend la forme d'une réduction d'impôt pour un investissement dans l'ancien avec travaux, dans les communes et opérations éligibles. Sa logique diffère de celle de la loi Jeanbrun : la réduction est liée au coût retenu et à l'engagement choisi, avec ses propres plafonds. La localisation et la nature des travaux orientent le premier tri.

Le déficit foncier de droit commun

Pour une location nue au réel, certaines dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration peuvent réduire les revenus fonciers. Les travaux de construction, reconstruction ou agrandissement ne suivent pas le même traitement. Leur qualification et l'année de paiement comptent dans le résultat.

Loc'Avantages

Une convention avec l'Anah peut ouvrir une réduction d'impôt en contrepartie d'un loyer inférieur au marché et d'autres engagements. L'effet fiscal se rapproche du loyer réellement encaissé et, le cas échéant, du mode de gestion retenu.



Ces avantages ne s'additionnent pas librement sur un même investissement. Les règles de non-cumul et l'interdiction de déduire deux fois une même dépense font partie du choix. Pinel est fermé aux nouveaux investissements depuis 2025 ; les engagements antérieurs continuent selon leurs propres règles.

LE MODE DE DÉTENTION

En direct ou dans une SCI ?

La détention en direct permet de déclarer les revenus fonciers du logement dans votre foyer. Une SCI soumise à l'impôt sur le revenu peut aussi entrer dans le cadre, sous réserve des conditions propres au dispositif et aux associés.

La question	Le point à examiner
SCI à l'IR	Le résultat est réparti entre les associés selon leurs droits. L'avantage s'apprécie aussi à leur niveau.
Conservation des parts	L'associé doit conserver la totalité de ses parts jusqu'au terme de l'engagement locatif concerné.
SCI à l'IS	La société relève d'une autre fiscalité. Son amortissement comptable ne se confond pas avec l'avantage de la loi Jeanbrun.
Location à un proche	Les liens entre le locataire et les associés peuvent exclure l'avantage pour l'associé concerné.

Acheter à plusieurs

La répartition du financement, des recettes et des décisions doit être cohérente avec le mode de détention. En indivision comme en SCI, la sortie de l'un des propriétaires et la conservation des engagements fiscaux se préparent dès l'achat.

Le démembrement du logement ou des parts est exclu du cadre, sous réserve d'exceptions légales particulières. Un projet de donation ou de transmission appelle donc une vérification avant de retenir les économies fiscales dans le budget.

[Approfondir : la loi Jeanbrun et la SCI](#)

LA DÉCLARATION

Les pièces et les dates à préparer

L’option pour le dispositif Jeanbrun est exercée lors de la déclaration des revenus de l’année d’achèvement, ou de l’acquisition si elle est postérieure. Pour une acquisition avec travaux, le calendrier de leur achèvement intervient. L’option est irrévocable pour le logement.

Constituer le dossier au fil du projet

Le dossier	Les pièces utiles
Acquisition et travaux	Acte, ventilation du prix, factures, descriptif des travaux, DPE et justificatifs techniques.
Location	Bail, surface retenue, calcul du plafond, avis fiscal du locataire et preuves de mise en location.
Financement et charges	Échéancier, intérêts, assurance, taxe foncière et dépenses déductibles.
Suivi fiscal	Base et tableau d’amortissement, engagements, déclarations et déficits reportables.

Le résultat foncier est calculé au régime réel. Le remboursement du capital de l’emprunt n’est pas une charge déductible : seuls les intérêts et les frais admis suivent leur traitement fiscal. Cette distinction explique l’écart entre résultat imposable et argent disponible.

Le calendrier de l’impôt ne reproduit pas celui des loyers. La déclaration et les éventuels ajustements du prélèvement à la source déterminent quand l’effet fiscal se traduit dans votre trésorerie. Les formulaires et notices de la campagne correspondant à vos revenus précisent les rubriques à utiliser.

LES RÈGLES ET LEUR ÉVOLUTION

Préparer l'achat avec le bon cadre

Au 3 octobre 2026, des assouplissements pour l'ancien poursuivent leur parcours parlementaire. Les propositions concernant certaines maisons anciennes avec travaux ne remplacent pas encore les règles applicables. Une adoption par une seule chambre ne vaut pas entrée en vigueur.

La date d'acquisition et les dispositions transitoires d'un futur texte peuvent déterminer les projets concernés. Une évolution espérée reste donc séparée du budget construit sur les conditions en vigueur.

Avant de vous engager

À réunir	Ce que cela permet de vérifier
Adresse et caractéristiques	Zone, type de bâtiment, surface, demande locative et loyer crédible.
Dossier technique	DPE, travaux, devis et conformité du logement destiné à la location.
Chiffrage complet	Prix, frais, crédit, assurance, charges et disponibilité de votre épargne.
Calendrier	Acquisition, achèvement, première location, option et durée de détention.

Le notaire, les intervenants techniques et votre interlocuteur fiscal vérifient des aspects différents du dossier. Leurs réponses permettent de remplacer les premières hypothèses par les caractéristiques de l'achat retenu.

VOS QUESTIONS

Avant de choisir le logement

Faut-il déjà payer beaucoup d'impôt ?

Il n'existe pas de seuil universel d'impôt à partir duquel tout projet devient intéressant. Une TMI plus élevée augmente souvent l'effet d'une déduction, mais le loyer, le prix et le financement déterminent aussi le résultat. Un foyer peu imposé peut avoir intérêt à comparer d'autres solutions.

Peut-on acheter sans emprunter ?

Oui, le recours au crédit n'est pas une condition du dispositif Jeanbrun. Sans emprunt, vous n'avez pas d'intérêts à déduire et vous mobilisez davantage d'épargne au départ. Le résultat fiscal et le rendement de cette épargne se calculent alors différemment.

Peut-on investir dans plusieurs logements ?

Oui, sous réserve que chacun respecte ses conditions. Le plafond d'amortissement s'apprécie au niveau du foyer fiscal : multiplier les acquisitions ne multiplie pas automatiquement le plafond annuel.

Un non-résident peut-il être concerné ?

Le dispositif peut concerner un propriétaire imposé en France sur les revenus de son logement français. La convention fiscale, les règles d'imposition et l'affiliation sociale influencent son résultat personnel.

L'amortissement entre-t-il dans le plafond des niches fiscales ?

La déduction du dispositif Jeanbrun relève du calcul des revenus fonciers et se situe hors du plafonnement global des niches fiscales. Ses propres limites et les règles du déficit restent applicables.

VOS QUESTIONS

Pendant la location et à la sortie

Le plafond fiscal autorise-t-il une hausse du loyer ?

Une revalorisation du barème ne modifie pas automatiquement le bail. La révision dépend du contrat et des règles locatives applicables. Le loyer demandé doit rester compatible avec l'ensemble de ces limites.

Peut-on confier la gestion à une agence ?

Oui. Les honoraires et, si vous en choisissez une, la garantie loyers impayés entrent dans le budget. Le propriétaire reste concerné par le respect de l'engagement et par les justificatifs fiscaux.

Peut-on louer le logement meublé ensuite ?

Passer en meublé pendant l'engagement de location nue peut provoquer sa rupture. Après cet engagement, les autres obligations encore en cours, notamment liées aux déficits, et les conséquences fiscales du changement restent à vérifier.

Les loyers peuvent-ils tout financer ?

Cela dépend du prix, de la dette, des charges et du loyer réellement encaissé. L'avantage fiscal peut réduire votre contribution sans rendre le projet autofinancé. Les exemples distinguent le budget avant impôt, après impôt et le capital remboursé.

Faut-il vendre dès la neuvième année ?

Non. Neuf ans constituent une durée minimale d'engagement, pas une date de vente obligatoire. La poursuite de la location, le niveau de dette et la fiscalité de sortie peuvent rendre une autre durée plus cohérente avec votre projet.

VOTRE PROJET

Passer des repères à vos propres chiffres

Un budget d’achat, une commune et un loyer estimé permettent déjà de préparer une première comparaison. Le logement choisi précisera ensuite les charges, les travaux et les conditions réelles de financement.

Les informations à rapprocher	Votre première hypothèse
Commune et type de logement	
Prix et travaux éventuels	
Frais d’acquisition et de financement	
Apport conservant une réserve disponible	
Loyer hors charges et dépenses annuelles	
Durée de crédit et TMI	

Notre simulateur compare les dispositifs dans le neuf et l’ancien à partir de votre projet. L’effort d’épargne ou le cash-flow, la rentabilité annuelle et la projection sur neuf ans permettent de lire leurs effets dans un même cadre.

Votre simulation personnalisée

Chiffrez votre projet : économies et réduction d’impôt, effort d’épargne, loyers et rentabilité en 1 minute.

Simuler mon projet →

POUR APPROFONDIR

Les références du guide

Les règles présentées s'appuient sur les textes et ressources ci-dessous, consultés le 3 octobre 2026. Les barèmes de loyers et de ressources cités sont ceux de 2026.

Le dispositif et ses conditions

Code général des impôts, article 31 ; fiche Service Public sur le dispositif Jeanbrun.

[Article 31 du CGI](#) • [Fiche Service Public](#)

Les loyers, les ressources et le zonage

Barèmes 2026, coefficient de surface et classement des communes.

[Barèmes BOFiP](#) • [Calcul du loyer](#) • [Zonage officiel ABC](#)

Les travaux dans l'ancien

Critères de réhabilitation lourde.

[Décret du 8 septembre 2025](#)

Les revenus fonciers et la revente

Régime réel, déficit foncier et calcul du prix d'acquisition fiscal.

[Location nue : impots.gouv.fr](#) • [Article 150 VB du CGI](#)

Les autres dispositifs

Fiscalité du meublé, Denormandie et Loc'Avantages.

[Location meublée au réel](#) • [Denormandie](#) • [Loc'Avantages](#)

Les évolutions en discussion

Dossier parlementaire du projet de loi relatif au logement.

[Suivi du texte au Sénat](#)