

Dispositif Jeanbrun

Le dispositif Jeanbrun, issu de la loi de finances pour 2026, établit **un nouveau statut de bailleur privé destiné à encourager l'investissement locatif**.

Ce dispositif permet un amortissement du bien immobilier offrant un avantage fiscal étalé et stable dans le temps. Il restera accessible jusqu'au 31 décembre 2028.

Le principe

Le propriétaire peut, chaque année, **déduire une fraction de la valeur du logement (hors foncier) de son assiette fiscale**.

Cette déduction vient ainsi **diminuer le montant imposable de l'investisseur**.

- Accessible aux **personnes physiques ou morales**
- Eligible pour les **appartements neufs et anciens avec travaux**
- Base amortissable : **80% du prix d'acquisition**
- **Taux d'amortissement entre 3,5% et 5,5%** par an selon le type de location (intermédiaire, social, très social)
- **Eligibilité à l'ensemble du territoire**

Ce dispositif permet également de générer **un déficit foncier imputable sur le revenu global jusqu'à 10 700 €**.

Le surplus restant reportable les années suivantes.



Taux d'amortissement annuel dans le neuf	
Loyer intermédiaire	3,5 %
Loyer social	4,5 %
Loyer très social	5,5 %
Plafonds d'amortissement annuels des logements	
Intermédiaire	8 000 €
Social	10 000 €
Très social	12 000 €

Les conditions de location à respecter



Location nue à usage de résidence principale du locataire



Ne pas louer à une personne de son foyer fiscal ou de sa famille (2^{ème} degré)



Engagement de **location de 9 ans**



Respect des plafonds de loyer