



# Dispositif d'investissement locatif dit "Jeanbrun neuf"

**Dispositions applicables en 2026**

## Synthèse

### 1. Contribuables éligibles

- Personnes physiques ;
- Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés.

### 2. Investissements éligibles

La déduction s'applique pour les logements que le contribuable :

- Soit acquiert neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028 ;
- Soit fait construire et dont le dépôt de permis de construire intervient entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028.

### 3. Conditions d'éligibilité

#### 3.1. Conditions liées au logement

- **Type de logement**

Logement situé dans un bâtiment d'habitation collectif

- **Usage du logement**

Logement loué :

- Non meublé ;
- A titre de résidence principale.

#### 3.2. Conditions liées à la location

- **Délai de mise en location**

12 mois à compter de la date d'achèvement des travaux ou de l'acquisition si postérieure

- **Durée de mise en location** (9 ans)
- **Plafonds de loyer** (intermédiaire, social ou très social)
- **Critères liés au locataire**

- Choix du locataire

Ne peut être un membre du foyer fiscal du bailleur, ni un parent ou allié jusqu'au 2<sup>ème</sup> degré inclus

- Respect de plafonds de ressources variables en fonction du niveau de loyer pratiqué

### 4. Avantage fiscal

La réduction d'impôt est calculée comme suit :

<b>Base éligible</b>	<b>x</b>	<b>Taux d'amortissement</b>	<b>Résultat</b>
80 % du prix d'acquisition	x	3,5% si location intermédiaire	plafonné à 8 000 € par an et par foyer fiscal, en principe
	x	4,5% si location sociale	
	x	5,5% si location très sociale	

Les revenus fonciers sont obligatoirement imposés dans le cadre du régime réel.

### 5. Démarches

Le bénéfice de la déduction est subordonné à une option (irrévocable) qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année :

- par principe, d'achèvement des travaux ;
- par exception, si elle est postérieure, de son acquisition.

## Introduction

Le dispositif dit "Jeanbrun" est un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif créé par la loi de finances pour 2026 qui permet de bénéficier d'une déduction sur les revenus locatifs, à condition d'acheter un bien situé au sein d'un bâtiment collectif et de le mettre en location en respectant des plafonds de loyer et de ressources des locataires.

Cette déduction sur les revenus locatifs, est calculée comme si le prix d'achat du logement était « amorti » sur plusieurs années (c'est-à-dire réparti dans le temps).

Le montant de l'avantage fiscal dépend du niveau de loyer choisi par le propriétaire :

- loyer intermédiaire ;
- loyer social ;
- loyer très social.

Plus le loyer est modéré, plus l'avantage fiscal est important. Concrètement, l'économie d'impôt correspond à l'application d'un taux (qui varie selon le niveau de loyer) sur une partie du prix du logement prise en compte pour le calcul.

Le dispositif "Jeanbrun" comprend, sous une même appellation, deux dispositifs distincts dont les modalités varient selon que le bien concerné est neuf ou ancien.

Cette fiche ne traite que du dispositif dans le neuf.

Les contribuables peuvent opter pour ces dispositifs du 21 février 2026 au 31 décembre 2028.

### Avertissement

Cette fiche est un document simplifié qui ne peut se substituer aux textes législatifs et réglementaires ainsi qu'aux instructions fiscales applicables en la matière et ne saurait engager la responsabilité de la Maison de l'Habitat du Doubs et de ses conseillers.

## 1. Contribuables éligibles

### 1.1. Personnes physiques

#### ● Principe

Les contribuables personnes physiques peuvent, par principe, bénéficier de l'avantage fiscal du dispositif "Jeanbrun".

#### ● Exception

La déduction n'est pas applicable aux revenus des logements dont le droit de propriété est démembre, sauf lorsque le transfert de la propriété (ou le démembrement) résulte du décès de l'un des époux soumis à une imposition commune.

Dans ce cas, le conjoint survivant attributaire du logement (ou titulaire de leur usufruit) peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif pour la période restant à courir à la date du décès.

### 1.2. Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés

#### ● Principe

Le dispositif s'applique également lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la période de location.

#### ● Exception

La déduction n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembre. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété ou le démembrement résulte du décès de l'un des époux soumis à une imposition commune, le conjoint survivant attributaire des titres (ou titulaire de leur usufruit) peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif pour la période restant à courir à la date du décès.

## 2. Investissements éligibles

La déduction s'applique pour les logements que le contribuable :

- Soit acquiert neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028 ;
- Soit fait construire et dont le dépôt de permis de construire intervient entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028.

Les logements neufs s'entendent de ceux qui n'ont jamais été habités ni utilisés sous quelque forme que ce soit.

#### NOTE

Le nombre d'investissements n'est pas limité, toutefois la somme des amortissements pratiqués au titre d'une année par foyer fiscal est plafonnée (cf ci-après).

### 3. Conditions d'éligibilité

Les contribuables peuvent opter pour le dispositif "Jeanbrun" s'ils respectent des conditions cumulatives liées :

- au logement ;
- à sa mise en location.

#### 3.1. Conditions liées au logement

Le logement permettant de bénéficier de l'avantage fiscal doit respecter des conditions concernant :

- son type ;
- son usage.

##### • Type de logement

Le logement doit être situé dans un bâtiment d'habitation collectif.

Pour mémoire, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif, un bâtiment à usage principal d'habitation regroupant plus de deux logements partiellement ou totalement superposés.

##### • Usage du logement

Le logement doit être loué :

- non meublé ;
- à titre de résidence principale.

##### • Détention en pleine propriété du logement

- Principe

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux logements (ou aux titres de la société interposée) dont le droit de propriété est démembré (nue-propriété, usufruit).

- Exception

Lorsque le transfert de propriété ou le démembrement résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du logement (ou des titres) ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif pour la période restant à courir à la date du décès.

#### 3.2. Conditions liées à la location

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, le contribuable doit respecter certaines conditions concernant la mise en location c'est-à-dire :

- un délai ;
- une durée ;
- un plafond de loyer ;
- des critères liés au locataire.

##### 3.2.1. Délai de mise en location

La location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent :

- par principe, la date d'achèvement des travaux ;
- par exception, si elle est postérieure, la date d'acquisition du logement.

##### 3.2.2. Durée de mise en location

Le contribuable s'engage à louer le logement de manière effective et continue pendant une durée minimale de **9 ans**.

##### 3.2.3. Plafonds de loyer

Le contribuable s'engage à louer son logement en respectant un plafond de loyers dont le montant varie en fonction de la localisation du logement et du niveau de location choisi : intermédiaire, social ou très social.

### Localisation du logement :

Sont situées en zone B1, les communes du Doubs suivantes. Le reste est situé en zone B2 ou C.

- Besançon et Pontarlier pour les investissements réalisés à compter du 4 octobre 2023.
- La Cluse-et-Mijoux, Les Fourgs, Les Hôpitaux-Neufs, Les Hôpitaux-Vieux, Jougne, Labergement-Sainte-Marie, Villers-le-Lac, Malbuisson, Métabief, Montperreux, Morteau, Saint-Antoine, Touillon-et-Loutelet, Valdahon, pour les investissements réalisés à compter du 6 juillet 2024.
- Dommartin, Doubs, Les Fins, Gilley, Grand'Combe-Châteleu, Houtaud, Montlebon, Mouthe, pour les investissements réalisés à compter du 6 septembre 2025.

NOTE : La date à laquelle la situation de l'immeuble doit être appréciée au regard du zonage pour déterminer le plafond de loyer correspond à celle de la réalisation de l'investissement.

#### • Location intermédiaire

En cas de location intermédiaire, les plafonds de loyers correspondent à ceux du dispositif « Pinel ». Ils varient en fonction du lieu de situation du bien concerné :

Zones	A bis	A	B1	B2 et C
Plafonds de loyers	19,71 €	14,64 €	11,80 €	10,26 €

#### • Location sociale et très sociale

En cas de location sociale ou très sociale, les plafonds de loyers correspondent à ceux du dispositif "Loc'Avantages".

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2026, les plafonds sont définis pour chaque commune par l'[arrêté du 6 janvier 2026](#).

### 3.2.4. Critères liés au locataire

#### • Choix du locataire

Lorsque le logement est détenu par le contribuable bénéficiaire personne physique, le locataire ne peut pas être :

- un membre de son foyer fiscal ;
- un parent ou allié jusqu'au deuxième degré inclus.

Lorsque le logement est détenu par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le locataire ne peut pas être :

- un associé de ladite société bénéficiaire ;
- un membre du foyer fiscal de l'un des associés de ladite société bénéficiaire ;
- un parent ou un allié jusqu'au deuxième degré inclus de l'un des associés de ladite société bénéficiaire.

#### • Plafonds de ressources

Le locataire doit avoir des ressources, appréciées à la date de conclusion du bail, inférieures à un plafond qui varie en fonction de la composition du ménage et du niveau de location : intermédiaire, sociale ou très sociale.

##### ▫ Location intermédiaire

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	44.344 €	44.344 €	36.144 €	32.530 €
Couple	66.276 €	66.276 €	48.268 €	43.439 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	86.878 €	79.666 €	58.043 €	52.239 €

Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	103.727 €	95.427 €	70.073 €	63.066 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	123.415 €	112.968 €	82.432 €	74.189 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	138.874 €	127.122 €	92.900 €	83.611 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>ème</sup>	+ 15.471 €	+ 14.164 €	+ 10.364 €	+ 9.325 €

▫ **Location sociale**

En cas de location sociale, les plafonds de ressources correspondent à ceux du dispositif "Loc'Avantages". Ils varient ainsi en fonction du lieu de situation du bien concerné.

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

<b>Composition du foyer locataire</b>	<b>Zone A bis</b>	<b>Zone A</b>	<b>Zone B1</b>	<b>Zone B2 et C</b>
Personne seule	32.463 €	32.463 €	26.460 €	23.814 €
Couple	48.521 €	48.521 €	35.338 €	31.804 €
Personne Seule ou couple ayant 1 personne à charge	63.604 €	58.324 €	42.494 €	38.244 €
Pers. Seule ou couple ayant 2 personnes à charge	75.940 €	69.863 €	51.302 €	46.171 €
Pers. Seule ou couple ayant 3 personnes à charge	90.352 €	82.705 €	60.349 €	54.315 €
Pers. Seule ou couple ayant 4 personnes à charge	101.674 €	93.072 €	68.016 €	61.214 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la 5 <sup>ème</sup>	+ 11.330 €	+ 10.371 €	+7.588 €	+6.828 €

▫ **Location très sociale**

En cas de location très sociale, les plafonds de ressources correspondent à ceux du dispositif "Loc'Avantages". Ils varient ainsi en fonction du lieu de situation du bien concerné.

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

<b>Composition du foyer locataire</b>	<b>Zone A bis</b>	<b>Zone A</b>	<b>Zone B1</b>	<b>Zone B2 et C</b>
Personne seule	17.855 €	17.855 €	14.553 €	13.097 €
Couple	29.114 €	29.114 €	21.204 €	19.082 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	38.164 €	34.995 €	25.497 €	22.946 €

Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	41.995 €	38.635 €	28.369 €	25.533 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	49.695 €	45.490 €	33.195 €	29.875 €
Personnes seule ou couple ayant 4 personnes à charge	55.921 €	51.190 €	37.408 €	33.668 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la 5 <sup>ème</sup>	+ 6.230 €	+ 5.703 €	+4.172 €	+3.754 €

#### 4. Avantage fiscal

L'avantage fiscal correspond à une déduction appliquée sur le montant des revenus locatifs générés.

Le montant de la déduction équivaut au produit :

- d'une base éligible qui correspond au prix d'acquisition majoré du prix des travaux ;
- d'un taux variable selon le niveau de loyer appliqué.

Cet avantage est toutefois plafonné.

##### NOTE

Comme son nom l'indique, cette réduction d'impôt, calculée sur **les loyers bruts**, viendra en déduction du montant de l'impôt sur le revenu dû par le bailleur et va ainsi réduire, voire neutraliser, cet impôt.

Elle s'applique uniquement si le bailleur est imposable et n'ouvre droit à aucun remboursement si elle dépasse le montant de l'impôt (contrairement à un crédit d'impôt).

##### 4.1. Base éligible

La base éligible du dispositif "Jeanbrun" correspond à l'amortissement pris en compte dans le calcul de l'avantage fiscal c'est-à-dire **80 % du prix d'acquisition du logement net de frais**, majoré le cas échéant du coût des travaux.

**Net de frais** signifie que devraient être exclus les honoraires du notaire, les commissions des intermédiaires, la TVA.

Pour mémoire, la période d'amortissement a pour point de départ :

- par principe, le premier jour du mois d'achèvement des travaux ;
- par exception, la date d'acquisition, si elle est postérieure.

En cas d'acquisition du logement ou d'achèvement des travaux en cours d'année, la première annuité doit être réduite *prorata temporis*.

##### NOTE

**La valeur du terrain** n'est pas prise en compte dans le calcul de l'avantage et est fixé forfaitairement à 20 % du prix d'acquisition net de frais.

##### 4.2. Taux de l'amortissement

Le taux de l'amortissement varie selon la catégorie de location :

Niveau de loyer appliqué	Taux
Location intermédiaire	3,5 %
Location sociale	4,5 %
Location très sociale	5,5 %

### 4.3. Durée de l'amortissement

La période d'amortissement n'étant pas limitée dans le temps, elle ne prend donc pas fin à l'issue de la période d'engagement de location.

Tant que le logement produit des revenus locatifs imposables dans la catégorie des revenus fonciers, il peut continuer à être amorti jusqu'à ce que le cumul des amortissements pratiqués atteignent 80% du prix d'acquisition net de frais.

### 4.4. Plafonnement

- **Principe**

La somme des déductions au titre des amortissements prévus au titre des logements acquis dans le cadre du dispositif Jeanbrun neuf et ancien ne peut excéder 8 000 € par an et par foyer fiscal.

- **Exceptions**

Par exception, le montant est porté soit à :

- 10 000 € par an et par foyer fiscal lorsque 50 % au moins des revenus bruts issus des logements bénéficiaires des amortissements sont affectés à la location sociale ;
- 12 000 € par an et par foyer fiscal lorsque 50 % au moins des revenus bruts issus des logements bénéficiaires des amortissements sont affectés à la location très sociale.

- **Dans tous les cas**

Le cumul des amortissements pratiqués sur un bien ne peut excéder 80% du prix d'acquisition.

### 4.5. Déductions de droit commun

La réduction d'impôt Jeanbrun est incompatible avec le maintien éventuel du logement dans le régime d'imposition « micro-foncier ». Le bailleur relève donc obligatoirement du « régime réel d'imposition » pour l'ensemble de ses revenus fonciers et va ainsi pouvoir déduire certaines charges tout en profitant de la réduction d'impôt.

Le déficit foncier éventuellement généré par les logements pour lesquels la déduction au titre de l'amortissement Jeanbrun a été exercée est imputable dans les conditions de droit commun.

Les déficits fonciers résultant des dépenses (hors intérêts d'emprunt) déductibles des revenus fonciers, et donc en particulier les déductions au titre des amortissements pratiqués dans le cadre du Jeanbrun, s'imputent sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €, le surplus étant déductible des revenus fonciers des 10 années suivantes.

## 5. Règles de non-cumul

L'avantage fiscal est exclusif, pour un même logement, des réductions d'impôts accordées au titre du dispositif "Girardin social" (acquisition ou construction de logements sociaux en Outre-Mer).

## 6. Démarches

- Le bénéfice de la déduction est subordonné à une option qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année :
  - par principe, d'achèvement des travaux ;
  - par exception, si elle est postérieure, de son acquisition.
- Cette option est irrévocable pour le logement considéré.

## 7. Sanctions

- **Principe**

Le non-respect de l'une des conditions d'application de l'avantage fiscal entraîne sa remise en cause. Le montant des amortissements déduits est réintégré dans le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle intervient la remise en cause.

Toutefois, afin d'atténuer les effets de la progressivité de l'impôt, il est appliqué un système de quotient qui consiste à :

- diviser la fraction du revenu net foncier correspondant aux déductions réintégrées par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit ;
- ajouter ce résultat au revenu net global de l'année au cours de laquelle le non-respect de l'engagement a été constaté, déterminé dans les conditions de droit commun ;
- calculer l'impôt correspondant à cette fraction de majoration : cet impôt correspond à la différence entre le montant des droits simples calculés par application du barème de l'impôt sur le revenu au total formé par le revenu net global ainsi majoré et le montant des droits simples résultant de l'application de ce barème au seul revenu net global ordinaire ;
- multiplier cette différence par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient, c'est-à-dire le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit.

- **Exceptions**

Toutefois cette majoration ne s'applique pas, en cas :

- d'invalidité rendant absolument incapable d'exercer une profession quelconque ;
- de licenciement ;
- de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune.

## 8. Source

[Code général des impôts, article 31, 1, i\)](#)