

Le statut du bailleur privé, dit « dispositif Jeanbrun » : comprendre le nouveau régime d'amortissement des revenus fonciers

Depuis le 1er janvier 2025, les investisseurs particuliers ne peuvent plus opter pour le dispositif « Pinel », et plusieurs régimes d'incitation à l'investissement locatif se sont éteints. L'offre locative privée, très majoritairement détenue par des personnes physiques, s'est trouvée sans dispositif d'accompagnement dans le neuf.

L'article 47 de la loi de finances pour 2026 introduit un mécanisme d'une nature différente : non plus une réduction d'impôt, mais un amortissement déductible des revenus fonciers. Ce changement de technique fiscale modifie la façon de raisonner concernant les bénéficiaires réels, les conditions à vérifier et les conséquences à la revente.

Le régime s'applique aux acquisitions de logements - ou, pour les logements que le contribuable fait construire, aux dépôts de demande de permis de construire - réalisés entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028. À ce jour, l'administration fiscale n'a publié aucun commentaire, plusieurs points restent juridiquement indéterminés, et un projet de loi en cours d'examen prévoit d'en aménager les conditions. Dans le même temps, une information abondante et souvent erronée circule auprès des professionnels et de leurs clients.

Cette formation part des fondamentaux de la fiscalité des revenus fonciers, sans prérequis, pour construire une compréhension exacte du dispositif : ce qu'il permet, ce qu'il exige, ce qu'il ne dit pas. De nombreux cas pratiques effectués au cours de la formation permettent de comprendre concrètement le dispositif, du tableau comparatif initial jusqu'au calcul de l'amortissement et à ses conséquences à la revente.

Durée : 1 jour (7 heures).

Public : Agents et négociateurs immobiliers, gestionnaires locatifs, promoteurs et monteurs d'opérations, collaborateurs de notaires, conseillers en gestion de patrimoine, conseillers bancaires, collaborateurs de cabinets comptables et tout professionnel amené à informer sur le dispositif.

Prérequis : Aucun.

Modalités : Inter-entreprises et intra. En intra, les cas pratiques pourront être adaptés au profil des participants.

Objectifs pédagogiques

- Comprendre le mécanisme de la déduction au titre de l'amortissement instituée par l'article 47 de la loi de finances pour 2026, dit « dispositif Jeanbrun »
- Savoir calculer un revenu net foncier en location nue sous micro-foncier et sous régime réel, et en déduire l'imposition
- Comprendre comment et pourquoi le mécanisme de l'amortissement, jusqu'alors inexistant en droit commun des revenus fonciers, est introduit par le dispositif Jeanbrun
- Lister les conditions permettant de déterminer si une opération relève du dispositif ou non
- Calculer l'assiette amortissable, l'amortissement annuel, l'effet du plafond et l'incidence sur le revenu net foncier
- Identifier les conséquences dans le temps et les points non tranchés par le texte

Programme

Pourquoi un nouveau dispositif ? Contexte et genèse

- La production de logements et le poids des bailleurs personnes physiques dans le parc locatif
- Quarante ans de dispositifs d'incitation : une instabilité chronique du cadre fiscal
- L'évaluation du dispositif « Pinel » par la Cour des comptes et l'extinction des régimes antérieurs
- Du rapport parlementaire de juin 2025 à l'article 47 : ce que le législateur a retenu et ce qu'il a écarté

MISE EN PRATIQUE - Lecture en groupes des points clés du dispositif, identification des éléments facilement compréhensibles et des aspects nécessitant l'appel à un spécialiste le cas échéant

Comprendre les fondamentaux : comment est imposé un revenu foncier

- Revenu brut, charges déductibles, revenu net : la chaîne de calcul pas à pas
- Micro-foncier et régime réel : seuil, abattement, portée et durée de l'option
- Impôt sur le revenu au taux marginal et prélèvements sociaux : deux prélèvements distincts
- Le déficit foncier : ventilation, imputation sur le revenu global, plafond et reports

MISE EN PRATIQUE - Les participants sont invités à compléter un tableau comparatif « un même bien, deux régimes »

Connaître les principes clés du mécanisme : nature juridique, champ, conditions

- Une charge déductible et non une réduction d'impôt : une distinction qui change la lecture du dispositif
- Ce qu'est un amortissement en fiscalité et pourquoi il n'existe pas en revenus fonciers de droit commun
- Deux régimes distincts : le logement neuf et l'acquis avec travaux - nature et volume des travaux exigés, condition de performance énergétique, cas des travaux réalisés avant acquisition ; ce qui ouvre le droit et à quelle date il se ferme
- Conditions tenant au bien, au bailleur, au locataire, au loyer et à l'engagement de location ; détention par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, exclusion du démembrement ; caractère irrévocable de l'option

ATELIER PRATIQUE - Qualification : les participants sont invités à analyser six situations à l'aide de la grille d'éligibilité remise aux participants

Maîtriser les modalités de calcul introduites par le mécanisme : assiette, taux, plafonds

- Assiette amortissable, exclusion forfaitaire de la valeur du terrain et articulation avec les autres charges déductibles
- Taux applicables selon le régime et selon le niveau de loyer pratiqué : location intermédiaire, sociale ou très sociale
- Plafond annuel par foyer fiscal et conditions de sa majoration ; plafond cumulé sur la durée de détention
- Point de départ de l'amortissement et traitement de la première année
- La fiche de calcul en six étapes, appliquée pas à pas

ATELIER PRATIQUE - Étude de cas : les participants sont invités à calculer l'amortissement déductible d'une acquisition et à mesurer l'effet du plafond annuel, en sous-groupes et avec correction commentée

Identifier les conséquences à long terme

- L'engagement de location : durée, portée, et ce qui l'interrompt
- Causes de remise en cause de l'avantage, conséquences fiscales et cas dans lesquels la reprise ne s'applique pas
- La reprise des amortissements à la revente : pourquoi l'avantage est différé
- Régime réel obligatoire, non-cumuls et obligations déclaratives

Evaluer l'intérêt du dispositif

- Le taux marginal d'imposition : premier facteur de variation de l'effet réel
- Le plafond annuel : le véritable facteur limitant du mécanisme
- Le niveau de loyer consenti : ce que la contrepartie coûte au bailleur

CAS PRATIQUE - Analyse de sensibilité : un même cas examiné à trois taux marginaux

Conclusion : points non tranchés, évolutions et limites d'exercice

- Ce que le texte ne dit pas : recensement des questions en attente de doctrine administrative
- Le projet de loi en cours d'examen parlementaire et ses incidences possibles
- Comment informer au mieux sur le dispositif : méthode et arguments clés
- Vers qui orienter : notaire, avocat fiscaliste, expert-comptable

QUIZ - « vrai ou faux » : les affirmations les plus diffusées confrontées au texte

Les plus de la formation

- Mini-cas pratiques tout au long de la formation pour comprendre concrètement le dispositif dans différents cas de figure
- Fiche de calcul en six étapes, check-list de qualification et abaque de plafonnement remises aux participants
- Quiz « vrai ou faux » confrontant les affirmations les plus diffusées au texte de loi
- Annexe millésimée des barèmes et des références officielles, actualisée à chaque session
- Alternance d'apports structurés, d'illustrations chiffrées, d'ateliers et études de cas en sous-groupes. Aucune séquence magistrale n'excède vingt-cinq minutes.

A noter : le dispositif fait l'objet d'un projet de loi en cours d'examen parlementaire. Le programme, les données chiffrées et les références officielles sont vérifiés et actualisés à la date de chaque session.