

Le dispositif Jeanbrun

Guide complet pour les investisseurs

Introduction

Le dispositif Jeanbrun, également appelé « statut du bailleur privé », marque une évolution importante de la fiscalité immobilière en France. Il s'inscrit dans une logique de relance de l'investissement locatif tout en encadrant les loyers afin de favoriser l'accès au logement.

Ce livre blanc a été conçu comme un support de formation approfondi destiné aux investisseurs. Il vise à donner une compréhension complète du dispositif, de ses mécanismes fiscaux, de ses contraintes opérationnelles et de ses implications patrimoniales.

1. Logique et objectifs du dispositif

Le dispositif Jeanbrun repose sur une idée simple : remplacer les mécanismes classiques de réduction d'impôt par un système d'amortissement.

1.1 Une approche économique différente

Contrairement aux dispositifs traditionnels qui offrent une réduction d'impôt directe, le dispositif Jeanbrun agit en diminuant le revenu imposable.

Cela permet :

- une fiscalité plus progressive
- une meilleure adaptation à la situation réelle du bailleur
- une optimisation sur le long terme

1.2 Objectifs poursuivis

Le dispositif vise à :

- relancer l'investissement locatif
- encourager la production de logements accessibles
- stabiliser le marché locatif

2. Champ d'application du dispositif

2.1 Types de biens concernés

Le dispositif distingue deux grandes catégories :

Logements neufs ou assimilés

- logements acquis neufs
- acquisitions en VEFA
- logements construits par le contribuable

Logements anciens réhabilités

Ces biens doivent faire l'objet de travaux significatifs permettant :

- une amélioration énergétique substantielle
- une remise à niveau globale du logement

2.2 Nature des logements

Seuls les logements situés dans des immeubles collectifs sont concernés.

Les maisons individuelles sont exclues.

3. Conditions d'éligibilité

3.1 Conditions liées au bailleur

Le dispositif s'adresse principalement :

- aux personnes physiques
- aux associés de structures transparentes fiscalement

3.2 Conditions liées à la location

Le logement doit :

- être loué nu
- constituer la résidence principale du locataire
- être effectivement loué (pas de mise à disposition gratuite)

3.3 Durée d'engagement

Le bailleur doit s'engager à louer le bien pendant au minimum 9 ans.

Cet engagement constitue le socle du dispositif.

4. Encadrement des loyers et des locataires

4.1 Plafonds de loyers

Les loyers sont plafonnés selon trois niveaux :

- intermédiaire
- social
- très social

Plus le loyer est faible, plus l'avantage fiscal est important.

4.2 Plafonds de ressources

Les locataires doivent respecter des conditions de ressources.

Cela implique une sélection rigoureuse en amont de la mise en location.

4.3 Enjeux pratiques

Le respect de ces plafonds nécessite :

- une bonne connaissance du marché
- une sécurisation documentaire
- un suivi régulier

5. Le mécanisme d'amortissement

Le cœur du dispositif Jeanbrun repose sur un mécanisme d'amortissement fiscal. Cette section détaille précisément son fonctionnement opérationnel.

5.1 Logique générale

L'amortissement consiste à considérer que le bien immobilier se "déprécie" dans le temps, et à traduire cette dépréciation sous forme d'une charge déductible fiscalement.

Concrètement :

- chaque année, une fraction du prix du bien est déduite des revenus fonciers
- cette déduction vient réduire l'assiette imposable

Il ne s'agit pas d'une dépense réelle, mais d'une **charge calculée**.

5.2 Étape 1 : détermination de la base amortissable

La base amortissable correspond à la valeur du bien retenue pour le calcul de l'amortissement.

Cas d'un bien neuf

- on retient une fraction du prix d'acquisition
- la valeur du terrain est exclue

n pratique : environ 80 % du prix est amortissable

Cas d'un bien ancien avec travaux

La base comprend :

- une fraction du prix d'acquisition
- le montant des travaux éligibles

Cela augmente fortement le potentiel d'amortissement

5.3 Étape 2 : application du taux d'amortissement

Une fois la base déterminée, on applique un taux annuel.

Ce taux dépend de deux paramètres :

1. le type de bien :
 - neuf
 - ancien réhabilité

2. le niveau de loyer choisi :
 - intermédiaire
 - social
 - très social

Logique clé : plus le loyer est encadré → plus le taux est élevé

5.4 Étape 3 : calcul de l'annuité d'amortissement

L'annuité correspond au montant déductible chaque année.

Formule simplifiée : Base amortissable × taux d'amortissement

Exemple pédagogique :

- base : 200 000 €
- taux : 4,5 %

➡ amortissement annuel = 9 000 €

5.5 Étape 4 : application du plafond annuel

Le dispositif prévoit un plafond annuel global.

Cela signifie que :

- même si l'amortissement théorique est élevé
- la déduction effective peut être limitée

Conséquence : une partie de l'avantage peut être perdue si non optimisée

5.6 Étape 5 : intégration dans le calcul du revenu foncier

Le calcul du revenu foncier se fait en plusieurs étapes :

1. Revenus locatifs (loyers)
2. – Charges réelles (intérêts, travaux, taxes...)

3. – Amortissement Jeanbrun

➔ Résultat : revenu foncier net

Ce résultat peut être :

- positif → imposition réduite
- nul → neutralisation de l'impôt
- négatif → création de déficit foncier

5.7 Interaction avec le déficit foncier

L'amortissement peut contribuer à générer un déficit.

Ce déficit permet :

- une réduction d'impôt supplémentaire
- un report sur les années futures

C'est un levier majeur d'optimisation

5.8 Durée de l'amortissement

L'amortissement s'étale sur une longue période.

Deux limites principales :

- durée minimale liée à l'engagement de location
- plafond global (on ne peut pas amortir plus que la base)

En pratique : le dispositif fonctionne sur plusieurs décennies

5.9 Vision globale du mécanisme

On peut résumer le fonctionnement ainsi :

1. Déterminer la base amortissable
2. Appliquer un taux
3. Calculer une annuité
4. Appliquer un plafond
5. Déduire du revenu foncier

Résultat : diminution de l'impôt

6. Impact fiscal et financier

6.1 Réduction de la base imposable

L'amortissement permet de réduire significativement la fiscalité sur les revenus locatifs.

6.2 Création de déficit foncier

Dans certains cas, il est possible de générer un déficit foncier.

Ce déficit peut être :

- imputé sur le revenu global (dans certaines limites)
- reporté sur les années suivantes

6.3 Vision long terme

Le dispositif doit être analysé sur toute la durée de détention.

L'avantage fiscal initial doit être comparé :

- aux contraintes
- à la fiscalité à la sortie

7. Impact à la revente

Le mécanisme d'amortissement a une conséquence directe : il augmente la plus-value imposable

Cela s'explique par la diminution de la valeur fiscale du bien.

L'investisseur doit arbitrer entre :

- gain fiscal immédiat
- coût fiscal différé

8. Contraintes opérationnelles

Le dispositif impose un cadre strict.

8.1 Obligations principales

- respect des plafonds
- continuité de la location
- respect de la durée d'engagement

8.2 Risques de remise en cause

En cas de non-respect, l'avantage fiscal peut être annulé.

Cela peut entraîner :

- un rappel d'impôt
- une régularisation importante

9. Stratégies d'optimisation

9.1 Choix du niveau de loyer

Un arbitrage doit être réalisé entre :

- rentabilité locative
- avantage fiscal

9.2 Structuration de l'investissement

Le mode de détention peut influencer :

- la fiscalité
- la transmission
- la gestion du patrimoine

9.3 Horizon d'investissement

Le dispositif est particulièrement adapté aux stratégies de long terme.

10. Comparaison avec les autres dispositifs

Le dispositif Jeanbrun se distingue par :

- une approche par amortissement
- une absence de réduction d'impôt directe
- une logique économique plus proche de l'investissement réel

Il constitue une alternative aux dispositifs classiques.

Conclusion

Le dispositif Jeanbrun est un outil puissant mais exigeant.

Il s'adresse aux investisseurs capables de :

- s'inscrire dans une stratégie long terme
- respecter un cadre réglementaire strict
- raisonner en logique patrimoniale globale

Bien utilisé, il permet une optimisation fiscale significative tout en construisant un patrimoine immobilier durable.

11. Cas pratique détaillé

Profil investisseur

- TMI : 41 %
- Investissement : 250 000 € (neuf)
- Financement : crédit
- Loyer : secteur social

Hypothèses simplifiées

- Base amortissable \approx 200 000 €
- Taux \approx 4,5 %
- Amortissement annuel \approx 9 000 € (plafonné selon enveloppe)

Résultat

- Réduction significative du revenu foncier
- Économie fiscale annuelle élevée (TMI + prélèvements sociaux)

Lecture stratégique

Le dispositif permet de neutraliser une grande partie de la fiscalité locative

L'intérêt est maximal pour les contribuables fortement fiscalisés

12. Comparaison avec le dispositif Pinel

Critère	Jeanbrun	Pinel
Mécanisme	Amortissement	Réduction d'impôt
Logique	Économique	Fiscale directe
Durée	Long terme	Durée fixe
Impact sortie	Plus-value majorée	Moins impacté

13. Points de vigilance essentiels

13.1 Sélection du bien

- emplacement clé
- tension locative
- qualité du programme

13.2 Gestion locative

- respect des plafonds
- sélection des locataires
- continuité de la location

13.3 Fiscalité à la sortie

- anticipation de la revente
- intégration de la plus-value

14. Grille de décision investisseur

Le dispositif est particulièrement adapté si :

- ✓ vous êtes fortement fiscalisé
- ✓ vous avez une vision long terme (> 10 ans)
- ✓ vous acceptez un cadre contraint

Il est moins pertinent si :

- ✗ vous recherchez de la flexibilité
- ✗ vous anticipez une revente rapide
- ✗ vous privilégiez le rendement immédiat