

LOI JEANBRUN

LES AVANTAGES Taux d'amortissement dans le neuf

Les taux d'amortissement varient selon le type de location choisi :

Type de location	Taux annuel	Plafond annuel
Location intermédiaire	3,5 %	8 000 €
Location sociale	4,5 %	10 000 €
Location très sociale	5,5 %	12 000 €

Il n'y a pas de plafond légal qui limite le prix d'achat du bien.

En revanche, le fonctionnement de l'amortissement crée un plafond "économique" : au-delà d'un certain montant, l'investissement devient moins intéressant fiscalement, car il ne sera pas possible de déduire tout l'amortissement calculé.

Exemple pour une location en loyer intermédiaire :

- Taux d'amortissement dans le neuf : 3,5%
- Plafond annuel des amortissements = 8 000 €
- Base amortissable = 80% du prix du bien hors frais (l'amortissement se calcule sur la valeur du bien hors terrain.)

$$(8\ 000\ € / 3,5\ %) / 80\% = 285\ 714\ €$$

La limite de déduction de 8 000 € par an est atteinte à partir de 285 714 € : ainsi tout amortissement au-delà de ce seuil ne génère plus d'avantage fiscal et devient inutilisable.

LE DISPOSITIF JEANBRUN Les plafonds de loyer et ressources en 2026

Pour bénéficier des avantages du dispositif, les propriétaires bailleurs doivent respecter des plafonds de loyer fixés par décret chaque année.

Les plafonds applicables varient en fonction de l'emplacement du bien mis en location.

Au 1er janvier 2026, les plafonds de loyer à appliquer sont les suivants :

Note

La formule de calcul du loyer maximal est

Plafond de zone (€/m²) x Surface utile x Coefficient.

Surface utile = surface habitable + 50 % des annexes (plafonné à 8 m²)

Coefficient = 0,7 + (19 / surface), plafonné à 1,2

Exemple pour un logement à Belbeuf de 41m² situé en zone B1 :

Coefficient : 0,7+19/41=1,163

Loyer maximal pour respecter les plafonds :

11,68*41*1,163 = 556,93 € (hors charges)

Zones	Intermédiaire	Social	Très social
A bis	19,51 €	13,68 €	10,93 €
A	14,49 €	10,17 €	8,12 €
B1	11,68 €	8,20 €	6,55 €
B2	10,15 €	7,12 €	5,69 €
C	10,15 €	6,15 €	4,91 €



EXEMPLE DE CALCUL

CAS PRATIQUE

INVESTISSEMENT DANS LE NEUF

SITUATION

- Acquisition d'un logement neuf en février 2026 : 250 000 € (frais de notaire inclus)
- Engagement en location intermédiaire (taux d'amortissement : 3,5 %)
- Loyer mensuel : 900 € (10 800 € par an)
- Charges annuelles (intérêts, taxe foncière, assurances, etc.) : 7 000 €

CALCUL

1. Valeur amortissable = 250 000 € x 80 % (hors foncier) = 200 000 €
2. Amortissement annuel = 200 000 € x 3,5 % = 7 000 €
3. Revenus fonciers bruts = 10 800 €
4. Charges déductibles = 7 000 €
5. Amortissement déductible = 7 000 €

RÉSULTAT FISCAL

10 800 € - 7 000 € - 7 000 € = - 3 200 €

Le déficit de 3 200 € peut être imputé sur le revenu global, réduisant ainsi l'assiette imposable du foyer fiscal.

