

INVESTISSEMENT LOCATIF 2026 :

MAÎTRISER LE DISPOSITIF JEANBRUN ET SAVOIR L'ARBITRER
FACE AU DÉFICIT FONCIER, AU DENORMANDIE, AU MALRAUX,
AU LMNP ET AU LLI

WE-GL570

½ journée
(3,30 h)

- Cas pratiques
- Support pédagogique
- Quiz d'évaluation finale

Tarif : **130 € HT**

ESSENTIEL

OBJECTIFS :

- Expliquer à un client investisseur le fonctionnement et les conditions du dispositif Jeanbrun
- Comparer le Jeanbrun aux principaux dispositifs d'optimisation fiscale (déficit foncier, Denormandie, Malraux, LMNP, LLI) pour recommander la stratégie la plus pertinente
- Identifier les possibilités de cumul, notamment entre le Jeanbrun et le LLI
- Repérer les points de vigilance juridiques et fiscaux à communiquer systématiquement

NIVEAU & PUBLIC :

Professionnels de l'immobilier
titulaires de la carte T ou G, conseillers
en investissement, mandataires,

collaborateurs en transaction ou en
gestion locative

Prérequis : Notions fondamentales en
fiscalité immobilière (revenus fonciers,
plus-values des particuliers)

MATÉRIEL NÉCESSAIRE :

Vidéo projecteur, paper-board

Effectif maximum : 25

INTERVENANT(S) :

**Formateur : Professionnel spécialisé
dans la gérance locative,
copropriété et fiscalité**

*Validé par le Bureau de la Commission
Formation FNAIM*

 Programme accessible aux personnes
en situation de handicap

PROGRAMME

I – LE DISPOSITIF JEANBRUN : CADRE JURIDIQUE, MÉCANISME FISCAL ET CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

- Contexte de crise du logement locatif et plan « Relance logement »
- Fondement juridique : loi de finances 2026 et application immédiate
- L'amortissement fiscal : base amortissable (80 % du bâti), taux différenciés selon le niveau de loyer, plafonds annuels dans le neuf et dans l'ancien
- Éligibilité des biens : logements collectifs neufs (RE2020, DPE C) et anciens avec réhabilitation lourde (≥ 30 % du prix, DPE A ou B après travaux)
- Éligibilité des investisseurs : personnes physiques, SCI à l'IR, interdictions familiales
- Plafonds de loyers par zone et plafonds de ressources des locataires
- Déficit foncier imputable sur le revenu global (10 700 €, doublé à 21 400 € pour rénovation énergétique) et exclusion du plafond des niches fiscales
- Traitement de la plus-value à la revente : réintégration des amortissements

II – CAS D'APPLICATION PAR PROFIL D'INVESTISSEUR

- Primo-investisseur au TMI modéré, acquisition neuve en loyer intermédiaire
- Couple fortement imposé avec revenus fonciers existants, acquisition neuve en loyer social
- Profil patrimonial élevé, ancien rénové : triple levier amortissement, travaux et déficit doublé
- Détention via SCI familiale à l'IR : fonctionnement, répartition et contraintes

III – JEANBRUN FACE AUX DISPOSITIFS CONCURRENTS : COMPARATIFS ET ARBITRAGES

- Jeanbrun vs. déficit foncier de droit commun : apport spécifique de l'amortissement par rapport au seul régime réel
- Jeanbrun vs. Denormandie : amortissement contre réduction d'impôt, zonage, travaux, plafonnement des niches
- Jeanbrun vs. Malraux : secteurs protégés, absence de plafonds locatifs, profils concernés
- Jeanbrun vs. LMNP : revenus fonciers contre BIC, liberté locative, réintégration des amortissements dans les deux régimes

IV – LE LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (LLI) : COMPLÉMENT OU ALTERNATIVE AU JEANBRUN

- Présentation du régime LLI : TVA réduite à 10 %, exonération de taxe foncière jusqu'à 20 ans, zones éligibles (A bis, A, B1)
- Conditions spécifiques : détention par une personne morale, engagement de 20 ans, plafonds de loyers et de ressources
- Le cumul LLI + Jeanbrun : conditions, intérêt fiscal (TVA réduite + exonération TF + amortissement), engagement retenu
- Exemple chiffré comparatif : investissement sans LLI vs. avec cumul LLI + Jeanbrun
- Profils investisseurs pour lesquels le cumul est pertinent

V – SYNTHÈSE ET POSTURE PROFESSIONNELLE

- Tableau comparatif des six dispositifs (Jeanbrun, déficit foncier, Denormandie, Malraux, LMNP, LLI)
- Arbre de décision global pour orienter un investisseur
- Périmètre d'intervention du professionnel et renvoi vers l'expertise fiscale
- Points de vigilance à systématiser dans l'argumentaire commercial

CONCLUSION, QUIZ FINAL