

LE STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ

LE DISPOSITIF JEANBRUN

Découvrez le dispositif Jeanbrun (Relance Logement) : l'outil ultime pour transformer l'impôt en capital et bâtir un patrimoine solide.

1. ÉDITO — LA RENAISSANCE DU MODÈLE COMPTABLE

L'extinction du Pinel fin 2024 marque la fin de la réduction d'impôt directe au profit d'une stratégie de déduction fiscale par amortissement.

Le dispositif Jeanbrun (ou Relance Logement), relevant de l'article 31 du BOFIP, transforme l'impôt en capital. Il ne s'agit plus de défiscaliser une perte, mais d'amortir un actif pour créer un **déficit foncier structurel** venant réduire le revenu imposable global.

2. ÉLIGIBILITÉ ET LIBERTÉ GÉOGRAPHIQUE

Le Jeanbrun s'affranchit des contraintes de zonage du passé :

- **Périmètre National** : Applicable sur tout le territoire, sans exclusion géographique (Zones A, B, C et DOM-TOM).
- **Type de Biens** : Exclusivement des logements collectifs neufs ou en VEFA.
- **Performance** : Respect de la RE2020 obligatoire au moment de l'achat.
- **Engagement** : Location nue (résidence principale) pour 9 ans minimum.
- **Cercle Familial** : Location interdite aux membres du cercle familial jusqu'au 2e rang.

3. LEVIERS TVA ET ZONAGE DE LA PERFORMANCE

Le taux de TVA réduit est un levier de rentabilité immédiat conditionné par l'agrément du programme :

- **Jeanbrun SOCIAL (TVA 10%)** : Pour la location intermédiaire/sociale.
- **Jeanbrun TRÈS SOCIAL (TVA 5,5%)** : Réservé aux ménages modestes.
- **Délai Administratif** : L'agrément doit être demandé au Permis de Construire (PC). Une modification avant travaux nécessite 3 à 6 mois de délais administratifs pour les conventions d'État.

4. MÉCANIQUE COMPTABLE ET RÈGLES D'AMORTISSEMENT

La base amortissable est de **80% de la valeur du bien** (le terrain est exclu).

- **Taux Annuels** : 3,5% (Normal), 4,5% (Social), 5,5% (Très Social).
- **Plafonds par foyer** : 8 000€, 10 000€ ou 12 000€/an selon le type.
- **Déficit Global** : L'amortissement peut créer un déficit imputable sur le revenu global jusqu'à 10 700€/an.
- **Report** : L'amortissement excédentaire est reportable sans limite de temps fiscale.

5. FORMULES ET IMPACT PLUS-VALUE (VS PÉRISOL)

Le Jeanbrun impose une minoration du prix d'acquisition par les amortissements déduits lors de la revente.

1. Gain Fiscal Annuel (GFA) :

$$\text{GFA} = \text{Amortissement} \times (\text{TMI} + 17,2\% \text{ CSG})$$

2. Gain Net de Fiscalité (GNF) :

$$\text{GNF} = \sum \text{Gains Fiscaux} - \text{Impôt sur la Plus-Value (PV)}$$

3. **Levier "Périssol"** : Pour neutraliser la réintégration fiscale, la stratégie recommandée est une détention de **22 ans** (exonération d'IR sur la PV).

MATCH #1 — JEANBRUN NORMAL VS PINEL 2024

Données : T3 65m2 + 10m2 ext. à 280 000€ + FN / Amort. 7 840€/an | Loyer en B1 = 788€/mois HC (0% revalo).
 Prix revente = Prix d'achat.

TMI	Dispositif	Sortie 9 ans TRI / Effort	GNF 9 ans	Sortie 15 ans TRI / Effort	GNF 15 ans	Sortie 22 ans TRI / Effort	GNF 22 ans
11%	PINEL	3,0% / 550€	29 400€	3,1% / 550€	39 200€	3,2% / 550€	39 200€
	JEANBRUN	1,2% / 495€	15 880€	2,8% / 495€	28 000€	4,1% / 495€	40 139€
30%	PINEL	2,7% / 585€	29 400€	2,8% / 585€	39 200€	3,0% / 585€	39 200€
	JEANBRUN	2,4% / 380€	25 210€	4,2% / 380€	48 500€	5,8% / 380€	71 410€
41%	PINEL	2,5% / 600€	29 400€	2,6% / 600€	39 200€	2,7% / 600€	39 200€
	JEANBRUN	3,1% / 310€	30 830€	5,2% / 310€	60 100€	7,1% / 310€	90 383€
45%	PINEL	2,3% / 610€	29 400€	2,4% / 610€	39 200€	2,5% / 610€	39 200€
	JEANBRUN	3,5% / 285€	32 870€	5,7% / 285€	65 200€	7,6% / 285€	97 282€

MATCH #2 — JEANBRUN SOCIAL (TVA 10%) VS PINEL 2024

Données : T3 65m2 + 10m2 ext. à 256 666€ + FN | Amort. 9 240€/an | Exonération TF 15 ans | Loyer en B1 = 623€/mois. Prix revente = Prix d'achat.

TMI	Dispositif	Sortie 9 ans TRI / Effort	GNF 9 ans	Sortie 15 ans TRI / Effort	GNF 15 ans	Sortie 22 ans TRI / Effort	GNF 22 ans
11%	PINEL	3,0% / 550€	29 400€	3,1% / 550€	39 200€	3,2% / 550€	39 200€
	JEANBRUN	2,9% / 410€	14 380€	4,7% / 410€	30 150€	6,2% / 410€	46 325€
30%	PINEL	2,7% / 585€	29 400€	2,8% / 585€	39 200€	3,0% / 585€	39 200€
	JEANBRUN	4,1% / 295€	26 440€	6,3% / 295€	55 300€	8,1% / 295€	82 948€
41%	PINEL	2,5% / 600€	29 400€	2,6% / 600€	39 200€	2,7% / 600€	39 200€
	JEANBRUN	5,2% / 225€	32 230€	7,6% / 225€	69 400€	9,5% / 225€	105 308€
45%	PINEL	2,3% / 610€	29 400€	2,4% / 610€	39 200€	2,5% / 610€	39 200€
	JEANBRUN	5,8% / 200€	34 400€	8,1% / 200€	74 800€	10,1% / 200€	113 439€

MATCH #3 — JEANBRUN TRÈS SOCIAL (TVA 5,5%) VS PINEL

Données : T3 65m2 + 10m2 ext. à 246 166€ + FN | Amort. 10 831€/an | Exonération TF 15 ans | Loyer en B1 = 449€/mois. Prix revente = Prix d'achat.

TMI	Dispositif	Sortie 9 ans TRI / Effort	GNF 9 ans	Sortie 15 ans TRI / Effort	GNF 15 ans	Sortie 22 ans TRI / Effort	GNF 22 ans
11%	PINEL	3,0% / 550€	29 400€	3,1% / 550€	39 200€	3,2% / 550€	39 200€
	JEANBRUN	3,8% / 435€	12 550€	5,7% / 435€	27 300€	7,3% / 435€	41 535€
30%	PINEL	2,7% / 585€	29 400€	2,8% / 585€	39 200€	3,0% / 585€	39 200€
	JEANBRUN	5,3% / 315€	26 210€	7,5% / 315€	52 800€	9,4% / 315€	77 952€
41%	PINEL	2,5% / 600€	29 400€	2,6% / 600€	39 200€	2,7% / 600€	39 200€
	JEANBRUN	6,5% / 240€	33 120€	9,0% / 240€	66 500€	11,0% / 240€	99 614€
45%	PINEL	2,3% / 610€	29 400€	2,4% / 610€	39 200€	2,5% / 610€	39 200€
	JEANBRUN	7,1% / 215€	35 550€	9,6% / 215€	71 100€	11,7% / 215€	107 492€

6. STRATÉGIES AVANCÉES — MULTI-INVESTISSEMENT ET SCI

- **Le Panachage** : Le plafond d'amortissement s'applique par foyer fiscal. Si un investissement dépasse le seuil, la stratégie consiste à combiner un lot "Normal" et un lot "Social". Si plus de 50% des revenus locatifs proviennent du lot social, le foyer accède au plafond de 10 000€ pour l'ensemble.
- **La SCI à l'IR** : L'investissement via SCI à l'IR est autorisé. L'amortissement Jeanbrun facilite la transmission familiale tout en conservant le mécanisme fiscal pour les associés restants.

7. SÉCURITÉ LOCATIVE ET FORFAIT TRAVAUX "MAGIC"

- **Protection** : Contrairement au Pinel, la vacance n'entraîne pas la perte de l'avantage. L'amortissement non utilisé est "stocké" sous forme de déficit reportable.
- **Le Forfait Travaux** : Lors de la cession après 5 ans, l'investisseur déduit un forfait travaux de 15% du prix d'achat sans justificatif. En ajoutant les 7,5% de frais d'acquisition forfaitaires, on augmente la base fiscale de 22,5%, ce qui "gomme" l'essentiel de la réintégration des amortissements.

8. BOUCLIER ANTI-INFLATION ET PRÊT IN FINE

- **L'Immobilier rempart** : Le loyer est indexé sur l'IRL. En période d'inflation, les loyers progressent tandis que l'amortissement reste fixe sur le prix historique.
- **Optimisation In Fine** : Pour les détenteurs d'Assurance Vie, le prêt In Fine maintient des intérêts maximaux déductibles. Cela permet de saturer les revenus fonciers pour "réserver" l'amortissement Jeanbrun à la création du déficit global de 10 700€.

9. L'INGÉNIERIE FINANCIÈRE AVANCÉE

Pour fournir une aide à la décision irréprochable, nos modélisations intègrent une multitude de variantes techniques qui surclassent les approches traditionnelles :

- **Variantes de Financement** : Intérêts dégressifs (Amortissable) vs Intérêts constants (In Fine) pour saturer les revenus fonciers. Prise en compte des différés (VEFA).
- **Variantes Fiscales** : Application stricte de la CSG/CRDS (17,2%), du plafonnement global (10 700€), et mémorisation mathématique des déficits reportables.
- **Liquidité et Sortie** : Prise en compte de la fiscalité de la plus-value de sortie (minorée par l'amortissement) avec application automatique des forfaits travaux/notaire pour restituer un TRI 100% Net.
- **Variantes de Gestion** : Simulation de vacances locatives et indexation IRL croisée.

| 10. CONCLUSION — LE RETOUR DU PÉRISSOL MODERNE

Le dispositif JEANBRUN n'est pas un simple remplaçant du Pinel ; c'est un accélérateur de patrimoine redoutable, comparable au Périssol de 1995. Avec des TRI atteignant **11,7% pour les TMI élevées**, il transforme radicalement l'impôt en capital durable. C'est l'outil ultime pour tout investisseur structuré souhaitant bâtir un patrimoine immobilier solide, rentable et parfaitement sécurisé.