

Stratégie Immobilière & Loi de Finances 2026

LMNP, Dispositif Jeanbrun, SCI : Naviguer entre menaces et opportunités



L'Essentiel en un clin d'œil



Le LMNP est sauvé

Le **régime réel** et ses amortissements sont **maintenus sans plafond**. La niche fiscale reste intacte pour 2026.



Le Choc CSG

Hausse des **prélèvements sociaux à 18,6 %** (+1,4 pt). **Impact neutre** si votre résultat fiscal est ramené à zéro par les amortissements.



Le Nouveau Jeanbrun

L'amortissement arrive en location nue, mais avec des menottes dorées : engagement de 9 ans, loyers plafonnés et réintégration à la revente.



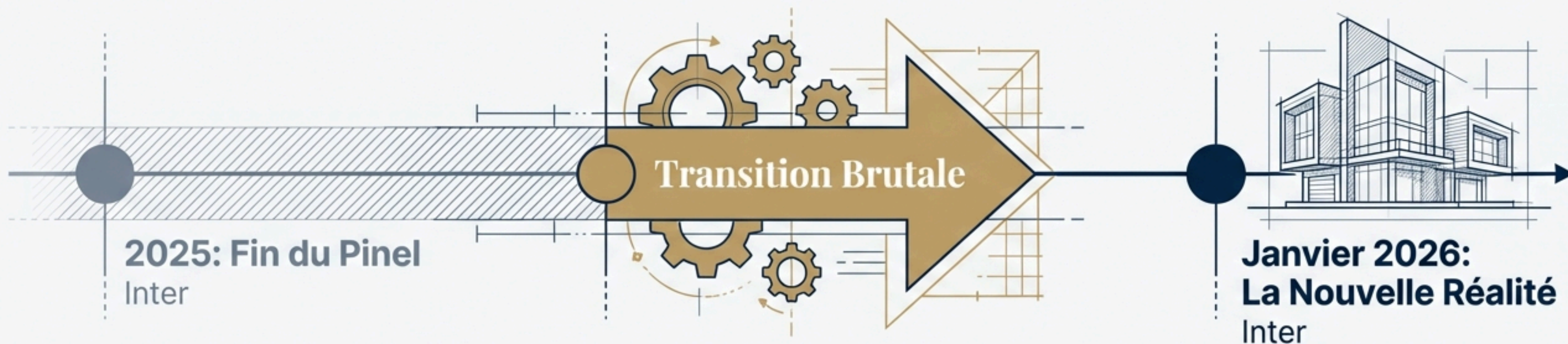
L'Arbitrage SCI

La **SCI à l'IS s'impose** comme la **troisième voie** pour les patrimoines multiples avec un TMI > 30 %.



VERDICT : L'optimisation fiscale n'est plus une option, c'est une obligation de survie pour votre rentabilité.

Le nouveau paysage fiscal : La fin de l'inertie



Le Contexte

Le 49.3 a validé le Budget 2026. L'ère de la défiscalisation facile (Pinel) est définitivement close.

La Menace

Hausse de la CSG à **18,6 %** (vs 17,2 %). Sur 15 000 € de bénéfice, c'est **210 €** de perte sèche automatique.

La Règle

Loi Le Meur en application. Enregistrement obligatoire et quotas locaux stricts pour le meublé touristique.

L'Opportunité

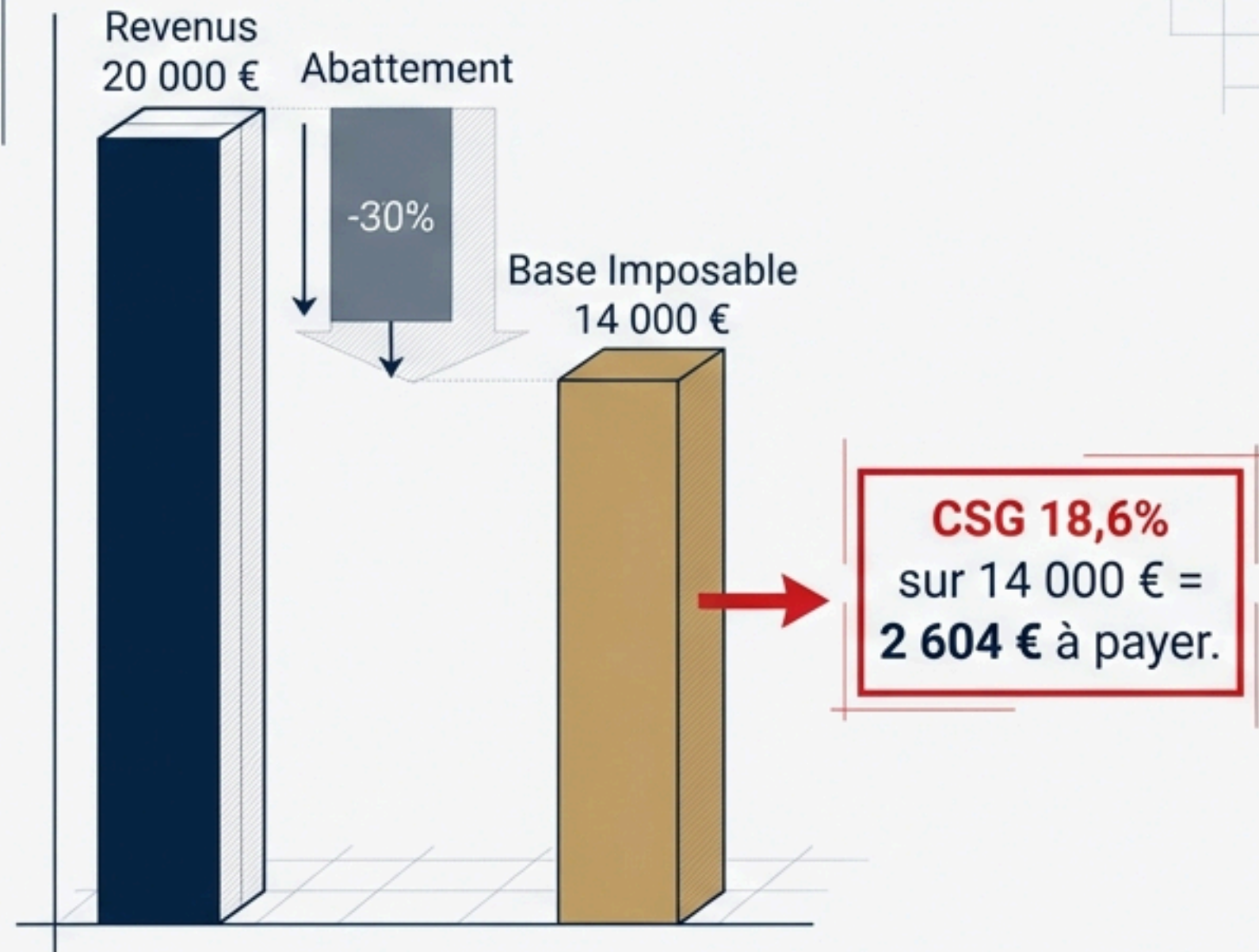
Création du "Statut du bailleur privé" (Dispositif Jeanbrun) pour relancer la location nue via l'amortissement.

Le marché ne vous attendra pas pour recalculer votre rentabilité nette.

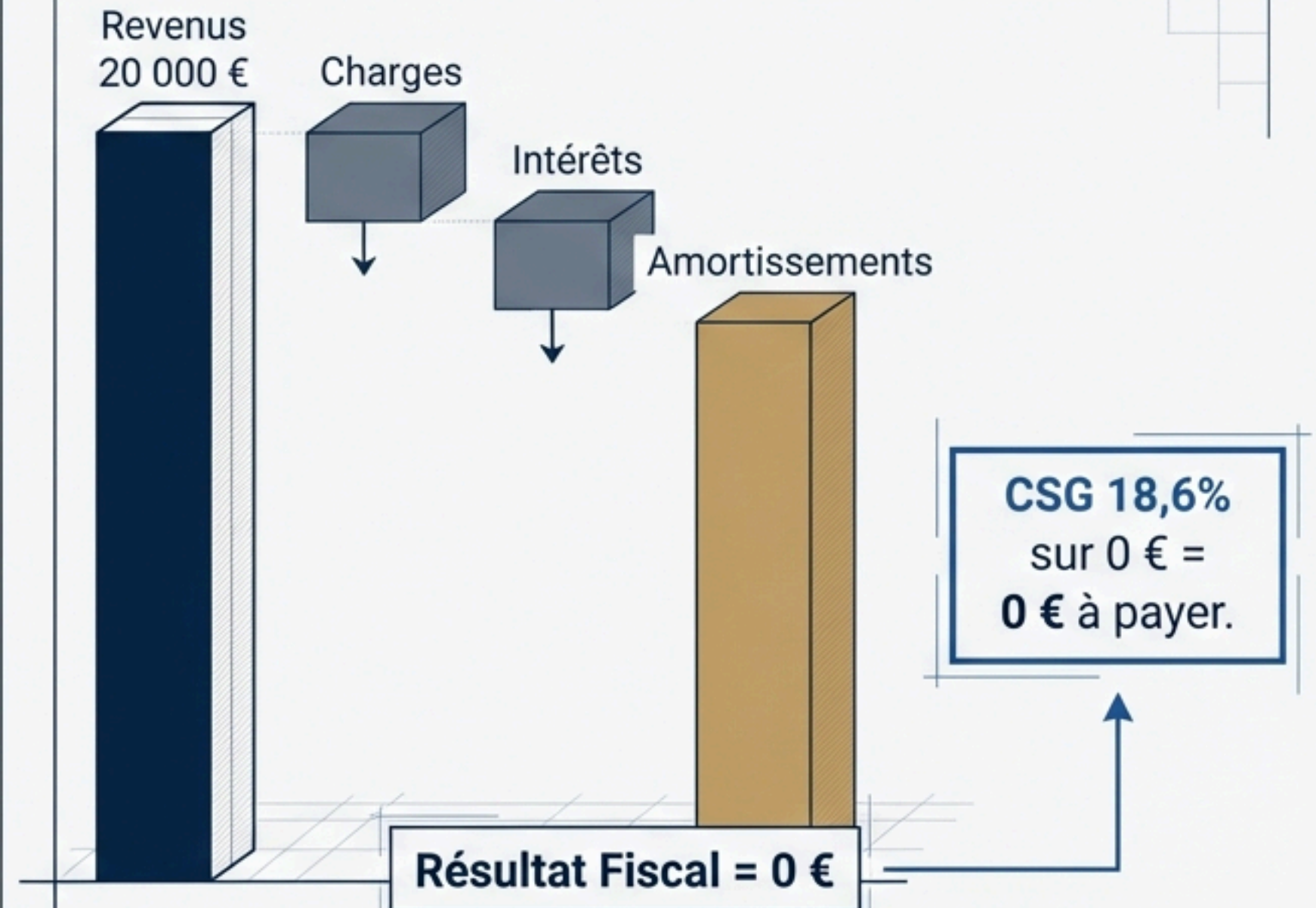
Hausse de la CSG : Pourquoi le Régime Réel est votre bouclier

La hausse de 1,4 point est mathématiquement nulle si votre base imposable est effacée par l'amortissement comptable.

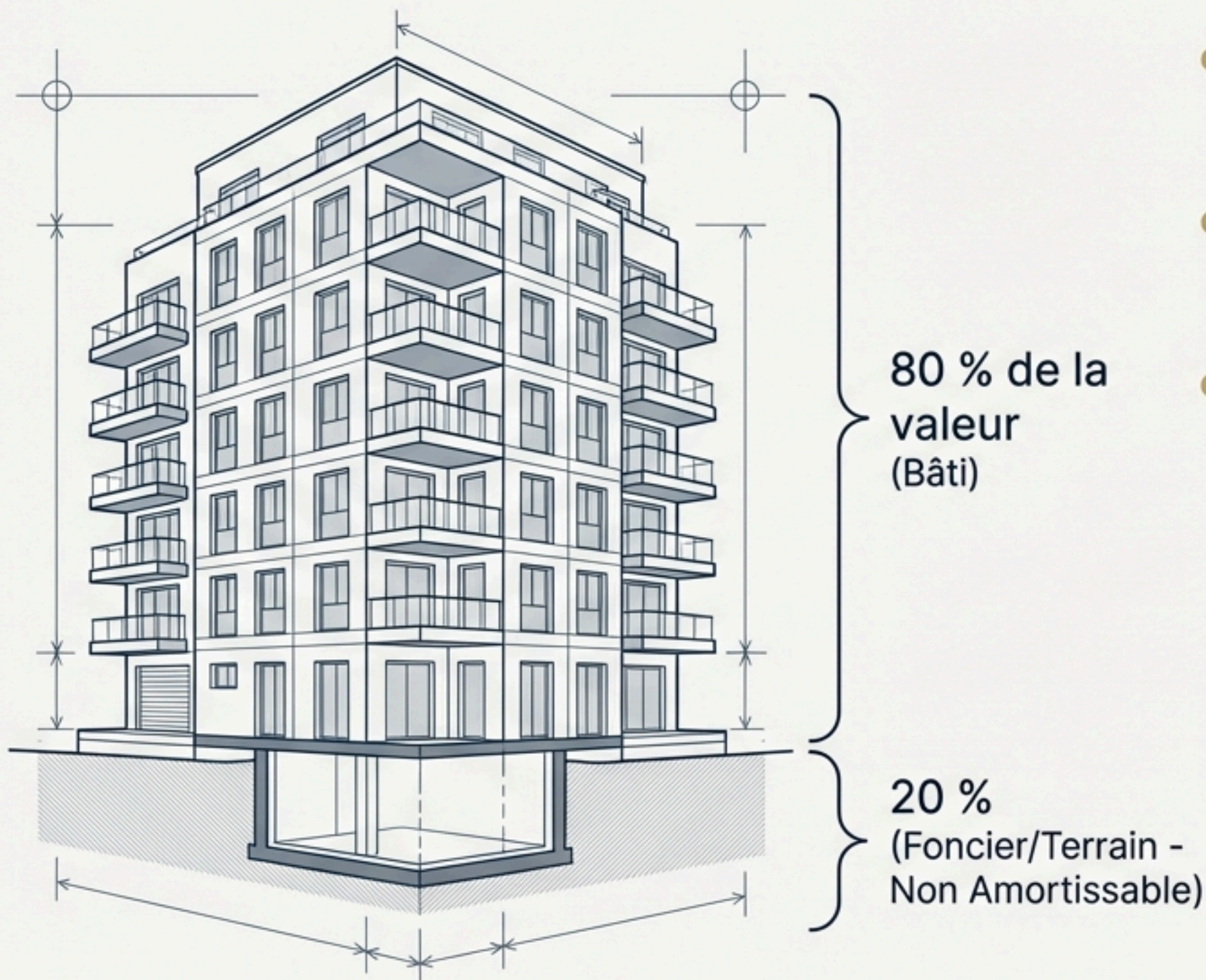
Le Piège : Régime Micro-BIC



Le Bouclier : Régime Réel



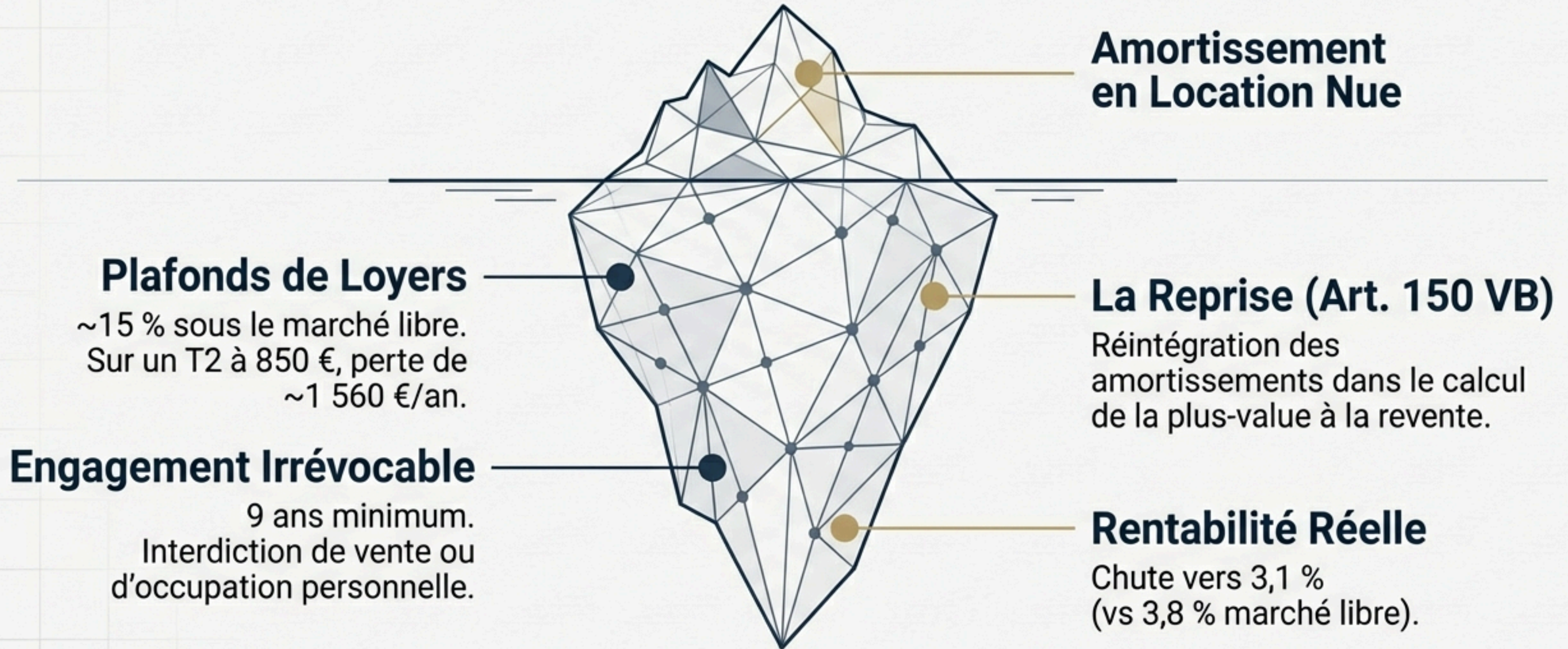
Le Challenger : Anatomie du Dispositif Jeanbrun



- 1. La Cible
Location Nue à titre de résidence principale.
- 2. La Fenêtre de Tir
Acquisitions actées avant le 31 décembre 2028.
- 3. Le Moteur Fiscal (Amortissement)
 - Calculé sur 80 % du prix d'acquisition.
 - 3 % à 5,5 % par an selon le type de loyer (Intermédiaire / Social).
 - Plafond de déduction : 12 000 € / an / foyer.

Pour la première fois, la location nue rattrape le meublé sur le terrain de l'amortissement comptable.

Lire entre les lignes : Les pièges du Jeanbrun



**Amortissement
en Location Nue**

Plafonds de Loyers
~15 % sous le marché libre.
Sur un T2 à 850 €, perte de
~1 560 €/an.

Engagement Irrévocable
9 ans minimum.
Interdiction de vente ou
d'occupation personnelle.

La Reprise (Art. 150 VB)
Réintégration des
amortissements dans le calcul
de la plus-value à la revente.

Rentabilité Réelle
Chute vers 3,1 %
(vs 3,8 % marché libre).

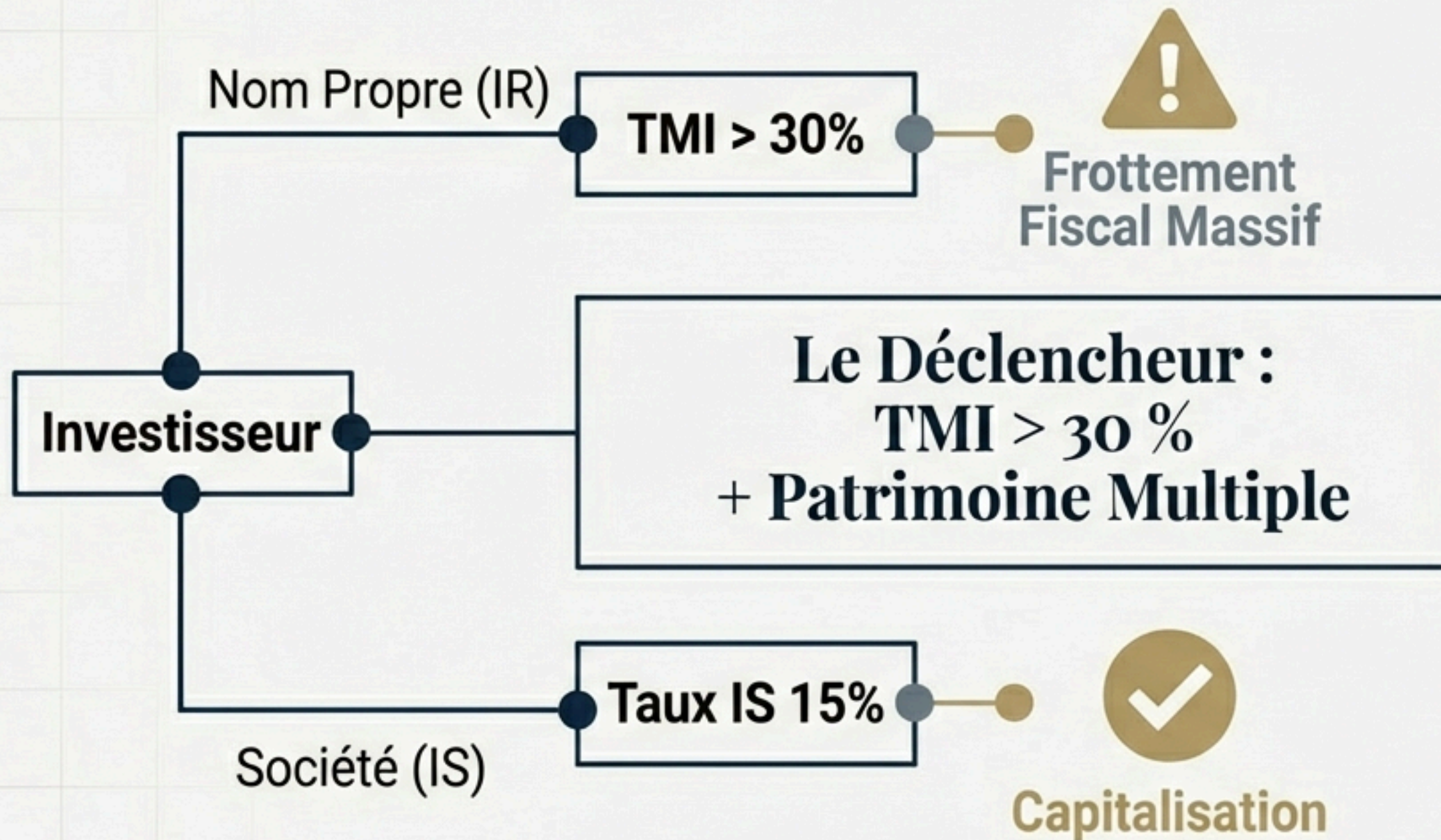
Verdict : Ce n'est pas un outil de rendement, c'est un outil de défiscalisation passive.

Le Match : LMNP Réel vs. Dispositif Jeanbrun

	LMNP RÉEL	DISPOSITIF JEANBRUN	LOCATION NUE CLASSIQUE
Amortissement	Sans plafond ✓	Plafonné 12k€/an	Aucun
Loyers	Libres (Marché) ✓	Plafonnés (-15%)	Libres
Flexibilité	Totale ✓	Engagement 9 ans	Bail 3 ans
Fiscalité Sortie	Réintégration Amortissements	Réintégration Amortissements	Abattements durée
Rendement Brut Est.	3,5 – 4,8 %	2,8 – 3,2 %	3,0 – 3,6 %

Le LMNP gagne sur le cashflow et la liberté. Le Jeanbrun est réservé aux hauts revenus cherchant une stabilité sans gestion.

La Troisième Voie : SCI à l'IS



AVANTAGES :

- ➔ **Taux IS réduit :** 15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice.
- ➔ **Déductibilité élargie :** Frais de notaire, travaux, rémunération gérant.
- ➔ **Protection du patrimoine personnel.**

CONTRAINTES :

- ➔ **Option irrévocable.**
- ➔ **Double taxation des dividendes (Flat Tax 30 %).**
- ➔ **Revente complexe (Parts sociales).**

“Idéal pour capitaliser et réinvestir sans frottement fiscal personnel.”

Cas Pratiques : 3 Profils, 3 Stratégies Gagnantes

MARIE - DÉBUTANTE

Annecy | 1 T2

Status:
Micro-BIC menacé



Action
Passage au Réel
Simplifié

Result
2 090 € d'économie
d'impôt / an

DAVID - INTERMÉDIAIRE

Lyon | 2 T2

Status:
Résultat positif (+3800€)



Action
Réinvestissement
Travaux / Mobilier

Result
Retour à 0 € d'impôt
(Déficit créé)

SOPHIE - EXPERTE

Bordeaux | TMI 41% | 3 Biens

Status:
Frottement fiscal élevé



Action
Création SCI à l'IS
(Nouveaux biens)

Result
Gain de 4 210 € / an
vs Nom Propre

Les 5 Erreurs Fatales de 2026



1. Rester en Micro-BIC (> 15 k€)

Perte de ~2 000 €/an due au plafonnement de l'abattement à 30 %.



2. Ignorer la Réintégration (Art 150 VB)

Oublier l'impôt sur la plus-value fausse tout calcul de rentabilité long terme.



3. L'Impasse SCI sans Sortie

Passer à l'IS sans stratégie de revente : taxation lourde sur la valeur comptable nette.



4. Le Piège Jeanbrun Local

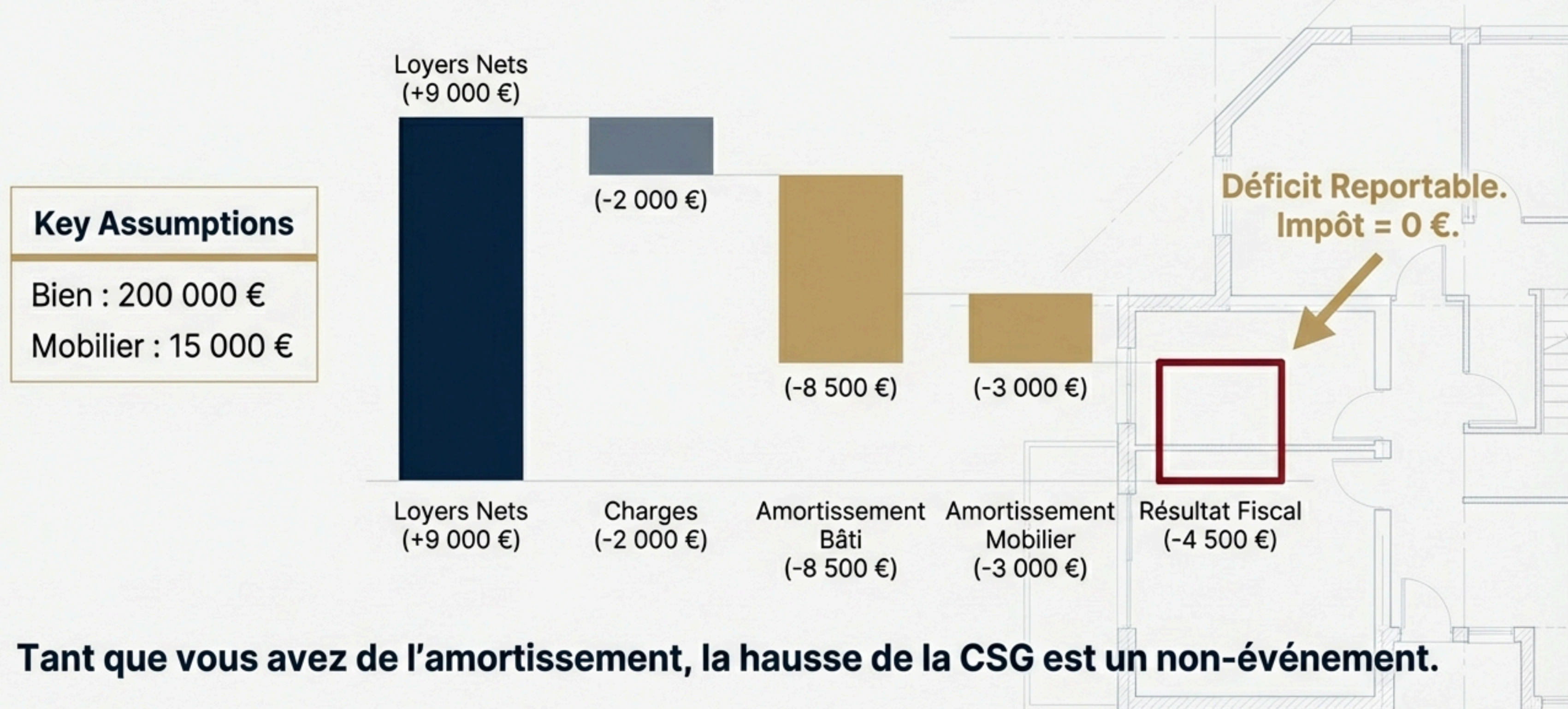
Acheter dans une zone où le plafond de loyer tue le cashflow (Rendement < 3 %).



5. L'Oubli Loi Le Meur

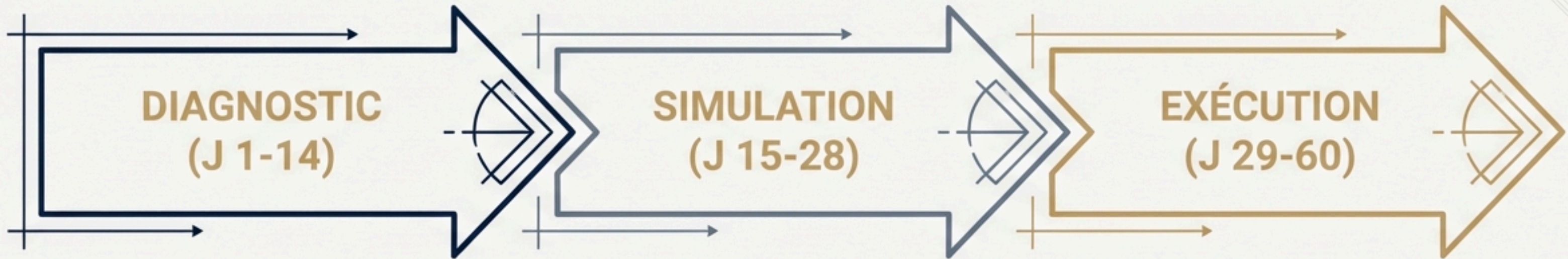
Non-enregistrement sur le téléservice national avant le 20 mai 2026. Risque : Amende 50 000 €.

La Mathématique du Zéro Impôt (LMNP Réel)



Tant que vous avez de l'amortissement, la hausse de la CSG est un non-événement.

Votre Plan d'Action : 60 Jours pour Optimiser

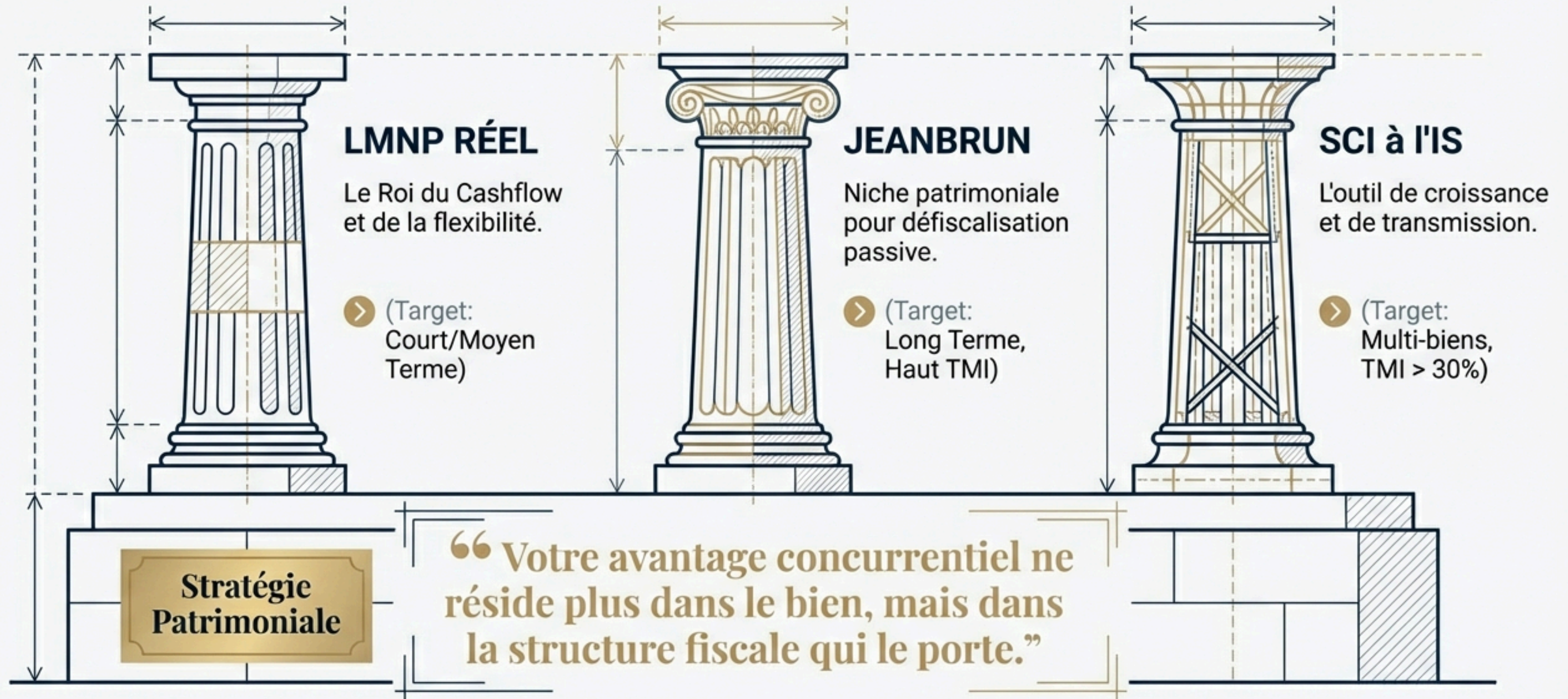


- Vérifier Liasse Fiscale 2033.
- Calculer le surcoût CSG.

- Comparer LMNP Réel vs SCI à l'IS.
- Vérifier les plafonds Jeanbrun locaux.

- Contacter Expert-Comptable.
- Enregistrement Mairie (Loi Le Meur).
- Réinvestissement mobilier.

Le Verdict 2026



Sources & Mentions Légales

SOURCES :

- Loi de Finances 2026.
- Analyse reussirsalocationcourteduree.fr.
- Code Général des Impôts (Art. 150 VB).

AVERTISSEMENTS :

Le dispositif Jeanbrun est soumis à des décrets d'application potentiels. Les simulations présentées sont indicatives et ne remplacent pas une consultation personnalisée.

LOI LE MEUR :

Vérifiez les quotas spécifiques à votre commune sur service-public.fr. Amende potentielle jusqu'à 50 000 € en cas de défaut d'enregistrement.

CONSEIL :

Consultez un expert-comptable avant tout arbitrage irrévocable, notamment le passage à l'IS.

Prêt à décupler vos revenus ?

Ne laissez plus vos concurrents prendre les voyageurs.
Rejoignez plusieurs centaines de propriétaires qui optimisent leur rentabilité.

S'inscrire à la Newsletter Stratégique

reussirsalocationcourteduree.fr