

LE STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ

Afin de relancer le marché du logement neuf et offrir plus de logements à la location, la loi de finances pour 2026 crée un statut du bailleur privé [1].

Où ?

Le dispositif est applicable sur l'ensemble du territoire.

Qui ?

Peuvent bénéficier de ce dispositif :

- les personnes physiques ;
- les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (ex. : SCI)

!! Attention !! Les achats en démembrement ne sont pas admis sauf en cas de décès d'un époux soumis à imposition commune en cas de reprise du dispositif par le conjoint survivant ou le titulaire de l'usufruit.

Quoi ?

Sont éligibles les logements situés en France dans un bâtiment d'habitation collectif [2] :

-acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement [3] (i) ou rénovés (j) rénovés à neuf ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation lourde [4]

Quand ?

Le dispositif s'applique aux logements entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028.

C'est l'acte de vente qui est pris en compte, peu importe la date de signature d'un avant-contrat [5] (ex. : contrat préliminaire de réservation).

Combien ?

Le statut du bailleur repose sur :

Un amortissement

- Sur **80%** du prix d'acquisition hors foncier pour des travaux neufs ou 80% du prix d'acquisition hors foncier majoré du montant des travaux de rénovation ;
- Dont le point de départ le 1^{er} jour du mois d'achèvement de l'immeuble, ou son acquisition si elle est postérieure.
- Dont le taux et le plafond des déductions de l'amortissement diffèrent selon le niveau de ressources du locataire, le loyer pratiqué et la nature des travaux :

Plafonds de ressources / loyers	Intermédiaire (LLI/Pinel)	Social [6]	Très social [7]
Taux travaux neuf	3,5%	4,5%	5,5%
Taux rénovation	3%	3,5%	4%
Plafond des déductions/an/foyer fiscal	8000 €	10 000 € [8]	12 000 €

Non cumulable avec :

- La réduction d'impôt en faveur du logement social en Outre-mer pour des travaux neufs ;
- La réduction d'impôt Pinel ou Denormandie, le dispositif Girardin, le dispositif Malraux, ou le dispositif MH en cas de travaux de rénovation

Imputabilité du déficit foncier sur le revenu global à hauteur de 10 700 € [9]

Régime de la plus-value immobilière : **les déductions de l'amortissement sont réintégrées dans le calcul de la plus-value immobilière** (le prix d'acquisition est minoré du montant des amortissements admis en déduction).

Comment ?

Une **option** lors de la déclaration de revenus de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure,

Un engagement de **location nue à usage de résidence principale pendant 9 ans minimum**, et de conservation des parts de la société en cas d'acquisition par une société non soumise à l'IS,

Dans le respect de **plafonds** de ressources et de loyers (cf. *supra*),

Location effective et continue dans un délai de **12 mois** suivant l'achèvement des travaux ou l'acquisition si elle est postérieure.

Interdiction de louer à un membre du foyer fiscal ou un parent ou un allié jusqu'au 2^e degré inclus, ou un associé de la société propriétaire

Précisions

- Pas d'encadrement du délai de réalisation des travaux
- Pas de condition de performance énergétique autre que celle exigée au moment du dépôt de PC
- Pas d'encadrement des cumuls d'investissements
- Pas de condition de zonage [10]

Notes

[1] Source : art. 47 de la LF 2026 ; art. 31 I i) et j) du CGI

[2] Au sens de l'article L.III-1, 6° du CCH, c'est un bâtiment à usage principal d'habitation regroupant plus de deux logements partiellement ou totalement superposés.

[3] Le dispositif s'applique, dans les mêmes conditions, aux logements que le contribuable fait construire. Il peut s'agir de constructions *ex nihilo* ou d'additions de constructions ou de surélévations.

Le Gouvernement entend opérer « un ciblage au profit des logements acquis neufs dans un bâtiment d'habitation collectif, afin de concilier la nécessaire relance de la construction neuve avec les objectifs de zéro artificialisation nette des sols en 2050 » (amdt 3579).

[4] Rénovation à neuf au sens de la TVA. Les travaux de réhabilitation lourde sont ceux permettant d'obtenir un DPE A ou B et de respecter les critères de sécurité d'usage, de qualité sanitaire et d'accessibilité des logements neufs (décret n°2025-913), et pour lesquels les travaux d'amélioration réalisés doivent représenter au moins 30 % du prix d'acquisition du bien.

[5] Dans le cas où le contribuable fait construire son logement, c'est la date de dépôt de la demande de permis de construire qui est prise en compte.

[6] Niveau Loc 2 du dispositif Loc'Avantages

[7] Niveau Loc 3 du dispositif Loc'Avantages

[8] Si 50% au moins des revenus bruts issus des logements bénéficiaires sont affectés à la location sociale ou très sociale

[9] Le doublement de la capacité d'imputation du déficit foncier sur le revenu global au titre des dépenses de rénovation énergétique (21 400 €) est prolongé de deux ans jusqu'au 31 décembre 2027.

[10] « zonage indirect de marché » compte tenu des plafonds de loyers applicables et l'engagement de location effective et continue sous peine de remise en cause de l'amortissement (majoration du revenu net foncier).