

FICHE D'INFORMATION RELATIVE **AU STATUT DU BAILLEUR PRIVE- IMMOBILIER NEUF**

La présente fiche d'information a pour objet de présenter, de façon claire et synthétique, le dispositif fiscal prévu par la loi de finances pour 2026, article 47, codifié à l'article 31 du Code général des impôts, dit « statut du bailleur privé », auquel votre investissement immobilier peut être éligible.

La fiche est annexée à votre contrat de réservation à titre d'information contractuelle et ne remplace ni les textes légaux et réglementaires, ni les conseils personnalisés d'un professionnel du droit ou du chiffre. Cette fiche :

- a une vocation d'information générale et pédagogique ;
- ne tient pas compte de votre situation personnelle complète ni des évolutions législatives ou réglementaires postérieures à sa communication ;
- doit être complétée par la lecture des textes officiels et, le cas échéant, par une consultation personnalisée auprès d'un professionnel compétent.

Comment faire pour investir dans l'immobilier neuf et bénéficier du statut du bailleur privé ? ¹

1) Conditions d'éligibilité

Le dispositif est applicable **sur l'ensemble du territoire**.

Peuvent bénéficier de ce dispositif :

- les **personnes physiques** ;
- les **sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés** (ex. : SCI), les acquisitions réalisées en démembrement de propriété ne sont en principe pas éligibles.

Une exception existe toutefois en cas de décès d'un époux soumis à imposition commune, si le conjoint survivant reprend le dispositif dans les conditions prévues par la loi.

Sont éligibles les logements situés **en France dans un bâtiment d'habitation collectif**. Sont donc visés les bâtiments à usage principal d'habitation regroupant plus de deux logements partiellement ou totalement superposés (L.111-1, 6° du CCH) :

- acquis **neufs** (y compris dans les logements neufs achevés) ou **en l'état futur d'achèvement** (VEFA);
- ou **renovés à neuf** au sens du régime de TVA, ou **faisant l'objet de travaux de réhabilitation lourde** c'est-à-dire les travaux permettant d'obtenir un DPE A ou B et respectant les critères de sécurité d'usage, de qualité sanitaire et d'accessibilité des logements neufs fixés par le décret n°2025-913 du 5 septembre 2025, et pour lesquels les travaux d'amélioration réalisés doivent représenter au moins 30 % du prix d'acquisition du bien.

¹ Article 31, I, i) du Code général des impôts

Le dispositif s'applique aux **logements acquis entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028**. Etant précisé qu'en VEFA, c'est la date de l'acte de vente qui est retenue.

2) Conditions de location

Vous vous engagez à donner le logement en **location nue, à usage de résidence principale du locataire, pour une durée minimale de 9 ans**.

La location doit être consentie dans le respect des plafonds de ressources des locataires et des plafonds de loyers applicables, tels que précisés ci-dessous.

Le logement doit être **loué de manière effective et continue dans un délai de 12 mois suivant la date d'achèvement** des travaux ou, si elle est postérieure, suivant la date d'acquisition.

Il est **interdit de louer le logement à un membre de votre foyer fiscal**, ainsi qu'à un ascendant, un descendant ou un collatéral jusqu'au deuxième degré inclus, ou à un allié (par exemple beau-parent, beau-frère, belle-sœur) dans les mêmes conditions.

Le non-respect de ces conditions peut donner lieu à un redressement fiscal, avec reprise des avantages passés, intérêts de retard et, éventuellement, pénalités. Il vous appartient donc de veiller à :

- conserver l'ensemble des documents contractuels et justificatifs ;
- vous faire accompagner, si nécessaire, par un conseil pour sécuriser ses déclarations ;
- signaler à l'administration tout changement pouvant affecter le bénéfice du dispositif.

3) Avantages fiscaux

L'article 31, I i) du CGI permet aux acquéreurs d'un bien éligible de bénéficier d'un **amortissement** :

- sur 80% du prix d'acquisition net de frais pour des travaux neufs ;
- 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 et le loyer pratiqué, ainsi que la nature des travaux. A ce jour, les modalités suivantes sont en vigueur :

Plafonds de ressources/loyers	Niveau intermédiaire (LLI/Pinel)	Niveau social	Niveau très social
Taux travaux neuf	3,5%	4,5%	5,5%
Plafond des déductions/an/foyer fiscal	8 000 €	10 000€	12 000 €

Le bénéfice du dispositif est subordonné à l'exercice d'une **option écrite lors du dépôt de votre déclaration de revenus** afférente à l'année d'achèvement du logement ou, lorsque celle-ci est postérieure, à l'année de son acquisition.

Ce dispositif n'est pas cumulable, au titre d'un même logement, avec la réduction d'impôt en faveur du logement social en Outre-mer pour des travaux neufs.

Le déficit foncier est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €.

En cas de revente du bien, l'investisseur peut être soumis à une imposition en cas d'éventuelle plus-value immobilière. En cas de cession du bien, **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).

La revente anticipée du bien avant la fin de l'engagement de location peut entraîner la remise en cause de l'avantage fiscal.

4) Points de vigilance

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que l'équilibre économique de l'investissement dépend :

- **Du marché locatif** : Vos revenus locatifs peuvent être inférieurs à ce que vous avez anticipé, si vous ne trouvez pas de locataire, ou pas de locataire au niveau de loyer escompté, ou si votre locataire est en impayé. En tant qu'investisseur, il importe d'analyser préalablement le marché locatif local (offre et demande, niveau des loyers, taux de vacance) et ne pas se fonder uniquement sur les simulations communiquées par des intermédiaires commerciaux.
- **Des charges liées à la détention d'un bien immobilier en vue de sa location** : Si certaines charges sont déductibles des revenus fonciers selon les règles du Code général des impôts, elles peuvent évoluer et être supérieures à ce que vous avez anticipé. Certaines sont obligatoires (coût du financement, assurance PNO, charges de copropriété, dépenses d'entretien ou de réparation, ...) d'autres facultatives (ex. : garanties locatives, recours à un gestionnaire de biens, ...).
- **De la fiscalité immobilière** : les revenus locatifs sont soumis à l'impôt sur le revenu, suivant des règles spécifiques. Les biens immobiliers sont assujettis à des taxes locales (ex. TFPB), et le cas échéant à l'IFI.

En aucun cas le vendeur ne peut garantir à l'acquéreur l'obtention d'un avantage fiscal.
Le bénéfice de l'avantage dépendant du respect par l'acquéreur, de ses propres engagements de mise en location et de conservation du bien, ainsi que de sa situation fiscale personnelle.
