SupInvest
PAR DORIC GROUPE

GUIDE PRATIQUE · LOI DE FINANCES 2026

LLI 2026 : le Logement Locatif Intermédiaire pour personnes physiques

Logement Locatif Intermédiaire — TVA 10% et exonération taxe foncière

Supinvest · SAS DORIC GROUPE, courtier en immobilier neuf · Carte CPI 1401 2015 000 001 726 · 12 rue Pierre Aimé Lair, 14000 Caen · www.supinvest.fr

Informations générales à jour de la loi de finances 2026, sans valeur de conseil personnalisé. Étude gratuite : www.supinvest.fr/etude-gratuite-defiscalisation-investissement

DISPOSITIF FISCAL 2026

LLI 2026 : le Logement Locatif Intermédiaire pour personnes physiques

DG Par **DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf · Mis à jour le 18 novembre 2026 · loi de finances 2026 ·

Lecture ~16 min

Logement Locatif Intermédiaire — TVA 10% et exonération taxe foncière

10%	20 ans	Zones tendues	Loyers
TVA réduite (vs 20%)	exo taxe foncière	A bis, A, B1	intermédiaires plafonnés

EN RÉSUMÉ

Le LLI cible la production de logements à loyers intermédiaires en zones tendues. TVA 10% (au lieu de 20%) + exonération taxe foncière 20 ans. Ouvert aux particuliers via fonds dédiés depuis 2024.

Mis à jour le 18 novembre 2026 · ⏱ Lecture 8 min · Par l'équipe fiscale Supinvest

Avantage fiscal sous conditions d'éligibilité. Les montants, taux et simulations présentés sur cette page sont indicatifs, à jour de la loi de finances 2026, et ne constituent pas un conseil personnalisé. Un audit fiscal de votre situation est indispensable avant toute décision d'investissement. L'équilibre de l'opération dépend notamment du bien, du marché locatif local et de votre taux marginal d'imposition.

RÉPONSE RAPIDE · En 30 secondes

Qu'est-ce que le LLI et à qui s'adresse-t-il ?

Le LLI cible la production de logements à loyers intermédiaires en zones tendues. TVA 10% (au lieu de 20%) + exonération taxe foncière 20 ans. Ouvert aux particuliers via fonds dédiés depuis 2024.

Le LLI : pour qui ?

Investisseurs zone tendue

Profils orientés métropoles dynamiques (Paris, Lyon, Bordeaux, Côte basque) avec risque

TMI 11% à 45%

Tous profils, mais effet maximal pour TMI 30%+ qui valorisent les économies fiscales (TVA + taxe foncière).

vacance quasi nul.

Diversification SCPI

Investisseurs déjà engagés en SCPI cherchant à diversifier en direct sans contrainte de gestion lourde.

Pourquoi choisir le LLI en 2026 ?

TVA à 10%

Économie de 10 points de TVA sur l'acquisition d'un logement neuf en LLI (10% au lieu de 20%) — soit 30 000€ d'économie sur un bien à 300 000€ HT.

Exonération taxe foncière

20 ans d'exonération totale de taxe foncière, économie typique de 1 500-2 500€/an selon la commune.

Zones tendues

Investissement ciblé sur les zones où le marché est tendu (A bis, A, B1) — Paris, Lyon, Bordeaux, Annecy, Toulon, Côte basque...

Loyer intermédiaire

Plafonds de loyers situés entre le marché libre et le logement social, garantissant une demande locative très forte et un faible taux de vacance.

Mécanisme fiscal du LLI en détail

Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) est un dispositif réservé aux investisseurs institutionnels et particuliers via SCI/SAS. Il permet de bénéficier d'une TVA réduite à 10% (au lieu de 20%) sur l'achat de logements neufs, en contrepartie d'une location à des ménages aux revenus intermédiaires (entre PLS et plafonds Pinel) pendant 15-20 ans. Les loyers sont plafonnés (intermédiaires entre marché libre et social). Avantage fiscal indirect : économie immédiate de 10% sur le prix HT (ex : sur un T2 à 200 000€ HT, économie de 20 000€). Conditions : achat dans une zone tendue (A bis, A, B1), conventionnement avec l'Anah ou Action Logement, plafond de loyers et de ressources locataires. Investisseurs ciblés : foncières privées, family offices, SCI patrimoniales, cadres dirigeants TMI 45%. Couplé au Statut Bailleur Privé Jeanbrun (amortissement 3,5%/an plafonné 8 000€/an par

foyer fiscal en intermédiaire) sur un même bien, on cumule l'économie TVA immédiate (-10% du prix HT) avec l'amortissement fiscal pendant ~28 ans = double effet de levier fiscal et patrimonial. Marché de niche très porteur en 2026 avec la pénurie de logements intermédiaires.

Comment investir en LLI en 5 étapes

Procédure complète pour un investissement LLI réussi, de l'identification du bien à l'optimisation fiscale.

1. **Choisir programme LLI**
   Programmes éligibles en zones A bis/A/B1 développés par bailleurs institutionnels (CDC Habitat, In'li, Foncière Logement).

2. **Acquérir avec TVA 10%**
   Acquisition au prix HT + 10% de TVA seulement (économie de 10 points = 30 000€ sur 300 000€).

3. **Mettre en location intermédiaire**
   Loyer plafonné entre marché libre et social, locataire sous plafonds de ressources légèrement supérieurs au social.

4. **Bénéficier exonération TF**
   Exonération totale de taxe foncière pendant 20 ans à compter de l'achèvement.

5. **Engagement 15-20 ans**
   Maintien en LLI sur la durée. À l'issue, vous pouvez vendre librement ou continuer la location libre.

Conditions d'éligibilité LLI

- ✓ Acquisition d'un logement neuf situé en zone tendue (A bis, A, B1)
- ✓ Logement loué en résidence principale du locataire

- ✓ Plafonds de loyers et de ressources des locataires (LLI 2026)
- ✓ Engagement de location 15 à 20 ans en LLI
- ✓ Investisseur personne physique via SCI ou fonds dédié

Cas concret chiffré

Cas concret chiffré : Pierre & Sandrine, 42 et 40 ans, couple cadres TMI 41%

Programme neuf à Annecy (zone B1)	**315 000€ TTC (286 350€ HT)**
Économie TVA (10% vs 20%)	**+28 635€**
Investissement réel	**286 350€**
Loyer LLI mensuel plafonné	**990€ (vs 1 200€ libre)**
Rendement brut sur prix HT	**4,1%**
Économie taxe foncière 20 ans	**+34 000€**
Vacance estimée	**<2% (très tendue)**
Plus-value latente 20 ans	**+45-65% estimé**

Exemple chiffré non contractuel, donné à titre illustratif. Les résultats réels varient selon votre situation fiscale, vos revenus, le bien retenu et l'évolution de la réglementation. Une étude personnalisée est nécessaire pour chiffrer votre projet.

Quels sont les risques d'un investissement en LLI ?

Comme tout investissement immobilier, le LLI comporte des risques qu'il faut évaluer avant de s'engager :

Perte en capital

La valeur du bien peut baisser selon le marché local. Le prix de revente n'est jamais garanti.

Vacance locative

Un logement vide ne produit ni loyer ni avantage fiscal plein. La tension locative de la ville est déterminante.

Liquidité

Un bien immobilier se revend en plusieurs mois. Ce n'est pas un placement mobilisable rapidement.

Évolution réglementaire

Les dispositifs fiscaux peuvent être modifiés par les lois de finances successives. Seules les opérations déjà signées conservent en principe leur régime.

Ces risques se maîtrisent par la sélection du bien, l'analyse du marché locatif local et le dimensionnement du financement — c'est précisément l'objet de l'étude personnalisée gratuite. Voir aussi les erreurs à éviter ci-dessous.

Les 4 erreurs à éviter en LLI

Notre expérience de 10 ans en accompagnement d'investisseurs nous a montré ces pièges récurrents. Anticiper ces erreurs, c'est sécuriser votre opération.

Investir en nom propre

Le LLI nécessite OBLIGATOIREMENT une structure (SCI, SAS, SARL). En nom propre, pas d'éligibilité à la TVA 10%.

Mal choisir la zone

Seules les zones tendues (A bis, A, B1) sont éligibles. Les zones B2 et C ne donnent pas droit à la TVA réduite.

Oublier le conventionnement

Le conventionnement Anah/Action Logement est obligatoire. Sans convention signée avant location, perte du bénéfice TVA et redressement possible.

Sous-estimer la durée 15-20 ans

Le bien doit rester en LLI pendant 15-20 ans. Sortie anticipée = remboursement de la TVA récupérée + intérêts de retard.

Comment optimiser votre LLI

4 leviers concrets pour maximiser le gain fiscal et patrimonial. Conseils issus de cas réels de nos clients.

Coupler LLI + Jeanbrun

Le LLI (TVA 10% au lieu de 20% sur le prix HT) et le Jeanbrun (amortissement 3,5%/an sur 80% de la valeur, plafonné 8 000€/an par foyer fiscal en intermédiaire) sont tous deux compatibles avec la location nue. Sur un T2 à 200 000€ HT zone A : économie TVA immédiate de 20 000€ + amortissement annuel jusqu'à 8 000€/an pendant ~28 ans (3,5% × 80% × 285 700€). Stratégie pertinente pour saturer le plafond Jeanbrun tout en bénéficiant du gain TVA initial.

Structurer en SCI à l'IS

SCI à l'IS permet de capitaliser les loyers à 15-25% (vs TMI 45% en IR). Optimal pour les hauts patrimoines en accumulation.

Cibler les opérations Action Logement

Action Logement propose des opérations LLI pré-conventionnées clé-en-main, avec gestion locative incluse et garantie de loyers.

Privilégier les T2/T3 en zone A bis

Forte demande, faible vacance, plus-value à terme à la sortie du dispositif (revente en marché libre 5-7% au-dessus du prix d'achat HT).

LLI vs autres dispositifs neufs zone tendue 2026

Critère	LLI	Jeanbrun 2026	LMNP géré	Pinel+ (terminé)
TVA acquisition	10%	20%	20% (récup possible)	20%
Taxe foncière	Exo 20 ans	Standard	Standard	Standard
Mécanisme fiscal	Gain TVA 10%	Amortissement 3,5%/an	Amortissement BIC	Réduction 12-21%
Plafond fiscal	—	8 000€/an /foyer	Aucun	10 000€ niches
Engagement	15-20 ans	9 ans min	9-11 ans bail	6/9/12 ans
Type de location	Nue, intermédiaire	Nue	Meublée	Nue
Plafonds loyers	Intermédiaires	Selon niveau choisi	Marché libre	Intermédiaires Pinel
Vacance moyenne	<2% zone tendue	3-5%	Garanti gestionnaire	3-5%
TMI optimale	30-45%	30-45%	30-45%	30-45%

Pourquoi investir en LLI avec Supinvest ?

Investir en LLI est un projet patrimonial et fiscal qui mérite une expertise dédiée. Notre équipe de conseillers en gestion de patrimoine accompagne plus de 1 200 investisseurs chaque année dans le choix du dispositif optimal, la sélection de programmes éligibles parmi notre catalogue de plus de 4 000 programmes issus de 200+ promoteurs partenaires, et le montage administratif jusqu'à la livraison du bien. Vous bénéficiez d'une étude personnalisée gratuite, d'un simulateur fondé sur les règles fiscales en vigueur, et d'un suivi sur 9 à 12 ans après votre investissement.

Sélection rigoureuse **Simulateurs experts** **0€ de frais**

Programmes audités juridiquement et fiscalement

Calculs validés par expert-comptable

Accompagnement gratuit jusqu'à signature

Réponse 48h
Étude personnalisée garantie

Principales villes LLI

Voici les principales villes où nos clients investissent en LLI. Cliquez pour voir les programmes disponibles.

Paris · Lyon · Bordeaux · Annecy · Toulon · Marseille · Nice · Aix-en-Provence · Strasbourg · Montpellier · Nantes · Rennes · Lille · Toulouse · Grenoble · Bayonne · La Rochelle · Versailles · Antibes · Saint-Malo

FAQ LLI

Le LLI est-il accessible aux particuliers ? +

Comment calculer les loyers LLI ? +

Différence entre LLI et Pinel ? +

Quels rendements espérer ? +

Le LLI est-il prolongé en 2026 ? +

Peut-on revendre avant la fin de l'engagement ? +

Qui propose des logements LLI ? +

Le LLI est-il accessible aux particuliers ? +

Quels sont les plafonds de loyers LLI ? +

Que se passe-t-il à la sortie du dispositif ? +

Sources : art. 279-0 bis A CGI, art. 1384-0 A CGI (exo TF), Plan Relance Logement 2026

Sources officielles LLI

Ce guide s'appuie sur les textes de loi français en vigueur et la doctrine fiscale officielle. Consultez les sources primaires pour vérifier les conditions exactes applicables à votre situation.

- Article 279-0 bis A CGI - TVA LLI ↗
- BOFiP LLI - BOI-TVA-IMM ↗
- Action Logement - Programme LLI ↗
- Anah - Convention LLI ↗

Dispositifs complémentaires au LLI

Selon votre profil et vos objectifs, ces autres dispositifs peuvent compléter ou être plus adaptés. Comparez avant de choisir.

Jeanbrun 2026

Statut du Bailleur Privé — Amortissement fiscal 3,5 à 5,5%/an sur 80% du prix

Découvrir →

Denormandie

12% à 21% de réduction d'impôt sur l'ancien rénové en zone tendue

Découvrir →

LMNP Non Géré

Location meublée directe — gestion libre et amortissement BIC

Découvrir →

Prêt à investir en LLI ?

Étude personnalisée gratuite, sélection de programmes, montage du dossier, suivi jusqu'à la livraison — accompagnement de A à Z, 0€ frais.

EXPERTISE · EXPÉRIENCE · AUTORITÉ · FIABILITÉ

Pourquoi faire confiance à Supinvest ?

Supinvest est développé par la **SAS DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf titulaire de la carte professionnelle **CPI 1401 2015 000 001 726** délivrée par la CCI de Caen. Nous sommes membres du réseau **Doric Groupe** (5 sites spécialisés). DORIC GROUPE ne peut recevoir aucun fonds : les paiements transitent par le notaire.

Notre accompagnement est **entièrement gratuit** pour vous : rémunéré par les promoteurs via une commission incluse dans le prix de vente, comme dans toute l'industrie de la promotion immobilière neuve française. **Vous payez le même prix** qu'en achetant directement auprès du promoteur. Nous comparons les programmes de plus de 200 promoteurs pour vous présenter ceux qui correspondent à votre profil.

Carte CPI
1401 2015 000 001 726 · CCI Caen

RC Pro
Sérénis Assurances

RGPD
Données protégées · DPO désigné

Loi Hoguet
Encadrement activité transaction

Sources utilisées
DVF data.gouv.fr · INSEE · ANIL · SGFGAS

Mis à jour
Octobre 2026 · Relu par notre équipe

Siège social
12 rue Pierre Aimé Lair · 14000 Caen

Contact
Contacter un conseiller · Service gratuit