

## DISPOSITIF BORLOO NEUF

Le dispositif « Borloo neuf » complète le régime Robien recentré lorsque le bien donné en location est situé dans un secteur intermédiaire, à des conditions de loyers plus restrictives que celles du « Robien » et à des locataires répondant à des conditions de ressources.

### Principe

L'investisseur bénéficie d'un amortissement pouvant atteindre 65% du prix de revient de l'investissement plus les frais d'acquisition sur 15 ans, ainsi qu'une déduction spécifique forfaitaire de 30% du montant des revenus bruts en plus de la déduction des frais réels.

### Avantages

- Économie d'impôt
- Constitution de patrimoine avec un effort d'épargne limité
- Revenus complémentaires
- Préparation de la retraite
- Sécurité pour la famille.
- Avantages supplémentaires pour les investisseurs ayant déjà des revenus fonciers, optimisation fiscale plus importante.

### Fiscalité

Déduction au titre de l'amortissement autorisée à concurrence de 6% les sept premières années et 4% les deux années suivantes. A l'issue de la période initiale de 9 ans, le propriétaire peut par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'un complément de déduction de 2,5% du prix d'acquisition.

L'amortissement total peut donc être de 65% sur 15 ans.

Imputation des déficits fonciers autres que les intérêts d'emprunt à hauteur de 10 700€ par an sur le revenu global.

Déduction des frais et charges relatifs à la location.

Déduction spécifique de 30% du montant des revenus bruts pendant la période d'engagement de location.

### Contribuables concernés

L'ensemble des investisseurs disposant de revenus fonciers et situés dans les tranches médianes d'imposition. Les personnes concernées par le dispositif sont les personnes physiques qui réalisent directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés ou encore d'une SCPI, un investissement dans le secteur du logement neuf ou réhabilité. Sont en revanche exclus du dispositif les titulaires de droits démembrés sauf si celui-ci résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune.

## Logements concernés

Les Logements doivent être situés en France métropolitaine ou dans les DOM et le dispositif ne s'applique qu'aux locaux d'habitation.

Le dispositif s'applique aux investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2006 ou sur option aux investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 si le contribuable a opté pour le régime « Robien recentré ».

En outre, le dispositif est applicable aux logements :

- acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2006
- logements que le contribuable a fait construire et qui font l'objet à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2006 d'une déclaration d'ouverture de chantier
- locaux affectés à un usage autre que l'habitation et transformés en logements acquis à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2006
- logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence prévues à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation leur permettant d'acquérir des performances techniques voisines des celles de logements neufs.
- Souscriptions en numéraire au capital initial et aux augmentations de capital réalisées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2006

## Obligations

Engagement à louer le bien nu à usage de résidence principale pour le locataire au minimum pendant 9 ans.

Loyers plafonnés, il existe 4 zones: zone A: 16.37€/m<sup>2</sup>; zone B1: 11.37€/m<sup>2</sup>; zone B2: 9.30€/m<sup>2</sup>; zone C: 6.82€/m<sup>2</sup>.

Plafonds de ressources des locataires :

- Pour une personne seule : zone A: 33 233€; zone B1: 24 685€; zone B2: 22 628€ ; zone C: 22 475€.
- Couple : zone A: 49 668€; zone B1: 36 250€; zone B2: 33 230€ ; zone C: 30 209€.
- Personne seule ou couple ayant une personne à charge : zone A: 59 704€; zone B1: 43 398€; zone B2: 39 782€ ; zone C: 36 165€.
- Personne seule ou en couple ayant 2 personnes à charge: zone A: 71 516€; zone B1: 52 521€; zone B2: 48 145€ ; zone C: 43 768€.
- Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge : zone A: 84 661€; zone B1: 61 644€; zone B2: 56 507€ ; zone C: 51 370€.
- Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge : zone A: 95 267€; zone B1: 69 535€; zone B2: 63 740€ ; zone C: 57 946€.

- Majoration par personne supplémentaire : zone A: +10 617€; zone B1: +7 897€; zone B2: +7 239€ ; zone C: +6 580€.

Location doit prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou date d'acquisition.

Le locataire ne peut pas être membre de la famille de l'investisseur. Toutefois, à l'issue d'une période de location de trois ans, l'investisseur peut suspendre son engagement de location pour mettre le bien à disposition, à titre onéreux ou gratuit, d'un de ses ascendants ou descendants. Durant cette période de suspension qui ne peut excéder neuf ans, l'octroi des avantages fiscaux est suspendu.

### **Textes de référence**

Décret du 10 août 2006 pris en application de la loi portant Engagement national pour le logement.

Instruction administrative du 8 février 2007 précisant les plafonds de ressources et de loyers 2007.

Instruction du 2 novembre 2006 commentant le dispositif Borloo neuf.