

<http://www.defiscalisation-lyon.com/>

Défiscalisation immobilière : loi Borloo

Ce qu'il faut savoir

Défiscalisation en loi Borloo neuf
Déduction forfaitaire de 30% sur les loyers
Durée minimale de location 9 ans
Diminuer ses revenus imposables
Obligation de respecter un plafond de loyer...
... mais aussi un plafond de revenu pour le locataire
Textes de loi :

- Décret : 2006-1005 du 10 août 2006 pris pour l'application des articles 31 et 31 bis du code général des impôts relatif à la mise en location de logements
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006
- Bulletin Officiel des impôts 5 D-2-07 : aménagement du régime des revenus fonciers en vigueur depuis l'imposition des revenus 2006
- Bulletin Officiel des impôts 5 D-1-07 : mise à jour des différents plafonds
- Arrêté du 10 août 2006
- Article 31 du Code Général des impôts
- Article 31 bis du Code Général des impôts



Dans le cadre d'une défiscalisation en loi Borloo neuf, il est possible d'amortir jusqu'à 65% du bien sur 15 ans maximum en déduction d'impôt, les loyers et ressources des locataires plafonnés. Les bénéficiaires du régime de la loi Borloo neuf regroupent les personnes propriétaires de logements neufs et qui s'engagent à le louer nu à des locataires qui en font leur résidence principale. Le logement doit rester en location au minimum 9 ans.

1. [Principe de la défiscalisation en loi Borloo neuf](#)
2. [Défiscalisation en loi Borloo neuf : avantages](#)
3. [Défiscalisation en loi Borloo neuf : inconvénients](#)
4. [Défiscalisation en loi Borloo neuf : pour qui](#)
5. [Défiscalisation Borloo neuf : notre avis](#)
6. [Le + de Défiscalisation Lyon](#)

I - Le principe de la défiscalisation en loi Borloo neuf

La défiscalisation en loi Borloo neuf est destinée à des particuliers achetant un logement neuf destiné à la location à usage d'habitation principale. La loi Borloo permet d'acheter grâce aux économies d'impôts accordées par l'état un bien immobilier neuf réduit.

Les conditions de la loi Borloo neuf :

- les logements achetés en loi Borloo neuf doivent être loués nus durant 9 ans au minimum et faire office de résidence principale du locataire ;
- les loyers sont imposés ainsi que le plafond de revenus du locataire (plafond imposé lors de la location ; ce qui n'est pas le cas en loi Robien recentré).

► Précisions sur le régime Borloo neuf

La loi Borloo neuf vient en complément de la loi Robien recentré. Le régime de défiscalisation Borloo neuf, comparativement au régime Robien recentré, confère des avantages supplémentaires en contrepartie de contraintes de loyers et de location supplémentaires. Un investisseur qui souhaite bénéficier du régime Borloo neuf doit nécessairement opter également pour le régime Robien recentré (il est possible de bénéficier du régime Robien recentré sans opter pour le régime Borloo neuf, mais pas l'inverse).

► Amortissement avec la loi Borloo neuf

La loi Borloo neuf permet de bénéficier d'une déduction d'amortissement sur un total de 15 ans. Les 9 premières années se divisent de la manière suivante : déduction de 6% du prix d'achat du logement pendant 7 années, puis 4% pendant les 2 années suivantes.

A la différence de la déduction d'amortissement du régime Robien recentré (applicable 9 années sans prorogation possible), la déduction spécifique Borloo neuf peut-être prolongée pour 2 périodes de 3 ans chacune : soit 15 ans de mise en location maximum.

Lorsque l'acheteur opte pour une défiscalisation Borloo neuf et s'engage à proroger son engagement initial, il est autorisé à pratiquer une déduction supplémentaire d'amortissement égale à 2,5% du prix d'achat du logement durant les deux périodes de trois années.

► Loi Borloo neuf : plafonds mensuels applicables en 2007

Les plafonds de loyer sont ceux applicables depuis le 10 août 2006, ils sont définis par m² et charges non comprises (applicables uniquement lors d'une défiscalisation en loi Borloo neuf). Ils sont révisés chaque année, selon le nouvel indice « IRL » (Indice de révision des loyers publié par l'INSEE).

Zone A	16,37 €	Paris, petite couronne et 2ème couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français
Zone B1	11,37 €	Agglomérations de plus de 250 000 habitants, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne,...), pourtour de la côte d'Azur, départements d'outre-mer, Corse et îles.
Zone B2	9,30 €	Agglomérations de plus de 50 000 habitants autres zones frontalières ou littorales chères, limites de l'île de France
Zone C	6,82 €	Reste du territoire

► Plafonds annuels de ressources applicables en 2007 en loi Borloo neuf

Plafonds annuels de ressources : Borloo neuf

Composition du foyer fiscal	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	33 233€	24 685€	22 628€	21 475
Couple marié	49 667€	36 250€	33 230€	30 209€
+ 1 personne à charge	59 704€	43 398€	39 782€	36 165€
+ 2 personnes à charge	71 514€	52 521€	48 145€	43 768€
+ 3 personnes à charge	84 659€	61 644€	56 507€	51 370€
+ 4 personnes à charges	95 267€	69 535€	63 740€	57 946€
Par personne à charge dès la 5ème	+ 10 615€	+ 7897€	+ 7239€	+ 6580€

Les zones sont définies pour la loi Borloo neuf comme précédemment (ce nouveau zonage géographique est applicable depuis le 10 Août 2006).

II - Défisicalisation en loi de Borloo neuf : avantages

Abattement forfaitaire de 30% sur les loyers, afin de compenser des loyers plus faibles que ceux du Robien recentré, le dispositif Borloo neuf permet à l'investisseur d'effectuer une déduction forfaitaire plus intéressante sur les loyers.

L'amortissement de 6% par an pendant 7 années, 4% par an pendant 2 années, et la prorogation de 6 ans (si l'acheteur le souhaite), permettent d'amortir jusqu'à 65% du montant de l'investissement.

Ce déficit d'amortissement est imputable chaque année sur le revenu global dans la limite de 10 700€ par an. Tout supplément est reportable sur les 10 ans qui suivent.

De plus grâce à ce dispositif Borloo neuf, l'acquéreur a la possibilité de défalquer les intérêts d'emprunts, la taxe foncière, les charges de gestion, de gardiennage, d'assurance et les frais d'entretien et de travaux de rénovation.

III - Défisicalisation en loi de Borloo neuf : inconvénients

En contrepartie des avantages fiscaux complémentaires attachés au régime Borloo neuf le bailleur doit s'engager à respecter des engagements plus contraignants que ceux attachés au seul régime « Robien recentré ».

Ainsi les plafonds de loyer mensuel correspondent à ceux du secteur locatif intermédiaire (~ 70% de la valeur de marché fixé par l'administration fiscale). Les ressources du locataire sont également soumises à un plafond qui diffère selon la zone géographique dans laquelle se trouve le logement.

Lors d'une défiscalisation en loi de Borloo neuf il est nécessaire de conserver le bien loué pendant une période minimale de 9 ans. De plus il n'est pas possible de cumuler les avantages du dispositif Borloo neuf avec le régime Borloo ancien.

Le système du micro-foncier ne peut pas être associé à cette loi de défiscalisation.

Il faut aussi faire attention au calcul des surfaces à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer. La surface à retenir est : la surface habitable de l'appartement, augmentée de la moitié (dans la limite de 8 m² par logement) de la surface des caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs et celliers extérieurs au logement, resserres, combles et greniers aménageables, balcons, loggias et vérandas, à l'exception des garages et places de stationnement couvertes ou non.

IV - Défisicalisation loi Borloo neuf : pour qui

La défiscalisation grâce à la loi Borloo neuf peut être utilisée uniquement par des contribuables fiscalement domiciliés en France ou hors de France. Leurs revenus tirés de la location du logement sont imposés en France dans la catégorie des revenus fonciers. Le logement peut-être la propriété : des deux époux ou d'un seul d'entre eux, ou de leurs enfants à charge mineurs ou infirmes, ou encore enfants majeurs rattachés. Le logement peut également être la propriété d'une société non soumise à l'IS (SCI de gestion, SCPI, société immobilière de copropriété ou tout autre société de personnes).

Cette défiscalisation est donc particulièrement intéressante pour les contribuables qui on une tranche d'imposition supérieure ou égale à 30% et qui paye au moins 3500€ d'impôts.

V - Défisicalisation en loi Borloo neuf : notre avis

La loi Borloo neuf complète l'actuel dispositif de la loi Robien. Ce nouveau dispositif favorise davantage l'investisseur par un nouvel avantage fiscal plus puissant qui optimise sur la durée, le montant des déficits fonciers imputables.

Cette défiscalisation en loi Borloo neuf permet de réaliser des économies d'impôts en acquérant un bien immobilier neuf destiné à la location non meublée mais impose de respecter des conditions.

► Le + de Défisicalisation Lyon sur la défiscalisation Borloo neuf

Le dispositif Borloo neuf peut s'appliquer dès le 1er janvier 2006 si le propriétaire opte pour le dispositif Robien Recentré. Le dispositif Borloo neuf ne peut pas s'appliquer en cas d'option pour le Robien classique applicable jusqu'au 31 août 2006. De plus la déduction forfaitaire de 30% s'applique pendant toute la durée de location (soit 9, 12 ou 15 ans).