



## DISPOSITIF BORLOO NEUF

### # Principe et champs d'application :

Ce dispositif concerne les bailleurs personnes physiques imposables dans la catégorie des revenus fonciers. L'immeuble peut également être détenu par une société non soumise à l'IS. Ce régime ne concerne que les propriétés urbaines : logements neufs acquis à compter du 1er septembre 2006 ou anciens réhabilités (sous condition de dépôt d'une déclaration d'ouverture de chantier). Juridiquement, le « Borloo neuf » est une option au « Robien recentré ». Les deux dispositifs reposent d'ailleurs sur le même zonage géographique.

### # Obligations à respecter :

Le logement doit être loué pendant au moins 9 ans, exclusivement à titre de résidence principale du locataire et ce, en respectant des conditions de loyer selon des zones définies par la loi (zones A, B1, B2 et C). Ces loyers sont plafonnés à 20% en dessous de ceux du Robien recentré. La surface à prendre en compte pour leur application est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m<sup>2</sup>. Des conditions relatives aux ressources du locataire doivent également être respectées, en fonction du statut du locataire et de la zone considérée. Par ailleurs, la location ne peut être consentie à un ascendant, descendant ou membre du même foyer fiscal que le propriétaire et doit prendre effet dans les 12 mois suivants l'acquisition de l'immeuble ou sa construction. Enfin, les plafonds de loyers sont relevés au 1er janvier de chaque année, dans la même proportion que celle publiée par l'INSEE.

### # Nature de l'avantage fiscal :

L'avantage fiscal du dispositif est double : Déduction spécifique de 30% des revenus bruts fonciers applicable pendant toute la durée de location, éventuellement prorogée. Le second consiste en l'amortissement du prix initial d'acquisition ou de construction à un rythme de 6% par an pendant 7 ans et de 4% par an lors des 2 années suivantes. Cet amortissement peut être prolongé de 2 périodes de 3 ans à un rythme de 2,5% par an si les conditions précédemment définies sont toujours respectées (tel n'est plus le cas dans le dispositif Robien recentré). Ce prolongement peut également être observé en cas de changement de titulaire du bail si la condition de ressources est remplie. Au total l'amortissement peut donc s'élever à 65% (contre 50% pour le Robien recentré). Si un déficit foncier est observé, il est imputable sur le revenu global dans les conditions habituelles. Les éventuels travaux de réhabilitation sont amortis au même rythme ainsi que ceux de reconstruction et d'agrandissement postérieurs à l'achèvement de l'immeuble, sous réserve d'un nouvel engagement de location nue, sur une durée minimale de 12 ans. Les travaux d'amélioration ultérieurs sont déduits quant à eux sous forme d'un amortissement égal à 10% du montant de la dépense, pendant 10 ans.

### # Pour quelle stratégie patrimoniale ? (exemples)

- ↳ Permet de lisser dans le temps les effets de réduction d'IR.
- ↳ Peut s'avérer particulièrement opportun pour générer un déficit foncier (imputable sur les R globaux dans la limite de 10 700 € par an) ou de réduire le bénéfice foncier sur plusieurs exercices fiscaux, notamment si aucun autre moyen pour le réduire n'est envisageable.
- ↳ Permet de se constituer un patrimoine immobilier sur le moyen terme, à moindre coût fiscal.
- ↳ S'avère selon nous opportun dans des villes dont le parc immobilier dispose d'un potentiel de valorisation important, ce, pour espérer une plus-value à la revente qui viendrait compenser la rentabilité « encadrée » par les conditions de loyer.