

LA LOI BORLOO (E.N.L.)

Déduisez de vos revenus jusqu'à 65 % de votre investissement

Les propriétaires qui investissent dans un logement qu'ils destinent à la location non meublée à usage d'habitation principale du locataire bénéficient d'un régime fiscal de faveur, sous réserve qu'ils respectent certaines conditions.

C'est le cas de la loi BORLOO dans le secteur intermédiaire, c'est à dire, par opposition au secteur libre (loi Robien), un encadrement plus strict des conditions.

CHAMP D'APPLICATION

Sont concernés par le statut BORLOO neuf les investisseurs qui acquièrent un logement neuf destiné à la location principale ou en voie future d'achèvement (VEFA) ou construisent ce logement, destiné à la location dans le secteur intermédiaire.

DÉFINITION DES LOGEMENTS NEUFS

Par logements neufs, il convient d'entendre les logements dont la construction est achevée et qui n'ont jamais été habités, ni utilisés sous quelque forme que ce soit. Toutefois, les appartements témoins ouvrent droit à l'avantage fiscal si toutes les autres conditions sont remplies. Dans les immeubles collectifs, l'état d'avancement des travaux s'apprécie distinctement pour chaque appartement et non globalement. A l'inverse, ne peuvent être considérés comme neufs les logements dont la première location aurait pris effet avant la date d'acquisition, même lorsque cette dernière s'accompagne du transfert au profit de l'acquéreur du bail (conclu par le vendeur).

LOGEMENTS RÉHABILITÉS

Peuvent être également considérés comme logements neufs les logements ayant subi des travaux de réhabilitation suffisamment conséquents pour qu'ils soient considérés comme neufs, mais ces derniers ne doivent pas être le fait de l'acquéreur. Ces logements seront soumis à la TVA immobilière.

LOGEMENTS CONSTRUITS PAR LE CONTRIBUABLE

Enfin, les logements construits par le contribuable ouvrent droit à l'amortissement BORLOO de même que les locaux affectés à un usage autre que l'habitation et transformés ensuite.

INVESTISSEMENT DANS LES S.C.P.I.

L'amortissement sera calculé sur 95% du montant de la souscription. De plus, celui-ci courra dès la date de la souscription, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la mise en location des logements correspondants pour bénéficier de l'avantage fiscal. Concrètement, le régime des SCPI (ancien ROBIEN) prendra fin le 31 août 2006, pour ne pas modifier l'équilibre des souscriptions déjà réalisées. A compter du 1er septembre 2006 coexisteront les SCPI « BORLOO » et les SCPI « ROBIEN »

Cabinet de Nantes 10, rue Mondésir 44000 Nantes 02 51 84 11 84	Cabinet de Paris 34, av. Champs Elysées 75008 Paris Tél : 01 40 75 06 85	Cabinet de Rennes 23, rue Victor Hugo 35000 Rennes 02 99 79 79 13	Cabinet de Vannes 32, rue Lt. Cl. Maury 56000 Vannes 02 97 54 91 91
--	--	---	---

INVESTISSEURS CONCERNES

L'investissement immobilier en loi BORLOO peut être réalisé de deux manières :

- à titre individuel
- au travers d'une société soumise à l'I.S.(impôt sur les sociétés) telles que : les sociétés Immobilières Transparentes ou encore SCI ou S.C.P.I.

AVANTAGE FISCAL

L'avantage fiscal octroyé se traduit par un amortissement. Celui-ci est égal à 6 % du montant de l'investissement (frais d'acquisition inclus) les 7 premières années, puis 4 % les deux années suivantes, puis, sur option, 2,5% pour une ou 2 périodes consécutives de trois ans. Ceci porte la durée de l'amortissement à 12 ou 15 ans, soit un amortissement à concurrence de 65% du prix d'acquisition.

EXCLUSIONS

Sont exclus du dispositif :

- les propriétaires de logements inscrits à l'actif d'une entreprise
- les titulaires de droits démembrés (nu-propriétaire, usufruitier) exception faite si le démembrement résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune.

NATURE DE L'AVANTAGE FISCAL

Le dispositif BORLOO permet de créer un déficit foncier de l'opération, déductible du revenu global du propriétaire bailleur.

PROLONGATION DE LA PÉRIODE D'AMORTISSEMENT

A l'issue de la première période d'amortissement de 9 ans (7 années à 6% et 2 années à 4%) toutes autres conditions étant par ailleurs respectées, le propriétaire peut, par période de trois ans et pendant six années supplémentaires au plus, continuer à bénéficier de cette faculté d'amortir le bien à raison de 2,5% par an. L'amortissement total est ainsi porté à 65% sur quinze ans. Cette possibilité d'amortissement à concurrence de 65% est offerte en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement de bail.

TRAVAUX EFFECTUÉS EN COURS DE BAIL

Le propriétaire qui réalise, au cours de l'engagement de location de neuf ans, des travaux (reconstruction, agrandissement ou amélioration) sur le logement bénéficiant de l'amortissement « BORLOO » peut également amortir ses dépenses. Pour les travaux de reconstruction et d'agrandissement, le taux d'amortissement est identique à celui applicable à l'investissement initial, à savoir 6% les sept premières années puis 4% les deux années suivantes et enfin de 2,5% les années suivantes selon l'option.

DEDUCTION DES FRAIS REELS & INTERETS D'EMPRUNT

Pendant la période d'amortissement du bien, la déductibilité des frais réels est remplacée par la déductibilité d'un taux forfaitaire très avantageux de 30% sur le revenu foncier de l'opération.

De même les intérêts d'emprunt et les frais d'assurance du prêt sont déductibles du revenu foncier.

CALCUL DE L'AMORTISSEMENT

La base d'amortissement est constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du logement, majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, droits de timbre, TVA, droits d'enregistrement, le cas échéant, et taxe de publicité foncière. Auquel s'ajoute la fraction du prix relative aux dépendances immédiates du logement. (Si les garages ou places de stationnement font l'objet d'un bail distinct, ils n'entrent pas dans cette base de calcul, ainsi que les frais d'acquisition y afférant.)

Le point de départ de la période d'amortissement est fixé :

- au premier jour du mois de l'acquisition pour un immeuble acquis neuf ou réhabilité,
- au premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble s'il s'agit d'un bien acquis en VEFA,
- Enfin précisons que dans un immeuble collectif, l'achèvement doit être apprécié local par local.

OBLIGATION DE PLAFONNEMENT

Pour bénéficier de l'amortissement BORLOO le propriétaire bailleur doit s'engager à ce que le montant des loyers ne soit pas supérieur à un certain plafond et que les ressources du locataire n'excèdent pas un certain montant.

On notera que les conditions de plafonnement du loyer et des ressources du locataire sont fixées chaque année par décret ou instruction administrative. Cette revalorisation tient compte de l'évolution de l'indice IRL (Indice de Référence des Loyers), relevés chaque année au 1er janvier.

Cabinet de Nantes 10, rue Mondésir 44000 Nantes 02 51 84 11 84	Cabinet de Paris 34, av. Champs Elysées 75008 Paris Tél : 01 40 75 06 85	Cabinet de Rennes 23, rue Victor Hugo 35000 Rennes 02 99 79 79 13	Cabinet de Vannes 32, rue Lt. Cl. Maury 56000 Vannes 02 97 54 91 91
--	--	---	---

PLAFONDS DE LOYERS

Les plafonds mensuels de loyer à respecter pour les baux conclus entre le 1er janvier et le 31 décembre 2007 sont fixés de la manière suivante :

- **16.37 €/m² en zone A** (Agglomération Parisienne, Côte d'Azur, Genevois Français)
- **11.37 €/m² en zone B1** (Agglomérations de plus de 250.000 hab. et certaines communes de l'agglomération parisienne et zones littorales et frontalières.)
- **9,30 €/m² en zone B2** (reste de la zone B, agglomérations de plus de 50.000 hab.)
- **6,82 €/m² en zone C** (reste du territoire).

SURFACE A PRENDRE EN COMPTE

Pour l'appréciation du plafond de loyer, la surface à prendre en compte s'entend :

- de la surface habitable au sens de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètres : caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs extérieurs au logement, celliers, resserres, combles, greniers aménageables, balcons, loggias, vérandas, Les garages et places de parking ne sont pas inclus.

Pour les maisons individuelles, l'Administration a fixé forfaitairement à 12 m² la partie des annexes à usage de stationnement n'entrant pas dans le calcul de la base d'amortissement.

PLAFONDS DES RESSOURCES DU LOCATAIRE

Comme dans la précédente loi BESSON, les ressources du locataire sont plafonnées. (Ce qui n'est pas le cas dans la loi ROBIEN)

Les plafonds de ressources du locataire sont identiques à ceux pratiqués dans le cadre de la loi BESSON neuf ou BESSON ancien, à savoir, au 1er janvier 2007 :

Pour les dispositifs BESSON neuf et BORLOO.

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	33.233 €	24.685 €	22.628 €	22.475 €
Couple marié	49.668 €	36.250 €	33.230 €	30.209 €
Personne seule ou couple avec 1 personne à charge	59.704 €	43.398 €	39.782 €	36.165 €
Personne seule ou couple avec 2 personnes à charge	71.516 €	52.521 €	48.145 €	43.768 €
Personne seule ou couple avec 3 personnes à charge	84.661 €	61.641 €	56.507 €	51.370 €
Personne seule ou couple avec 4 personnes à charge	95.267 €	69.535 €	63.740 €	57.946 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 10.617 €	+ 7.897	+ 7.239 €	+ 6.580 €

Cabinet de Nantes 10, rue Mondésir 44000 Nantes 02 51 84 11 84	Cabinet de Paris 34, av. Champs Elysées 75008 Paris Tél : 01 40 75 06 85	Cabinet de Rennes 23, rue Victor Hugo 35000 Rennes 02 99 79 79 13	Cabinet de Vannes 32, rue Lt. Cl. Maury 56000 Vannes 02 97 54 91 91
--	--	---	---

Il est rappelé que les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence, figurant sur l'avis d'imposition sur le revenu établi au titre des revenus de l'avant dernière année précédant celle de la signature du contrat de location. Ainsi, pour les locations conclues durant l'année 2007, le revenu de référence à retenir sera celui figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'année 2005.

Le plafond à retenir s'apprécie à la date de signature du bail, en tenant compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux. Ainsi, pour les locations conclues durant l'année 2007, le revenu fiscal de référence de 2005 du locataire (personne seule ou couple marié) est à comparer avec le plafond applicable à sa situation familiale en 2007, à la date de la signature du bail.

AUTRES OBLIGATIONS

Le propriétaire-bailleur doit en outre s'engager à louer nu à usage de résidence principale ce logement et ce, pendant neuf ans au minimum, voire jusqu'à 15 ans s'il veut profiter de la faculté d'amortir jusqu'à 65 %.

EXCLUSIONS

Ne peuvent bénéficier du statut Borloo neuf :

- les logements faisant partie intégrante d'une exploitation agricole,
- les biens affectés à un usage autre qu'à celui de logement,
- les logements acquis à titre gratuit,
- les logements à usage de résidence secondaire.

ENGAGEMENT DE LOCATION

L'engagement de location porte sur une période de neuf ans. Cette durée est calculée de date à date, à compter de la date de prise d'effet du bail. Il est possible de changer de titulaire du bail au cours de cette période de neuf ans mais dans ce cas, il convient de respecter les nouvelles conditions de plafonds de loyer imposées par la loi.

L'engagement de location et l'amortissement peuvent être suspendus, à l'issue d'une période d'au moins trois ans pour mettre le logement à la disposition d'un ascendant ou descendant du contribuable, pour une période de neuf ans maximum

QUALITÉ DU LOCATAIRE

La location du logement doit être consentie à une personne physique (ou à un organisme privé ou public louant des biens en faveur de son personnel). Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur, et ne peut être un ascendant ou descendant du propriétaire, même si ces derniers ne sont pas rattachés au foyer fiscal du propriétaire.

Cabinet de Nantes 10, rue Mondésir 44000 Nantes 02 51 84 11 84	Cabinet de Paris 34, av. Champs Elysées 75008 Paris Tél : 01 40 75 06 85	Cabinet de Rennes 23, rue Victor Hugo 35000 Rennes 02 99 79 79 13	Cabinet de Vannes 32, rue Lt. Cl. Maury 56000 Vannes 02 97 54 91 91
--	--	---	---

AUTRES AVANTAGES FISCAUX

Comme dans le cadre des autres investissements locatifs nus, il est possible d'imputer les déficits fonciers sur le revenu global résultant des dépenses autres que les intérêts d'emprunt et ce, dans la limite annuelle de 10 700 €. L'excédent éventuel et les intérêts d'emprunt sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

OBLIGATIONS DECLARATIVES

Pour bénéficier de ce régime de faveur, l'investisseur doit en faire la demande expresse. Cette option est irrévocable. L'investisseur ne peut donc pas, postérieurement à cette option et pendant toute la période couverte par celle-ci, revenir sur sa décision. L'option doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'acquisition du logement s'il est acquis neuf, ou à sa date d'achèvement s'il s'agit d'une acquisition en VEFA, et comporter obligatoirement l'engagement du propriétaire de louer le logement pendant une durée de neuf ans. Selon Une réponse ministérielle en date du 29 janvier 2001, le contribuable ne peut solliciter le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement Besson postérieurement à la date limite prévue pour le dépôt de la déclaration au titre de laquelle l'option est exercée

(Rep. Tourret n°52540 p.633 JOAN du 29 janvier 2001). Il importe également de joindre chaque année à sa déclaration de revenus un état établi conformément à un modèle fixé par l'Administration faisant apparaître pour chaque logement le détail du montant de la déduction pratiquée au titre de l'amortissement.

REPRISE DES AVANTAGES FISCAUX

En cas de rupture de l'un des engagements par le propriétaire, les déductions pratiquées font l'objet d'une reprise.

Trois exceptions à ce principe :

- En cas de rupture des engagements due à l'invalidité d'un des deux époux soumis à imposition commune,
- En cas de licenciement du contribuable ou de son époux dans la mesure où ils sont soumis à imposition commune,
- En cas de décès de l'un des deux époux soumis à imposition commune,

Pour conclure, on notera que la donation du logement entraîne la reprise de l'avantage fiscal et cela même si les engagements sont respectés.

Cabinet de Nantes 10, rue Mondésir 44000 Nantes 02 51 84 11 84	Cabinet de Paris 34, av. Champs Elysées 75008 Paris Tél : 01 40 75 06 85	Cabinet de Rennes 23, rue Victor Hugo 35000 Rennes 02 99 79 79 13	Cabinet de Vannes 32, rue Lt. Cl. Maury 56000 Vannes 02 97 54 91 91
--	--	---	---

TEXTES DE RÉFÉRENCES

REFERENCE AU CODE GENERAL DES IMPOTS Articles 31-1-1 g et 1-1 -e.
Loi DE FINANCES POUR 1999 (Loi 981266 ART 98 – JO du 31 DECEMBRE 1998)
Mise en place de la loi.
INSTRUCTION ADMINISTRATIVE du 31 AOÛT 1999 - (BOI 5-4-99)
Instruction Administrative précisant les modalités d'application de la loi.
Loi DE FINANCES POUR 2001 (LOI N' 1352 DU 30 DECEMBRE 2000 - JO DU 31 DECEMBRE) Assouplissement du régime Besson en faveur de la location à un ascendant ou descendant.
INSTRUCTION ADMINISTRATIVE du 2 MAI 2002 - [BOI 5 A442)
Instruction précisant les conditions d'application de mise à disposition du logement à un ascendant ou descendant.

LOI DE FINANCES POUR 2003 (LOI N' 2002 - 1575 du 30 DÉCEMBRE 2002)
Loi assouplissant le régime Besson en permettant la location du bien à un ascendant ou descendant sans suspension de l'avantage fiscal.
LOI DE FINANCES 2006
LOI portant ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT 2006.

Pour une étude gratuite et personnalisée, n'hésitez pas à nous contacter sur notre site internet :



Cabinet de Nantes 10, rue Mondésir 44000 Nantes 02 51 84 11 84	Cabinet de Paris 34, av. Champs Elysées 75008 Paris Tél : 01 40 75 06 85	Cabinet de Rennes 23, rue Victor Hugo 35000 Rennes 02 99 79 79 13	Cabinet de Vannes 32, rue Lt. Cl. Maury 56000 Vannes 02 97 54 91 91
--	--	---	---