

Les Lois Robien recentré et Borloo populaire Régime transitoire 2009 Location nue d'immeubles neufs



La Loi ROBIEN Recentré s'applique aux investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2006 et la Loi BORLOO Populaire à ceux réalisés à compter du 1^{er} janvier 2006. Elles remplacent l'ancien dispositif Robien qui n'est plus applicable depuis le 31 août 2006.

Ce régime reste applicable sur option aux opérations réalisées en 2009 où il cohabite au choix du contribuable avec le régime de réduction d'impôt qui fait l'objet d'une autre fiche.

Le logement :

- Le logement loué doit être neuf, loué nu et à usage d'habitation principale du locataire.
- Il peut être détenu directement ou à travers une société civile immobilière (SCI).
- Le logement doit être détenu en pleine propriété.
- Les revenus de la location doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Le locataire :

- Le locataire doit être une personne physique (ou un organisme privé ou public louant des biens en faveur de son personnel).
- Dans le dispositif Robien recentré, le locataire peut être un ascendant ou un descendant du propriétaire ou encore un ascendant ou un descendant d'un des membres de son foyer fiscal. (**impossible en Borloo**)
- En revanche la location à un membre du foyer fiscal du propriétaire est incompatible avec le régime d'amortissement.

La location :

Durée

- Le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant au minimum 9 ans.
- La durée est appréciée de date à date à compter de celle de prise d'effet du bail.
- La location doit être effective et continue et prendre effet dans les douze mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux.

Loyer

Le loyer est plafonné durant la période d'amortissement en fonction de la surface habitable du logement.

Zone d'implantation du logement	Plafond mensuel de loyer au m ² de surface habitable charges non comprises pour les baux conclus en 2008	
	Robien recentré	Borloo populaire
ZONE A - Agglomération Parisienne - Côte d'azur - Genevois Français	21.02 €	16.82 €
ZONE B1 - Grandes villes et leur agglomération proche. - Communes en zones littorales et frontalières.	14.61 €	11.69 €
ZONE B2 - Autres villes de province et leur agglomération	11.95 €	9.56 €
ZONE C - Reste du territoire	8.76 €	7.01 €

Conditions de ressources

Uniquement dans le dispositif Borloo, les ressources du locataire doivent être inférieures à des plafonds qui dépendent de la situation géographique du logement ainsi que de la composition du foyer fiscal.

Zone d'implantation du logement	Plafond annuel de ressources du locataire (revenus 2007 du foyer fiscal) pour les baux conclus en 2008 en €						
	Personne seule (PS)	Couple (C)	PS ou couple avec 1 pers. à charge	PS ou couple avec 2 pers. à charge	PS ou couple avec 3 pers. à charge	PS ou couple avec 4 pers. à charge	Majoration par pers. à charge à partir de 5
ZONE A - Agglomération parisienne - Côte d'azur - Genevois français	42 936	63 362	76 165	91 234	108 003	121 533	13 545
ZONE B1 - Grandes villes et leur agglomération proche. - Communes en zones littorales et frontalières.	31 491	46 245	55 363	67 002	78 640	88 706	10 075
ZONE B2 - Autres villes de province et leur agglomération	28 867	42 392	50 750	61 419	72 087	81 314	9 235
ZONE C - Reste du territoire	28 672	38 538	46 136	55 835	65 533	73 922	8 395



Amortissement :

Le logement loué fait l'objet d'un amortissement venant en déduction des revenus fonciers dont les taux sont les suivants :

- 6 % par an pendant les sept premières années (la première annuité est calculée prorata temporis en fonction du mois d'achèvement ou d'acquisition si elle est postérieure).
- 4 % par an pendant deux ans (ajustement prorata temporis la dernière année).
- A l'issue de ces 9 ans, **et uniquement en Borloo populaire**, le contribuable peut prolonger le bénéfice des amortissements à 2,5 % par an pendant au maximum deux fois trois ans si les conditions de loyer au m² et de ressources du locataire restent remplies.

(Au total, l'amortissement ne pourra excéder 50 % du prix de revient du logement en Robien recentré et 65 % en Borloo populaire)

La base de l'amortissement comprend le prix d'acquisition + frais d'acquisition (droits d'enregistrement et de timbres, honoraires, commissions, ...).

Déduction forfaitaire :

- Aucune déduction forfaitaire sur les loyers en Robien recentré.
- Déduction forfaitaire supplémentaire de 30 % des loyers en Borloo populaire.

Déficit foncier :

Le déficit foncier final est imputable sans limites sur les autres revenus fonciers du foyer fiscal, puis sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. L'éventuelle fraction de déficit supérieure à ce montant ou non imputable reste imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.



Soit un propriétaire qui loue le premier janvier 2007 un immeuble dont le coût de revient est de 294 000 €. La location se fait en Robien recentré.

+ Loyer	12 000 €
- Intérêts d'emprunt	15 600 €
- Frais de gestion	1 100 €
- Impôt foncier	1 000 €
- Amortissement	17 640 €
<hr/>	
= Résultat foncier	- 23 340 €

Ce résultat sera imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €, les 12 640 € de déficit non imputable sur le revenu global pourront s'imputer sur d'autres revenus fonciers existants par ailleurs ou seront reportables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.



Le site d'implantation :

Veiller au site d'implantation du logement et particulièrement sur les points suivants :

- Perspectives de valorisation du bien en fonction de l'offre immobilière déjà existante, des prestations du logement et du prix d'acquisition.
- Importance et pouvoir d'achat de la demande locative locale garantissant des mises en location rapides et déterminant le niveau de loyer envisageable.

Les programmes packagés à bas prix:

Etre vigilant aux produits " packagés " présentant l'investissement comme un unique support financier et occultant qu'il s'agit d'un actif immobilier qu'il conviendra un jour de valoriser. Eviter les produits qui maximisent le gain fiscal mais ne représentent pas une réelle « valeur » immobilière. Un bon emplacement se paye et il n'y a pas de miracle en la matière !

Les parkings :

Le loyer n'étant pas plafonné sur les parkings, certains intervenants proposent un bail spécifique au parking afin d'augmenter la rentabilité de l'ensemble de l'investissement. Cette possibilité n'est envisageable que si le loyer du parking correspond au loyer de marché, dans le cas contraire une requalification pourrait être encourue sur l'ensemble de l'investissement.

La sortie :

Attention aux présentations trop optimistes qui prévoient une revente rapide du bien avec plus-value. Si au cas par cas une revente à moyen terme peut être envisageable, généraliser cette option sur une même opération entraînera une revente massive de biens à une date donnée et donc le risque d'une moindre valorisation de ceux-ci.