

LES AVANTAGES DE DEFISCALISATION ROBIEN & BORLOO

Acheter un logement neuf pour le louer, c'est bâtir un patrimoine stable, durable, qui rapporte des loyers. Avec comme bonus les dispositifs Robien ou Borloo, qui diminuent vos impôts.

C'est la grande nouveauté de l'année 2006. A côté d'un dispositif Robien maintenu mais corrigé, les investisseurs en locatif dans le neuf pourront aussi bénéficier du nouvel amortissement Borloo populaire.

Principe

Lorsque vous louez un logement neuf, vous déduisez de vos loyers une partie du prix de votre investissement. Vous créez ainsi des déficits fonciers, qui viennent s'imputer sur votre revenu global, lequel s'en trouve réduit. Et vous payez moins d'impôts puisque vous déclarez moins au fisc.

Amortissement – Mode d'emploi

Le Robien

Dans sa version 2006, le Robien vous permet d'amortir 50 % du prix du bien sur neuf ans (contre 65 % sur quinze ans auparavant), à raison de 6 % par an chacune des sept premières années, puis 4 % par an chacune des deux suivantes.

Le Borloo populaire

Sur les neuf premières années, le Borloo fonctionne comme le Robien. Mais vous pouvez continuer à amortir au-delà de neuf ans, à raison de deux modules de trois ans avec un amortissement de 2,5 % par an. Au total, l'amortissement peut atteindre 65 % du prix du bien sur quinze ans. Autre avantage : vous bénéficiez d'une déduction forfaitaire sur les loyers de 30 %. Les déficits fonciers sont donc plus importants. D'où des économies d'impôt substantielles.

L'impact sur votre fiscalité

Les déficits fonciers créés par les deux amortissements sont imputables sur les revenus fonciers à hauteur de 10 700 € par an. Le solde ainsi que les intérêts d'emprunt sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

A noter Pour les logements achetés neufs ou sur plans, l'amortissement se calcule sur le prix d'achat plus les frais (honoraires du notaires, etc...)

Les modalités de l'amortissement

Quel public ?

Les régimes Robien et Borloo concernent les contribuables dont les revenus tirés de la location sont imposables au titre des revenus fonciers. Autrement dit, vous devez louer le logement vide.

Quels logements ?

Les amortissements Robien et Borloo sont essentiellement réservés aux logements neufs achetés sur plans ou terminés.

Règles à respecter***Comment louer ?***

Vous devez louer le logement neuf ans au minimum, de manière effective et continue et à usage de résidence principale du locataire pour bénéficier des avantages fiscaux.

Important En cas de congé du locataire, vous devez remettre le bien en location.

Robien : les conditions***Quels locataires ?***

Votre choix est libre et vos locataires n'ont pas besoin de satisfaire à des plafonds de ressources

Quels loyers ?

Vous devez respecter des plafonds de loyers par mois et par mètre carré

Borloo : Les conditions***Quels locataires ?***

Pour bénéficier du Borloo, vous devez louer à des locataires dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds

Quels loyers ?

L'avantage fiscal n'est accordé que si l'investisseur respecte des plafonds de loyer

Important pour calculer votre loyer (en Borloo comme en Robien), vous prenez en compte la surface utile, c'est-à-dire la surface habitable majorée, dans la limite de 8 m² par logement, de la moitié des surfaces annexées uniquement à l'usage de l'occupant et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m (caves, balcons, loggias, etc...)