



Investissement en loi Borloo



La loi Borloo s'adresse aux foyers payant 3000 € d'impôts ou plus.

Elle permet de déduire de son revenu 65% du prix d'achat du bien immobilier locatif et de se constituer ainsi un patrimoine immobilier de qualité à moindre coût.

Ce nouveau dispositif appelé indifféremment «loi Borloo», «loi Borloo populaire», «Borloo» ou encore «Borloo populaire» a été élaboré par Jean-Louis Borloo afin de faciliter l'accès des foyers modestes au marché de la location. Il est entré en vigueur le 1er septembre 2006 avec un effet rétroactif au 1er janvier 2006, c'est à dire que l'option pour le dispositif Borloo est possible pour les ventes actées à partir de cette date.

La loi Borloo ne se substitue pas à la loi de Robien mais cohabite avec celle-ci, ce qui laisse à l'investisseur le soin d'opter pour l'un ou l'autre de ces deux dispositifs. Le dispositif Borloo populaire permet de déduire 6% du prix d'acquisition les 7 premières années de location, puis 4% les 2 années suivantes et enfin 2,5% pendant deux périodes de 3 ans soit jusqu'à 65% du prix d'acquisition sur 15 ans. Il diffère aussi de la loi de Robien sur les points suivants : les plafonds de loyers et les plafonds de ressources des locataires (inexistants dans le dispositif de Robien) ; la déduction forfaitaire de 30% des loyers perçus ; dans le cadre de la loi Borloo, il n'est possible de louer le bien à un descendant ou un ascendant n'appartenant pas au foyer fiscal de l'investisseur qu'après trois années de location respectant les termes du dispositif ; de plus, la période de location aux ascendants ou descendants, d'une durée maximale de 9 ans, donnera lieu à un report de l'avantage fiscal.

Les plafonds de loyers sont inférieurs d'environ 20% aux plafonds en vigueur dans le dispositif de Robien. Les voici :

Zone A (région parisienne, Côte d'Azur et Genevois français) : 15,91 €/ m²

Zone B1 (agglomérations de plus de 250000 habitants et agglomérations plus petites mais particulièrement chères) : 11,06 €/ m²

Zone B2 (entre 50000 et 250000 habitants) : 9,04€/ m²

Zone C (reste du territoire) : 6,62 €/ m²

Les plafonds de ressources des locataires sont calqués sur ceux du PLI (prêt locatif intermédiaire).

Afin de compenser des loyers plus faibles que ceux du dispositif de Robien, le dispositif Borloo populaire permet à l'investisseur d'effectuer une déduction forfaitaire de 30% sur les loyers en plus de la déduction des frais réels (assurances, frais de gestion, charges de copropriété, frais juridiques). ■