



LOI BORLOO Neuf / Réhabilitation

PRINCIPE (loi 2006-872 du 13 juillet 2006)

| | |
|--------------------------|---|
| CHAMP D'APPLICATION | <ul style="list-style-type: none">- Logements neufs et assimilés acquis à compter du 1er septembre 2006- Les logements réhabilités dès lors qu'ils ont été soumis à la TVA immobilière- Sur certains programmes, possibilité d'opter entre un Robien Recentré et Borloo |
| CONTRIBUABLES CONCERNES | <ul style="list-style-type: none">- Personnes physiques imposables- Titulaires de parts de SCI, SCPI, soumis à l'IR- Sociétés non soumises à l'IS |
| CONDITIONS D'APPLICATION | <ul style="list-style-type: none">- Biens destinés à la location non meublée affectée à un usage d'habitation principale du locataire- Durée minimum de 9 ans (*)- Plafonnement des loyers /m2 habitable + annexes (garage et parking exclus) Zone A 16,82 € - B1 11,69 € - B2 9,56 € - C 7,01 €- Plafonnement des revenus du locataire en fonction de la composition de son foyer |

CARACTERISTIQUES DE LA DEFISCALISATION

| | |
|---------------------------|--|
| NATURE | Déduction de l'amortissement sur les revenus fonciers |
| CALCUL DE L'AMORTISSEMENT | Base : total packagé ou prix d'achat TTC + FN hors parking et garage si "dépackagé" Déduction revenus imposables : 65% au maxi / 15 ans : <ul style="list-style-type: none">- 6% pendant 7 ans = 42%- 4% les 2 années suivantes = 8%- Prorogation possible 3 ou 6 ans à 2,5% = 7,5% + 7,5% |
| DUREE DE L'AVANTAGE | 9 à 15 ans |

AVANTAGE FISCAL

- Déficit foncier imputable sur le revenu imposable jusqu'à 10 700 €
- Report des déficits fonciers générés par les intérêts d'emprunts ou déficit > 10 700 € pendant 10 ans sur les revenus fonciers futurs
- Possibilité de déduction forfaitaire sur les loyers de 30% pendant la durée d'amortissement ou 45% si donnés dans le cadre d'une convention sociale
- Déduction des frais de gestion, frais d'assurance loyers impayés, taxe foncière (hors taxe ordure) et coûts d'entretien et de réparation des revenus fonciers
- Possibilité de louer le bien à un ascendant ou descendant autre qu'un membre du foyer fiscal

GESTION PATRIMONIALE

| | |
|-------------|--|
| PREVOYANCE | Assurance-décès-invalidité lié au prêt |
| SECURITE | Le gestionnaire veille au respect des conditions d'application de la loi (plafonds de loyers, surfaces réelles, ressources du locataire) et du bon encaissement des loyers |
| RENTABILITE | Sélection de programme de qualité pour une bonne location Garanties contre les risques d'impayés, d'absence de locataire, de dégradations Bonne adéquation entre le prix du marché locatif libre et le prix du marché conventionné, pour une rentabilité durable |
| RETRAITE | Constitution d'un patrimoine immobilier par la capitalisation des économies fiscales |

(*) En cas de rupture avant les 9 ans, les déductions pratiquées font l'objet d'une reprise, exception faite si invalidité d'un des époux, au licenciement du contribuable ou de son époux soumis imposition commune, ou au décès de l'un d'eux