

## **DISPOSITIF BORLOO POPULAIRE – Loi Borloo**

### **Mécanisme.**

Le dispositif « Borloo populaire » est réservé aux personnes physiques a qui achètent ou font construire un logement neuf destiné à la location à titre de résidence principale. Pour pouvoir en bénéficier le bien devra louer pendant une période de 9 ans au minimum. Le dispositif sera également étendu à l'ancien. Une déduction forfaitaire pouvant aller jusqu'à 65% s'appliquera aux revenus fonciers tirés de la location de logements anciens privés « à loyers maîtrisés ». Les loyers (cf. notre tableau des plafonds de loyers) et les ressources des locataires sont plafonnés (cf. notre tableau détails des plafonds).

Ce dispositif permet d'amortir jusqu'à 65% de l'acquisition sur 15 ans.

Les propriétaires de logements neufs peuvent bénéficier d'un amortissement de leur investissement selon le rythme suivant :

- au taux de 6% les 7 premières années.
- 4% les 2 années suivantes.
- 2,5% les 6 années suivantes.

Vous avez également la possibilité de déduire les charges liées à l'investissement (frais de gestion, assurances sont assurance locative, taxe foncière, etc.) et notamment la totalité des intérêts et frais d'emprunt pendant la période de remboursement, d'où l'intérêts d'un financement à crédit pour maximiser la défiscalisation.

Ainsi, il est possible de créer un déficit foncier dans la limite de 10 700 € par an. Le solde viendra en déduction des déficits des 10 années suivantes.

### **Les conditions à respecter.**

- l'investissement en loi de Borloo doit être effectué à titre onéreux ;
- le logement doit être loué non meublé dans un délai d'un an à compter de la livraison ;
- le logement doit être exclusivement destiné à l'habitation principale du locataire ;
- le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal de l'investisseur ;
- la période de vacance entre deux locataires ne doit pas excéder 12 mois. Le propriétaire devra justifier qu'il a utilisé tous les moyens nécessaires pour trouver un nouveau locataire (petites annonces, agences immobilières, etc).
- il n'est pas possible de louer le logement concerné à un ascendant ou descendant.
- respecter les ressources locataires (cf. Tableau).
- respecter les plafonds des loyers (cf. Tableau).

### **Avantage fiscal supplémentaire.**

Les investisseurs optant pour le dispositif borloo populaire bénéficieront d'une déduction forfaitaire de 30% sur les loyers perçus pour calculer leurs revenus fonciers imposables.

### **Plafonds des loyers – Logements Neufs – Loi borloo populaire.**

Ce tableau est valable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 (parution impôts le 8 février 2007).

<b>Zone géographique</b>	<b>Plafond de loyers – logement Neufs (par mètre carré, charges non comprises)</b>
Zone A	16,37 €
Zone B1	11,37 €
Zone B2	9,30 €
Zone C	6,82 €

Zone A = Ile de France (Paris + première couronne), Côte d'Azur et Genevois français.

Zone B1 = comprend les 23 agglomérations de plus de 250.000 habitants et quelques autres plus petites.

Zone B2 = comprend les agglomérations de plus de 50.000 habitants à 250.000 habitants.

Zone C = le reste du territoire.

### **Calcul du montant du loyer à ne pas dépasser.**

La surface à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m<sup>2</sup> (cave, cellier, balcon, ...).

### **Plafonnement des ressources des locataires – loi Borloo Populaire.**

<b>Catégories</b>	<b>Zone A</b>	<b>Zone B1</b>	<b>Zone B2</b>	<b>Zone C</b>
Personne seule	33 233€	24 685 €	22 628 €	22 475 €
Couple	49 668 €	36 250 €	33 230 €	30 209 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	59 704 €	43 398 €	39 782 €	36 165 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	71 516 €	52 521 €	48 145 €	43 768 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	84 661 €	61 644 €	56 507 €	51 370 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	95 267 €	69 535 €	63 740 €	57 946 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 10 617 €	+ 7 897 €	+ 7 239 €	+ 6 580 €

Les plafonds indiqués en euros correspondent au cumul des revenus imposables à l'impôt sur le revenu de chaque personne vivant au foyer du locataire au titre de l'avant-dernière année précédant l'année de la signature du contrat de bail (n -2) soit pour l'année 2006, les revenus 2004.