

Le dispositif Borloo neuf

EN CONNAISSEZ-VOUS BIEN LES AVANTAGES ?

- Le dispositif Borloo s'applique aux logements neufs acquis à compter du 1er janvier 2006. Le logement doit impérativement être loué vide pour une occupation en résidence principale sous conditions de loyer et de ressources.

LOGEMENTS CONCERNÉS

L'amortissement Borloo s'applique aux logements neufs situés en France ou dans les Départements d'Outre Mer

L'AMORTISSEMENT

- L'amortissement est calculé sur le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition (frais de notaire, frais d'agence, frais d'hypothèque...). Attention ! Pour que le prix du garage soit amortissable, le loyer du logement parking compris ne doit pas excéder les loyers plafonds indiqués ci-après.
- L'amortissement est égal à 6% par an pendant 7 ans et 4% pendant 2 ans. L'amortissement débute le premier jour du mois de l'achèvement du logement.

CONDITIONS RELATIVES À LA LOCATION (LOGEMENTS NEUFS)

- Les loyers sont plafonnés selon les zones définies à l'arrêté (cf. tableau des Plafonds de loyer) :
- Zone A : 17,32 €/m²
- Zone B1 : 12,04 €/m²
- Zone B2 : 9,85 €/m²
- Zone C : 7,22 €/m²

TABLEAU DES PLAFONDS DE LOYERS PAR ZONES

Zones*	Situation	Plafonds de loyer mensuel au m ²
A	<ul style="list-style-type: none"> Paris, petite couronne et deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), Genevois français. 	17,32 euros
B1	<ul style="list-style-type: none"> Agglomérations de plus de 250 000 habitants**, Grande couronne autour de Paris, Quelques agglomérations chères***, Pourtour de la Côte d'Azur, Départements d'outre-mer, Corse et îles. 	12,04 euros
B2	<ul style="list-style-type: none"> Reste de la zone B, c'est-à-dire : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Autres zones frontalières ou littorales chères, Limite de l'Île-de-France. 	9,85 euros
C	Reste du territoire	7,22 euros

* pour vérifier dans quelle zone se trouve le logement que vous comptez acquérir, reportez-vous au classement figurant sur le site de la Fédération des promoteurs constructeurs de France : www.fpcfrance.fr;

** 23 agglomérations comptant plus de 250 000 habitants selon le dernier recensement général de la population : Aix-en-Provence, Marseille, Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Toulon, Douai, Strasbourg, Grenoble, Rouen, Valenciennes, Nancy, Metz, Tours, Saint-Etienne, Montpellier, Rennes, Orléans, Béthune, Clermont-Ferrand, Avignon;

*** Anancy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo.

- Les loyers ci-dessus sont indexés sur l'indice de Référence des Loyers (IRL) et seront relevés chaque année au 1er janvier.
- La surface de location servant de base au calcul des loyers est la surface habitable (art. R 111.2) majorée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes (définies aux art. R 353.16 et R 331.10 du code de la construction et de l'habitat, par arrêté du 9 mai 95). En maison individuelle lorsque la surface du garage est supérieure à 12 m², les surfaces annexes correspondent à la surface du garage -12 m².
- Le logement doit être loué nu pendant 3 ans.
- Le locataire l'habite en résidence principale.
- Le locataire n'est ni un ascendant, ni un descendant du propriétaire.
- La location est soumise à un plafond de ressources (revenu fiscal année n-2 par rapport à la date de signature du bail).

LES PLAFONDS ANNUELS DE RESSOURCES POUR LES BAUX CONCLUS EN 2009

Composition du foyer locataire	Lieu de location			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	43 753 €	32 499 €	29 791 €	29 590 €
Couple	65 389 €	47 725 €	43 749 €	39 771 €
Personne seule ou couple ayant :				
une personne à charge	78 602 €	57 135 €	52 374 €	47 612 €
deux personnes à charge	94 153 €	69 146 €	63 384 €	57 622 €
trois personnes à charge	111 459 €	81 156 €	74 394 €	67 630 €
quatre personnes à charge	125 421 €	91 544 €	83 916 €	76 287 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 13 979 €	+ 10 398 €	+ 9 531 €	+ 8 664 €

Note : Les plafonds de ressources sont actualisés chaque année au 1er janvier, sur la base de l'évolution du SMIC

- Le garage peut-être loué indépendamment, mais alors son prix d'achat majoré de sa quote-part de frais annexes ne peut être amorti.
- La durée de location : l'investisseur s'engage à laisser le logement en location pendant une durée de 9 ans et devra établir une déclaration conforme à un modèle fixé par l'administration.
- La déduction forfaitaire est de 30 % des loyers pendant la durée de l'amortissement en sus de la déduction des frais réels.
- Le plafond d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global est le plafond de droit commun soit 10 700 €

EXEMPLE

Monsieur X achète un logement de 50 m² d'une valeur de 145 000 euros TTC (TVA à 19,6 %) sans apport personnel et avec un emprunt de 145 000 euros au taux de 4 % (assurance comprise) sur 15 ans.

Il loue le logement pendant 15 ans à un loyer annuel de 6 468 euros établi comme suit : 56 m² (50 m² de surface habitable + 1/2 des surfaces annexes, soit 6 m²) x 10,5 euros par mois x 11 mois (1 mois de vacance par an).

Il peut déduire 8 700 euros de ses revenus fonciers imposables chaque année pendant 7 ans, 5 800 euros chaque année pendant 2 années et 3 625 euros pendant les 6 années supplémentaires. Au bout de 15 ans, il a déduit 94 250 euros.

CALCUL DES REVENUS FONCIERS LA PREMIÈRE ANNÉE :

Recettes	
Loyer annuel	6 468 €
Charges déductibles	
Déduction spécifique sur les revenus fonciers (30 %)	- 1 940 €
Intérêts d'emprunt	- 5 800 €
Amortissement	- 8 700 €
Autres charges	- 485 €
Déficit foncier imputable sur le revenu global	- 10 457 €
Gain d'impôt la première année	3 137 €
(avec un taux marginal d'imposition de 30 %)	
Le gain d'impôt total sur 14 ans est de	26 093 €

Le plafond d'imputation des déficits fonciers est de 10 700 €

CONDITIONS RELATIVES A L'INVESTISSEUR

Personne physique ou SCI non soumise à l'IS.



**Grand Large - 7 Boulevard de Dunkerque
BP 95472 - 13572 Marseille Cedex 02
Tél. 04 96 11 29 52 - Fax. 04 96 11 29 53
Site internet : www.fpcprovence.fr**