



# LA LOI BORLOO

**Depuis la parution du décret d'application le 16 août 2006, la loi Robien est remplacée par :**

Le dispositif "**Robien recentré**". Amortissement limité à 50% du montant de l'investissement, mais le propriétaire peut louer sans limite de revenus du locataire;

Le dispositif "**Borloo populaire**". Fiscalement plus attractif, avec des loyers se situant 20% en-dessous de ceux du "Robien recentré" mais l'avantage de bénéficier d'une déduction forfaitaire de 30% sur les revenus bruts.

**Le Borloo populaire peut être choisi par les particuliers pour les biens acquis depuis le 1er janvier 2006. Il coexiste avec le dispositif Robien, aux plafonds de loyer proches du marché, mais moins avantageux sur le plan fiscal et qui est recentré à partir du 1er septembre 2006 sur les grandes agglomérations à marché tendu.**

Le "**Borloo populaire**" est accordé à deux principales conditions :

- Le bien immobilier doit être loué à des ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond, à la différence du dispositif Robien (ancien et recentré);
- Le loyer au m<sup>2</sup> est plafonné (à environ 70% du prix du marché).

La différence notable entre les deux systèmes consiste en une **meilleure répartition des taux d'amortissement**, qui devrait être de nature à diminuer le risque de "saturation" du plafond annuel de déficit foncier, fixé à 10 700 €. L'ancien dispositif d'amortissement fiscal "Robien" n'était associé à aucune contrainte de ressources du locataire et prévoyait des plafonds de loyers inférieurs de 10 % seulement au marché.

Le **Borloo** est **fiscalement plus attractif**, mais alors que les loyers se situent 20% en-dessous de ceux du Robien, une déduction forfaitaire de 30% est applicable sur les revenus bruts;

Le **Robien** est fiscalement moins avantageux, mais **le propriétaire peut louer sans limite de revenus du locataire**.

**CES DISPOSITIFS SONT RÉSERVÉS A L'ACHAT D'UN LOGEMENT, DANS LE BUT DE LE METTRE EN LOCATION.**

**ILS NE S'APPLIQUENT DONC PAS A L'ACQUISITION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DE L'INVESTISSEUR. De fait, la "Maison Borloo" (ou "Maison à 100 000 €") n'est pas concernée.**

Applicables au neuf – et à l'ancien sous certaines conditions très strictes pour le Borloo, leur principal attrait réside dans l'amortissement – déduction fiscale – d'une partie du montant de l'investissement.

Pour l'investisseur optant pour l'un des ces avantages fiscaux, **deux conditions de location sont à respecter**:

- conserver le bien en location pendant un minimum de 9 ans
- respecter un plafond de loyer (par mois et par m<sup>2</sup>).

Pour le **Borloo populaire**, il convient en outre de **respecter un plafond de ressources (revenus) du locataire**.

Pour l'investisseur avisé, ces dispositifs permettent :

- d'investir en immobilier afin de se constituer un patrimoine, en partie financé par le locataire.
- avec ou sans apport (possibilité de financement total).

Le tout en bénéficiant d'avantages fiscaux.

Un excellent moyen de préparer sa retraite tout en protégeant ses proches (grâce à l'assurance décès-invalidité).

