

INFO MARCHE IMMOBILIER

Tableau comparatif de la loi Borloo et de la loi Robien

Dispositif concerné	Borloo populaire	Robien recentré
Durée de l'engagement	Engagement de location pendant 9 ans	Engagement de location pendant 9 ans
Frais déductibles	Déductibilité des frais (intérêts d'emprunt, frais de gestion, taxe foncière...)	Déductibilité des frais (intérêts d'emprunt, frais de gestion, taxe foncière...)
Taux d'amortissement	Amortissement de 6% pendant 7 ans et 4% les 2 années suivantes. Possibilité de 2,5 % de déduction supplémentaire pendant 6 ans (soit 65 % au total)	Amortissement de 6% pendant 7 ans et 4% les 2 années suivantes. (soit 50% au total)
Déduction forfaitaire sur les revenus locatifs	Déduction forfaitaire de 30 %	Non
Plafonds de loyers mensuels €/ m2	Répartition en 4 zones A (16,37 €) - B1 (11,37 €) B2 (9,30 €) - C (6,82 €)	Répartition en 4 zones A (20,45 €) - B1 (14,21 €) B2 (11,62 €) - C (8,52 €)
Conditions de ressources des locataires	Oui (cf tableau loi Borloo)	Non
Location à un proche	Location possible après 3 ans de location en suspendant l'avantage fiscal	Possibilité de louer à un ascendant ou un descendant dissocié du foyer fiscal

Loi Borloo, Loi Robien : comment faire le bon choix ?

Avant de choisir un dispositif, il convient d'analyser les deux points clefs : les plafonds de loyers et les conditions de ressources des locataires sur la zone géographique de l'investissement.

Hormis pour Paris, certaines villes de la première couronne et quelques villes de province, les loyers plafonnés en "**Borloo populaire**" sont finalement très proches des loyers du marché. Les conditions de ressource des locataires ne constituent généralement pas un obstacle à la location (par exemple, un couple ayant un enfant à charge doit percevoir au maximum 57 971 € en zone A et 42 138 € en zone B1).

Loi Borloo

Principe de la loi BORLOO

Acquérir en pleine propriété un bien immobilier neuf ou en l'état futur d'achèvement, depuis le 1er janvier 2006, et situé en France. Puis s'engager à le louer nu, à titre de la résidence principale du locataire, pendant 9 ans.

Avantage fiscal de la loi BORLOO

L'investisseur a la possibilité de déduire du montant des loyers déclarés à l'administration fiscale (2044 spéciale) :

- la totalité des intérêts d'emprunt pendant toute la durée du prêt,
- les frais (gestion, assurances, taxe foncière),
- une déduction de 30% du revenu locatif,
- un amortissement de 6 % du prix du logement (frais d'acquisition compris) pendant les sept premières années (soit 42 % pour 7 ans) et de 4% les deux années suivantes (soit 8 % pour 2 ans).

A l'issue de la période d'engagement de location, le propriétaire pourra, par période de trois ans, déduire un complément de déduction de 2,5 % par an pour une durée maximale de 6 ans (soit 15 % pour 6 ans). Si le montant à déduire est supérieur aux loyers encaissés, l'excédent est d'abord imputé sur d'autres revenus fonciers existants, puis sur le revenu global avec un plafond de 10 700 €.

Le conventionnement de la loi BORLOO

Obligation d'un engagement de location nue de 9 ans minimum à usage de résidence principale.

La location à un ascendant ou un descendant est possible après 3 ans de location et avec une suspension de l'engagement fiscal.

Les loyers mensuels hors charges sont plafonnés pour les baux conclus en 2007 à :

- zone A : 16,37 €/ m2 - Paris, petite couronne et 2ème couronne, Côte d'Azur et Genevois français,
- zone B1 : 11,37 €/ m2 - la grande couronne autour de Paris, les agglomérations > 250 000 habitants, les agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, les DOM, la Corse, les Iles,
- zone B2 : 9,30 €/ m2 - le reste de la zone B, les autres agglomérations > 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères et la limite de l'île de France,
- zone C : 6,82 €/ m2 - le reste du territoire.

Les revenus des locataires sont plafonnés aux niveaux suivants (en fonction de la zone de location et de la composition du foyer du locataire) :

Composition du foyer du locataire	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
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 supplémentaire à partir de la cinquième	+ 10 617 €	+ 7 897 €	+ 7 239 €	+ 6 580 €

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu de l'avant dernière année précédent celle de la signature du bail, soit 2005.
Les plafonds de ressources sont fixés par rapport à la situation des couples, à savoir les personnes mariées, les partenaires pacsés mais également les concubins.

Loi Robien

Principe de la loi ROBIEN

Acquérir en pleine propriété un bien immobilier neuf ou en l'état futur d'achèvement, depuis le 1er septembre 2006, et situé en France. Puis s'engager à le louer nu, à titre de la résidence principale du locataire, pendant 9 ans.

Avantage fiscal de la loi Robien

L'investisseur a la possibilité de déduire du montant des loyers déclarés à l'administration fiscale (2044 spéciale) :

- la totalité des intérêts d'emprunt pendant toute la durée du prêt,
- les frais (gestion, assurances, taxe foncière),
- un amortissement de 6 % du prix du logement (frais d'acquisition compris) pendant les sept premières années (soit 42 % pour 7 ans) et de 4% les deux années suivantes (soit 8 % pour 2 ans). Si le montant à déduire est supérieur aux loyers encaissés, l'excédent est d'abord imputé sur d'autres revenus fonciers existants, puis sur le revenu global avec un plafond de 10 700 €

Le conventionnement de la Loi Robien

Obligation d'un engagement de location nue de 9 ans minimum à usage de résidence principale.
La location à un ascendant ou un descendant est possible si celui-ci ne fait pas partie du foyer fiscal de l'investisseur.

Les loyers mensuels hors charges sont plafonnés pour les baux conclus en 2007 à :

- zone A : 20,45 €/ m2 - Paris, petite couronne et 2ème couronne, Côte d'Azur et Genevois français,
- zone B1 : 14,21 €/ m2 - la grande couronne autour de Paris, les agglomérations > 250 000 habitants, les agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, les DOM, la Corse, les Iles,
- zone B2 : 11,62 €/ m2 - le reste de la zone B, les autres agglomérations > 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères et la limite de l'Ile de France,
- zone C : 8,52 €/ m2 - le reste du territoire.

Les revenus des locataires ne sont pas plafonnés.