

Depuis la parution du décret du 16 août 2006 pris en application de la loi d'engagement national pour le logement du 13 juillet 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 FONCTIONNEMENT ROBIEN - BORLOO EN DETAILS

- **Amortissement**

Déduction annuelle au titre de l'amortissement, sur le montant de l'investissement, comme suit:

	Borloo populaire	Robien recentré
Règles d'amortissement	6% par an pendant 7 ans puis 4% par an pendant 2 ans et ensuite possibilité de proroger à 2,5% par an pendant deux périodes successives de 3 ans	6% par an pendant 7 ans 4% par an pendant 2 ans
Total amortissable	de 50% à 65% selon la durée choisie	50%
Durée maximum	15 ans	9 ans

La base de l'amortissement comprend le prix de l'immobilier + frais d'acquisition (droits d'enregistrement et de timbre, honoraires et commissions, ...).

Point de départ de la période d'amortissement (et donc de gain fiscal): mois d'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si celle-ci est postérieure à l'achèvement.

Si l'achèvement intervient en cours d'année, l'amortissement se fera au prorata temporis la 1ère année avec report du nombre de mois restant sur la dernière année civile.

- **Avantage fiscal**

L'amortissement se cumule aux charges, aux intérêts d'emprunts et à la déduction forfaitaire annuelle: l'ensemble vient en déduction des loyers, permettant de ne pas générer d'impôts au titre des revenus tirés de la location. Avec, dans le cas du Borloo populaire, 30% d'abattement forfaitaire sur les revenus bruts.

L'investisseur en Borloo ou Robien obtient, par diminution de son revenu net imposable du à l'amortissement du bien immobilier, une réduction d'impôt. Cette défiscalisation est donc proportionnelle au montant de l'investissement et au taux d'imposition du contribuable (TMI

notamment). Plus ce dernier se situe dans une tranche élevée, plus l'impact fiscal est important.

Le déficit foncier excédentaire vient en déduction du revenu imposable de l'investisseur, à concurrence de 10 700 € par an, générant une réduction d'impôt annuelle jusqu'à 4 280 €.

Attention : dans le cadre du dispositif Borloo, le locataire doit impérativement satisfaire aux plafonds de loyers.

- **Sortie**

A l'issue de la période initiale d'amortissement (et de location) de 9 ans, vous êtes libre de :

- Conserver le bien en location tout en continuant à rembourser le prêt afin de vous constituer un patrimoine réel et transmissible, source de revenus indexés (idéal pour la retraite). Dans le cadre du Borloo populaire, vous pouvez continuer à amortir à raison de 2,5% par an pendant deux périodes successives de 3 ans (tout en continuant alors à respecter les contraintes liées à ce dispositif).
- Revendre le bien, solder le capital restant dû à la banque et récupérer le solde, sans imposition (sauf si vous réalisez des plus-values, imposables selon un barème dégressif. Exonération totale au bout de 15 ans).