

2006 et 2007 : faites les bons choix pour vos revenus fonciers

Vous avez investi dans un logement neuf

choisissez entre Borloo et Robien

Si vous avez investi dans un logement locatif neuf, « ce n'est pas parce que le logement avait été estampillé Robien ou Borloo par le promoteur qu'il doit être loué sous ce régime. Le bailleur ne fait son choix que lorsqu'il déclare ses revenus », explique Christine Vassal-Largy, directrice générale de Thésaurus, cabinet de gestion de patrimoine. Par conséquent, si vous avez acheté sur plans un logement qui a été achevé en 2006, ou si, en 2006, vous avez acheté un logement neuf déjà achevé, vous pouvez soit le placer sous le régime microfoncier ou réel, soit opter pour l'un des dispositifs spéciaux Robien ou Borloo, donnant droit à des avantages fiscaux spécifiques. En revanche, une fois que vous aurez opté pour l'un de ces deux régimes, vous serez engagé pour au moins 9 ans, sauf à rembourser au fisc les avantages consentis (voir le n° 1004 du *Particulier*). En échange du respect de plafonds de loyer et/ou de ressources du locataire, ces régimes permettent de déduire chaque année de vos revenus fonciers une partie du prix du

bien (c'est un « amortissement » fiscal), en plus des intérêts d'emprunt et autres charges déductibles. Ainsi, vous réduisez sensiblement vos revenus fonciers, voire, si toutes les déductions possibles leur sont supérieures, vos autres revenus imposables. Dans le régime Robien, l'amortissement est de 50 % sur 9 ans (avec, si la date de l'acte de vente est antérieure au 1.9.06, possibilité d'aller jusqu'à 65 % sur 15 ans), les plafonds de loyer sont assez élevés et il n'y a pas de plafond de ressources du locataire. Avec le Borloo, l'amortissement est de 50 % (9 ans) à 65 % (15 ans), les loyers sont plus bas et le locataire doit respecter un plafond de ressources (peu contraignant néanmoins).

Selon Christine Vassal-Largy, « il faut regarder le prix des loyers de marché dans la zone où se situe le bien, et si ces derniers sont inférieurs aux plafonds du Borloo, c'est cette formule qu'il faut choisir, car vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 30 % en plus de l'amortissement fiscal ». « Vous "effacez" ainsi une plus grande part de vos revenus fonciers, souligne Jean-Philippe Ruggieri, et diminuez la part soumise aux prélèvements sociaux. »

En revanche, il n'est pas possible de louer à un ascendant ou à un descendant en Borloo, alors que c'est possible avec le Robien, s'il ne fait pas partie de votre foyer fiscal.