



Pôle Immobilier

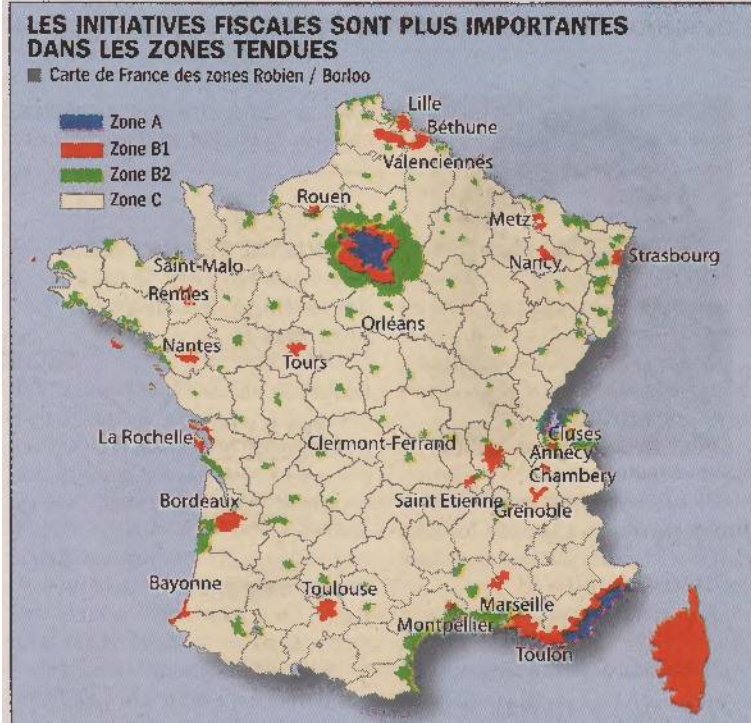
# Comment doper le rendement de vos placements pierre

Les dispositifs fiscaux incitent les investisseurs à acheter, mais il faut rester prudent

● L'acquisition d'immobilier locatif est le plus souvent justifiée lorsque le rendement se trouve dynamisé par un dispositif fiscal. Deux principaux mécanismes sont actuellement en concurrence pour le neuf : la loi « Robien » et la loi « Borloo ».

Pour bénéficier du bonus fiscal, le logement doit être loué nu pendant neuf ans à titre d'habitation principale et le loyer est plafonné selon les régions (voir les zones concernées ci-contre). L'avantage consiste en une déduction du revenu imposable d'un pourcentage du montant de l'acquisition. Dans le cadre de la loi « Robien recentré » (investissements réalisés depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006), cet amortissement s'élève à 50 % du montant de l'investissement sur neuf ans. Dans le cadre de la loi Borloo, l'amortissement peut atteindre 65 % du prix d'acquisition sur quinze ans. En outre, le bailleur bénéficie d'un abattement fiscal de 30 % sur les revenus brut imposables. En contrepartie, les loyers sont plafonnés à un niveau de 20 % inférieur à ceux fixés pour le Robien recentré. Enfin, les ressources du locataire ne doivent pas excéder un certain plafond.

Ces mécanismes allègent considérablement l'effort de trésorerie de l'investisseur. Par exemple, s'il achète en Robien recentré un logement pour un prix de revient de 150.000 euros, il pourra déduire 6 % de ce montant chaque année pen-



Le gouvernement a récemment évoqué la suppression du dispositif Robien en zone C, au motif que la situation du logement n'y est pas tendue.

dant les sept premières années, soit 9.000 euros par an, puis 4 % pour les deux dernières années, soit 6.000 euros par an.

« Inutile de se précipiter avant de choisir un dispositif fiscal, explique Christine Vassal-Largy, directrice générale de Theasaurus. L'investisseur a en effet un an pour opter entre l'un ou l'autre des régimes. » Un

temps qu'il pourra consacrer à étudier le marché local. « Dans certaines villes comme Rouen, Lyon ou Marseille, les loyers du marché sont les mêmes que ceux retenus pour le Borloo populaire, poursuit Christine Vassal-Largy. Dans ces conditions, inutile de se priver des avantages de ce dispositif. »

Frédéric Durand-Bazin