Selection Presse

Dix bonnes raisons d'investir en Borloo

Investissement conseils _ mai 2008

On reproche au dispositif Borloo d'être contraignant et peu rentable. Mais ce revers de la médaille ne saurait cacher un avers plus prometteur, principalement fiscal. Et, en y regardant de plus près, de nombreux atouts méritent que l'on s'y intéresse.

APPLICABLE aux investissements réalisés depuis septembre 2006, le dispositif Borloo incite les contribuables à acquérir des logements neufs ou anciens destinés à devenir la résidence principale des locataires.
En contrepartie d'accepter des loyers encadrés et de louer sous conditions de ressources, le bailleur se voit doté de bonus fiscaux dont il est judicieux de lui conseiller de tirer parti.

1 Cumuler deux avantages fiscaux

Décider d'investir dans un logement neuf permet de cumuler deux avantages fiscaux non négligeables :
- d'une part, un amortissement déductible du prix de revient du bien pendant quinze ans, soit un allègement de 65 % du montant placé. En effet, pendant les sept premières années, l'amortissement annuel est de 6 %, puis de 4 % par an pour les deux années qui suivent et enfin de 2,5 % par an pour les six dernières années. Un bien acquis 100 000 € revient, hors coût de l'emprunt, à 35 000 €. L'effort d'investissement s'en trouve considérablement allégé.
- D'autre part, une déduction spécifique de 30 % sur les loyers bruts perçus pendant toute la durée de l'engagement qui peut atteindre également quinze ans. Cette nouvelle déduction remplace avantageusement l'ancien abattement forfaitaire de 14 %, d'autant qu'elle se cumule avec la prise en compte des frais réels : frais de gérance, de gestion, de gardiennage.
Par ailleurs, ces déductions peuvent se cumuler avec la déductibilité des intérêts de l'emprunt ayant servi à l'acquérir.
La preuve par l'exemple : un investisseur acquiert un studio situé en zone B1 pour un prix de revient de 100 000 €, d'une surface de 25 m², loué 287,50 € par mois hors charges (soit 11,50 €/m² sous respect du plafond de 11,69 €).
Les loyers annuels perçus sont de 287,50 x 12 = 3 450 €.
Sur ces revenus, il déduit :
1) l'amortissement : 100 000 € x 6 % = 6 000 € ;
2) la déduction forfaitaire de 30 % : 3 450 x 30 = 1 035 €.
Avant toute autre imputation (intérêts d'emprunt, charges de copropriété…), il a un déficit foncier déductible de ses éventuels autres revenus fonciers de 3 450 - 6 000 - 1 035 = 3 585 €.
S'il n'a pas d'autres revenus fonciers, il peut reporter ce déficit sur ses revenus fonciers ultérieurs. En attendant, il a encaissé 3 450 € de loyers annuels sans devoir payer un centime d'impôt supplémentaire.

2 Créer un déficit déductible du revenu global

Les déficits fonciers résultant de dépenses déductibles des revenus fonciers s'imputent sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €. La fraction de déficit excédant cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont déductibles que des revenus fonciers des dix années suivantes. Ainsi, lorsque l'amortissement (qui est considéré comme une dépense déductible), ajouté à la déduction spécifique de 30 %, excède le montant des loyers perçus, le déficit qui en résulte vient en déduction du revenu global et crée une économie d'impôt.
Reprenons l'exemple, en supposant que notre investisseur perçoive 78 000 € de salaires nets imposables, ce qui le place dans la tranche maximale du barème de l'impôt sur le revenu de 40 %.
Pour chacune des sept premières années, il n'est imposable que sur : 78 000 - 3 585 = 74 415 € : une économie d'impôt annuelle de 1 434 € (3 585 € x 0,4). Pour les deux suivantes, l'économie annuelle est de 1 585 € (déficit foncier avec l'amortissement de 4 %) x 40 % = 634 €.
Pour les six dernières années

Pourquoi le dispositif Borloo neuf ne peut être que fiscalement déficitaire ?

Par mètre carré, le loyer est plafonné en fonction des quatre zones. La déduction spécifique de 30 % l'est donc également. Reste à savoir combien il faudrait acheter un mètre carré neuf pour faire en sorte que l'amortissement du prix de revient ne compense pas au moins les 70 % restants. On voit vite que c'est impossible quelle que soit la zone choisie.
Zone A, loyer maximum : 16,82 € x 12 mois = 201,44 €/loyer brut annuel au mètre carré.
Déduction spécifique de 30 % : 201,44 x 30 % = 60,56 € annuels par mètre carré.
Reste 141,28 € qui représentent 6 % de X, le prix d'achat au mètre carré, soit 2 355 €. Qui peut aujourd'hui trouver un mètre carré neuf à ce prix-là en zone A (Paris et sa banlieue, Côte d'Azur, Genevois) ?
Zone B1, loyer maximum : 11,69 € x 12 mois = 140,28 €, soit une déduction spécifique de 42 € (30 %). Reste donc 98,28 €, ce qui, en retenant 6 % d'amortissement, donne un prix d'achat de… 1 638 €/m². Prix bien évidemment introuvable dans cette zone qui regroupe des villes de plus de 250 000 habitants.
Plus on descend dans des loyers limités, plus le dispositif Borloo est fiscalement déficitaire et donc de plus en plus utile pour défiscaliser d'autres sources de loyers. ■

pendant lesquelles l'amortissement est ramené à 2,5 %, le déficit annuel constaté est de 635 €, soit une économie de 254 € (635 € x 0,4).
Au bout de quinze ans, si l'on suppose toutes les hypothèses inchangées, il aura encaissé 51 750 € (3 450 € x 15) de revenus supplémentaires grâce à ses loyers tout en ayant économisé 12 830 € d'impôt sur le revenu. Et il sera propriétaire d'un logement.

3 Faire coïncider les durées

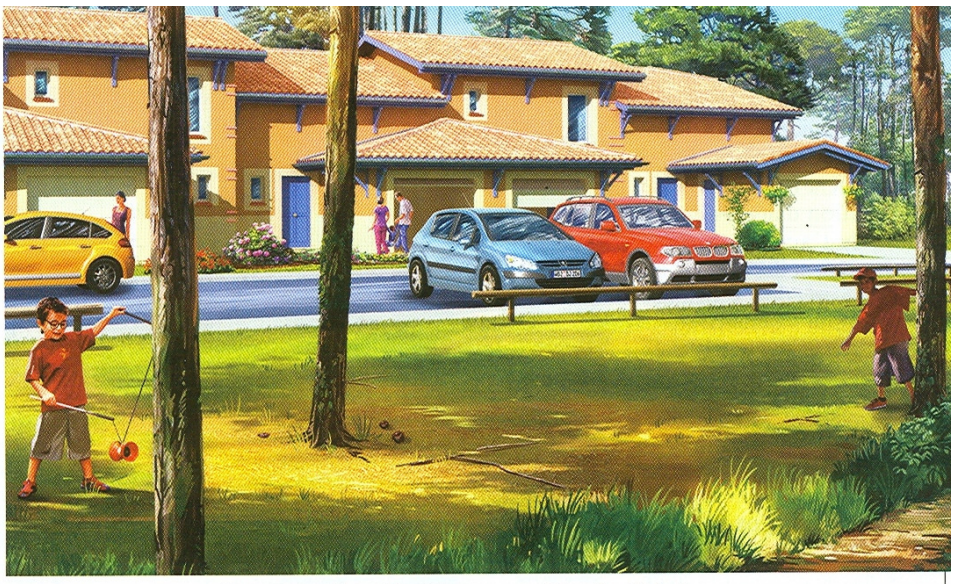
Le dispositif Borloo prévoit un amortissement sur une durée pouvant atteindre quinze ans.
Ce délai correspond parfaitement avec celui prévu pour obtenir l'exo-nération de plus-value immobilière en cas de revente. L'investisseur peut ainsi cumuler deux bonus fiscaux : pendant quinze ans de location, il déduit son amortissement et la déduction spécifique de 30 %, se créant un déficit et économisant de l'impôt sur le revenu. Passé les quinze années, il peut revendre sans avoir d'impôt sur la plus-value à payer.

4 Profiter d'une déduction spécifique majorée

L'investisseur dont l'objectif est d'obtenir la défiscalisation la plus importante, quitte à devoir accepter une réduction des loyers perçus, peut acquérir un logement dans l'ancien et bénéficier d'une déduction spécifique sur les loyers perçus de 45 % au lieu de 30 %. Il doit pour ce faire signer un conventionnement avec l'Anah et s'engager à accepter de louer à des locataires qui bénéficient de l'aide personnalisée au logement, avec des loyers plafonnés au mètre carré, inférieurs aux prix du marché.
Pour cette année, les loyers plafonds par mètre carré et par mois hors charges sont les suivants : zone A : 6,06 €, zone B : 5,51 € et zone C : 4,95 €.
En achetant dans l'ancien, il n'y a pas d'amortissement. Mais comme il y a généralement des travaux à faire et compte tenu des plafonds de loyers à respecter, l'investisseur est certain de se créer un déficit déductible et une économie d'impôt qui en découle.

5 Trouver rapidement un locataire

Si, dans un même immeuble, il y a deux logements identiques, dont un qui est loué avec les plafonds de loyers Robien et l'autre avec les plafonds Borloo, il est clair que c'est ce dernier qui sera loué le plus rapidement et le plus aisément.
En effet, les loyers maxima que le bailleur peut pratiquer dans le dispositif Borloo sont inférieurs de 25 % de ceux prévus dans le dispositif Robien, à zones égales (voir les tableaux ci-dessous). Les appartements mis sur le marché trouvent ainsi rapidement preneurs. Par ailleurs, le taux de rotation des locataires est très faible également, ces derniers sachant qu'ils bénéficient d'un loyer •••



Programme Gujan-Mestras, commercialisation Selectys

Borloo neuf

Plafonds mensuels de loyers par mètre carré, hors charges : zone A : 16,82 € ; zone B1 : 11,69 € ; zone B2 : 9,56 € ; zone C : 7,01 €.

Plafonds de ressources (1) des locataires pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2008

Composition du foyer locataire	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	42 396 €	31 491 €	28 867 €	28 672 €
Couple	63 362 €	46 245 €	42 392 €	38 538 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	76 165 €	55 363 €	50 750 €	46 136 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	91 234 €	67 002 €	61 419 €	55 835 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	108 003 €	78 640 €	70 087 €	65 533 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	121 533 €	88 706 €	81 314 €	73 922 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5e	13 545 €	10 075 €	9 235 €	8 395 €

(1) Revenu fiscal de référence de l'année 2006.

L'amortissement de 65 % se cumule avec la déduction spécifique de 30 %

••• raisonnable qu'ils ne retrouveraient probablement pas ailleurs.
Trouver rapidement un locataire est indispensable car si le logement n'est pas donné en location dans les douze mois de l'acquisition, de l'achèvement des travaux ou de la construction, le bailleur perd le droit à sa défiscalisation.

6 Investir dans les villes moyennes

Compte tenu du zonage et des plafonds de loyers pratiqués, le dispositif Borloo n'est pas adapté pour le cœur des grandes villes, ni pour la banlieue parisienne ou les zones chères du littoral et la montagne. Mais il est en revanche tout à fait dans les prix du marché pour de très nombreuses villes moyennes et bourgades en France, notamment en zone B1 ou B2. Nous en avons sélectionné quelques-unes dans lesquelles les prix du marché des loyers des deux-pièces sont très proches des loyers plafonds autorisés.
Pour une liste plus complète, reportez-vous à notre hors-série *Guide immobilier spécial investisseur* qui vient de paraître. Vous y trouverez les montants des loyers détaillés du studio au cinq-pièces et les prix d'achat dans l'ancien et dans le neuf de plus de cinq cents villes en France.

7 Avoir accès à l'ancien

Un des principaux reproches généralement faits aux dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif est de ne concerner que les logements neufs ou lourdement réhabilités et assimilés à du neuf.
Ce n'est pas le cas dans le cadre du dispositif Borloo qui offre un avantage fiscal à tout acquéreur d'un logement ancien, avec ou sans travaux. En effet, la déduction spécifique de 30 ou 45 % sur le montant des loyers bruts est accordée pour l'investissement dans l'ancien. Cela permet à des investisseurs de se porter acquéreurs de logements moins onéreux que dans le neuf.
Celui qui opte pour un appartement à rénover peut acquérir à moindre coût et organiser sa rénovation au rythme de son budget. •••

Communes dans lesquelles le loyer moyen d'un deux-pièces correspond au plafond Borloo

Commune	Zone Borloo	Loyer moyen (€/m²)	Prix €/m² achat ancien	Prix €/m² achat neuf
Agen	B2	8,4	1030/1560	2250/2630
Amboise	C	7,9		
Annemasse	A	11,2	2220/3080	3060/3770
Bayonne	B1	10,6	2110/3080	2940/3410
Belfort	B2	7,3	1130/1680	2180/2690
Bergerac	B2	9		2660
Béziers	B2	8,6	1140/1880	2610/3990
Billère	B2	9,4	1630/2200	2800/3540
Blois	B2	9,1	1040/1750	2480/4010
Brest	B2	8,6	1120/1630	2890/4190
Brignais	B1	9,4	2020/2650	
Bron	B1	10,4	1820/2260	2720/3770
Charleville-Mézières	B2	7,9	1030/1550	
Colomiers	B1	10,4	1750/2230	2510/3250
Epinal	B2	7,1	910/1480	2050/2450
Foix	C	6,4	1730	
Grasse	A	11,4	2190/3190	3310/3950
Guéret	C	8,2	1000/1370	
Hirson	C	5		
Illzach	B2	8,7	1260/1610	2570
Joué-lès-Tours	B1	9,2	1320/2120	2530/3060
La Roche-sur-Yon	B2	8,6	1220/1840	
Loos	B1	9,6	1980/2600	2540/2950
Metz	B1	8,9	1560/2220	1910/2940
Meyzieu	B1	11,6	1730/2450	2750/3420
Montluçon	B2	6,4	660/1120	2450/2630
Mulhouse	B2	9,2	1090/1660	2320/3250
Nevers	B2	8,1	800/1090	3090
Olivet	B1	8,7	2300/2700	3600/3900
Orléans	B1	9,9	1430/2390	2570/3130
Perigueux	B2	6,6	1230/1790	2260/2710
Quimper	B2	8,3	1070/1820	2330/2930
Romans-sur-Isère	B2	7,8	1200/1630	
Romilly-sur-Seine	C	7,7	1000/1800	
Royan	B2	9,4	2220/3660	2940/4000
Saint-Cyr-sur-Loire	B1	9,3	1670/2330	
Saint-Brieuc	B2	8,7	1400/1600	2810/3190
Saint-Etienne	B1	7,8	1000/1700	2000/3000
Schiltigheim	B 1	9	1630/2330	2500/2740
Sélestat	B2	9,7	1440/1920	2420/2750
Septèmes-les-Vallons	B1	11	2190/2670	
Thionville	B2	8,8	1450/2240	2330/2640
Thonon-les-Bains	A	10,7		
Toul	C	7	1120/1550	2350/2920
Toulon	B1	10,1	2090/2930	3520/4760
Tours	B1	9,9	1520/2510	1870/2650
Troyes	B2	7,6	1170/1840	2180/2700
Vaulx-en-Velin	B1	7,2	1380/2080	2310/2890
Vénissieux	B1	10	1550/2360	2510/3200
Verdun	C	7	1050	
Vichy	B2	7,5		2230/2890
Villeurbanne	B1	9,9	1900/3090	2810/4780

Le dispositif Borloo a le mérite de s'appliquer au secteur de l'ancien

8 Défiscaliser ses autres revenus fonciers

L'investisseur qui perçoit déjà des revenus fonciers sur d'autres locations non meublées peut réduire son imposition grâce au déficit foncier qu'il va générer sur son investissement Borloo, principalement issu de la prise en compte de l'amortissement, auquel il ne faut pas oublier d'ajouter la déduction spécifique de 30 % sur les loyers. Compte tenu des plafonds de loyers qu'il doit respecter dans le dispositif Borloo et des prix au mètre carré des logements en vente, l'opération ne peut être que fiscalement déficitaire. Et permet en conséquence de réduire le niveau d'imposition des autres revenus, par compensation du déficit.

Reprenons l'exemple cité ci-dessus. Pendant les sept premières années, notre investisseur dispose d'un déficit de 3 585 €. S'il perçoit par ailleurs 3 000 € de revenus fonciers, ces derniers deviennent non imposables par compensation avec le déficit. Sans compter qu'il reste encore 585 € de déficit non imputé qu'il peut déduire de son revenu global ou reporter. Ce dispositif permet ainsi de défiscaliser non seulement l'investissement réalisé, mais également d'autres opérations locatives.

A contrario, s'il perçoit 6 000 € issus d'autres locations, il ne sera imposé que sur 2 415 €, alors qu'il aura perçu en tout 6 000 € et 3 450 €, soit 9 450 € de revenus. L'imposition ne portera que sur 25,5 % des revenus encaissés. Grâce à cette imputation, ce sont près des trois quarts des revenus encaissés qui se retrouvent exonérés d'impôt.

La Cahusse à Saint-Gaudens, Groupe Dezon

9 Prendre date au cœur du dispositif

On le sait depuis des années : de nombreux dispositifs fiscaux sont loin d'être pérennes, tout comme ils sont susceptibles d'être profondément modifiés en cours de vie. Alors autant prendre date et profiter des avantages offerts actuellement avant qu'ils ne subissent une éventuelle restructuration. Investir aujourd'hui a d'autant plus de sens pour un achat fait en vente en l'état futur d'achèvement qui, ne se terminant que dans quelques mois, voire quelques années, a toutes les chances de voir la fiscalité être devenue plus restrictive avant qu'il ne soit totalement fini.

10 Se libérer au bout de neuf ans

L'engagement de donner en location sous conditions de ressources et de loyers en contrepartie du double avantage fiscal de l'amortissement cumulé à la réduction spécifique peut durer quinze ans. Mais l'investisseur est libre de s'arrêter au bout de neuf ans, sans remise en cause du dispositif. Il aura alors bénéficié au total de 50 % d'amortissement et de neuf ans de déduction spécifique. ■

Dominique de Noronha

Borloo ancien, secteur intermédiaire (1)

Plafonds mensuels de loyers par mètre carré, hors charges : zone A : 16,81 € ; zone B : 10,98 € ; zone C : 7,95 €.

Plafonds de ressources (2) des locataires pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2008

Composition du foyer locataire	Zone A	Zone B	Zone C
Personne seule	42 396 €	32 767 €	28 672 €
Couple	63 362 €	43 755 €	38 538 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	76 165 €	52 618 €	46 136 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	91 234 €	63 520 €	55 835 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	108 003 €	74 722 €	65 533 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	121 533 €	84 208 €	73 922 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5e	13 545 €	9 392 €	8 395 €

NB - Les plafonds de ressources s'appliquent aux baux reconduits ou renouvelés en 2008 dans le cadre des dispositifs Besson ancien et Besson neuf.
(1) Secteur où la déduction spécifique est de 30 %.
(2) Revenu fiscal de référence de l'année 2006.

Borloo ancien, secteur social (1)

Plafonds mensuels de loyers par mètre carré, hors charges : zone A : 6,06 € ; zone B : 5,51 € ; zone C : 4,95 €.

Plafonds de ressources (2) des locataires pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2008

Composition du foyer locataire	Paris et communes limitrophes	IDF hors Paris	Autres régions
Personne seule	23 553 €	23 553 €	20 477 €
Couple	35 200 €	35 200 €	27 345 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	46 144 €	42 314 €	32 885 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	55 093 €	50 683 €	39 698 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	65 548 €	60 000 €	46 701 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	73 759 €	67 517 €	52 630 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5e	8 218 €	7 523 €	5 871 €

(1) Secteur où la déduction spécifique est de 45 %.
(2) Revenu fiscal de référence de l'année 2006.