

Dispositifs Robien recentré et Borloo

Le dispositif « Borloo » permet des avantages fiscaux complémentaires par rapport à la loi « Robien recentré » (amortissement de 65% au lieu de 50%, et déduction forfaitaire sur les loyers de 30% au lieu de 0) lorsque l'investisseur accepte des conditions plus restrictives pour la mise en location, avec des loyers inférieurs de 20% environ, plus des plafonds de ressources pour le locataire.

Comparatif des dispositifs « Robien recentré » et « Borloo » :

	Robien recentré	Borloo
Amortissement	50 % du prix d'acquisition sur 9 ans : - 6% par an pendant 7 ans - 4% par an pendant 2 ans	65 % du prix d'acquisition sur 15 ans : - 6% par an pendant 7 ans - 4% par an pendant 2 ans - 2,5% par an pendant 6 ans
Déduction	non	30 % des loyers bruts
Plafonds de loyer	oui	80 % des plafonds du Robien recentré
Plafonds de ressources du locataire	non	oui

Détermination du dispositif le plus adapté pour chaque logement :

La Cellule d'Etude Locative (CEL) et le pôle Produits Immobiliers du Groupe Omnum Finance réalisent une étude, pour chaque logement, à partir notamment des critères suivants :

- le montant de l'investissement,
- l'économie d'impôt réalisée suivant le dispositif,
- le montant du loyer applicable suivant le dispositif,
- le potentiel locatif théorique pour chaque logement (l'écart entre le plancher des ressources, imposé par l'assurance loyers impayés, et le plafond de ressources, imposé par la loi Borloo),
- et le marché locatif local (nombre de foyers dans les alentours de la résidence répondant aux critères de ressources).

Cette étude permet ainsi d'identifier le dispositif le plus approprié pour chaque logement, non seulement du point de vue de la rentabilité de l'opération, mais aussi du marché locatif. Vous pouvez le retrouver dans la colonne « Dispositif » de la grille de prix.

Identification du dispositif de commercialisation de chaque logement :

Afin de simplifier la procédure et d'éviter la mise en concurrence des deux dispositifs au niveau des montants des loyers (pour un même type de logement et dans une même résidence), chaque logement sera obligatoirement commercialisé suivant le dispositif déterminé.

Nous attirons votre attention sur le fait que **l'investisseur ne peut en aucun cas choisir un dispositif différent** pour son logement (le mandat de gestion étant notamment édité en fonction du dispositif déterminé par l'étude de la CEL et du PDI).

Choix du dispositif pour un investisseur :

L'application de la loi « Borloo » amène un déficit foncier supplémentaire par rapport au dispositif « Robien recentré ».

En effet,

- d'un loyer plus modéré, on déduit pendant 9 ans le même amortissement que par l'utilisation de la loi « Robien recentré »,
- à partir de la 10^{ème} année, on déduit un amortissement de 2,5% par an pendant 6 ans,
- on déduit, en plus des charges effectives également déductibles en « Robien recentré », 30% des loyers bruts.

Mais encore faut-il pouvoir utiliser le déficit foncier généré sans dépasser le plafond d'imputation sur le revenu global de 10 700 euros par an !

C'est pourquoi l'investissement en Borloo trouve sa pleine efficacité lorsqu'il y a d'autres revenus fonciers dans le foyer fiscal.

Il convient donc de réserver l'investissement « Borloo » aux investisseurs possédant déjà des revenus fonciers, le Robien recentré étant plus adapté aux « primo- investisseurs ».

Les atouts des logements « Borloo » :

En dehors de cette prescription, quels sont les atouts des « logements » Borloo.

1 - Ils sont réalisés avec les **mêmes normes de qualité** dans nos résidences.

2 - Les conditions de location, associées à l'assurance locative SECURIMMO, fixent par ailleurs un plancher solide des ressources des candidats locataires.

Prenons deux exemples :

- Célibataire louant un T2 avec un loyer de 436€ charges comprises.

Un bail lui sera consenti si ses revenus mensuels nets sont de 1 308 € soit un salaire brut de 1600€.

- Couple, louant un T4 de 77 m², avec un loyer charges comprises de 880€. Il devra justifier d'un minimum de ressources de 2 645€ nets, soit un salaire brut mensuel de 3 200€.

On voit donc que **la loi Borloo n'est pas uniquement destinée à résoudre le problème du logement social.**

3 – Le **choix de reconduire le bénéfice du dispositif** se fait à 9 ans.

Il pourra donc être fait à cette date, en fonction :

- de la conjoncture
- des besoins de l'investisseur en terme de capital, d'économie d'impôt, de choix stratégique dans la gestion de son patrimoine.

À 9 ou 12 ans, l'investisseur aura toujours le choix, s'il le juge opportun, de revenir dans le régime général sans plafonnement des ressources du locataire, ni du loyer (montant du loyer modifiable au changement de locataire).

En conclusion, les dispositifs Robien recentré et Borloo représentent une corde supplémentaire pour mieux adapter le conseil au profil de l'investisseur.