

Il en est de même en cas de changement de locataire tant que les conditions de loyer et de ressources sont respectées.

L'amortissement à déduire est alors égal à **2,5 % pendant les trois ou six dernières années.**

**2. Déduction spécifique de 30 % :** elle est calculée sur vos revenus bruts locatifs et se retranche de ceux-ci au même titre que les autres charges de la propriété.

Elle est pratiquée avant toutes les déductions de droit commun (fiche 2).

En cas de prorogation du dispositif, la déduction est reconductible deux fois trois ans.

Vous pouvez suspendre votre engagement pour mettre le logement à disposition de l'un de vos ascendants ou descendants s'il n'est pas membre de votre foyer fiscal (pendant 9 ans maximum). Pour cela, vous devez avoir respecté les conditions du dispositif pendant au moins trois ans. Cette période de suspension ne rentre pas dans le calcul des neuf ans de location obligatoires. La mise à disposition peut être effectuée à titre onéreux ou gratuit.

### ➡ Dépenses ultérieures.

**1.** Si vous réalisez des **travaux de reconstruction ou d'agrandissement**, vous pouvez opter pour leur **déduction au titre de l'amortissement** selon des **modalités identiques à celles prévues pour l'amortissement initial** (6 % pendant 7 ans et 4 % les 2 années suivantes). Vous ne bénéficiez toutefois pas de la déduction spécifique de 30 %.

En contrepartie, vous devez souscrire un **nouvel engagement de location de neuf ans.**

**2.** Si vous réalisez des **travaux d'amélioration** pendant la période d'engagement, ces dépenses ne

seront pas déductibles immédiatement mais au rythme de **10 % par an pendant dix ans.**

### ➡ Remise en cause de l'avantage fiscal.

Si vous ne respectez pas vos engagements, sauf exception liée à votre situation (décès, invalidité, licenciement), les **suppléments de déduction** seront **réintégrés** dans votre revenu net foncier ou dans votre revenu net global de l'année au cours de laquelle la remise en cause est intervenue.

*Pour plus de précisions à ce sujet, il convient de se référer à l'instruction fiscale 5-D-4-06 du 2 novembre 2006.*

### Conseils pratiques.

⊗ En cas d'option pour le dispositif « Borloo populaire », vous devez remplir une déclaration de revenus 2044 spéciale laquelle est disponible auprès des services fiscaux.

⊗ L'année de l'option pour ce régime, vous devez joindre à votre déclaration de revenus fonciers votre engagement de louer pendant neuf ans, une fiche récapitulant le détail de l'amortissement, la photocopie du bail et la photocopie de l'avis d'imposition ou de non-imposition de votre locataire.

Ces deux derniers documents sont aussi à fournir lors de chaque changement de locataire.

⊗ Tout au long de la période d'application de ce régime, vous devez joindre à votre déclaration de revenus fonciers un état des amortissements pratiqués chaque année.

⊗ L'administration fiscale pouvant vous demander de justifier les charges que vous avez déduites, il est souhaitable que vous conserviez les justificatifs (factures...) pendant trois ans.

⊗ Le bénéfice de ce dispositif n'est pas admis en cas de démembrement de la propriété sauf si celui-ci résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune.

## REVENUS FONCIERS

### DISPOSITIF « BORLOO NEUF »

### LOGEMENTS NEUFS ET REHABILITES



**ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**

**DISPOSITIF APPLICABLE AUX INVESTISSEMENTS REALISES A COMPTER DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2006.**

Tous ces renseignements sont donnés à titre indicatif, sous réserve de l'appréciation des tribunaux.

Ce dispositif s'applique aux **investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2006**.

Il vous permet de déduire, sous la forme d'un **amortissement**, une partie de votre investissement, ainsi que de bénéficier d'une **déduction spécifique**.

En contrepartie, vous vous engagez à louer le logement situé en France métropolitaine ou dans l'un des quatre DOM :

- neuf années
- en location nue
- à usage d'habitation principale
- moyennant un plafonnement du loyer et des ressources de vos locataires.

***Nota : vous pouvez opter pour ce dispositif pour les investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 sous certaines conditions. Pour plus de précisions, il convient de vous adresser aux services fiscaux.***

#### ➡ **Habitat concerné :**

- acquisitions, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006, de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement.
- constructions de logements dont l'ouverture de chantier est intervenue depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006.
- acquisitions, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006, de locaux à usage autre que l'habitation et transformés en logements.
- acquisitions, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006, de logements ayant fait l'objet de la part du vendeur d'une réhabilitation dont la

nature et l'importance ont abouti à la création de logements neufs.

- acquisitions, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006, de logements qui ne satisfont pas aux normes de décence définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 et que vous réhabilitez en vue de leur conférer des caractéristiques techniques voisines de celles des logements neufs (selon l'arrêté du 19 décembre 2003). Dans ce dernier cas, l'intervention d'un professionnel est nécessaire avant et après les travaux. *Pour obtenir des précisions à ce sujet, il convient de vous renseigner auprès de l'Adil.*

#### ➡ **Ce régime vous concerne si vous êtes :**

- bailleur personne physique.
- associé de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (SCI...).

#### ➡ **Option.**

Elle est exercée lors du dépôt de votre **déclaration de revenus fonciers de l'année d'acquisition ou d'achèvement de votre logement ou des travaux en cas de réhabilitation** (point de départ de la période d'amortissement).

Elle est établie sur un formulaire type (fourni par l'administration fiscale) joint à votre déclaration de revenus et accompagné de certains justificatifs.

#### ➡ **Affectation du logement.**

Le logement doit être **l'habitation principale** de votre locataire. La location ne peut **pas être**

**consentie** à l'un de vos ascendants ou descendants même s'il n'est pas membre de votre foyer fiscal.

La location doit être **effective** et **continue**. Elle doit **prendre effet dans les 12 mois** de l'acquisition ou de l'achèvement. En cas de départ de votre locataire, votre logement doit être **reloué immédiatement**. L'administration fiscale tolère toutefois un délai de vacance de 12 mois.

#### ➡ **Conditions de la location.**

Le **loyer** et les **ressources des locataires ne doivent pas dépasser certains plafonds** (fiche E).

#### ➡ **Mécanisme.**

1. Vous déduisez une charge supplémentaire de votre revenu brut foncier : **l'amortissement d'une partie de votre investissement** au rythme de :

- **6 %** les sept premières années.
- **4 %** les deux années suivantes.

**Votre revenu net foncier sera par ailleurs déterminé selon le régime réel d'imposition** (fiche 2).

La base de calcul de l'amortissement est la même que dans le dispositif « Robien recentré » (fiches 8).

A l'issue de cette période, ce dispositif peut être **prorogé deux fois pour trois nouvelles années** en cas de **poursuite, reconduction ou renouvellement du bail** tant que la **condition tenant au montant des loyers est respectée**.