



_ FOCUS FISCALITE _

▶▶ BORLOO ANCIEN

_ principe _

Le dispositif Borloo ancien permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire, déductible des revenus fonciers. En contrepartie, il impose un plafond de ressources au locataire et de revenu des loyers.

Le montant de cet abattement varie entre 30% pour le niveau intermédiaire et 60% pour le niveau social.

Le dispositif s'applique pour une durée de 6 ans (9 ans si l'investisseur réalise des travaux)

_ exemple _

Un investisseur célibataire déclare 30.000 € par an de revenus. Sa Tranche Marginale d'Imposition (TMI) est de 30%.

Il loue un appartement qui entre dans le champ d'application du dispositif Borloo ancien social pour un montant de 6.000 € par an. En plus de toutes les autres charges déductibles, il pourra déduire $6.000 \times 60\% = 3.600$ € supplémentaires au titre du dispositif Borloo ancien.

Notre investisseur bénéficiera donc chaque année d'une économie d'impôt sur le revenu de $3.600 \text{ €} \times (30\% \text{ (TMI)} + 15,5\% \text{ (PS)}) = 1.638$ € par an, soit près de 10.000 € au bout de 6 ans.

_ pour qui ? _

- Contribuables dont la TMI est élevée
- Investisseurs qui bénéficient déjà de revenus fonciers imposables
- Investissements dont le marché locatif est tendu et pour lesquels la différence entre le plafond de loyer et un loyer libre est faible (- de 30%)

_ cumul _

Le dispositif Borloo ancien est cumulable avec tous les dispositifs fiscaux qui concernent un bien ancien à l'exception du Pinel, de la location meublée et du régime micro-foncier.

_ quels biens _

Immeubles anciens uniquement

_ contraintes _

Concernant le volet social du dispositif (le plus contraignant), en 2016, le législateur impose de respecter :

- des plafonds de ressources du locataire (52 579 € à Lyon, pour un couple avec deux enfants)
- un plafond du montant du loyer (6,02 € par m² et par mois en zone B1 ou B2).

_ avantages _

Ce dispositif est accessible sans changer de locataire. Une convention peut être conclue à l'occasion d'un renouvellement du bail.

Le conventionnement, lorsqu'il est réalisé dans le cadre d'un projet de réhabilitation permet également d'obtenir des subventions dont le montant peut atteindre 45% du montant des travaux.



_ notre sélection de programmes _

Pour l'acquisition d'un logement ancien, nous recommandons des projets situés dans le cœur de grandes villes. Nous avons notamment sélectionné des programmes à Paris, à Lyon et à Saint-Etienne, pour lesquels notre ratio emplacement / coût / qualité est très intéressant. Retrouvez les dans la rubrique [Projets d'investissement](#).

_ textes officiels _

[Article 31 du CGI](#)

[Instruction fiscale n°52 du 29 mars 2012 – 5 D 2 12](#)

_ notre avis _



L'intérêt du dispositif Borloo ancien est réel. Souvent méconnu il n'est guère utilisé alors qu'il est cumulable avec la plupart des dispositifs fiscaux qui concernent l'investissement immobilier dans l'ancien.

Notre conseil consiste à toujours rechercher la rentabilité nette d'un investissement immobilier : $(\text{Revenu annuel} - \text{Charges}) / \text{Coût d'acquisition}$. Cela permet d'observer qu'un investissement conventionné est plus rentable qu'un investissement libre dans de nombreux cas de figures.

Enfin et c'est peut-être son atout le plus important, le dispositif Borloo ancien est un outil formidable pour s'assurer que son bien sera loué. En effet, nous rappelons que le locataire s'acquitte d'un loyer souvent moins élevé que le prix du marché.

Une question, des interrogations ?



contact@ruedesvictoires.fr